

Condominio – occupazione parte del vano condominiale - Corte di Cassazione, sez. II, ordinanza n. 23119 del 22 ottobre 2020.

Condominio – Azione giudiziaria di una condomina del piano terra che agisce nei confronti di altra condomina che aveva occupato parte del vano condominiale del piano terra per sentire dichiarare che l'androne scala è di proprietà di tutti i condomini, ai quali garantisce l'accesso nello stabile, con conseguente condanna della convenuta ad eliminare tutto quanto da lei allocato nelle scale - Corte di Cassazione, sez. II, ordinanza n. 23119 del 22 ottobre 2020.

Condominio

occupazione vano condominiale

Rigetto della domanda da parte del Tribunale con sentenza riformata dalla Corte d'Appello, che, accogliendo l'appello, dichiarava la natura condominiale dell'androne e condannava l'attrice ad eliminare le opere eseguite nel relativo spazio.

Il soccombente ha proposto ricorso per cassazione avverso la predetta sentenza sulla base di tre motivi - Cassazione, sez. II, ordinanza n. 23119 del 22 ottobre 2020 a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Una condomina, proprietaria di un appartamento sito al piano terra di uno stabile condominiale, premesso che altra condomina del piano terra aveva occupato parte del **vano scala condominiale** ubicato nell'androne del fabbricato, la conveniva in giudizio per sentire dichiarare che il detto androne apparteneva a tutti i comproprietari dello stabile, ai quali garantiva l'accesso nello stabile, nonché, di conseguenza, per sentirla condannare all'eliminazione della pavimentazione ivi installata, del tubo di ferro infisso nel pavimento e di tutto ciò che era dalla stessa stato posto nelle scale condominiali.

La convenuta, da parte sua, chiedeva il rigetto delle domande, rivendicando la proprietà esclusiva, per titolo, del vano sottoscala esistente nell'androne.

Il Tribunale respingeva la domanda e la Corte d'appello, in accoglimento del gravame proposto dalla convenuta, dichiarava che l'androne controverso era di proprietà del Condominio e condannava la convenuta medesima all'eliminazione delle opere eseguite nel relativo spazio, poiché dalla documentazione in atti era emersa la natura condominiale del controverso androne, sul quale l'attrice non poteva vantare alcun diritto di proprietà esclusiva sulla base del testamento del suo dante causa (trattandosi di bene non compreso nell'asse ereditario).

Avverso detta decisione la condomina attrice, quale soccombente, ha proposto ricorso per cassazione, lamentando che la sentenza impugnata non era condivisibile, sia per un'erronea applicazione dell'art. 654 c.c. c.c. (a fronte di una chiara istituzione di erede); sia per l'omesso esame di una risultanza processuale e delle prove costituite su un punto decisivo della controversia (con riguardo alla rappresentazione grafica di cui al progetto di ricostruzione dello stabile, ove era prevista una porta d'accesso allo stanzino sottoscala di proprietà esclusiva

Condominio – occupazione parte del vano condominiale - Corte di Cassazione, sez. II, ordinanza n. 23119 del 22 ottobre 2020.

della ricorrente), sia, infine, per l'ingiusta applicazione delle norme che disciplinano la rinuncia al diritto di proprietà su una porzione dell'immobile.

Decisione. La Suprema Corte, anzitutto, ha respinto tutti i motivi del ricorso, rilevando anzitutto, sul primo motivo, che il giudice d'appello aveva correttamente affermato che *“lo stanzino oggetto della controversia non poteva formare oggetto di istituzione ereditaria, in quanto non ricompreso tra i beni di proprietà esclusiva del **de cuius**, anche perché, seppure esso fosse esistente al momento dell'atto del testamento, di certo non lo era più a quello dell'apertura della successione testamentaria dei beni del testatore per effetto della ricostruzione dell'intero immobile, che non prevedeva più il vano ripostiglio sottoscala, conformemente al progetto dei lavori approvato da tutti i condomini, compreso il dante causa dell'odierna attrice e venuto così a far parte dei beni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.”.*

Parimenti, si sono ritenuti infondati il secondo motivo *“non avendo il giudice “a quo” omesso affatto la valutazione di un fatto decisivo per la soluzione della lite, essendo stato documentato dalla stessa attrice che il progetto di ricostruzione dello stabile fu redatto dopo la redazione del testamento, ma in epoca precedente il decesso del dante causa dell'attrice, mentre la planimetria prodotta dalla stessa attrice è stata correttamente ritenuta irrilevante (trattandosi di progetto di riparazione del vecchio fabbricato, superato dall'approvazione del nuovo progetto di ricostruzione, approvato prima della morte del de cuius”,* sia il terzo motivo, *“avendo il precedente condomino non tanto rinunciato formalmente al diritto di proprietà del vano, ma consentito la modificazione di tale diritto con l'accettazione del nuovo progetto di ricostruzione e con la realizzazione del nuovo fabbricato”.*