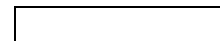


Civile Ord. Sez. 6 Num. 36377 Anno 2022

Presidente: MOCCI MAURO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 13/12/2022



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 308/2022 R.G. proposto da:

MANCINI ELVIO GIANCARLO, rappresentato e difeso
dall'avvocato MELEGARI LUCA AMEDEO

-ricorrente-

contro

RASILE LOREDANA, rappresentata e difesa dall'avvocato
MARTUSCIELLO ERMANNO

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO ROMA n.
6258/2020 depositata il 10/12/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 25/11/2022
dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Elvio Giancarlo Mancini ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 6258/2020, pubblicata il 10 dicembre 2020.

Resiste con controricorso Loredana Rasile.

La Corte d'appello di Roma, pronunciando sull'appello principale proposto da Elvio Giancarlo Mancini nonché sull'appello incidentale proposto da Loredana Rasile avverso la sentenza del Tribunale di Latina ex sez. distaccata di Terracina n. 937/2014 del 26 aprile 2014, ha rigettato l'appello principale ed ha accolto parzialmente l'appello incidentale, condannando il Mancini alla rimozione della porta collocata in corrispondenza del pianerottolo basso del terzo piano dell'edificio di via Roma n. 56 in San Felice Circeo ed alla riduzione in pristino a sua cura e spese nonché alla restituzione all'uso comune della porzione del vano scala a partire dal pianerottolo del terzo piano.

L'unico motivo del ricorso di Elvio Giancarlo Mancini denuncia la violazione, falsa ed errata applicazione degli artt. 1102 e 1117 c.c. Vi si assume che la Corte d'appello ha dato atto del fatto che in origine l'unico proprietario dell'intero edificio era Domenico Mancini (padre e dante causa del ricorrente), il quale ebbe ad edificarlo nella seconda metà degli anni '60, per poi alienare alcune porzioni immobiliari ai propri figli nell'anno 1977, epoca in cui si è quindi venuto a costituire il condominio. Tuttavia, la Corte d'appello non avrebbe dato rilievo alla circostanza che l'edificio sito in San Felice Circeo Via Roma n. 56 è stato oggetto di successivi interventi di edificazione, sempre da parte dell'originario proprietario Domenico Mancini, tutti posti in essere prima della cessione di alcune porzioni ai propri figli; neppure sarebbe stato colto il dato che il terzo piano di detto edificio è

sempre rimasto in proprietà esclusiva dell'originario costruttore Domenico Mancini. Il ricorrente procede allora a raccontare la "storia" del fabbricato sito in San Felice Circeo Via Roma n. 56, realizzato da Domenico Mancini in forza di licenza edilizia del 1964 e che in origine era composto da un piano terra con tre laboratori artigianali e da un primo piano con un appartamento. Nel 1966 venne rilasciata a Domenico Mancini altra licenza edilizia per la sopraelevazione di un piano, in forza della quale egli costruì altri due appartamenti al piano secondo, oltre ad un ampliamento del primo piano ove realizzò un secondo appartamento. Successivamente, nell'anno 1971, Domenico Mancini realizzò, in sopraelevazione sul lastrico solare che copre il secondo piano dell'edificio (quindi al terzo piano), un miniappartamento composto da un vano ed un bagno, oltre ad un ulteriore piccolo vano al quarto piano.

In data 5 settembre 1977 Domenico Mancini decise di alienare ai figli alcune porzioni dell'edificio da lui costruito - con atto a rogito del Notaio Antignani -, ma si riservò espressamente la proprietà esclusiva del lastrico solare sul quale aveva già costruito il miniappartamento, posto a sua volta su due livelli. Nell'atto del 1977, quindi, in riferimento alle singole vendite degli appartamenti posti al secondo piano dell'edificio, venne specificato che "...non fa parte della presente vendita il diritto di superficie, cioè di sopraelevare sul lastrico solare dell'appartamento avanti descritto, che il venditore si riserva e rimane di sua esclusiva proprietà..."; e con riferimento all'intero atto, che gli immobili venivano venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano "...tranne il diritto di sopraelevazione sull'ultimo piano che, come avanti detto, rimane di esclusiva proprietà del venditore ..." (cfr. copia allegata, acquisita agli atti

