

11185/10



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

DIRITTI  
REALI

R.G.N. 31268/2005

R.G.N. 827/2006

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -  
Dott. LUCIO MAZZIOTTI DI CELSO - Consigliere -  
Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Rel. Consigliere -  
Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere -  
Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -

Cron. 1195

Rep. 4019

Ud. 25/03/2010

PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 31268-2005 proposto da:

FINTECNA FIN SETTORI IND SERVIZI SPA ,P.IVA  
05990230012, in persona del legale rapp.te p.t.  
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA A.BERTOLONI  
44, presso lo studio dell'avvocato GRECO MASSIMO, che  
la rappresenta e difende;

- *ricorrente* -

2010

530

**contro**

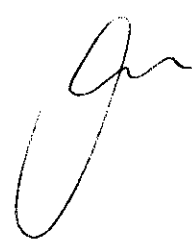
CARADINI CARLO ALBERTO, SOLDATI PIERGIORGIO, DE CARLI  
ELENA, GURLIACCIO GIOVANNI, RANALLI VALERIO, FANTINI  
RITA, LIBERATI GIUSEPPE, BASSO ANNA, MASTROCINQUE  
ELENA, SALETTI GIULIO, GABRIELLI GABRIELLA, SPILA

MARIA, FAGARAZZI CARLA, ATTANASIO GIUSEPPE, FEDELE  
ALESSANDRA, DE CUIA PAOLA, NEGRINI LANFRANCO,  
CAZZANIGA IGNAZIO, ROMANO RODOLFO, MATURILLI  
BERNARDINA, FAVALLI ANNAMARIA, FIORAVANTI ORNELLA, DI  
FRANCESCO VITTORIO, e NOTARMUZI STEFANO,  
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA AMITERNO 3,  
presso lo studio dell'avvocato NOTARMUZI STEFANO, che  
lo rappresenta e difende anche se stesso;

- *controricorrenti* -

*nonchè contro*

CIOCCA ROBERTO, CIOCCA MAURO, RAMPOLLA DEL TINDARO  
FRANCESCA, MILANI DOMENICO, SPAGGIARI CAROLINA,  
MENZA' GIUSEPPINA, CESARINI CESARE, FRANCHINI  
SILVANA, DI GIULIOMARIA CESARE, MAVIGLIA LEA, MINASI  
PAOLA, MAROCCO PATRIZIA, TANI LIONELLO, FIORINO  
CONCETTA, CASALI MARIO, LIBERATI CINZIA, ALTERIO  
CARLA, ARTALE DONATA, CASALI CONSUELO, FILIPPETTI  
BENEDETTO, BASSO GIOVANNI, D'ABARNO MARIO, VITALE  
FABRIZIO, MICHELI CATERINA, FABRETTI GIORGIO, NECCI  
LAURA, NECCI ANNA, PISANIELLO ITALIA, MAROCCO CINZIA,  
POMPEI ANNA MARIA, BONSIGNORE GIOVANNI, ARDUINO  
SERAFINA, FORTI ROBERTO, FRENI MARGHERITA, FORTI  
MASSIMO, FORTI FABRIZIO, FORTI AGNESE, FONTANA  
COSTANTINO, MELONI ONORINA, GUERRIERI GINA,  
SPACCAMONTI ALFREDO, CIOCCA VINCENZO, SCACCHI  
STEFANIA, SCACCHI ERALDO, PAPI ROMEO, PAPI GIULIO, DI



VEGLIA MARINA, CESARINI MARIA PIA, STELLA GIUSEPPE,  
PIERONI EMANUELA, IODICE GIANCARLO, NUZZACI  
ANTONELLA, CERBONI ROSA, ROGARI ADALBERTO, DE AMICIS  
CARLO, MILANI PAOLA, FORSONI GERMANA, NATALIZI  
ANDREA, LUNGI MICHELE, ALLEVI SILVANO, PROIETTI  
EMILIA, ROMANI NESTORE, FORGIONE IVANO, RUBIU BIANCA,  
POMPEI LUCIANA, CESARINI MARIA GRAZIA, POLO BARBERI  
ANNA RITA, MASTROLUCA ANGELINA, BARTOCCINI CLAVIO,  
RASSU ANTONELLA, TIMMILI DOMENICA, VICARI DONATELLA,  
DI FRANCESCO MICHELE, BURATTIN ANNA, NEGRINI SERGIO,  
CESARINI GUALTIERO, ANGELI FABIO, ZAMBONINI TIZIANA,  
ZAMBONINI CINZIA, PENNESI MAURIZIO, PINOPISCOPO  
FRANCESCA, GUIDI MARUSCA, COJANTE TIZIANA, ZECCA  
SISTO, GIULIANI ADELE ELVIRA, NATALE CHIARA;

