

Civile Ord. Sez. 2 Num. 22541 Anno 2022

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: CARRATO ALDO

Data pubblicazione: 18/07/2022

R.G.N.18573/17

C.C. 23/6/2022

SERVITU' DI
PASSAGGIO

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 18573/2017) proposto da:

SOCIETA' GESTIONE INDUSTRIALE s.r.l., già P.B. GROUP s.p.a. (C.F.: 00503020471), in persona del suo liquidatore Andrea Vitali, rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale apposta in calce al ricorso, dall'Avv. Fabio Cazzola ed elettivamente domiciliata in Roma, Via Anapo, n. 20, presso lo Studio dell'Avv. Carla Rizzo; *- ricorrente -*

contro

MANCINI RUBENS (C.F.: MNC RNS 28C23 D488H) e MANCINI GIUSEPPE (C.F.: MNC GPP 24M11 D488X), entrambi rappresentati e difesi, in virtù di procura speciale apposta in calce al controricorso, dall'Avv. Francesco Luchetti ed elettivamente domiciliati in Roma, Via Rodi, n. 32, presso lo Studio dell'Avv. Emilia Rosa Faraglia; *- controricorrenti -*

nonché contro

POLO HOLDING s.p.a. (C.F.: 02121530410), in persona del suo curatore fallimentare dott. Mirko Stefanelli; *- intimata -*

avverso la sentenza della Corte d'appello di Ancona n. 324/2017 (pubblicata in data 28 febbraio 2017);

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 23 giugno 2022 dal Consigliere relatore dott. Aldo Carrato;

lette le memorie depositate, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c., dai difensori di entrambe le parti.

RITENUTO IN FATTO

1. Con atto di citazione del giugno 2008, i sigg. Giuseppe e Rubens Mancini, premettendo di essere proprietari di un immobile sito in Fano, angolo Via De Cuppis/Via Froncini, convenivano in giudizio, dinanzi al

Tribunale di Pesaro – Sezione distaccata di Fano, la P.B. Group s.p.a., proprietaria di un appartamento al secondo e terzo piano di un edificio limitrofo avente con quello degli attori l'area di ingresso in comune, affinché venisse dichiarata illegittimità di un intervento, effettuato dalla società convenuta su una finestra condominiale, mediante l'apertura di una portafinestra, con conseguente sua condanna alla chiusura ed al ripristino dello stato antecedente a spese della stessa P.B. Group s.p.a. .

Si costituiva in giudizio quest'ultima, che instava per il rigetto dell'avversa pretesa, affermando che i Mancini avevano comprato, nel 1949, il loro immobile, che era una parte di "Palazzo Palazzi" distrutta durante la guerra, dalla Poggio s.r.l. (poi incorporata in Polo Holding s.p.a., di cui la società convenuta chiedeva, tra l'altro, la chiamata in causa, in garanzia e manleva), essendo a conoscenza, in base a contratto, che l'ingresso era comune con gli appartamenti della residua parte di detto Palazzo di proprietà delle venditrici. La B.P. Group s.p.a. precisava, poi, che l'atto di acquisto dalla Polo Holding s.p.a. dell'appartamento al secondo e terzo piano del fabbricato limitrofo a quello degli attori (una porzione dell'immobile denominato "Palazzo Palazzi"), avente accesso da via Froncini, prevedeva il diritto di accesso all'ascensore dall'area di ingresso comune con i Mancini dalla citata via, e che, con i già menzionati lavori di trasformazione, non vi era stato alcun asservimento né aggravamento del passaggio, atteso che l'area di ingresso portava già, con una scala, all'appartamento dalla stessa acquistato.

Si costituiva, infine, la Polo Holding s.p.a. (già Poggio s.r.l.) contestando la domanda dei Mancini e negando la garanzia per evizione.

Con sentenza n. 26/2012, l'adito Tribunale di Pesaro – Sezione distaccata di Fano, istruita la causa anche tramite c.t.u., pronunciandosi sulla domanda attorea, ordinava alla P.B. Group s.p.a. l'immediato ripristino della proprietà comune degli attori e dei convenuti, per cui era causa, mediante la rimozione delle opere realizzate in occasione dell'apertura del varco e della realizzazione delle opere di cui alla D.I.A., rigettando le altre domande e regolando le spese di lite.

2. Sull'appello interposto dalla P.G. Group s.p.a. e nella resistenza dei Mancini e della Polo Holding s.p.a., il cui giudizio veniva interrotto a seguito del fallimento di quest'ultima con conseguente sua riassunzione ad

opera dalla Società Gestione Industriali s.r.l. (già P.G. Group s.p.a.) e senza la costituzione della Curatela fallimentare della Polo Holding s.p.a., la Corte di appello di Ancona, con sentenza n. 342/2017 (pubblicata il 28/2/2017), respingeva il gravame, condannando la società appellante a rifondere a Giuseppe e Rubens Mancini le spese di lite del secondo grado, compensandole tra la stessa e la Polo Holding s.p.a.

Più precisamente, per quanto ancora di rilievo in questa sede, la Corte d'appello ha ritenuto che la trasformazione della finestra (la cui funzione era quella di dare luce) in un'apertura tale da consentire il passaggio pedonale nell'ingresso comune da Via Froncini, non solo consentiva di raggiungere l'ascensore, cosa che prima era possibile solo da Via De Cuppis, ma aveva creato pure un collegamento dell'immobile di proprietà Mancini con gli uffici al piano terra della Provincia e con una pertinenza retrostante di "Palazzo Palazzi", realizzando così un accesso/collegamento con un altro condominio, e conseguentemente una servitù di passaggio illegittima, in violazione dell'art. 1102 c.c.

