

0025965/15



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MASSIMO ODDO - Presidente -
Dott. LINA MATERA - Consigliere -
Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Oggetto

*CONTRATTI E
OBBLIGAZIONI IN
GENERE

Ud. 03/12/2015 - PU

R.G.N. 8287/2011

Rep. *e.t.*

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 8287-2011 proposto da:

CIUFFREDA MAURIZIO CFFMRZ80E29E885H, elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA DI VAL GARDENA 3, presso lo studio
dell'avvocato LUCIO DE ANGELIS, che lo rappresenta e difende
unitamente all'avvocato PASQUALE GENTILE;

- *ricorrente* -

contro

SACCO MICHELINA SCCMHL52D59E885V, PIEMONTESE
VINCENZO PMNVCN47P05F059I, elettivamente domiciliati in ROMA,

2357/15

VIA AURELLA 190, presso lo studio dell'avvocato FELICE TESTA, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato CONCETTA D'ANGELO;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 248/2010 della CORTE D'APPELLO di BARI, depositata il 01/03/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 03/12/2015 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito l'Avvocato Terzino Attilio, per delega dell'avvocato Lucio De Angelis, difensore del ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FRANCESCA CERONI, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il 28 marzo 2001 VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO convenivano MAURIZIO CIUFFREDA davanti al Tribunale di Foggia, sezione distaccata di Manfredonia, sostenendo di essere comproprietari dell'area sovrastante il vano sito a piano terra in Mattinata, alla via Delegazione Municipale 121, per averla acquistata con rogito Notaio Signore del 16 gennaio 1981. Deducevano gli attori che il portone di cui al numero civico 121 dava accesso al relativo lastrico solare e ad un appartamento che Michela La Torre aveva acquistato il 23 settembre 1958; assumevano inoltre che MAURIZIO CIUFFREDA, proprietario dell'immobile di cui al numero civico 119, intendeva ristrutturare e sopraelevare il proprio immobile utilizzando l'area sovrastante il portone di cui al numero civico 121, adoperando per l'accesso il medesimo portone, sulla scorta di un preteso titolo d'acquisto del 12 giugno 1998. Pertanto VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO chiedevano al Tribunale di accertare che tutta l'area sovrastante il vano terraneo con accesso dal numero civico 121 era di loro proprietà e che l'intero immobile era libero da ogni servitù. Il convenuto MAURIZIO CIUFFREDA resisteva alla domanda, della quale chiedeva il rigetto, proponendo peraltro riconvenzionale per sentir accertare l'intervenuta prescrizione ventennale del diritto di superficie e di sopraelevazione vantato dagli attori. All'esito di plurime fasi cautelari e dell'espletamento d'istruttoria e consulenza tecnica, il Tribunale di Foggia, sezione di Manfredonia, accoglieva in parte la domanda riconvenzionale e dichiarava prescritto il diritto di superficie acquistato il 16 gennaio 1981 sull'area sovrastante il vano di via Petrarca 30, avente accesso da via Delegazione Municipale 121; dichiarava che il Ciuffreda aveva acquistato la piena proprietà della sola area sovrastante il

perimetro del vano di via Petrarca 30, con esclusione invece dell'area sovrastante il portone di via Delegazione Municipale 121; inoltre, in parziale accoglimento della domanda principale, dichiarava l'intero immobile, e in particolare il portone, libero da servitù. Il Tribunale rilevava che dal contenuto dell'atto d'acquisto emergeva che VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO avessero comprato nel gennaio 1981 non un lastrico solare ma il solo diritto di superficie sulla detta area di 40 metri quadrati, diritto ormai prescrittosi per non uso ventennale, con consolidamento della proprietà in capo al Ciuffreda, quale intestatario del sottostante vano di via Petrarca 30. Il Tribunale foggiano aggiungeva che al Ciuffreda non era opponibile la sentenza del medesimo Tribunale di Foggia n. 873/1993, intercorsa tra gli eredi Fischetti e VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO, volta alla declaratoria di proprietà dell'area sovrastante il terraneo di via Delegazione Municipale 119. Infine, il primo giudice, dopo aver affermato che la porzione di area strettamente sovrastante il portone contrassegnato dal civico 121 non appartenesse al Ciuffreda (essendo questi proprietario solo di un minuscolo vano sottoscala), sottolineava come dalle prove raccolte fosse emerso che il portone era stato sempre utilizzato solo dagli attori e dalla La Torre, e che esso non serviva per l'accesso alla copertura del civico 119, mentre sin dal titolo originario del 1958 era da escludersi la costituzione di qualsivoglia diritto.

Avverso questa sentenza proponevano appello VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO, per ottenere l'accoglimento della loro domanda principale, mentre MAURIZIO CIUFFREDA, con appello incidentale, chiedeva l'accoglimento integrale della propria riconvenzionale.

La CORTE D'APPELLO di BARI, con sentenza depositata in data 1 MARZO 2010, n. 248/2010, in parziale riforma della prima pronuncia, rigettava la domanda riconvenzionale del Ciuffreda ed invece accoglieva la domanda principale di VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO, affermando la proprietà e libertà dell'area scoperta con accesso da via Delegazione Municipale 121, residuata dalla distruzione del vano con affaccio su via Petrarca 30, soprastante la proprietà Ciuffreda, il tutto come acquistato con rogito di compravendita per notar Signore del 16 gennaio 1981.

Nella sentenza n. 248/2010, la Corte barese dapprima operava una ricostruzione dello stato dei luoghi sulla scorta dell'elaborato del CTU, dando per accertato che l'immobile oggetto di lite, con distinti accessi da via Delegazione Municipale 119, 121 e 123, da via Petrarca 30 e da via Mazzini 11, dovesse intendersi quale unico organismo strutturale, edificato su più livelli, e precisamente su un unico livello per la parte prospiciente su via Delegazione Municipale, ed invece su due livelli ed uno seminterrato per le parti prospicienti su via Petrarca e su via Mazzini. Quanto all'esame dei titoli di proprietà, la Corte territoriale osservava come nel rogito per notar Signore del 16 gennaio 1981, Cota Maria Girolama, vedova Piemontese, e gli altri eredi di Piemontese Vincenzo avessero venduto a VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO "area sovrastante il vano sito a piano terra in Mattinata, alla via Delegazione Municipale 121, di circa metri quadri 40. Confina: con via Delegazione, via Petrarca, con eredi di Fischetti, con Armiento Maria Luigia. E' in corso di accatastamento che è stato chiesto all' UTE di Foggia giusta scheda registrata il 27 maggio 1974, al n. 45 La vendita è fatta nella stato di atto e di diritto in cui il bene si trova con ogni accessione, attinenza, pertinenza e comunione, con

ogni servitù attiva e passiva e con la facoltà di sopraelevare sull'area venduta senza obbligo di dare indennità a chicchessia". La Corte barese riportava in motivazione altresì il contenuto della sentenza n. 873 del 1 luglio 1993 del Tribunale di Foggia, passata in giudicato, intercorsa tra gli eredi Fischetti (danti causa di MAURIZIO CIUFFREDA) e VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO, volta alla declaratoria di proprietà, rivendicata dai primi, dell'area di metri quadrati quaranta sovrastante il terraneo di via Delegazione Municipale 119, oggetto poi dell'acquisto per atto notaio Signore del 16 gennaio 1981. In tale sentenza, il tribunale foggiano, negato ogni titolo di proprietà degli attori, accertava in fatto che "con la demolizione - a seguito del terremoto verificatosi prima de/1920 - del vano sovrastante il vano a piano terra di proprietà del dante causa degli attori, è residuata l'area".

La Corte d'appello di Bari concludeva pertanto che risultava come l'immobile in contesa, prospiciente via Delegazione Municipale, via Petrarca e via Mazzini, dovesse intendersi quale unico organismo strutturale, con plurimi accessi, e che l'area di circa 40 metri quadri per cui è causa fosse residuata per effetto di crollo/demolizione del vano originario, e poi venduta nel 1981 dagli eredi di Piemontese Vincenzo ai coniugi Piemontese- Sacco, e che su di essa non risultavano, anche all'epoca della sentenza n. 873 del 1 luglio 1993, diritti dominicali o usucapione in capo agli eredi Fischetti, danti causa del Ciuffreda giusta rogito del 12 giugno 1998. La Corte richiamava il regime di comunione di soffitti, volte e solai tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante, alla stregua dell'art. 1125 c.c. Sicché, una volta che il pavimento di una parte di abitazione risultava crollata/demolita attorno al 1920, non si sarebbe potuto parlare di diritto di superficie, suscettibile di prescrizione ex

art. 954 c.c., ma di proprietà piena al pari dell'intero manufatto che v'insisteva, anche se poi venuto meno a seguito di eventi sismici. Ne derivava, per la Corte di Bari, che quello venduto con rogito per notar Signore del 16 gennaio 1981 dagli altri eredi di Piemontese Vincenzo ai coniugi Piemontese-Sacco non fosse un diritto di superficie ma un diritto di piena proprietà dell'area ora scoperta, in passato facente parte d'un vero e proprio vano. Del resto, aggiungeva la Corte di merito, nel rogito si parla di "area sovrastante il vano sito a piano terra" e non di meri diritti superficiali, "in corso di accatastamento". Quanto poi al riferimento alla "facoltà di sopraelevare sull'area venduta", tale dato per la Corte di Bari avrebbe rappresentato normale espansione dei diritti dominicali inerenti un'area di fatto scoperta, ma originariamente facente parte del vano crollato, ovvero demolito, attorno agli anni "20. Esclusa, dunque, la ricorrenza di un diritto di superficie prescrivibile e verificata la sussistenza di un diritto di proprietà piena imprescrivibile in capo ai coniugi Piemontese- Sacco sull'area scoperta in questione, per la sentenza della Corte barese non si sarebbe potuto parlare di consolidamento della proprietà in capo a Ciuffreda e/o ai suoi danti causa "eredi Fischetti".

La Corte d'appello affermava, inoltre, che mancassero del tutto, in capo ai danti causa del Ciuffreda e al Ciuffreda stesso, elementi di acquisto a titolo originario o derivativo.

Avverso la sentenza della Corte d'appello di BARI ha proposto ricorso per cassazione MAURIZIO CIUFFREDA, articolato su due motivi, mentre MICHELINA SACCO e VINCENZO PIEMONTESE resistono con controricorso. Sia il ricorrente che i controricorrenti in prossimità dell'udienza hanno presentato altresì memoria ex art. 378 c.p.c.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo il ricorrente censura la violazione degli artt. 1362 e segg. c.c. (fino all'art. 1371 c.c.), la violazione degli artt. 952, capov., e 954, ult. co., c.c., (art. 360, n. 3, c.p.c.), nonché l'assoluta mancanza di motivazione, in ordine ad eventuali dati ermeneutici, che, in ipotesi, consentissero un'interpretazione diversa da quella conforme all'inequivoco dato letterale del titolo di proprietà. Osserva il ricorrente che la formulazione testuale del rogito di compravendita, riportato in ricorso, individua l'oggetto dell'acquisto dei coniugi Piemontese - Sacco come esclusivamente circoscritto a "l'area sovrastante il sito a piano terra in Mattinata alla via Delegazione Municipale". Oggetto del contratto sarebbe, quindi, il mero spazio superficiario. Nel caso di specie, osserva il ricorrente, essendo stata "l'area" oggetto del giudizio acquistata dai coniugi Piemontese - Sacco con atto del 16.1.1981 (nello stato in cui tale area è dagli anni trenta) e considerato che alla data della notificazione della domanda di merito (22.3.2001), come pure all'attualità, alcuna costruzione risultava eretta, il diritto su quell'area vantato dai coniugi Piemontese-Sacco si doveva intendere ampiamente prescritto per non uso ventennale, ai sensi dell'art. 954 c.c., sicché il proprietario del vano sottostante avrebbe il diritto di riacquistare (*rectius*: consolidare) la piena proprietà del bene, ivi compresa l'area sovrastante. Tale interpretazione letterale del rogito sarebbe stata, ad avviso del ricorrente, disattesa dalla sentenza impugnata, avendo fatto la Corte d'appello di Bari richiamo di un elemento del tutto estraneo al contratto ed ai criteri ermeneutici sanciti dagli artt. 1362 - 1371 c.c., in alcun modo emergente dal rogito, ovvero alla preesistenza, sull'area compravenduta, di un vano, peraltro distrutto da circa un secolo, a seguito di un terremoto. La sentenza impugnata avrebbe pertanto apoditticamente

individuato quale oggetto dell'acquisto dei signori Piemontese-Sacco, non già un'area (intesa, secondo il significato proprio delle parole inserite dal Notaio rogante nel contratto 16.1.1981, e, quindi, come spazio sovrastante un'altra costruzione), bensì la proprietà di una struttura immobiliare, in alcun modo prevista dalle parti, con ciò violando il canone di cui all'art. 1362 c.c. Per di più, tale struttura muraria sovrastante l'area, costituita dal fabbricato andato distrutto, sarebbe stata escogitata dalla sola Corte d'Appello e mai rivendicata da MICHELINA SACCO e VINCENZO PIEMONTESE. Pertanto, la Corte di merito avrebbe dovuto applicare l'art. 952 c.c. ed accogliere l'eccezione riconvenzionale di usucapione, specificatamente dedotta dal Ciuffreda, stante il decorso di ben oltre venti anni dopo l'acquisto del 16.1.1981.

Con il secondo motivo di ricorso, MAURIZIO CIUFFREDA censura l'insufficiente motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio, con riferimento agli artt. 115, comma 1, c.p.c. (art. 360 n. 5 c.p.c.), nonché la violazione dell'art. 952 capoverso, c.c. (art. 360 n. 3 c.p.c.), in quanto, mancando agli atti la prova certa che, sull'area esclusivo oggetto del contratto del 16.1.1981, vi fosse stata, in tempi assai remoti, una precedente costruzione, la Corte d'appello di Bari avrebbe fondato la sua decisione principalmente sulle risultanze peritali e sulle risultanze giudiziarie di un altro processo, le quali sarebbero del tutto insufficienti. A tutto ciò andrebbe aggiunto che, nel corso del primo grado di giudizio (e nel corso del giudizio di appello) sarebbe del tutto mancata qualsivoglia specifica allegazione di controparte circa l'originaria presenza, sull'area oggetto del contratto del 1981, della costruzione di un immobile, peraltro in un tempo ormai remotissimo ed in alcun modo richiamato nel rogito 16.1.1981.

I controricorrenti oppongono l'inammissibilità e/o l'infondatezza di entrambi i motivi di ricorso.

I due motivi di ricorso, che per la loro connessione possono essere trattati congiuntamente, risultano infondati.

Va premesso che l'interpretazione della clausola del contratto di compravendita che determini la portata e l'estensione del diritto alienato rientra tra i compiti del giudice di merito, in quanto apprezzamento di fatto delle relative emergenze probatorie, ed è insindacabile in cassazione se rispettosa dei canoni legali di ermeneutica ed assistita da congrua motivazione, giacché il sindacato di legittimità può avere ad oggetto non già la ricostruzione della volontà delle parti contraenti, bensì solamente l'individuazione dei criteri ermeneutici del processo logico del quale il giudice di merito si sia avvalso per assolvere la funzione a lui riservata, al fine di verificare se sia incorso in vizi del ragionamento o in errore di diritto.

E' dirimente, in ogni caso, la qualificazione dell'esatta consistenza del diritto spettante a VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO in ordine all'area sovrastante il vano terraneo sito alla via Delegazione Municipale 121 di Mattinata, oggetto di acquisto in loro favore con rogito Notaio Signore del 16 gennaio 1981, diritto dedotto dagli stessi, in termini di proprietà, a sostegno della loro domanda negatoria volta ad ottenere la cessazione della situazione antigiuridica attribuita a MAURIZIO CIUFFREDA, proprietario dell'immobile di cui al numero civico 119, il quale intendeva ristrutturare e sopraelevare il proprio immobile utilizzando tale area.

A tal fine, il titolo di proprietà su detta area allegato da VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO, i quali avevano certamente

l'onere di fornire tale prova, trattandosi della ragione di diritto della loro domanda, è contenuto e determinato, appunto, nell'atto per notar Signore del 16 gennaio 1981, col quale Cota Maria Girolama, vedova Piemontese, e gli altri eredi di Piemontese Vincenzo vendevano a VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO "area sovrastante il vano sito a piano terra in Mattinata, alla via Delegazione Municipale 121, di circa metri quadri 40. Confina: con via Delegazione, via Petrarca, con eredi di Fischetti, con Armiento Maria Luigia. E' in corso di accatastamento che è stato chiesto all' UTE di Foggia giusta scheda registrata il 27 maggio 1974, al n. 45 La vendita è fatta nella stato di atto e di diritto in cui il bene si trova con ogni accessione, attinenza, pertinenza e comunione, con ogni servitù attiva e passiva e con la facoltà di sopraelevare sull'area venduta senza obbligo di dare indennità a chicchessia".

La Corte d'appello di Bari ha, allora, individuato, in base all'operata ricostruzione storica dei luoghi, un'area di calpestio un tempo costituita dal pavimento di una parte di abitazione crollata o demolita all'incirca nel 1920, la quale rappresenta il *corpus* della separata proprietà poi venduta da Cota Maria Girolama e dagli altri eredi di Piemontese Vincenzo a VINCENZO PIEMONTESE e MICHELINA SACCO nel 1981.

La Corte di merito ha ravvisato, pertanto, con una coerente valutazione delle risultanze documentali integrate da CTU, che oggetto dell'atto traslativo in esame fosse tale lastrico posto alla sommità del vano terraneo di via Delegazione Municipale 121, e non lo spazio aereo, ovvero la colonna d'aria, ad esso sovrastante. In quest'ultimo caso (alla stregua dell'insegnamento espresso da Cass. 14 aprile 2004, n. 7051 e da Cass. 7 dicembre 1994, n. 10498) si sarebbe dovuto considerare, piuttosto, che lo spazio sovrastante il suolo o una costruzione non costituisce un bene

giuridico suscettibile di autonomo diritto di proprietà, ma configura la mera proiezione verso l'alto delle suddette entità immobiliari e, formalmente, la possibilità di svolgimento delle facoltà inerenti al diritto dominicale sulle medesime; con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 952 c.c., il diritto reale su tale spazio, separato dalla proprietà dell'immobile sottostante, non è qualificabile come proprietà ma come diritto di superficie insistente sulla proprietà altrui, e perciò, al pari di ogni altro "ius in re aliena", va soggetto ad estinzione per effetto del non uso protrattosi per il tempo stabilito dalla legge (art. 954 c.c.). Quel che non è infatti concepibile, in base ai richiamati precedenti di questa Corte, è un trasferimento della proprietà dello strato d'aria avulso dall'edificio o dal suolo sottostante. Per converso, l'art. 840 c.c. tutela la proprietà del suolo come estesa al sottosuolo ed allo spazio sovrastante, ed è certamente consentita l'eventualità di frazionare orizzontalmente la proprietà, suddividendola per strati o piani esistenti al di sotto o al di sopra del suolo., in maniera da attribuire a ciascuna frazione della cosa materiale, originariamente unica, dignità di autonomo bene giuridico.

La qualificazione operata dalla Corte di merito ha ravvisato una proprietà autonoma dell'area solare di calpestio, sulla quale residuavano anche maschi murari, superstite dell'edificio andato distrutto in epoca remota, e distinta dallo spazio aereo sovrastante. Soltanto, del resto, il perimento totale dell'edificio costruito sul suolo determina l'estinzione della proprietà separata di esso, per mancanza dell'oggetto, ovvero di un bene giuridico distinto dalla proprietà del terreno sottostante (non rilevando nella specie, stando a quanto prospettato dalle parti, la disciplina di cui all'art. 1128 c.c., riferibile allo sola ipotesi di perimento dell'edificio in condominio, la quale genera, piuttosto, in favore di ciascun condòmino il potere di ricostruire le



parti comuni del fabbricato quali facoltà inerenti alla proprietà esclusiva ed a quella condominiale: Cass. 14 settembre 2012, n. 15942).

Consegue in definitiva il rigetto del ricorso.

Il ricorrente va condannato, secondo soccombenza, al pagamento delle spese di questo giudizio, liquidate come in dispositivo.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute in questo giudizio, che liquida in complessivi € 3.700,00 di cui € 3.500,00 per compensi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 dicembre 2015.

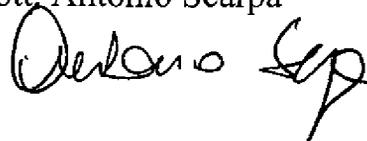
Il Presidente

Dott. Massimo Oddo



Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Funzionario Giudiziario
Francesca Daniela D'ANNUNZIO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma,

23 DIC 2015

Il Funzionario Giudiziario
Francesca Daniela D'ANNUNZIO

