10182-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ANTONIO ORICCHIO - Presidente -

Dott. GUIDO FEDERICO - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Dott. RAFFAELE SABATO - Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -

Oggetto

PROPRIETA'

Ud. 16/02/2018 - CC

R.G.N. 14250/2014

Cron. 10182

Rep. C1

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 14250-2014 proposto da:

(omissis) e (omissis), elettivamente domiciliati in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), rappresentati e difesi dagli avvocati (omissis) ed (omissis) giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro

(omissis), (omissis), (omissis), elettivamente domiciliate in (omissis) (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) (omissis), rappresentate e difese dall'avvocato (omissis) (omissis) in virtù di procura a margine del controricorso;

- controricorrenti -

02
7/10/18

avverso la sentenza n. 113/2014 della CORTE D'APPELLO di LECCE, depositata il 11/02/2014;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/02/2018 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le memorie depositate dai ricorrenti;

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

1. (omissis) , (omissis) e (omissis) (omissis) con citazione notificata in data 20/1/2006 convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Lecce – sezione distaccata di Gallipoli, (omissis) e (omissis) , deducendo che con atto del 24 gennaio 1996 la (omissis) aveva venduto ai convenuti un immobile sito in (omissis) confinante con immobile delle attrici sito alla medesima via, ma al civico 73, comunque facente parte di un complesso edilizio unitario. I convenuti però, nell'eseguire la ristrutturazione del loro immobile avevano abusivamente aperto una porta di accesso al lastrico solare della porzione di immobile della proprietà di (omissis) (omissis), installando poi sul lastrico un lavatoio, con impianto idrico ed elettrico, e senza nemmeno il rilascio della concessione edilizia.

Deducevano quindi che in tal modo i convenuti si erano appropriati di un bene di loro proprietà, sicchè andavano condannati alla rimozione delle opere ed alla riduzione in pristino stato.

Nella resistenza dei convenuti, i quali contestavano la legittimazione attiva delle attrici, ribadendo di essere divenuti proprietari del lastrico solare, il Tribunale adito con la sentenza n. 19 dell'8 febbraio 2011 accoglieva la domanda proposta, dichiarando che il lastrico solare posto in corrispondenza della porzione immobiliare di (omissis) , era di proprietà esclusiva

di (omissis) e (omissis), condannando i convenuti alla riduzione in pristino stato dei luoghi.

La Corte d'Appello di Lecce con la sentenza n. 113 dell'11 febbraio 2014 ha rigettato l'appello.

A tal fine rilevava che la materia del contendere in appello era limitata alla sola questione concernente la proprietà del lastrico solare, in quanto la decisione presa dal Tribunale sulle altre domande attoree non era stata interessata dai motivi di gravame.

In merito alla domanda di revindica del terrazzo spiegata dalle attrici, i giudici di appello rilevavano che non poteva accedersi alla tesi degli appellanti secondo cui la stessa era stata avanzata dalla sola (omissis), la quale, all'esito della valutazione del giudice di primo grado, non era stata considerata proprietaria del terrazzo, dovendosi per converso rilevare che la domanda di restituzione e di ripristino del bene de quo era stata avanzata congiuntamente da tutte le attrici, che si dichiaravano tutte proprietarie del lastrico solare, il che consentiva di escludere la violazione del principio della domanda in relazione all'avvenuto accoglimento della richiesta di restituzione in favore della (omissis) (omissis).

Andava tuttavia corretta la sentenza impugnata nella parte in cui la domanda de qua era stata accolta anche in favore di (omissis) (omissis), che in realtà, come accertato all'esito del giudizio, era mera usufruttuaria del bene, ed era deceduta ben tre anni prima dell'inizio del giudizio, non avendovi quindi mai preso parte.

Quanto alla verifica circa l'effettiva appartenenza del bene, la Corte distrettuale rilevava che dai documenti versati in atti emergeva che

nel 1974 la (omissis) aveva ricevuto in donazione dal padre, che a sua volta si era reso acquirente con atto del 1970, la nuda proprietà dell'intero immobile oggetto di causa, essendo stato attribuito l'usufrutto alla madre (omissis) .

Con l'atto del 29 luglio del 1986 la (omissis) e la (omissis), nelle rispettive qualità, avevano donato a (omissis) l'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio, di cui alle part.lle (omissis) sub (omis e (omissis) sub (omiss del foglio (omissis del NCEU del comune di (omissis), riservandosi però la proprietà della sovrastante area solare.

