Corte di Cassazione, sez. II Civile, 9 giugno 2015, n. 11903

Svolgimento del processo

Con atto in data 14.11.1992 il condominio di via (omissis) , citava a comparire innanzi al tribunale di Genova D.M.G. e B.M. , proprietari, rispettivamente, degli appartamenti interno n. 7 ed interno n. 49 ricompresi nello stabile condominiale. Deduceva che i convenuti “avevano clandestinamente occupato la porzione del condotto di scarico dei rifiuti presente nell’edificio condominiale ed adiacente all’appartamento da ciascuno posseduto” (così ricorso, pag. 2). Chiedeva che i convenuti fossero condannati a rilasciare le porzioni del condotto illecitamente annesse ai rispettivi appartamenti, a ripristinare integralmente a loro spese lo stato originario e a risarcire i danni cagionati. Costituitisi, D.M.G. e B.M. chiedevano il rigetto dell’avversa domanda. Eccepivano l’intervenuta usucapione delle porzioni del condotto di cui ex adverso si era domandato il rilascio. Interrotto il giudizio a seguito della cancellazione dall’albo del difensore di B.M. , costui, all’esito della riassunzione, non si costituiva e veniva dichiarato contumace. Con sentenza n. 3445/2006 il tribunale adito accoglieva in parte la domanda del condominio attore e condannava i convenuti a rilasciare le porzioni del condotto annesse alle rispettive proprietà nonché a ripristinare a proprie spese lo stato originario. Interponeva appello unicamente D.M.G. . Resisteva il condominio di via (omissis) ; proponeva altresì appello incidentale. Con sentenza n. 793 dei 27.5/26.6.2008 la corte d’appello di Genova rigettava l’appello principale, accoglieva l’appello incidentale e condannava l’appellante a rimborsare a controparte le spese del grado. Esplicitava la corte territoriale, segnatamente in ordine al terzo motivo di gravame, che correttamente il primo giudice aveva ritenuto che “il possesso del bene comune da parte dell’appellante non avesse il requisito della pubblicità e quindi non fosse utile ai fini dell’usucapione” (così sentenza d’appello, pag. 6); che invero “dalla lettura degli atti appare evidente la clandestinità del possesso, poiché agli altri condomini era precluso ogni accertamento della situazione, in quanto unico modo per effettuare l’accertamento era la verifica dello stato di fatto all’interno dell’abitazione D.M. , unica possibilità per constatare l’indebita occupazione dello spazio di condotto adiacente appunto a tale abitazione” (così sentenza d’appello, pag. 5); che la circostanza per cui l’ing. V. , tecnico di fiducia della D.M. , avesse provveduto nel corso dell’anno 1979 “a redigere la planimetria interna dell’appartamento D.M. nulla dimostra sulla pubblicità del possesso della parte del condotto di scarico, poiché quest’ultimo non fa parte dell’appartamento e rimane ad esso esterno” (così sentenza d’appello, pag. 5). Esplicitava la corte, segnatamente in ordine al quarto motivo di gravame, che la circostanza per cui l’ing. V. “avesse potuto avere conoscenza, nella qualità di professionista di

fiducia D.M. , della situazione (…) non rileva ai fini della pubblicità del possesso, posto che tale persona aveva obbligo di riserbo” (così sentenza d’appello, pag. 6); che “il fatto che l’appartamento D.M. sia descritto, nella sua consistenza, nell’atto di acquisto, neppure rileva, in quanto non incombeva sugli altri condomini l’obbligo di documentarsi sull’altrui proprietà, in quanto attività non esigibile nel comportamento corrente” (così sentenza d’appello, pag. 6). Avverso tale sentenza ha proposto ricorso D.M.G. ; ne ha chiesto sulla scorta di tre motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione in ordine alle spese. Il condominio di via (omissis) ha depositato controricorso; ha chiesto dichiararsi inammissibile e, comunque, rigettarsi l’avverso ricorso con il favore delle spese del grado di legittimità. B.M. non ha svolto difese.

Motivi della decisione

Con il primo motivo la ricorrente deduce “omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360, n. 5), c.p.c.), in ordine alla supposta impossibilità per il Condominio di accertare lo stato di fatto del bene di cui l’esponente ha dedotto l’intervenuta usucapione” (così ricorso, pag. 5). Adduce che al condotto di scarico in muratura della spazzatura, condotto che corre dall’ultimo pianerottolo al piano terra in ciascuna delle tre scale in cui è suddiviso il condominio, “era possibile accedere (…) mediante i portelli di ispezione presenti su ciascun ballatoio dell’immobile” (così ricorso, pag. 7); che, dunque, “il condominio non si trovava nell’impossibilità (…) di farlo” (così ricorso, pag. 7), giacché “proprio l’apertura dei portelli (…) era idonea a mostrare adeguatamente lo stato del condotto e la sua occupazione” (così ricorso, pag. 10); che pertanto “il possesso esclusivo del condotto è sempre stato pubblico in tutte le forme in cui ciò era possibile” (così ricorso, pag. 10); che, del resto, lo stesso “condominio ha ammesso che la “presunta” scoperta dell’avvenuta incorporazione del condotto (…) è avvenuta mediante l’apertura dei portelli del condotto presenti su ciascun pianerottolo dell’immobile” (così ricorso, pag. 13), in tal guisa smentendo l’affermazione, per nulla motivata, della corte di merito, “secondo cui l’accesso alla proprietà dell’esponente avrebbe costituito l’unica possibilità per constatare l’occupazione dello spazio di condotto da parte dell’esponente” (così ricorso, pag. 13). Con il secondo motivo la ricorrente deduce “omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360, n. 5), c.p.c.), in ordine alla ritenuta esistenza di un accesso al condotto per cui è causa all’interno dell’appartamento di proprietà dell’esponente” (così ricorso, pag. 17). Adduce che risulta omessa qualsivoglia motivazione in ordine alla circostanza, pur affermata nel dictum di seconde cure, secondo cui al condotto era possibile accedere dalla proprietà di ella ricorrente; che tale affermazione è non solo

contraddetta “dalla documentazione fotografica versata in atti” (così ricorso, pag. 18), ma è smentita pur dalle difese del condominio; che “si tratta quindi di un errore in cui è incorsa la Corte di Appello di Genova, la quale (…) ha omesso di motivare in alcun modo la propria decisione sul punto” (così ricorso, pag. 20). Con il terzo motivo la ricorrente deduce “violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 360, n. 3), cod. proc. civ.), con particolare riferimento agli articoli 1158 e 1159 cod. civ.” (così ricorso, pag. 21). Adduce che l’affermazione della corte territoriale, secondo cui ella ricorrente non avrebbe potuto acquisire la proprietà del condotto mediante usucapione, avendone l’uso in veste di comproprietaria, è errata in diritto alla luce della giurisprudenza di questa Corte di legittimità; che propriamente, siccome risulta dagli atti di causa, l’appartamento da ella acquistato nel 1976, sulla scorta di atti di acquisto del tutto coerenti con lo stato di fatto, “includeva già in allora – e quindi incorporava definitivamente al suo interno – la porzione del condotto che anteriormente era adiacente all’appartamento stesso” (così ricorso, pag. 22). Si giustifica la simultanea disamina dei motivi di ricorso.

Le addotte ragioni di censura sono invero strettamente connesse.

In ogni caso i motivi sono tutti e ciascuno destituiti di fondamento.

È fuor di dubbio che “il condotto di scarico della spazzatura di cui si tratta (…) corre dall’ultimo pianerottolo al piano terra” (così ricorso, pag. 8) e “doveva essere utilizzato per la raccolta a caduta dei rifiuti, che ciascun condomino avrebbe dovuto gettare nel condotto dalla botola di accesso posta al suo pianerottolo” (così ricorso, pag. 9). Il condotto de quo agitur quindi è da presumere di proprietà comune in virtù della previsione del n. 3) dell’art. 1117 c.c. – nella formulazione applicabile ratione temporis al caso di specie – e, segnatamente, della prefigurazione “canali di scarico” che vi è ricompresa. Su tale scorta e con precipuo riferimento al terzo motivo di ricorso, evidentemente di antecedente rilievo logico – giuridico, risulta imprescindibile il riferimento all’insegnamento n. 2944 del 9.4.1990 di questa Corte, alla cui stregua, in tema di comunione, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari (invero, alla regola della interversio possessionis, intesa in senso propriamente tecnico, è posta una deroga dall’art. 1102 c.c. nell’ipotesi di compossesso, dato che il compossessore se intende estendere il suo possesso esclusivo sul bene comune, non ha alcuna necessità di fare opposizione al diritto dei condomini, cosi come invece previsto nel caso di vera e propria interversio possessionis, ma è sufficiente solo che compia “atti idonei a mutare il titolo del suo possesso”: a tal specifico riguardo cfr. Cass. 15.11.1973, n. 3045), ai fini della decorrenza