del processo in primo grado). Per il ricorrente, il "vano scala" oggetto di causa, giacché costituiva in realtà la scala interna del miniappartamento già realizzato sul lastrico solare da Domenico Mancini nel 1971, era rimasto di sua esclusiva proprietà, come il resto del lastrico solare. Detto miniappartamento fu poi oggetto di trasferimento in favore del ricorrente Elvio Domenico Mancini, con atto del 26 ottobre 1986. Avrebbe così errato la Corte d'appello – pur avendo riconosciuto che Domenico Mancini era rimasto proprietario esclusivo del terzo piano dell'edificio – nell'escludere che lo stesso, con l'atto di vendita posto in essere nel 1977, fosse rimasto anche proprietario esclusivo del "vano scala" che, in realtà, costituiva – e tutt'oggi costituisce – la scala interna del miniappartamento edificato sul lastrico solare, cioè il terzo piano dell'edificio.

La Corte d'appello, conclude la censura, "ha quindi fatto malgoverno della norma di cui all'art. 1117 c.c., poiché nel caso di specie esistono ben due titoli (l'atto di vendita del 1977 e quello del 1986) che escludono espressamente dalla proprietà comune l'intero terzo piano dell'edificio, rimasto sempre di proprietà esclusiva dell'originario costruttore e poi da questi alienato all'odierno ricorrente".

Il motivo di ricorso si contrappone a quanto affermato dalla Corte d'appello di Roma a proposito del gravame incidentale proposto da Loredana Rasile, la quale aveva dedotto, tra l'altro, la violazione dell'art. 1102 c.c. da parte del Mancini, per essersi impossessato del vano scala condominiale a partire dal pianerottolo del terzo piano, che sarebbe stato inglobato nell'appartamento. La Corte d'appello ha desunto dall'art. 1117 c.c. la condominalità del vano scala e rilevato che nell'atto di vendita stipulato nel 1977 Domenico Mancini, originario unico

proprietario, non aveva inserito una riserva di proprietà relativamente a tale bene, essendosi riservato unicamente il diritto di sopraelevazione sui due lastrici solari del fabbricato.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le parti hanno presentato memorie.

Il motivo di ricorso è inammissibile in quanto non supera lo scrutinio ex art. 360 bis n. 1, c.c.

L'unica censura è articolata come violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 1117 c.c. ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Questo vizio esige che sia prospettata l'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una determinata previsione normativa, implicante un problema interpretativo della stesse, oppure la sussunzione della fattispecie concreta in una qualificazione giuridica che non le si addice, perché la fattispecie astratta prevista dalla norma indicata non è idonea a regolarla, oppure l'aver tratto dalla norma, in relazione alla fattispecie concreta, conseguenze giuridiche che ne contraddicono la pur corretta interpretazione.

In realtà, il motivo di ricorso è volto dichiaratamente a sostenere l'erroneità dell'accertamento di fatto operato dalla Corte d'appello, secondo il quale l'originario unico titolare dell'edificio non aveva riservato a sé la proprietà del vano scale del terzo piano, ora occupato dal Mancini.

In tal modo, il ricorrente allega un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa, questione

che è esterna all'esatta interpretazione dell'art. 1117 c.c. e inerisce alla tipica valutazione di fatto del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità se non nei limiti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., il che avrebbe imposto al ricorrente di denunciare, piuttosto, nel rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, nn. 4 e 6, e 369, secondo comma, n. 4, c.p.c., l'omesso esame di un fatto storico, risultante dal testo della sentenza o dagli atti processuali, oggetto di discussione tra le parti e avente carattere decisivo ai fini di un esito diverso della controversia.

Il ricorrente, in ogni caso, esprime critiche anche sprovviste di evidente decisività ai fini della cassazione della sentenza impugnata.

La causa verte, per quanto accertato in fatto, su di un vano scale realizzato nell'anno 1971 da Domenico Mancini al terzo piano dell'edificio. Si tratta di bene che, salvo che per le sue caratteristiche strutturali risulti destinato oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (cfr. Cass. Sez. Unite, 07/07/1993, n. 7449), rientra tra le parti comuni dell'edificio (art. 1117 c.c.) e che pertanto, in caso di frazionamento per alienazione delle singole porzioni, vi resta compreso anche se l'atto di trasferimento abbia omesso di inserirlo tra i beni condominiali, in quanto insuscettibile di separato o autonomo godimento, per essere vincolato all'uso comune, in virtù della sua naturale destinazione (cfr. Cass. Sez. 2, 27/03/2003, n. 4528). In un edificio in condominio, le scale, invero, nonché le murature che le delimitano, sono oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 n. 1 c.c., se il contrario non risulta dal titolo, ancorché assolvano, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà

esclusiva cui si accede tramite esse (Cass. Sez. 2, 07/05/1997, n. 3968). Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla "presunzione" di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre, del resto, che dal titolo, e cioè dall'atto costitutivo del condominio, risultino, in modo chiaro ed inequivocabile e nel rispetto della forma scritta essenziale, la volontà rivelatrice della esclusione della condominialità di quel determinato bene e l'attribuzione dello stesso in proprietà esclusiva ad uno o alcuni soltanto dei condomini. Il dato che il vano scale oggetto di lite serviva a rendere accessibile l'appartamento al terzo piano, rimasto nella proprietà di Domenico Mancini (dante causa Elvio Domenico Mancini), allorché con atto del 5 settembre 1977 questi alienò ai figli alcune porzioni dell'edificio, dando vita al condominio, non vale perciò ex se a sottrarre tale bene alla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 04/03/2015, n. 4372; Cass. Sez. 2, 12/02/1998, n. 1498; Cass. Sez. 2, 22/03/1985, n. 2070).

Mediante censura per violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 1117 c.c. ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., il ricorrente intende, in realtà, sollecitare inammissibilmente questa Corte, mediante apposito apprezzamento di fatto, a verificare l'obiettivo destinazione primaria del vano scale in contesa al godimento ed al servizio del solo appartamento del terzo piano, per dimostrarne l'appartenenza esclusiva al titolare di questo, stante il certo difetto di un titolo contrario, contenuto (non già nella compravendita della singole unità immobiliari, bensì) nell'atto costitutivo del condominio. E' dunque del tutto irrilevante l'esame dei titoli di proprietà (ed in particolare dell'atto di acquisto del ricorrente Elvio Domenico Mancini in data 26 ottobre 1986, sicché neppure sussiste l'inammissibilità ex art.

366, comma 1, n. 6, c.p.c. eccepita dalla controricorrente), in quanto, venuta in essere, in difetto di originario titolo contrario, la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art 1117 c.c. nel momento stesso in cui più soggetti divengono proprietari esclusivi delle varie unità immobiliari che costituiscono l'edificio, l'originario unico titolare non può più validamente disporre e i singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva comprendono "pro quota", senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni, essendo la situazione condominiale opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita trascrizione.

Nella memoria presentata ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c., il ricorrente, che pur ha proposto la sua unica censura in forma di violazione e falsa applicazione di norma di diritto (artt. 1102 e 1117 c.c.), sostiene diversamente di aver denunciato, piuttosto, "il travisamento probatorio operato dalla Corte d'appello di Roma, sotto il profilo della mancata e distorta valutazione degli atti notarili acquisiti in giudizio, dai quali risulta – senza che sia necessario alcun accertamento di fatto – che il vano scala oggetto della controversia è sempre stato di proprietà privata del ricorrente Elvio Giancarlo Mancini e, prima di lui, del padre Domenico, costruttore ed originario proprietario di tutto l'edificio". Sennonché, la allegazione di "travisamento della prova", cui allude la memoria, inteso lo stesso come constatazione di un errore di percezione o di ricezione di un elemento istruttorio, assume comunque rilievo, se del caso, ai sensi del vigente art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., allorché abbia prodotto l'effetto dell'omesso esame di un fatto decisivo, altrimenti rilevando l'anomalia motivazionale con riguardo ad una determinata informazione probatoria soltanto se risulta dal testo della sentenza, prescindendo dal confronto con le risultanze

processuali, secondo i principi enunciati da Cass. sezioni unite 7 aprile 2014, n. 8053.

Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, regolandosi secondo soccombenza in favore della controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'ammontare liquidato in dispositivo, con distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore dell'avvocato Ermanno Martusciello.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.600,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge, con distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore dell'avvocato Ermanno Martusciello.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del 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 in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione