CASSAZIONE 08 GIUGNO 2020, N. 10850

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
DR\\. J11 6&2 / $J13IiDI1DJ1- Presidente -
Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -
Dott. TEDESCO Giuseppe - Consigliere -
Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -
Dott. OLIVA Stefano - Consigliere -
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 35358-2018 proposto da:
UNIVERSITA, elettivamente domiciliata in ROMA, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

CONTRO

LA P., elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avvocato S. D., rappresentata e difesa dall'avvocato S. G.;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 244/2018 della CORTE D'APPELLO CAGLIARI, SEZ.DIST. DI SASSARI, depositata il 01/06/2018; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 09/01/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

L'Università degli Studi propone ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza n. 244/2018 pronunciata il 5 giugno 2018 dalla Corte d'Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari.

La P.. resiste con controricorso.

La Corte d'appello, accogliendo il gravame contro la decisione resa in primo grado dal Tribunale di Sassari in data 27 maggio 2011, ha condannato l'Università degli Studi a ripristinare la situazione di fatto in cui si trovava l'edificio condominiale, reinstallando l'ascensore al servizio del condominio. A fronte della domanda in tal senso avanzata dalla P. s.r.l., la convenuta l'Università degli Studi aveva eccepito che tale ascensore era stato realizzato dopo la costruzione dell'edificio a spese della famiglia del Presidente S.A., dante causa dell'Università, per alleviarne i disagi legati alle sue condizioni di salute, sicchè soltanto a titolo di cortesia veniva concesso ad altri condomini l'utilizzo dell'impianto. La Corte d'Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, ha posto in evidenza come l'ascensore rientri tra i beni compresi nella presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c., e come le prove testimoniali assunte (in particolare, quelle di T.P. e di C.P.) avessero confermato il dato dell'asservimento funzionale e del costante utilizzo dell'ascensore al servizio altresì della unità immobiliare in proprietà P. s.r.l. Secondo la sentenza impugnata, nella distribuzione dell'onere istruttorio, occorreva considerare altresì che l'Università non aveva prodotto il proprio titolo di acquisto, mentre alcun rilievo poteva svolgere la circostanza che l'ascensore fosse stato installato dopo la costruzione del fabbricato, comunque operando la presunzione ex art. 1117 c.c. L'unico motivo di ricorso della Università degli Studi deduce la violazione degli artt. 1117 c.c. e art. 1121 c.c., comma 3. Viene esposto come l'ascensore era stato installato dopo la costruzione dell'edificio a spese del Presidente S., per dargli possibilità di raggiungere senza eccessive difficoltà l'abitazione sua e quelle dei suoi parenti, sicchè doveva prendersi in considerazione l'art. 1121 c.c., che esclude la condominialità dell'innovazione realizzata da un solo condomino.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

L'oggetto di lite è se sia o meno legittima la rimozione dell'impianto di ascensore esistente nell'edificio del condominio, Sassari, rimozione attuata dalla condomina Università degli Studi sul presupposto che tale ascensore, giacchè installato non all'atto della costruzione del fabbricato, ma successivamente per iniziativa del Presidente e della sua famiglia, danti causa dell'Università, fosse di proprietà esclusiva di quest'ultima; sicchè, in difetto di dichiarazione espressa di partecipare alla innovazione manifestata successivamente dagli altri condomini, non sarebbe precluso al proprietario individuale dell'impianto l'esercizio dello "ius tollendi".

L'azione proposta dalla Promozione Professionale s.r.l. era qualificata come domanda di risarcimento in forma specifica volta a chiedere la reintegrazione dell'ascensore rimosso dalla Università degli Studi di Sassari.

Trattandosi, allora, di azione di riduzione di pristino, l'indagine sulla spettanza all'attrice del diritto di (com)proprietà si sostanzia nell'accertamento della qualità di titolare del credito risarcitorio, che, pur non implicando la rigorosa dimostrazione del diritto dominicale prescritta in tema di rivendicazione, impone comunque alla stessa di dar prova di un valido acquisto del bene danneggiato, in quanto fatto costitutivo della sua pretesa.

Le argomentazioni svolte nella sentenza impugnata circa la ripartizione dell'onere probatorio sono perciò errate, sia quanto al funzionamento della "presunzione di condominialità", sia quanto alle conseguenze tratte dalla mancata dimostrazione di un "asserito diritto di proprietà esclusiva" ad opera della convenuta Università degli Studi.

La decisione della Corte d'appello di Sassari, come visto, ha affermato la condominialità dell'ascensore alla stregua dell'art. 1117 c.c., nonchè della prova conseguita dell'utilizzo dell'ascensore al servizio altresì della unità immobiliare in proprietà P. s.r.l. In tal modo, i giudici di secondo grado hanno risolto la questione di diritto affrontata senza tener conto del consolidato orientamento interpretativo di questa Corte. Si è infatti più volte affermato che l'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese, a differenza di quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente, vanno ripartite non ai sensi dell'art. 1124 c.c., ma secondo l'art. 1123 c.c., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino: Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264) costituisce innovazione, che può essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c., oppure direttamente realizzata con il consenso di tutti i condomini, così divenendo l'impianto di proprietà comune. Trattandosi, tuttavia, di impianto suscettibile di utilizzazione separata, proprio quando l'innovazione, e cioè la modificazione materiale della cosa comune conseguente alla realizzazione dell'ascensore, non sia stata approvata in assemblea (come si desume dallo stesso art. 1121 c.c., che, al comma 2, parla di maggioranza dei condomini che abbia "deliberata o accettata" l'innovazione), essa può essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni condomini soltanto (con i limiti di cui all'art. 1102 c.c.), salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20713 Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 11/07/2017) 04/09/2017, n. 20713 ; Cass. Sez. 2, 18/08/1993, n. 8746; Cass. Sez. 2, 18/11/1971, n. 3314; Cass. Sez. 2, 13/03/1963, n. 614). A differenza di quanto supposto nella impugnata sentenza della Corte d'Appello di Sassari, dunque, "l'ascensore, installato nell'edificio dopo la costruzione di quest'ultimo per iniziativa di parte dei condomini, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene in proprietà a quelli di loro che l'abbiano impiantato a loro spese. Ciò dà luogo nel condominio ad una particolare comunione parziale dei proprietari dell'ascensore, analoga alla situazione avuta a mente dall'art. 1123 c.c., comma 3, comunione che è distinta dal condominio stesso, fino a quando tutti i condomini non abbiano deciso di parteciparvi. L'art. 1121 c.c., comma 3, fa, infatti, salva agli altri condomini la facoltà di partecipare successivamente all'innovazione, divenendo partecipi della comproprietà dell'opera, con l'obbligo di pagarne pro quota le spese impiegate per l'esecuzione, aggiornate al valore attuale" (così Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20713). Se l'art. 1117 c.c., n. 3, come sottolinea la Corte di Sassari, ricomprende gli ascensori fra gli oggetti della proprietà comune, è anche da considerare che la presunzione legale di comunione di talune parti dell'edificio condominiale, stabilita dall'art. 1117 c.c., si basa sulla loro destinazione all'uso ed al godimento comune, e deve risultare da elementi obiettivi, cioè dalla attitudine funzionale della parte di cui trattasi al servizio od al godimento collettivo. Tale necessaria relazione strumentale tra la singola parte (nella specie, l'impianto di ascensore) e l'uso comune deve comunque sussistere sin dal momento della nascita del condominio, restando escluso che sia determinante il collegamento materiale tra le res, se eseguito successivamente. In tal senso, ove dimostrato che l'impianto di ascensore sia stato realizzato per iniziativa ed a spese solo di uno o di alcuni condomini dopo la costituzione del condominio, trova applicazione il regime presupposto dall'art. 1121 c.c., e non assume rilievo giuridicamente determinante la circostanza che il bene sia stato poi di fatto utilizzato anche a servizio delle unità immobiliari di proprietà di quei condomini che non avevano inizialmente inteso trarre vantaggio dall'innovazione. Neppure rileva quanto dedotto dalla controricorrente circa l'esistenza dell'ascensore - installato, si assume nel medesimo controricorso, intorno al 1960 - al momento del subentro nelle rispettive proprietà ad opera delle parti in lite (risalente al 1996/1997 per l'Università degli Studi ed al 1986 per la Promozione Professionale s.r.l.). La mera circostanza che i successivi titoli d'acquisto delle singole unità immobiliari non contengano alcuna espressa menzione delle vicende delle parti altrimenti sorrette dalla presunzione posta dall'art. 1117 c.c., non comporta che essi possano validamente includere pro quota il diritto di comproprietà di beni originariamente sottratti alla presunzione e rientranti perciò nella proprietà esclusiva di uno o più condomini.

Poichè, dunque, è l'attrice P. s.r.l. onerata di dar prova di un valido titolo di comproprietà del bene danneggiato, essa potrà anche avvalersi della presunzione ex art. 1117 c.c., ove però abbia dimostrato che l'ascensore destinato all'uso comune fosse già esistente al momento della nascita del condominio, ovvero che l'impianto, benchè installato successivamente alla costruzione dell'edificio, fosse stato comunque realizzato con il consenso della medesima condomina Promozione Professionale s.r.l. o del suo dante causa. Il ricorso va perciò accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, la quale, in diversa composizione, esaminerà nuovamente la

causa, uniformandosi ai principi richiamati e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

Il ricorso va perciò accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, la quale, in diversa composizione, esaminerà nuovamente la causa, uniformandosi ai principi richiamati e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 9 gennaio 2020.

Depositato in Cancelleria il 8 giugno 2020