del termine per l'usucapione è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi, per un verso, l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, per altro verso, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, per cui ove possa sussistere un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere, ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva. Orbene, in questi termini si svela certamente inesatta l'affermazione della corte di merito secondo cui "in ogni caso, appare decisivo e dirimente il fatto che parte appellante vanta il possesso di uno spazio condominiale del quale aveva l'uso in qualità di comproprietario e non come mero possessore, per cui tale spazio non può essere usucapito (il bene è di proprietà comune (…) e dello stesso può solo farsi uso, senza privare gli altri comproprietari della proprietà, che resta comune)" (così sentenza d'appello, pag. 6). Ciò nonostante, la valenza di autonoma ratio decidendi che la testé menzionata (ed inesatta) affermazione riveste, per nulla mina, per nulla menoma l'ineccepibilità dell'ulteriore ratio – cui specificamente si correlano i primi due motivi – che da sola ha attitudine a sorreggere e a dar contezza della correttezza del dictum della corte genovese. Più esattamente, nel segno dei menzionati insegnamenti n. 2944 del 9.4.1990 e n. 3045 del 15.11.1973 di questa Corte, vi è da reputare, alla luce delle specifiche circostanze del caso concreto, che lungo tutto l'arco temporale all'esito del quale si assume maturata l'usucapione, l'intenzione di D.M.G. di possedere in via esclusiva la porzione del condotto di scarico limitrofa al proprio appartamento ed in esso inglobata non si è palesata in forme inequivoche agli altri condomini. Non è sicuramente questa la sede per rivisitare il giudizio in ordine alle circostanze di fatto alla stregua della cui valutazione la corte distrettuale ha concluso per la "clandestinità" del possesso. Invero, la deduzione di un vizio di motivazione della sentenza impugnata conferisce al giudice di legittimità non il potere di riesaminare il merito della intera vicenda processuale sottoposta al suo vaglio, bensì la sola facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico – formale, delle argomentazioni svolte dal giudice del merito (cfr. Cass. 9.8.2007, n. 17477; Cass. 7.6.2005, n. 11789). Nondimeno si evidenzia quanto segue. In primo luogo, che al cospetto della deduzione di parte ricorrente secondo cui "proprio l'apertura dei portelli (…) era idonea a mostrare adeguatamente lo stato del condotto e la sua occupazione" (così ricorso, pag. 10), ben può ragionevolmente opinarsi (siccome prospetta il controricorrente e ciò, ben vero, nonostante il vizio – di cui si dirà – che inficia la procura dal condominio rilasciata ai propri difensori) nel senso che le caratteristiche costruttive non consentissero una

normale ispezione del condotto e che gli sportelli di accesso posti su tutti i ballatoi fossero stati bloccati per motivi pratici e di sicurezza, sicché non vi era possibilità di un agevole controllo. Tale rilievo, si badi, è più che sufficiente, ex se, a dar ragione del difetto di univocità della rappresentazione dell'intenzione della D.M. di possedere la porzione del condotto in maniera esclusiva. In secondo luogo, in ordine alla prospettazione della ricorrente secondo cui la corte di merito non avrebbe motivato l'affermazione "secondo cui al condotto per cui è causa si aveva accesso da ciascun appartamento adiacente ad esso" (così ricorso, pag. 18), che, al di là, appunto, dell'affermazione di cui all'incipit della motivazione del dictum della corte distrettuale ("nel condominio per cui è causa esiste, dal momento della costruzione dell'edificio, un condotto di scarico dei rifiuti, di proprietà comune, ma con accesso da ciascun appartamento adiacente ad esso": così sentenza d'appello, pag. 4), il passaggio motivazionale qualificante è piuttosto quello secondo cui "unico modo per effettuare l'accertamento era la verifica dello stato di fatto all'interno dell'abitazione D.M. , unica possibilità per constatare l'indebita occupazione dello spazio di condotto adiacente appunto a tale abitazione" (così sentenza d'appello, pag. 5). Orbene, individuato in tal guisa il passaggio motivazionale saliente che sostiene la statuizione di seconde cure, segnatamente l'affermata "clandestinità" del possesso, è ben evidente che specificamente il secondo motivo di censura è del tutto astratto, è del tutto avulso dalla effettiva ratio decidendi. Ai difensori del condominio controricorrente – se ne è dato atto in epigrafe – la procura speciale è stata rilasciata in calce alla copia notificata in data 25.9.2009 del ricorso. Si osserva, al contempo, che la procura speciale per resistere al ricorso per cassazione redatta in calce o a margine della copia notificata del ricorso non è valida per la proposizione del controricorso (né per la formulazione di memorie), non offrendo alcuna certezza della anteriorità del conferimento del mandato rispetto alla notifica dell'atto di resistenza (cfr. Cass. 28.1.2005, n. 1826). Conseguentemente la costituzione nel presente grado di legittimità del condominio di via (omissis) deve considerarsi invalida e tamquam non esset. Ne discende ulteriormente che, nonostante il rigetto del ricorso, nulla compete al condominio controricorrente a titolo di rimborso delle spese del presente grado. Ovviamente e del pari nessuna statuizione in ordine alle spese va assunta in relazione all'intimato B.M.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso