

Civile Ord. Sez. 2 Num. 14809 Anno 2017

Presidente: MIGLIUCCI EMILIO

Relatore: FEDERICO GUIDO

Data pubblicazione: 14/06/2017

**ORDINANZA**

sul ricorso 28011-2013 proposto da:

FARINA EGIDIO FRNGDE43A19M018F, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FABIO MASSIMO 60, presso lo studio dell'avvocato SEBASTIANO MASTROBUONO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato GIUSEPPE PUGLIESE;

- *ricorrente* -

**contro**

TERRANOVA MIRELLA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA SALVIUCCI 2, presso lo studio dell'avvocato RUGGERO MARIA GENTILE, rappresentata e difesa dall'avvocato LAMBERTO FERRARA;

- *controricorrente* -

2017

1094

DR

**nonchè contro**

TERRANOVA MARIA CRISTINA, BINDI ANNAMARIA, GIARDINA  
GIANCARLO, GIARDINA SALVATORE, CORDIFOGLIO PAOLA,  
ANGELINI GERARDO, BARBERIS ISABELLA, AMANDOLA AUGUSTO,  
BERNABO' BREA, BERTOLOTTO ALDO, FRISONE AGATA, BISO  
PITTALUGA PIERA, GOTTA CARLA, BOSONI ANTONIO, DE  
MARTINI GIULIA, DE MARTINI ANGELO, MENCARINI GINA,  
CENTO VELLA MARIA, CENTO VELLA BENEDETTO, LA CASSA DI  
RISPARMIO SPA , CHIRI ALFREDO, BIANCHI PAOLA, CATTIDE  
PIERO, TOMASIELLO EMILIANA, DI TOMMASO ANGELO,  
FRANCOLINO ANTONIETTA, TODISCO FRANCESCO, BUSI  
MAURIZIO, BOTTIGLIERI GIORGIO, BONVINI MARIA LUISA,  
L'EPISCOPIA ROCCO, DI LEO ANNA MARIA, MAGGIO  
GIANLUIGI, SACCAGGI ELDA, MASSA RITA, NUCERA DOMENICA,  
NUCERA GIUSEPPA, ARDINI CATERINA, PAOLETTI ANTONIO,  
GALLO ANGELA, PAVESE LETIZIA, ZUCCHI GIORGIO, ZUCCHI  
ELISABETTA, CECHELLANI ADELMO, CAMBIASIO IVANA, SARDI  
MARIO, NUCERA PASQUALE, SCAZZOLA MAURO, BARONI  
GABRIELLA, STIGLIANO GIUSEPPE, CANU GRAZIETTA, TUZIO  
NICOLA, ANASTASIO ASSUNTA, VALLARINO MARIA LUISA,  
VIGORELLI CARLO, VIGORELLI ENRICA, VITE ASSUNTA,  
CACCURI GIUSEPPE, MURGIA TERESA, ZACCONE GIOVANNI,  
ZACCONE PIERINA, ILVA SERVIS SPA ;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 1078/2012 della CORTE D'APPELLO  
di GENOVA, depositata il 03/11/2012;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 19/04/2017 dal Consigliere Dott. GUIDO  
FEDERICO.

## Fatto

Con atto di citazione notificato in data 30.03.1992 Egidio Farina convenne innanzi al Tribunale di Genova Attilio Terranova e Mirella Terranova per sentir accertare che il cortile antistante il locale magazzino, sito in via San Giovanni d'Acri n. 4 era di sua esclusiva proprietà e per sentir condannare i convenuti a cessare le turbative che gli stessi realizzavano utilizzando abitualmente tale cortile come posto auto.

I convenuti contestavano la domanda attorea ed in via riconvenzionale chiedevano la dichiarazione del diritto di proprietà dei condomini del caseggiato sito in via Muratori n. 1 e via San Giovanni d'Acri n. 2 e 4 sul cortile in questione, previo accertamento del possesso ultraventennale esercitato *uti domini* da parte degli stessi.

Il processo veniva interrotto per la morte di Attilio Terranova e veniva riassunto nei confronti degli eredi di questi Maria Cristina Terranova, Anna Maria Bindi e Mirella Terranova che si costituivano in giudizio.

Il Tribunale di Genova rigettava la domanda principale ritenendo applicabile al cortile in esame la presunzione legale di condominialità di cui all'art. 1117 c.c., presunzione che l'attore non era riuscito a vincere, non avendo prodotto in causa un titolo idoneo, quale l'atto costitutivo del condominio. Rigettava, altresì, la domanda riconvenzionale, ritenendo che non fosse stata raggiunta la prova del possesso esclusivo ventennale del cortile.

La Corte d'Appello di Genova confermava la sentenza di primo grado, dichiarando inammissibili, ai sensi dell'art. 345 terzo comma c.p.c., i nuovi documenti prodotti dall'appellante, in quanto non indispensabili ai fini del decidere e non dotati di evidenza probatoria assoluta. Rigettava, inoltre, le censure nel merito ritenendo che l'attore non avesse superato la presunzione di cui all'art. 1117 c.c., in quanto gli atti prodotti nel giudizio non contenevano alcun riferimento alla volontà del costruttore o unico, originario proprietario di escludere il cortile *de quo* dalla comunione, né risultava provato il possesso esclusivo ventennale di Egidio Farina pur sommato a quello dei suoi *danti causa*.

Per la cassazione di detta sentenza, propone ricorso, con cinque motivi, illustrati da memoria ex art. 378 cpc, Egidio Farina.

Mirella Terranova resiste con controricorso.

Gli altri intimati non hanno svolto, nel presente giudizio, attività difensiva.

Considerato in diritto

Con il *primo motivo* il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c. deducendo che la Corte ha erroneamente dichiarato inammissibili i nuovi documenti prodotti da Egidio Farina in quanto non indispensabili ai fini del decidere, perché ai giudizi iniziati in epoca anteriore al 30 aprile 1995, come quello in esame, trova applicazione l'art. 345 c.p.c. quale risultante per effetto dell'art. 36 legge 581 del 1950.

La Corte avrebbe quindi dovuto ammettere i documenti suddetti, senza svolgere alcuna valutazione di indispensabilità.

Con il *secondo motivo* di ricorso il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c. deducendo che l'art. 345 c.p.c., anche nella formulazione successiva alla novella del 1990 prevede il divieto di produrre nuovi mezzi di prova facendo riferimento esclusivamente alle prove costituenti e non a quelle precostituite come i documenti.

Con il *terzo motivo* di ricorso il ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c. deducendo che la Corte ha erroneamente ritenuto che debbano essere considerati indispensabili solo i documenti dotati di evidenza probatoria assoluta, dovendo invece tale indispensabilità essere valutata in relazione al concreto evolversi del contraddittorio tra le parti e, pertanto, nuovi documenti possono essere ritenuti indispensabili ove siano relativi a questioni su cui non vi è stato contraddittorio.

I motivi, in quanto intimamente connessi, devono essere unitariamente esaminati e sono infondati.

Occorre premettere che, secondo il consolidato indirizzo interpretativo di questa Corte, con riferimento ai processi iniziati, in primo grado, in epoca anteriore al 30 aprile 1995, trova applicazione, quanto al giudizio di appello, indipendentemente dall'epoca in cui questo si svolge, l'art. 345 c.p.c. nella formulazione precedente alle modifiche ad esso apportate dalle leggi n. 353 del 1990 e n. 69 del 2009, sicché le parti, in presenza di tali condizioni, possono proporre nuove eccezioni, produrre nuovi documenti e chiedere l'ammissione di nuovi mezzi di prova (Cass. Civ. Sez. VI ord. del 07/01/2016 n. 120).

Il giudizio in esame è stata iniziato nel 1992 e pertanto la Corte avrebbe dovuto applicare l'art. 345 c.p.c. nella formulazione risultante per effetto dell'art. 36 legge 581 del 1950.

Occorre pertanto correggere sul punto la motivazione della sentenza impugnata.

Ciò premesso, risulta però che tali documenti, indicati, pur sommariamente, anche nel ricorso in esame, sono stati in ogni caso specificamente esaminati e valutati dal giudice di appello, seppure ai

fini della loro indispensabilità, e la Corte territoriale ha escluso non solo la loro indispensabilità, ma anche la loro rilevanza probatoria.

Tale valutazione è condivisibile.

Ed invero la Corte d'Appello, ha correttamente escluso che i documenti prodotti in appello dall'odierno ricorrente avessero una rilevanza probatoria, in quanto l'atto di vendita (Albertini/Carmignani) dell'intero appezzamento di terreno del 10.1.1928, evidentemente nulla provava in ordine alla proprietà esclusiva del cortile condominiale, come nessun rilievo poteva avere la mappa della zona, tra l'altro riferibile al periodo 2001-2008, né le note di trascrizione intervenute nei confronti di soggetti diversi rispetto alle parti in causa.

Tali documenti, infatti, come rilevato nell'impugnata sentenza, non hanno ad oggetto la prova richiesta ai fini di superare la presunzione posta dall'art. 1117 c.c., costituita da un titolo d'acquisto idoneo ad escludere il cortile in esame dalla comunione, vale a dire l'atto costitutivo del condominio, che, secondo il consolidato indirizzo di questa Corte, si identifica con il primo atto di trasferimento di una unità immobiliare del fabbricato dall'originario proprietario ad altro soggetto (Cass. 11812/2011; 5633/2002; 11844/97; 9062/1994) da cui risulti che la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni (nella specie cortile) sia riservata ad uno solo dei contraenti.

Con il *quarto motivo* di ricorso il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 345, 115, 167, 347 c.p.c. e 1117 c.c. deducendo che la Corte ha erroneamente valutato le risultanze istruttorie, escludendo l'esistenza di un titolo idoneo a superare la presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c.

Il motivo è infondato.

Occorre premettere che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, la presunzione stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune (Cass. Civ. sent del 23/08/2007 n.17928) e colui che rivendica la proprietà esclusiva deve superare tale presunzione fornendo la prova di tale diritto, producendo un titolo d'acquisto da cui risulta escluso il bene dalla comunione. A tal fine, titolo d'acquisto deve ritenersi, come già evidenziato, l'atto costitutivo del condominio, che si identifica col primo atto di trasferimento di una unità immobiliare del fabbricato dall'originario ad altro soggetto (Cass. Civ. Sez. II sent del 27/05/2011 n. 11812).

Giova precisare che quella prevista dall'art. 1117 c.c. non costituisce una presunzione in senso tecnico ma, piuttosto, l'attribuzione legale della natura comune ai beni elencati in tale norma. Attribuzione, questa, che può essere derogata solo con patto contrario, risultante dall'atto costitutivo del condominio o con usucapione. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni.

Ciò premesso, la Corte territoriale risulta essersi conformata a tale indirizzo interpretativo della giurisprudenza di legittimità, poiché ha escluso l'idoneità dei documenti prodotti e delle risultanze probatorie ad escludere la natura condominiale del cortile in questione, atteso che, come già evidenziato in occasione dell'esame dei primi tre motivi, non risulta prodotto il titolo idoneo ad escludere la natura comune del bene, e cioè il primo atto di trasferimento di una unità immobiliare del fabbricato dall'originario proprietario ad altro soggetto.

Con il *quinto motivo* il ricorrente denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo deducendo che la Corte ha omesso di esaminare le circostanze emerse durante l'istruttoria orale e tutti i documenti prodotti volti a dimostrare l'intervenuta usucapione in capo a Egidio Farina della proprietà del cortile.

Il motivo è infondato.

Dall'esame della sentenza impugnata risulta che la Corte territoriale ha esaminato tutte le risultanze dell'istruttoria ed i documenti prodotti, escludendo, con valutazione di merito logicamente argomentata, che fosse stata raggiunta la prova dell'intervenuto acquisto per usucapione della proprietà del cortile, difettando la prova di un uso esclusivo dello stesso da parte dell'odierno ricorrente, risultando al contrario provato un accesso diretto ed un godimento ed utilizzo comune dell'area da parte di diversi condomini.

La ragione di censura ex art. 360 n.5) cpc nella nuova formulazione, applicabile *ratione temporis*, non può, invero, consistere nella difformità dell'apprezzamento dei fatti e delle prove date dal giudice del merito rispetto a quello preteso dalla parte, spettando solo a detto giudice individuare le fonti del proprio convincimento, valutare le prove, controllarne l'attendibilità e la concludenza, scegliere tra le risultanze istruttorie quelle ritenute idonee dimostrare i fatti in discussione, dare prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge, in cui alla prova è assegnato un valore legale (Cass. n.6064/2008).

Il ricorso va dunque respinto ed il ricorrente va condannato alla refusione delle spese del giudizio in favore della controricorrente costituita, Terranova Mirella.

Nulla sulle spese avuto riguardo agli altri intimati, non costituiti.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente alla refusione delle spese del presente giudizio in favore di Mirella Terranova, che liquida in complessivi 3.200,00 € , di cui 200,00 euro per rimborso spese vive, oltre a rimborso forfettario spese generali in misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma il 19 aprile 2017

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Daniela D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,