4. Avverso la citata sentenza della Corte di appello di Ancona ha proposto ricorso per cassazione, basato su due motivi, la Società Gestione Industriale s.r.l. (in breve SO.GE.IN s.r.l.), cui hanno resistito con controricorso Giuseppe e Rubens Mancini. Il Fallimento della Polo Holding s.p.a. è rimasto intimato.

I difensori delle parti costituite hanno anche depositato memoria ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo, la ricorrente denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione degli artt. 1102 e 1122 c.c., deducendo che il giudice d'appello aveva erroneamente ritenuto che l'apertura sull'ascensore condominiale realizzasse un collegamento diretto dell'androne con una pertinenza di "Palazzo Palazzi" e che tale servitù fosse illegittima in dispregio del divieto di aprire comunicazioni tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare ricompresa in un diverso edificio condominiale, omettendo, però, di rilevare che anche il menzionato androne era sito in "Palazzo Palazzi".

2. Con il secondo motivo di ricorso, la SO.GE.IN s.r.l. lamenta – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione dell'art. 817 c.c., per

aver la Corte territoriale mal interpretato il concetto di "pertinenza", in quanto lo scoperto retrostante nel fabbricato non poteva essere considerato un diverso edificio condominiale.

3. Disattesa preliminarmente l'eccezione di inammissibilità della formulata dai controricorrenti (non trovando evidente applicazione, nel caso in esame, l'art. 360-*bis*, n. 1), c.p.c., rileva il collegio che i due motivi – esaminabili congiuntamente, siccome connessi – sono privi di fondamento e devono, perciò, essere rigettati.

Dalla ricostruzione fattuale operata nell'impugnata sentenza (avvenuta sulla base della c.t.u.), oltretutto nemmeno contestata dall'odierna ricorrente (salvo a confutare le conseguenze giuridiche che la Corte di appello ha tratto da siffatta ricostruzione), è emerso che la pacifica trasformazione della finestra ad arco, munita di inferriata, la cui funzione era quella di dare luce all'atrio, in un'apertura tale da permettere il passaggio pedonale, non solo consente di raggiungere l'ascensore, ma anche un restrostante percorso, esercitando il quale è possibile raggiungere, tra gli altri spazi, il cortile del "Palazzo Palazzi", attraverso il quale è poi possibile arrivare agli ingressi su v. De Cuppis, in tal modo risultando realizzato un collegamento diretto di detto androne con tale cortile, mentre in precedenza l'ascensore era raggiungibile solo da v. De Cuppis, senza, però, che fosse possibile poi immettersi sull'androne, essendo ciò permesso esclusivamente mediante l'apertura eseguita dall'appellante.

Sulla base di tale inequivoco accertamento dello stato dei luoghi interessato dalle modifiche intervenute per effetto della trasformazione di una precedente finestra in una porta idonea a consentire il passaggio all'immobile confinante dei Mancini (ovvero mediante la creazione di un'apertura pratica nella recinzione del cortile condominiale), la Corte di appello ha correttamente ritenuto che è venuta a configurarsi una violazione dell'art. 1102 c.c., essendo risultato realizzato un collegamento diretto tra i due immobili delle due proprietà, con asservimento abusivo eseguito in dipendenza dell'apertura della porta da parte della ricorrente sull'androne e conseguente creazione di un collegamento diretto con il cortile appartenente alla proprietà confinante dei citati Mancini (cfr., tra

le tante, Cass. n. 1708/1998, Cass. n. 9036/2006; Cass. n. 24243/2008; Cass. n. 25775/2016 e Cass. n. 35955/2021).

Infatti, il citato art. 1102 c.c. consente l'uso dei beni comuni, tra cui i muri perimetrali, da parte del singolo condomino per ritrarne una maggiore utilità ma solo in relazione all'unità immobiliare inclusa nell'edificio di cui essa fa parte, e non con riferimento a proprietà situate al di fuori dello stesso. Di conseguenza, l'apertura di una porta (scaturente, nella fattispecie, dalla trasformazione di una precedente finestra) nel muro perimetrale da parte del condomino idonea a realizzare una comunicazione con altro stabile contiguo nel quale ha una sua proprietà, sottopone il muro comune ad un uso anomalo, in funzione di bisogni di un bene con il quale non è legato da alcun rapporto di accessorietà, così venendo a gravare il muro stesso, unitamente al suolo e alle fondazioni su cui si regge, con l'imposizione di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio.

Si osserva, infine, come né dall'impugnata sentenza, così come dai motivi in essa riportati, emerge che si era fatta mai questione sulla natura eventualmente pertinenziale dello scoperto del "Palazzo Palazzi", oltretutto appartenente a diversa proprietà confinante. Peraltro, da un punto di vista generale, è pacifico che non è possibile ipotizzare la costituzione di un vincolo pertinenziale tra il muro perimetrale e l'unità immobiliare di proprietà esclusiva esterna al condominio, per atto proveniente dal solo titolare di quest'ultima, giacché detto vincolo postula che il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità della cosa accessoria (così da poterla validamente destinare, in modo durevole, al servizio od all'ornamento dell'altra), mentre il muro perimetrale è oggetto di proprietà comune (cfr., da ultimo, Cass. n. 32437/2019 e Cass. n. 5060/2020).

4. Alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere rigettato, con la conseguente condanna della soccombente ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del presente giudizio, che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo.

Infine, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il

versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi euro 5.500,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e c.p.a., nella misura e sulle voci come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 23