



Numero registro generale 10642/2018

Numero sezionale 638/2023

Numero di raccolta generale 8715/2023

Data pubblicazione 28/03/2023

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

MAURO MOCCI

GIUSEPPE GRASSO

LUCA VARRONE

CESARE TRAPUZZANO

Presidente

Consigliere

Cons. Rel.

Consigliere

Consigliere

Oggetto:

PROPRIETA'
Ud. 10/02/2023
CC

R.G.N.  
10642/2018

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso R.G. 10642/2018 proposto da:

(omissis) (omissis) lettivamente domiciliata in

(omissis)

presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

rappresentata e difesa dall'avvocato

(omissis)

E;

**-ricorrente-**

**contro**

(omissis) (omissis) (omissis) (omissis)

appresentati e difesi

dall'avvocato

(omissis)

;

**-controricorrenti-**

**nonché contro**

(omissis)

(omissis)

;

**-intimati-**

avverso la sentenza n. 255/2018 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 18/01/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/02/2023 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE GRASSO;

Firmato Da: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381ca082422684945bf9c738ee5ad17b - Firmato Da: PASSINETTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1566b04547603c1bc884be6b50fc83



## Osserva

1. La vicenda al vaglio può riassumersi, per quel che ancora rileva, nei termini seguenti:

- (omissis) (omissis) (omissis) convennero in giudizio (omissis) (omissis) chiedendo che fosse dichiarato di proprietà del condominio " (omissis) intercapedine in origine circostante per tre lati la proprietà esclusiva della (omissis) condannarsi la convenuta a restituire tali aree al Condominio, riportandole pristino stato; inoltre venne chiesto dichiararsi essere di esclusiva proprietà di (omissis) (omissis) | volume interrato realizzato dalla convenuta che insisteva nella proprietà esclusiva dell'attrice, nel sottosuolo;

- (omissis) (omissis) ltre a chiedere la reiezione delle domande attoree, in via riconvenzionale chiese accertarsi il di lei acquisto per usucapione decennale e, in via subordinata, ventennale, dei volumi in contestazione;

- integrato il contraddittorio nei confronti degli altri condomini, il Tribunale, dato corso a c.t.u., rigettò le domande attoree e reputò assorbita quella riconvenzionale.

2. la Corte d'appello di Napoli, investita dall'impugnazione principale di (omissis) (omissis) (omissis) da quella incidentale di (omissis) (omissis) n riforma della sentenza di primo grado, accolse entrambe le domande principali.

3. (omissis) (omissis) ricorre avverso la sentenza della Corte partenopea sulla base di due motivi, ulteriormente illustrati da memoria. (omissis) e (omissis) (omissis) resistono con controricorso.

4. Con il primo motivo la ricorrente denuncia violazione degli artt. 24 e 11 Cost., 832, 948, 1146, 1158, 1325, 1346, 1350, n. 1, 1362, 1363, 1366, 1367, 1470, 2699, 2697, 2702, 2729, 2730, 2731, 2735 cod. civ., 115 e 132 cod. proc. civ., falsa applicazione degli artt. 1117 e 2722 cod. civ.

Con il motivo la ricorrente, nella sostanza, propone una lettura alternativa dei titoli passati in analitica rassegna dalla Corte



d'appello, alla quale addebita di essere giunta a conclusione erronea, nell'attribuire la proprietà dell'intercapedine al Condominio, avendo <<*malamente interpretato i titoli*>>.

#### 4.1. La doglianza non supera lo scrutinio d'ammissibilità

La Corte locale giunge alla conclusione avversata dalla ricorrente valorizzando, in sintesi, i seguenti concordanti elementi:

- la proprietà delle intercapedini costituiscono bene condominiale ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., tenuto conto della loro funzione, caratteristica e struttura (allocazione impianti, transito, dare aria e luce, manutenzione strutture comuni, scolo acque);

- in tal senso il regolamento condominiale redatto dall'antica unica proprietaria;

- in senso conforme i titoli vagliati (il titolo d'acquisto *(omissis)* del 30/7/1993, messo a confronto con il contratto del 25/6/2001, che recava una volumetria dell'immobile ampliata, a causa dell'illegittima appropriazione dell'intercapedine; indi, si sono presi in esame i titoli anteriori: atto del 1951, del 1980, del 1985 e la consistenza dell'appartamento della *(omissis)* eraltro messa in evidenza dal c.t.u., era tale da non comprendere l'intercapedine.

La ricorrente invoca, piuttosto chiaramene, un improprio riesame di merito del complessivo vaglio istruttorio operato dal Giudice del merito e dell'apprezzamento dei titoli, in questa sede inammissibile.

Né l'evocazione di una pluralità di asserite norme violate rende la censura scrutinabile, mirando, la ricorrente, in realtà, a un'alternativa ricostruzione della fattispecie di merito.

Piuttosto palesemente le critiche, nella sostanza, risultano inammissibilmente dirette al controllo motivazionale, in spregio al contenuto del vigente n. 5 dell'art. 360, cod. proc. civ., in quanto, la deduzione del vizio di violazione di legge non determina, per ciò stesso, lo scrutinio della questione astrattamente evidenziata sul



presupposto che l'accertamento fattuale operato dal giudice di merito giustifichi il rivendicato inquadramento normativo, occorrendo che l'accertamento fattuale, derivante dal vaglio probatorio, sia tale da doversene inferire la sussunzione nel senso auspicato dal ricorrente (da ultimo, S.U. n. 25573, 12/11/2020, Rv. 659459).

È appena il caso di soggiungere che la violazione delle norme costituzionali non può essere prospettata direttamente come motivo di ricorso per cassazione ex art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., in quanto il contrasto tra la decisione impugnata e i parametri costituzionali, realizzandosi sempre per il tramite dell'applicazione di una norma di legge, deve essere portato ad emersione mediante l'eccezione di illegittimità costituzionale della norma applicata (S.U., n. 25573, 12/11/2020, Rv. 659459; conf. Cass. 15879/2018).

5. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia violazione degli artt. 24 2 111 Cost, 832, 840, 948, 1140, 1146, 1158, 2697 cod. civ., 115 e 132 cod. proc. civ., falsa applicazione degli artt. 1117 e 2722 cod. civ.

Assume la ricorrente che il Giudice d'appello le aveva ingiustamente negato l'accesso alla prova per testi diretta al fine di provare di avere acquistato per usucapione il volume interrato, adibito a cabina armadio, posto sotto il terreno di proprietà di

(omissis) (omissis)

#### 5.1. La doglianza è fondata.

Invero il ragionamento con il quale la Corte d'appello non ha ammesso la prova per testi, tempestivamente richiesta, poggia su una motivazione manifestamente inconferente, tanto da doversi considerare inesistente.

La circostanza, invero, valorizzata dalla Corte di Napoli, che quel volume non risultava da alcuna planimetria, né dagli atti traslativi, non costituisce, all'evidenza, circostanza ostativa a una



diversa situazione di fatto, alla quale potrebbe essere conseguito, ovviamente ove ne ricorrano tutti i presupposti, acquisto per usucapione, che, come noto, costituisce situazione di fatto, che non necessita di riscontro documentale, né in sé può trovare smentita nei documenti traslativi e catastali, bensì soggetta esclusivamente alla soddisfazione dei presupposti di legge e, in primo luogo quelli di cui all'art. 1163 cod. civ.

La giustificazione motivazionale è di esclusivo dominio del giudice del merito, con la sola eccezione del caso in cui essa debba giudicarsi meramente apparente; apparenza che ricorre, come di recente ha ribadito questa Corte, allorquando essa, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (Sez. 6, n. 13977, 23/5/2019, Rv. 654145; ma già S.U. n. 22232/2016).

A tale ipotesi deve aggiungersi il caso in cui la motivazione non risulti dotata dell'ineludibile attitudine a rendere palese (sia pure in via mediata o indiretta) la sua riferibilità al caso concreto preso in esame, di talché appaia di mero stile, o, se si vuole, standard; cioè un modello argomentativo apriori, che prescinda dall'effettivo e specifico sindacato sul fatto.

Siccome ha già avuto modo questa Corte di più volte chiarire, la riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione, con la conseguenza che è pertanto, denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in



violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; anomalia che si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (S.U., n. 8053, 7/4/2014, Rv. 629830; S.U. n. 8054, 7/4/2014, Rv. 629833; Sez. 6-2, ord., n. 21257, 8/10/2014, Rv. 632914).

Alla luce dei richiamati principi la sentenza impugnata impinge in un costrutto motivazionale di pura ed evidente apparenza, attraverso il quale il giudice si è illegittimamente sottratto al dovere di spiegare le ragioni, incensurabili in questa sede, ma, tuttavia, pertinenti, della propria decisione, la quale s'impone e giustifica proprio attraverso la piena visibilità del percorso argomentativo, che non può ridursi al nudo atto di libera, anzi arbitraria, manifestazione del volere, avendo il giudice il dovere di indicare gli elementi concludenti da cui ha tratto il proprio convincimento.

6. Ciò posto la sentenza deve essere cassata in relazione al secondo motivo e il Giudice del rinvio regolerà anche le spese del presente giudizio.

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

accoglie il secondo motivo, dichiara inammissibile il primo, cassa la sentenza impugnata in relazione all'accolto motivo e rinvia, anche per il regolamento delle spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Napoli, altra composizione.

Così deciso nella camera di consiglio di giorno 10 febbraio 2023.

Il Presidente  
(Luigi Lombardo)