- intimati -

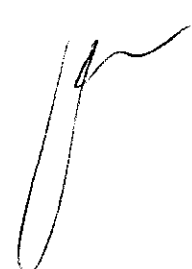
sul ricorso 827-2006 proposto da:

D'ABARNO MARIO, DBRMRA26S30E748D, elettivamente  
domiciliato in ROMA, PIAZZA BAINSIZZA 10, presso lo  
studio dell'avvocato MORRONE PIETRO, che lo  
rappresenta e difende;

- controricorrente e ric.incidentale -

contro

CARADINI CARLO ALBERTO, SOLDATI PIERGIORGIO, DE CARLI  
ELENA, GURLIACCIO GIOVANNI, RANALLI VALERIO, FANTINI  
RITA, LIBERATI GIUSEPPE, BASSO ANNA, MASTROCINQUE  
ELENA, SALETTI GIULIO, GABRIELLI GABRIELLA, SPILA

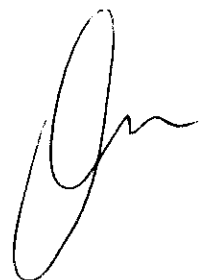


MARIA, FAGARAZZI CARLA, ATTANASIO GIUSEPPE, FEDELE  
ALESSANDRA, DE CUIA PAOLA, NEGRINI LANFRANCO,  
CAZZANIGA IGNAZIO, ROMANO RODOLFO, MATURILLI  
BERNARDINA, DI FRANCESCO MICHELE, FAVALLI ANNAMARIA,  
FIORAVANTI ORNELLA, NOTARMUZI STEFANO, elettivamente  
domiciliati in ROMA, VIA AMITERNO 3, presso lo studio  
dell'avvocato NOTARMUZI STEFANO, che li rappresenta e  
difende anche se stesso;

- *controricorrenti* -

*nonchè contro*

CIOCCA ROBERTO, CIOCCA MAURO, RAMPOLLA DEL TINDARO  
FRANCESCA, MILANI DOMENICO, SPAGGIANI CAROLINA,  
MENZA' GIUSEPPINA, CESARINI CESARE, FRANCHINI  
SILVANA, DI GIULIOMARIA CESARE, MAVIGLIA LEA, MINASI  
PAOLA, MAROCCO PATRIZIA, TANI LIONELLO, FIORINO  
CONCETTA, CASALI MARIO, LIBERATI CINZIA, ALTERIO  
CARLA, NATALE CHIARA, FINTECNA SPA , VITALE FABRIZIO,  
MICHELI CATERINA, FABRETTI GIORGIO, NECCI LAURA,  
NECCI ANNA, PISANIELLO ITALIA, MAROCCO CINZIA, POMPEI  
ANNA MARIA, BONSIGNORE GIOVANNI, ARDUINO SERAFINA,  
FORTI ROBERTO, FRENI MARGHERITA, FORTI MASSIMO, FORTI  
FABRIZIO, FORTI AGNESE, FONTANA COSTANTINO, MELONI  
ONORINA, GUERRIERI GINA, SPACCAMONTI ALFREDO, CIOCCA  
VINCENZO, SCACCHI STEFANIA, SCACCHI ERALDO, PAPI  
ROMEO, PAPI GIULIO, ARTALE DONATA, CASALI CONSUELO,  
FILIPPETTI BENEDETTO, BASSO GIOVANNI, DI VEGLIA



MARINA, CESARINI MARIA PIA, STELLA GIUSEPPE, PIERONI  
EMANUELA, IODICE GIANCARLO, NUZZACI ANTONELLA,  
CERBONI ROSA, ROGARI ADALBERTO, DE AMICIS CARLO,  
MILANI PAOLA, FORSONI GERMANA, NATALIZI ANDREA,  
LUNGHY MICHELE, ALLEVI SILVANO, PROIETTI EMILIA,  
ROMANI NESTORE, FORGIONE IVANO, RUBIU BIANCA, POMPEI  
LUCIANA, CESARINI MARIA GRAZIA, POLO BARBERI ANNA  
RITA, MASTROLUCA ANGELINA, BARTOCCINI CLAVIO, RASSU  
ANTONELLA, TIMMILI DOMENICA, VICARI DONATELLA,  
BURATTIN ANNA, NEGRINI SERGIO, CESARINI GUALTIERO,  
ANGELI FABIO, ZAMBONINI TIZIANA, ZAMBONINI CINZIA,  
PENNESI MAURIZIO, DI FRANCESCO VITTORIO, PINOPISCOPO  
FRANCESCA, GUIDI MARUSCA, COJANTE TIZIANA, ZECCA  
SISTO, GIULIANI ADELE ELVIRA;

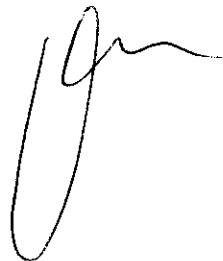
- intimati -

avverso la sentenza n. 4211/2005 della CORTE  
D'APPELLO di ROMA, depositata il 05/10/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 25/03/2010 dal Consigliere Dott. GAETANO  
ANTONIO BURSESE;

udito l'Avvocato GRECO Massimo, difensore del  
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso  
principale, eccepisce il deposito della memoria da  
parte dell'Avvocato NOTARMUZI;

udito l'Avvocato NOTARMUZI Stefano, difensore dei  
resistenti e ricorrenti incidentali che ha chiesto il

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a horizontal line and a small flourish.

rigetto del ricorso e l'accoglimento delle proprie difese;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MASSIMO FEDELI che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e rigetto dell'incidentale.



Fintecna- Ciocca- D'Abarno

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto regolarmente notificato in data 10.12.1998 Roberto Ciocca ed altri 84 condomini dell'edificio sito in Roma, alla via Amiterno 3, convenivano in giudizio avanti al tribunale di Roma, l'IRI spa per sentirsi accertare e dichiarare che essi attori, quali condomini del predetto stabile, erano gli unici ed esclusivi proprietari del locale guardiola e del retrostante appartamento del portiere siti in Roma, nello stabile in questione e, specificamente, nell'androne d'ingresso prima porta a sinistra, censiti al N.C.E.U. di Roma, al f. 890, n. 51, sub.19, zona censuaria 3, categ. A/3, classe 3, vani 4 part. 62412, PT-SI, n.3 di via Amiterno. Sostenevano gli attori in specie che il menzionato appartamento era di uso comune, essendo stato sempre destinato ad abitazione del portiere fin dagli anni '60; che l'appartamento non era compreso tra le tabelle millesimali di proprietà; che il condominio aveva sempre provveduto al pagamento dei relativi oneri condominiali ordinari e straordinari; che infine lo stesso immobile era stato oggetto di un preliminare di compravendita nel 1998, con Mario D'Abarno, allora portiere del condominio.



Si costituiva in giudizio l'IRI ( già proprietaria dell'intero stabile ) contestando la domanda attrice, sostenendo che l'appartamento rivendicato non era condominiale e che lo stesso era stato concesso in comodato allo stesso D'Abarno, indipendentemente dal fatto che questi fosse il portiere dello stabile; deduceva che era invece di proprietà del condominio un altro, distinto appartamento, più piccolo, adibito fin dall'origine dall'IRI ( quando era proprietaria dell'intero complesso ), ad abitazione del portiere, destinazione che tuttora era attestata dal relativo certificato catastale.

Interveniva volontariamente in giudizio il D'Abarno, opponendosi alla domanda attorea, di cui chiedeva il rigetto e confermando di aver goduto dell'appartamento oggetto per cui è causa, esclusivamente a titolo di comodato. Previo espletamento della CTU Il tribunale di Roma, con sentenza depos. in data 6.8.03, rigettava la domanda attrice per quanto riguardava l'appartamento in questione, riconoscendo la natura condominiale del solo antistante locale guardiola. Secondo il tribunale non era invocabile nella fattispecie la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c., né era stata allegata la prova della destinazione dell'appartamento *de quo* ad abitazione del portiere.





Avverso la predetta sentenza gli attori soccombenti proponevano appello, rivendicando la proprietà dell'immobile in questione; si costituivano in giudizio la Spa FINTECNA ( che aveva nel frattempo incorporato l'IRI spa ) ed il portiere D'Abarno, insistendo per il rigetto dell'impugnazione.

