



20693-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- FELICE MANNA - Presidente -
- ELISA PICARONI - Consigliere -
- ANTONINO SCALISI - Consigliere -
- RAFFAELE SABATO - Consigliere -
- CHIARA BESSO MARCHEIS - Rel. Consigliere -

R.G.N. 4753/2013

Cron. 20693

Rep. 01

Ud. 15/11/2017

cc

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 4753-2013 proposto da:

CARBONE CONCETTA, elettivamente domiciliata in ROMA,  
 VIALE ANGELICO 32, presso lo studio dell'avvocato  
 ALESSIA GIOVANNELLI, rappresentata e difesa  
 dall'avvocato GABRIELLA LOPARDI;

- **ricorrente** -

**contro**

MACCHIA VINCENZA, FACHECHI OTTAVIO, elettivamente  
 domiciliati in ROMA, VIA PIAZZALE CLODIO 14, presso lo  
 studio dell'avvocato CLAUDIO MANZIA, che li rappresenta  
 e difende;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 3351/2012 della CORTE D'APPELLO  
di ROMA, depositata il 22/06/2012;

2017

3001

SR



udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 15/11/2017 dal Consigliere Dott. CHIARA  
BESSO MARCHEIS.

J



**R.G. 4753/2013**

**PREMESSO CHE**

La ricorrente Concetta Carbone conveniva in giudizio Ottavio Fachechi e Vincenza Macchia: premesso di essere proprietaria esclusiva dell'area esterna circostante il fabbricato, edificato dal padre Luigi Carbone, in forza dell'atto con cui il padre le aveva donato un appartamento ubicato nel fabbricato, proponeva domanda con cui chiedeva di accertare la insussistenza di diritti altrui sull'area e conseguentemente di ordinare la riduzione in pristino della medesima con eliminazione di una finestra e di ogni altra opera abusiva, con condanna al risarcimento dei danni; i convenuti si costituivano affermando la natura comune dell'area; il Tribunale di Roma rigettava la domanda.

La Corte d'appello di Roma – con sentenza 22 giugno 2012, n. 3351 – ha respinto l'appello fatto valere dalla soccombente.

Concetta Carbone ricorre per cassazione.

Ottavio Fachechi e Vincenza Macchia resistono con controricorso.

La ricorrente e i controricorrenti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380-*bis* 1 c.p.c.

**CONSIDERATO CHE**

1. Il ricorso è articolato in tre motivi.

I primi due sono solo tra loro strettamente connessi e vanno congiuntamente esaminati. Il primo denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1117, 2643 e 2644 c.c. per avere la Corte d'appello affermato che, essendo l'atto d'acquisto di compravendita tra Luigi Carbone e la dante causa dei controricorrenti e quello tra questa e Ottavio Fachechi e Vincenza Macchia anteriori alla donazione



dell'area controversa in favore di Concetta Carbone, questa non è loro opponibile. La Corte d'appello non ha così considerato che l'art. 1117 c.c., nell'interpretazione della giurisprudenza, pone la necessità di fare riferimento, per stabilire la natura comune o esclusiva delle parti dell'edificio condominiale, all'atto costitutivo del condominio, ossia al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto. Il secondo motivo di ricorso lamenta la medesima mancata considerazione del primo atto di trasferimento sotto il profilo dell'omessa e in ogni caso insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

I due motivi sono fondati. La Corte d'appello, che dal fatto che gli atti di compravendita del 1991 e del 2002 dell'appartamento dei contro ricorrenti, atti in cui è presente la dicitura "spazio comune dello stabile" sono stati trascritti prima della donazione del 2005, ha ricavato che la donazione dell'area non può essere opposta a Ottavio Fachechi e Vincenza Macchia, non ha considerato quello che ad avviso della ricorrente è il primo atto di compravendita, ossia il contratto concluso da Luigi Carbone con gli acquirenti Elhalabe Omel Saad e Giuseppe Placidi il 19 ottobre 1982. Secondo la giurisprudenza di questa Corte di cassazione, "al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata a uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni" (così Cass. 11812/2011).

2. L'accoglimento dei primi due motivi determina l'assorbimento del terzo, che contesta omessa e in ogni caso insufficiente motivazione circa l'erronea, ad avviso della ricorrente, interpretazione



del contratto di compravendita, del 1° agosto 1991, intercorso tra Luigi Carbone e Bice Rinesi, interpretazione che ha portato la Corte d'appello a ritenere che Carbone avesse venduto a Rinesi, oltre all'appartamento, pure la comproprietà dell'area circostante il fabbricato.

3. La sentenza impugnata va cassata in relazione ai due motivi accolti e la causa va rinviata al giudice di merito che, applicando il principio di diritto sopra ricordato, deciderà la causa. Il giudice di rinvio provvederà pure sulle spese del giudizio di legittimità.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo e il secondo motivo, dichiara assorbito il terzo motivo del ricorso; cassa il provvedimento impugnato in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per la decisione circa le spese, a diversa sezione della Corte d'appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella adunanza camerale della sezione seconda civile, in data 15 novembre 2017.

Il Presidente  
(Felice Manna)

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Roma, **09 AGO. 2018**

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI