

E7761/10



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

Oggetto

CONTRATTI E
OBBLIGAZIONI
IN GENERE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R. G. N. 4222/2005

Composta dagli Ill.mi Signori Magistrati:

Cron. 7761

Dott. ROBERTO MICHELE SIKI

- Presidente - Rep. 2807

Dott. MASSIMO ODDO

- Consigliere - Ud. 09/02/2010

Dott. LUCIO MAZZIOTTI DI CASSO

- Consigliere - PU

Dott. EMILIO MIGLIUCCI

- Rel. Consigliere -

Dott. PASQUALE D'ASCOLA

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 4222-2005 proposto da:

[redacted] elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA FERRARI 12, presso lo studio
dell'avvocato SMEDILE SERGIO, che lo rappresenta
difende unitamente all'avvocato REZZONICO LUIGI
SILVIO;

- ricorrenei -

contro

[redacted] elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA FLAMINIA 342/B, presso lo
studio dell'avvocato GUIDO MARIO, che lo rappresenta e
difende unitamente all'avvocato SCORNAJENGGHI LUIGI;

2010

220





SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

██████████ proprietario dell'appartamento ubicato nel condominio sito in ██████████ lamentava che ██████████ proprietario dell'appartamento sottostante, nel quale erano ubicate le saracinesche dell'impianto idrico dal quale derivava l'acqua necessaria per innaffiare le piante del suo terrazzo, aveva chiuso il rubinetto dell'acqua.

Il Pretore di Milano, su ricorso proposto dal Giudici ai sensi dell'art. 700 cod. proc.civ., inibiva al ██████████ la chiusura dell'impianto idrico.

All'esito del giudizio di merito instaurato dal ricorrente, con sentenza n. 10440/2001, il Tribunale confermava il provvedimento pretorile, dichiarando il diritto di godimento dell'attore sulla colonna d'acqua passante attraverso l'appartamento del ██████████.

Con sentenza dep. il 14 maggio 2004 la Corte di appello di Milano, in accoglimento dell'impugnazione proposta dal ██████████, rigettava la domanda avanzata dall'attore.

Dopo avere rilevato che non si comprendeva se il Tribunale avesse inquadrato la fattispecie nell'art.1117 n. 3 o nell'art. 1062 cod. civ. , i giudici di appello escludevano che il diritto azionato dall'attore potesse trovare fondamento in alcuna di tali norme; rilevavano che, per quanto riguardava la presunzione di comunione, sancita dall'art. 1117 cod. civ. fra l'altro in materia di acquedotti ed impianti dell'acqua, la comproprietà opera fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva, mentre nella specie il collegamento fra gli appartamenti delle parti in causa era costituito da un tubo incassato nei muri degli appartamenti di proprietà esclusiva delle parti ed il flusso d'acqua proveniente

Handwritten signature



dall'appartamento del convenuto alla terrazza di proprietà dell'attore era regolato da un unico rubinetto posto nel bagno del [REDACTED]: quest'ultimo era dunque esclusivo proprietario del tubo insistente nella sua proprietà ed era libero di deciderne le modalità di uso. Neppure poteva ipotizzarsi l'esistenza di una servitù prediale costituita per destinazione del padre di famiglia, non ricorrendo le condizioni previste dall'art. 1062 cod. civ. che prevede l'originaria proprietà da parte di un unico soggetto degli immobili poi divisi; in ogni caso, il primo giudice non aveva considerato che non si possono acquistare per usucapione e per destinazione del padre di famiglia le servitù non apparenti, cioè quelle in cui non vi sono opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, come nel caso di specie in cui il tubo di collegamento degli appartamenti delle parti risultava incassato nei rispettivi muri

Avverso tale decisione propone ricorso per cassazione il Giudice sulla base di due motivi.

Resiste con controricorso l'intimato che ha depositato memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo il ricorrente, lamentando violazione e falsa applicazione dell'art. 360 n.3 cod.proc. civ. in relazione all'art.1117 n. 3 cod. civ., censura la decisione gravata che non aveva considerato lo stato dei luoghi, quale era risultato dalla delibera condominiale del 29-6-1992 in cui si ribadiva il rispetto della servitù di adduzione, per cui i condomini degli appartamenti in cui erano ubicate le saracinesche comuni erano tenuti a rispettare il diritto di servitù degli altri per permetterne il pari godimento dell'impianto idrico: da tale delibera doveva ricavarsi che l'adduzione,



realizzata dal costruttore, non poteva considerarsi abusiva. D'altra parte, secondo la giurisprudenza, la collocazione delle tubazioni di un impianto comune in un locale di proprietà esclusiva non rende di per sé quel vano insuscettibile di autonomo ed esclusivo diritto di proprietà, salve le limitazioni di tale diritto correlate all'obbligo di consentire e conservare la destinazione di tali tubazioni al servizio e a vantaggio dell'intero edificio; la natura comune dell'impianto non era stata contestata dal [REDACTED]

Il motivo è fondato nei limiti di cui si dirà infra.

La sentenza ha accertato che la tubazione, dalla quale l'attore derivava l'acqua erogata al servizio del terrazzo di sua proprietà, era inserita all'interno dei muri degli appartamenti delle parti in causa e che al rubinetto di chiusura era possibile accedere esclusivamente dall'appartamento del [REDACTED] il quale soltanto ne aveva la disponibilità materiale. Ne consegue che i tubi, inseriti fin dalla costruzione del fabbricato condominiale nelle proprietà esclusive e destinati necessariamente al servizio anche dell'appartamento dell'attore, erano oggetto di comproprietà fra le parti in causa. Alla luce della peculiarità dell'ubicazione e della destinazione dell'impianto, appare erronea la decisione della Corte la quale ha escluso la natura condominiale sul rilievo che, secondo l'art.1117 cod. civ., gli acquedotti sono in proprietà comune fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva, Ed invero la sentenza non ha considerato che: a) qualora taluni beni risultino, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinati al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di alcune unità immobiliari, comproprietari sono i condomini titolari di tali unità dei condomini, atteso che in tali casi il

100



rapporto di accessorietà necessaria fra i beni di proprietà esclusiva e beni comuni, che caratterizza il condominio degli edifici, ricorre limitatamente alle cose per le quali tale rapporto strumentale si determina; b) la collocazione delle tubazioni di un impianto comune in un vano di proprietà esclusiva, se da un canto non rende tale vano insuscettibile di autonomo ed esclusivo godimento, d'altro lato comporta l'obbligo di consentire e di conservare la destinazione delle predette tubazioni al servizio comune (Cass. 5978/1992).

Pertanto, in considerazione della comproprietà della tubazione destinata al servizio di entrambi gli appartamenti delle parti in causa, la chiusura operata dal convenuto dell'impianto, impedendo l'utilizzazione del servizio comune da parte del comproprietario, configurava, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., un uso illegittimo dei poteri spettanti a ciascun comunista X

Il secondo motivo, con cui si censura la sentenza laddove aveva escluso l'esistenza di una servitù costituita per destinazione del padre di famiglia, è assorbito dall'accoglimento del primo.

La sentenza va cassata in relazione al motivo accolto con rinvio, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello di Milano

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo del ricorso per quanto in motivazione assorbito il secondo cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello di Milano

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 9 febbraio 2010

Il Cons. estensore

Emilio Migliucci

Il Presidente

M. M. M.

~~SECRET~~

SECRET
[Handwritten signature]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma 30 MAR. 2010
IL CANCELLIERE C1
[Handwritten signature]

Copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta
del Sig. ALV. STEDILE a uso notarile
in forma legale.

Roma, li 28 APR. 2010



IL CANCELLIERE
Mario Romano Di Pinti
[Handwritten signature]