L'adita Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 4211 depositata il 5.10.2005 accoglieva l'appello e , in riforma della decisione impugnata, dichiarava che l'alloggio del portiere con relativa guardiola era quello oggetto della rivendica dei condomini, autorizzando le relative volture e trascrizioni, con la condanna degli appellati al pagamento delle spese del doppio grado. La Corte romana, premesso che la presunzione di comunione operava in presenza della destinazione di fatto dell'appartamento al servizio comune dell'originario proprietario prima della vendita frazionata, riteneva - in considerazione della situazione dei luoghi e sulla scorta degli accertamenti esperiti dal CTU - che l'appartamento funzionalmente e strutturalmente destinato ad alloggio del portiere dall'originario proprietario, fosse proprio quello oggetto di causa e non quello più " piccolo", come sostenuto dagli appellanti.

Ricorre per la cassazione di tale decisione Spa FINTECA sulla base di 3 motivi; resistono con controricorso alcuni dei condomini intimati; ha

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. A. Bursari', written over the page number.



proposto ricorso incidentale il D'Aborno, sulla base di 2 mezzi. Le parti, infine hanno depositato memorie ex art. 378 c.p.c.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente occorre riunire i ricorsi.

Passando all'esame del ricorso principale, l'esponente , con il **primo** motivo, denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. ; rileva che, in virtù del principio di presunzione di condominialità espresso da tale norma, l'appartenenza del bene al condominio, in difetto di titolo idoneo , è determinata dalla destinazione ad esso impressa dall'originario proprietario dell'intero stabile ; per vincere tale presunzione di condominialità sono necessari elementi certi e sicuri né può ricorrersi, per via induttiva, a meri indizi. Ciò premesso, ad avviso della ricorrente, siffatto principio è stato travisato dal giudice d'appello, che, nella fattispecie ha desunto la condominialità del cespite partendo da semplici elementi indiziari e da fatti e circostanze non univoci e non concludenti e comunque non indicativi della volontà dell'originario costruttore di destinare al servizio dell'intero stabile, quale alloggio del portiere, l'appartamento più grande in sostituzione di quello più piccolo adibito *ab origine* a soddisfare tale specifica esigenza .

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the judge, G. A. Bursese.



Con il 2° motivo del ricorso, l'esponente denunzia il difetto e la contraddittorietà della motivazione.

Osserva che il giudice d'appello ha disatteso in parte le conclusioni del C.T.U. che in realtà non era riuscito ad individuare l'appartamento del portiere; ha poi estrapolato dallo stesso elaborato peritale un argomento di carattere storico ( effettuazione dei lavori di accorpamento della guardiola all'appartamento ) per dedurre un'indimostrata volontà dell'IRI di destinare l'appartamento grande ad abitazione del portiere. Viene in specie censurata la decisione impugnata per non avere adeguatamente considerato che lo stesso CTU aveva evidenziato come nel progetto originario dell'edificio, approvato dal Comune di Roma il 16.9.1946 l'appartamento minore era destinato ad abitazione del portiere e come tale veniva accatastato in data 2.4.49; e che inoltre il giudice a quo non aveva adeguatamente considerato che l'IRI ed il portiere D'Abarno avevano concluso un contratto di comodato.

Le censure suddette – stante la loro evidente connessione – possono essere trattate congiuntamente e sono entrambe infondate.

Premesso che le stesse doglianze non rispettano il criterio dell'autosufficienza sia per quanto riguarda la C.T.U. ( che si assume



male interpretata dal giudice) che il contratto di comodato sopra richiamato, si rileva che la Corte territoriale ha fondato il suo convincimento sulla base di una corretta valutazione di tutti gli elementi probatori acquisiti, di cui ha dato conto nella motivazione puntuale e congrua, immune da vizi logici e giuridici, quindi non censurabile in sede di legittimità. Al riguardo questa S.C. ha ribadito che "...costituisce valutazione in fatto, sottratta al giudizio di legittimità ove adeguatamente motivata, l'accertamento da parte del giudice di merito relativo al fatto che un determinato bene, per la sua struttura e conformazione e per la funzione cui è destinato, rientri tra quelli condominiali oppure sia di proprietà esclusiva di uno dei condomini ....", ( Cass. Sez. 2, n. 2943 del 16/02/2004 ).

Nella fattispecie, la Corte romana, ha invero correttamente considerato che il <sup>condominio aveva</sup> ~~condominio aveva~~ (sempre utilizzato ~~il caspito~~ <sup>caspito in stato</sup> come alloggio destinato al portiere fin dal 1962, quando l'IRI, proprietaria allora dell'intero stabile, aveva ceduto le singole unità immobiliari agli attuali condomini, realizzando in tal modo il frazionamento dell'edificio e così imprimendo all'appartamento di maggiore estensione l'inequivoca destinazione a portineria ed alloggio del portiere. La Corte territoriale si è dunque conformata alla giurisprudenza di questa S.C. secondo cui "



per stabilire se un' unità immobiliare situata in un condominio è comune, ai sensi dell' art. 1117 n. 2 cod. civ., perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se all' atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell' alienazione dei singoli appartamenti da parte dell' originario proprietario dell' intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto... ( Cass. Sez. 2, n. 11996 del 26/11/1998). Peraltro ha ancora puntualmente rilevato il giudice *a quo* che “ *dagli atti di compravendita non risulta alcuna espressa riserva di proprietà né una tale riserva può indirettamente desumersi dal contesto degli stessi*”. Lo stesso giudicante ha poi ritenuto irrilevante l'originaria destinazione catastale a portineria dell'appartamento più piccolo, aderendo alla giurisprudenza di questa Corte, secondo cui “ ...per vincere in base al titolo la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate nell'art. 1117 cod. civ., non sono sufficienti il frazionamento - **accatastamento**, e la relativa trascrizione, eseguiti a domanda del venditore costruttore, della parte dell'edificio in questione, trattandosi di atto unilaterale di per sé inidoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, dovendosi riconoscere tale effetto solo al contratto di compravendita, in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita



nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti( Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2670 del 23/02/2001) . Né infine il giudice ha trascurato di valutare il ~~richiamato~~ contratto di comodato richiamato, ritenendolo irrilevante ed inconferente ai fini che qui interessano, potendo al più denotare “ ...un'irrilevante riserva mentale da parte degli organi rappresentativi dell'IRI e della Fintecna”.

Infine con il 3° motivo, l'esponente denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. , assumendo che l'onere della prova della condominialità ( di comunione legale pro-indiviso) dell'alloggio per cui è causa gravava sui condomini in revindica, i quali, a suo avviso, non avevano provato la sussistenza del titolo di proprietà né dell'effettiva destinazione del bene a uso comune condominiale né “ potendosi ritenere soddisfatto tale onere probatorio dal costituito relativo ai lavori di ristrutturazione del 1957”

La censura è infondata, perché in realtà, con essa non si fa questione di riparto dell'onere della prova ma di non condivisa valutazione delle risultanze processuali da parte del giudice di merito, introducendosi questioni di fatto incensurabili in sede di legittimità.

A questo riguardo, non appare inutile ricordare che, questa S.C. ha stabilito che, “ ...per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli



indicati dall'art. 1117 cod. civ. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la *reivindicatio* la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova ( Cass. n. 15372 del 01/12/2000 ).

Passando all'esame del ricorso incidentale proposto dall'Abarno lo stesso è manifestante inammissibile per evidente carenza d'interesse del medesimo, che è terzo rispetto alla controversia in esame che verte unicamente sulla natura condominiale o meno dell'appartamento da lui occupato in forza di <sup>un</sup>mero rapporto obbligatorio scaturente dal più volte ricordato contratto di comodato.

Conclusivamente deve essere rigettato il ricorso principale e dichiarato inammissibile quello incidentale. Le  
spese processuali la soccombenza seguono la soccombenza .

**P.Q.M.**



la Corte riunisce i ricorsi; rigetta il ricorso principale e dichiara inammissibile quello incidentale; condanna ciascuno dei ricorrenti al pagamento delle spese processuali che liquida in € 2.200,00, di cui € 2000,00 per onorario, oltre spese generali ed accessori di legge.

In Roma li 25 marzo 2010

**IL CONSIGLIERE EST.**

(dott. Gaetano Antonio Bursese)

**IL PRESIDENTE**

(dott. Roberto Trioja)

**IL CANCELLIERE C1**  
Dott.ssa Dorotea D'Anna

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
Roma, **- 7 MAG. 2010**  
IL CANCELLIERE C1