Quindi, con atto del 24 gennaio 1996 la (omissis) e la (omissis), sempre nelle rispettive qualità, avevano venduto ai convenuti gli immobili di cui alle part.lle (omissis) sub (omissis) e (omissis) sub (omi, nonché le part.lle n. (omissis) sub (omi e (omissis) sub (omissis).

A seguito di tali atti di alienazione, le originarie donatarie erano rimaste nella titolarità delle porzioni del fabbricato non alienate, e tra queste dell'area solare sovrastante tutti gli immobili, ivi inclusi quelli donati alla (omissis), con la conseguenza che il (omissis) e la Vaglio non potevano vantare alcun diritto sul terrazzo oggetto di causa, che non rientrava tra i beni loro alienati.

L'analisi documentale dei titoli di provenienza trovava poi anche il conforto della relazione del CTU, della quale si rivelava inaccoglibile la richiesta di rinnovazione, mancando valide ragioni che potessero far dubitare della correttezza delle conclusioni raggiunte dall'ausiliario d'ufficio.

Le spese di lite erano infine poste a carico degli appellanti in ragione della loro sostanziale soccombenza, provvedendosi alla liquidazione in base ai parametri di cui al DM n. 140/2012.

(omissis) e (omissis) hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di tre motivi.

(omissis) , (omissis) e (omissis) (omissis) hanno resistito con controricorso.

2. Con il primo motivo di ricorso si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 100 c.p.c., nonché 91 e ss. c.p.c. in relazione all'art. 112 ed all'art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c.

Assumono i ricorrenti che la legittimazione ad agire costituisce una condizione dell'azione il cui rilievo può avvenire anche d'ufficio ad opera del giudice.

Orbene, nel caso di specie, all'esito del giudizio di primo grado, nonostante dalla prospettazione delle parti fosse emerso che era la sola (omissis) ad assumere la titolarità esclusiva del lastrico solare, una volta accertato all'esito del processo che in realtà la proprietà apparterrebbe alla sola (omissis), non poteva pervenirsi all'accoglimento della domanda anche in favore delle (omissis), atteso anche che (omissis) , sin dall'inizio aveva affermato la propria estraneità rispetto al lastrico solare.

Ne consegue che, quanto meno per le spese, non poteva addivenirsi alla condanna dei ricorrenti in favore delle stesse (omissis).

A ciò aggiungono che la (omissis) aveva a sua volta escluso di essere proprietaria del lastrico solare, sicchè l'accoglimento della domanda in suo favore costituisce una violazione dell'art. 112 c.p.c.

Il motivo è infondato.

Ed, invero, quanto alla pretesa carenza di legittimazione delle attrici, la quale va appunto rilevata sulla base della stessa prospettazione contenuta nella domanda della parte istante, si

rileva che la Corte di merito, avvalendosi del potere ad essa riservato di interpretazione della domanda stessa, ha ritenuto che in realtà nell'atto di citazione tutte e tre le attrici si erano qualificate proprietarie dell'immobile a tutela del quale agivano e che pertanto non poteva reputarsi che vi fosse un'affermazione della proprietà a favore della sola (omissis) , idonea a precludere l'accoglimento della domanda di revindica in favore di quella delle attrici rivelatasi essere poi l'unica proprietaria, a seguito dell'istruttoria espletata.

Il motivo di ricorso, nella parte in cui sostiene il contrario di quanto ritenuto dal giudice di appello, oltre a risolversi come detto in una contestazione di un apprezzamento insindacabile in questa sede, omette altresì di riportare l'esatto contenuto dell'atto di citazione, nelle parte in cui conterrebbe un'affermazione circa la proprietà esclusiva del lastrico solare in favore della sola (omissis) (omissis), laddove dalla lettura del controricorso, nel quale si riproduce invece il contenuto dell'atto di citazione (cfr. pag. 11-12) si ricava che il riferimento all'esclusiva proprietà di (omissis) (omissis) era compiuto per i vani sottostanti il lastrico solare, ma non per quest'ultimo, il che confermerebbe ulteriormente la correttezza della valutazione operata dalla sentenza gravata.

Appare anche infondata la censura per quanto attiene alla dedotta violazione delle previsioni in tema di regolamentazione delle spese di lite, per quanto attiene a quelle del giudizio di appello, delle quali si è unicamente occupata la sentenza oggetto di ricorso.

Ed, infatti, veniva in discussione in sede di appello solo la questione concernente la titolarità del lastrico solare, la quale era

già stata risolta dal Tribunale con l'affermazione della proprietà esclusiva in capo alla (omissis) (ed erroneamente, alla luce di quanto precisato dai giudici di appello, anche della (omissis)).

Con l'appello i convenuti intendevano rimettere in discussione la correttezza di tale conclusione, facendo leva anche sulla pretesa assenza di una domanda di revindica della (omissis).

In assenza di una contestazione da parte delle (omissis) della correttezza dell'accertamento compiuto dal giudice di prime cure in merito alla proprietà del lastrico, la loro evocazione in appello da parte degli appellanti, implica che, una volta disatteso l'appello, sia effettivamente da ravvisare una loro soccombenza anche in relazione alle (omissis), evocate in giudizio senza che le stesse intendessero porre in contestazione l'assetto della sentenza di prime cure, palesandosi quindi corretta la condanna al rimborso delle spese anche in loro favore.

3. Il secondo motivo denuncia la nullità della sentenza per violazione delle norme del procedimento e per omessa pronuncia su di una domanda, nonché per la mancata ammissione dei mezzi istruttori, con la violazione dell'art. 24 Cost.

Assumono i ricorrenti che i convenuti in primo grado avevano chiesto il rigetto delle domande attoree, dovendosi accertare altresì l'esistenza da tempo immemorabile di un accesso al lastrico attraverso la proprietà dei coniugi (omissis) – (omissis).

Tali domande imponevano l'espletamento dell'attività istruttoria richiesta in entrambi i gradi ed ingiustamente denegata.

Il motivo si risolve evidentemente in una censura di merito, insuscettibile di trovare spazio in sede di legittimità, palesandosi il reale intento dei ricorrenti di aspirare con le censure mosse ad un

apprezzamento dei fatti difforme da quello oggetto di adeguata e coerente ricostruzione da parte del giudice di appello.

La sentenza gravata ha, infatti, ricostruito le vicende dominicali dei beni oggetto di causa partendo correttamente dalla disamina dei titoli di provenienza, che vedono sia per le attrici che per i convenuti un comune dante causa, fornendo quindi un'interpretazione dei vari atti traslativi, per effetto della quale doveva escludersi che l'acquisto dei ricorrenti ricomprendesse anche il lastrico solare, che in realtà era rimasto in proprietà della (omissis) (e prima della sua morte, con il diritto di usufrutto della (omissis)), che se ne era riservata la proprietà sia in occasione della donazione effettuata alla (omissis) che della successiva vendita ai coniugi (omissis) – (omissis).

Il riferimento ai dati catastali contenuto in sentenza ha svolto un mero ruolo di ausilio nell'interpretazione dei titoli, ed in conformità della regola della loro limitata valenza probatoria, avendo il giudice di merito fattone un utilizzo che non trasmoda le modalità di impiego che gli stessi ricorrenti indicano come corrette.

Peraltro, il riconoscimento della proprietà esclusiva del lastrico solare in favore della (omissis) equivale ad una, quanto meno, implicita, decisione negativa in ordine alla domanda di accertamento della esclusiva proprietà del medesimo bene in capo ai convenuti, trattandosi di statuizione che si pone come del tutto incompatibile con l'accoglimento della avversa domanda dei ricorrenti, dovendo quindi escludersi la sussistenza della dedotta violazione dell'art. 112 c.p.c. (e ciò senza la necessità nemmeno di dover approfondire, alla luce delle difese delle controricorrenti, se

la richiesta de qua fosse stata o meno reiterata in sede di appello come domanda autonoma).

Il convincimento, come detto non sindacabile, del giudice di merito circa la possibilità di pervenire all'accertamento della reale situazione dominicale dei beni sulla scorta dei titoli di provenienza, ritenuti del tutto esaustivi in ordine alla ricostruzione dei vari passaggi di proprietà, denota altresì l'infondatezza della denuncia circa la mancata ammissione dei mezzi di prova e di rinnovo della CTU, atteso che lo stesso ragionamento svolto in sentenza dà conto della superfluità dei primi (con una valutazione del pari insuscettibile di sindacato in sede di legittimità, impingendo la censura nella contestazione della discrezionalità propria del giudice di merito) e della seconda richiesta, essendosi ritenute del tutto satisfattive le considerazioni svolte dall'ausiliario d'ufficio, e valutando del tutto prive di concludenza le deduzioni degli appellanti in relazione al tema oggetto dell'indagine peritale.

Inoltre, tenuto conto che il ricorso avverso la sentenza gravata è sottoposto alle regole processuali dettate dalla novella di cui alla legge n. 134 del 2012, con la riformulazione del n. 5 dell'art. 360 co. 1 c.p.c., va ricordato che secondo quanto affermato dalle Sezioni Unite (Cass. 8054/2014) l'omesso esame di elementi istruttori non integra di per sé vizio di omesso esame di un fatto decisivo, se il fatto storico rilevante in causa sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, benché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze istruttorie, emergendo nel caso di specie che la denuncia circa la mancata ammissione dei mezzi istruttori non appare correttamente veicolata sotto la norma di cui al n. 5 citato, e che soprattutto investe l'apprezzamento del fatto,

costituito dalla ricomprensione del lastrico solare tra i beni acquistati dai ricorrenti, così come operato in sentenza sulla base di ben precisi elementi istruttori (titoli di provenienza), reputati prevalenti rispetto alle diverse allegazioni istruttorie dei convenuti.

4. Il terzo motivo denuncia poi un'omessa pronuncia con la conseguente violazione degli artt. 1117 c.c. e 112 c.p.c..

Si deduce che, in caso di dubbio, deve reputarsi che i lastrici solari rivestano la natura di bene condominiale ex art. 1117 c.c., anche alla luce delle caratteristiche del bene.

Nella comparsa di risposta i convenuti avevano chiesto accertarsi l'esistenza da tempo immemorabile di porte e finestre che consentivano di accedere al lastrico dall'immobile acquistato dai ricorrenti, il che avrebbe permesso di affermarne la natura quanto meno condominiale.

Anche tale motivo è infondato.

Ed, invero, come già rilevato in occasione della disamina del secondo motivo di ricorso, per costante giurisprudenza (Cass. Sez. 2, 4 ottobre 2011, n. 20311; Cass. Sez. 1, 20 settembre 2013, n. 21612), ad integrare gli estremi del vizio di omessa pronuncia non basta la mancanza di un'espressa statuizione del giudice, ma è necessario che sia stato completamente omesso il provvedimento che si palesa indispensabile alla soluzione del caso concreto: ciò non si verifica quando la decisione adottata comporti la reiezione della pretesa fatta valere dalla parte, anche se manchi in proposito una specifica argomentazione, dovendo ravvisarsi una statuizione implicita di rigetto quando la pretesa avanzata col capo di domanda non espressamente esaminato risulti incompatibile con l'impostazione logico-giuridica della pronuncia. Nella specie è

ravvisabile una statuizione implicita di rigetto della richiesta di accertare la proprietà del bene in capo ai convenuti ovvero comune ex art. 1117 c.c., avendo la sentenza impugnata reputato che, sulla scorta dei titoli di provenienza, fosse possibile affermare che l'originaria unica proprietaria dell'immobile si era riservata a proprietà del lastrico solare, impedendo quindi sia l'acquisto da parte dei convenuti, sia l'acquisto della qualità di bene condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Trattasi di apprezzamenti delle risultanze istruttorie demandati esclusivamente al giudice di merito, i quali oltre a determinare il rigetto implicito della domanda avanzata in comparsa di risposta, danno contezza dell'insussistenza della dedotta violazione dell'art. 1117 c.c., la cui inapplicabilità alla fattispecie risulta essere il frutto della precisa volontà dell'originario unico proprietario di riservarsene la proprietà esclusiva, al momento in cui si è determinata una situazione tale da dare vita ad un condominio (con l'alienazione della prima unità immobiliare a terzi).

5. Al rigetto del ricorso consegue la condanna dei ricorrenti al rimborso delle spese del giudizio di legittimità, che si liquidano come da dispositivo.

6. Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di

contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso, e condanna i ricorrenti al rimborso in favore delle controricorrenti delle spese del giudizio di legittimità che liquida in complessivi € 4.200,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali pari al 15 % sui compensi, ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 16 febbraio 2018.

Il Presidente

Antonio Piccininni

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 27 APR. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI