



19848-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto: proprietà

Composta da

Antonio Oricchio - Presidente -
Giuseppe Tedesco - Consigliere -
Antonio Scarpa - Consigliere -
Rossana Giannaccari - Consigliere -
Giuseppe Fortunato - Consigliere Rel. -

Oggetto: proprietà
R.G.N. 13458/2014
Cron. 19848
C.C. - 28.3.2018.
Rep. ci

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 13458/2014 R.G. proposto da

(omissis) , (omissis) e (omissis) ,

rappresentati e difesi dall'Avv. (omissis) , con domicilio eletto

in (omissis) , presso lo studio dell'avv. (omissis) .

- ricorrente -

contro

(omissis) , (omissis) , (omissis) ,

rappresentati e difesi dall'Avv. (omissis) , con domicilio

eletto in (omissis) .

oh
1434/18

e

(omissis) e (omissis).

-intimati-

seale dist. Aversa

avverso la sentenza del tribunale di S. Maria Capua Vetere n.

573/2012, depositata il 26.10.2012.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28.3.2018 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

Lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Alberto Celeste, che ha concluso per l'inammissibilità o, in subordine, per il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

(omissis) , (omissis) e (omissis) hanno proposto ricorso avverso la sentenza del tribunale di S. Maria Capua Vetere n. 573/2012.

Hanno dedotto che (omissis) , dante causa dei resistenti, aveva adito il tribunale di S. Maria Capua Vetere con domanda di rivendica, esponendo di esser proprietario di una porzione di fabbricato sito in (omissis) , con accesso dalla (omissis) (omissis) , con comproprietà ad un cortile comune che aveva sempre posseduto in modo continuo e pacifico; che i predetti beni erano in comunione con (omissis) , (omissis) e (omissis) (omissis) , i quali, nel corso del 1999, unitamente ad (omissis) (omissis) , poi deceduto, avevano delimitato parte del cortile comune

con una recinzione e un cancello in ferro. Aveva chiesto di accertare la condominialità del bene e di rimuovere le opere realizzate in loco. I convenuti avevano eccepito che l'attore era titolare solo di una servitù di passaggio sul cortile, disciplinata da un precedente giudicato possessorio.

Il Tribunale ha accolto parzialmente la domanda, riconoscendo la proprietà comune del cortile, sull'assunto che esistevano in loco tre distinti cortili, di cui uno di proprietà esclusiva di (omissis) , un secondo gravato da servitù di passaggio in favore di (omissis) ed un terzo in proprietà comune. Ha ritenuto che l'attore avesse proposto domanda di rivendica di tale ultima porzione, rilevando che il precedente giudicato regolava il possesso e non la titolarità dei beni controversi.

Avverso detta sentenza è stato proposto appello dalle parti soccombenti, che la Corte distrettuale di Napoli ha ritenuto inammissibile ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c..

I ricorrenti hanno, perciò, impugnato la sentenza di primo grado, con ricorso sviluppato in 3 motivi.

I resistenti hanno depositato controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo censura la violazione dell'art. 1117 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c. per aver la sentenza riconosciuto la condominialità del cortile benché quest'ultimo non servisse a dare aria, accesso e luce in pari misura a tutti i fabbricati contigui, e per esser giunto a tali conclusioni senza considerare né

la destinazione del bene, né il titolo di proprietà dei convenuti, benché da quest'ultimo fosse esclusa la suddetta contitolarità del bene controverso.

Il motivo è infondato.

Il tribunale ha ritenuto provata la comproprietà del cortile in base al rogito di acquisto dell'attore, al titolo di provenienza e alla sussistenza del vincolo di accessorietà del bene con gli immobili di proprietà delle parti.

Ha rilevato che il bene era menzionato nell'atto del 27.7.1955 con cui (omissis) aveva acquistato la proprietà di un "basso terreno, con stanza inferiore, cui si accedeva mercé una scala esterna in fabbrica, con cucinetta attigua al basso stesso e condominio proporzionale al suolo di cortile, al portone, agli accessori e ogni altro diritto confinante", rilevando che i beni erano contemplati nell'atto con cui detti beni erano stati acquistati dal comune dante causa (omissis), in data 12.7.1931, nonché nel rogito di acquisto di altra dante causa, (omissis), del 19.12.1933.

Ha infine esaminato l'atto di acquisto di (omissis) e (omissis) (omissis) del 19.9.1991, ritenendo dimostrata la contitolarità, in capo alle parti, del cortile che divide le rispettive proprietà.

La sentenza ha, inoltre, desunto la condominialità del bene in base alla sua destinazione, avendo accertato che il cortile divideva le due distinte porzioni ed era soggetto all'uso e al godimento comune, così affermando la sussistenza del nesso funzionale tra i beni che

costituisce l'indispensabile presupposto applicativo per l'operatività della presunzione di condominialità ai sensi dell'art. 1117 c.c..

A fronte delle descritte conclusioni, il ricorso, pur lamentando la violazione dell'art. 1117 c.c., deduce che la sentenza impugnata sarebbe contraddetta dagli accertamenti espletati nel giudizio possessorio, definito dal Pretore di S. Maria Capua Vetere con pronuncia n. 83/1995, con cui era stato riconosciuto in capo ai resistenti solo l'esercizio del diritto di passaggio sul cortile ed era stato negato che quest'ultimo servisse per dare aria e luce alla porzione originariamente in capo a (omissis) .

Tale deduzione trascura, tuttavia, di considerare che le azioni proposte, rispettivamente, in sede possessoria e petitoria, pur nell'eventuale identità soggettiva sono caratterizzate dall'assoluta diversità degli altri elementi costitutivi (causa "petendi" e "petitum"). Pertanto nel giudizio petitorio non possono essere invocati i provvedimenti emessi in sede possessoria, ne' le argomentazioni e le circostanze risultanti dalla sentenza che ha definito quel giudizio, giacché queste ultime hanno rilievo solo in quanto si trovino in connessione logica e causale con la decisione in sede possessoria, lasciando impregiudicata ogni questione sulla titolarità formale dei beni e sull'estensione dei diritti vantati dalle parti (Cass. 7747/1999; Cass. 360/1995; Cass. 968/1993; Cass. 2152/1987).

Risulta irrilevante, quindi, che le decisioni richiamate in ricorso avessero accertato una situazione di fatto diversa da quelle ritenuta con la sentenza impugnata, risultando dalle stesse deduzioni

formulate in ricorso che gli accertamenti espletati in sede possessoria erano funzionali solo alla tutela dell'esercizio del passaggio sul cortile da parte dei resistenti.

Parimenti, non ha rilievo che i titoli siano stati interpretati nel giudizio possessorio in senso difforme rispetto alla sentenza impugnata, in quanto le argomentazioni della sentenza resa nella causa possessoria non valevano ad accertare la titolarità formale delle situazioni soggettive controverse nel presente giudizio. Nessuna autorità di giudicato poteva, quindi, assumere l'interpretazione dei titoli effettuata ad *colorandam possessionem* (Cass. 3960/1980).

Per quanto, in particolare, concerne il fatto che la creazione dell'accesso al cortile dalla proprietà di (omissis) fosse stata creata successivamente all'acquisto da parte di quest'ultimo della porzione esclusiva e che detta porzione avesse un affaccio sulla piazza principale dalla quale traeva luce ed aria, il motivo finisce per invocare circostanze di fatto, per le quali non indica in quale sede siano state introdotte in giudizio.

Per il resto la censura, per come dedotta, non può avere ingresso in sede di legittimità, poiché, sotto l'apparente denuncia di violazione di norme di diritto e di vizi di motivazione, finisce per invocare una valutazione di merito diversa da quella data dal giudice di merito, potendo ammettersi tali contestazioni solo sotto il profilo del vizio di motivazione e solo entro i rigorosi limiti entro cui ne è attualmente consentito lo scrutinio (Cass. s.u. 7.4.2014, n. 8053; Cass. 14.12.1994, n. 10703; Cass. 20.6.1997, n. 5537).

2. Il secondo motivo censura la violazione dell'art. 948 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c. asserendo che la sentenza abbia erroneamente desunto la contitolarità del cortile sulla base dei titoli di acquisto, sebbene non confermassero affatto la comproprietà al cortile.

Il motivo è infondato.

La censura, oltre a sollecitare inammissibilmente un nuovo esame dei titoli di proprietà, non considera che la comproprietà agli immobili rientranti nella classificazione di cui all'art. 1117 c.c. discende direttamente dalla titolarità della porzione esclusiva cui siano funzionalmente collegati o serventi i primi.

Il tribunale, nell'affermare che il cortile era destinato al godimento e all'uso delle rispettive proprietà, ha ravvisato in fatto quel legame di accessorietà necessaria da cui conseguiva l'appartenenza comune di detta porzione e pertanto l'esame dei titoli poteva assumere rilievo solo per escludere la comunione e per vincere la suddetta presunzione.

3. Il terzo motivo censura la violazione dell'art. 1120 c.c., per aver la sentenza asserito che l'apposizione del cancello all'interno del cortile comune avesse l'effetto di ridurre l'esercizio ed il godimento comune, non considerando che tale cancello arrecava beneficio alle rispettive proprietà, separando detto viale da un più ampio tracciato condominiale in modo da evitare l'accesso indiscriminato da parte dei terzi; che in regime condominiale sono vietate solo le innovazioni che determinano una diversa consistenza materiale o impongano al

bene una destinazione diversa da quella precedente, non le innovazioni che arrechino benefici all'uso e al godimento comune.

Il motivo è infondato

La sentenza impugnata ha stabilito che l'apposizione del cancello all'interno del cortile limitava l'esercizio ed il godimento comune, realizzando una non consentita riduzione delle facoltà derivanti dalla condominialità del bene e pertanto, nel pronunciare in tal modo, ha ritenuto che i ricorrenti avessero ecceduto dalle facoltà di utilizzo del cortile in violazione del diritto di pari uso che competeva ai resistenti ai sensi dell'art. 1102 c.c..

I principi desumibili dall'art. 1120 c.c. non sono, quindi, invocati in maniera pertinente e la stessa circostanza che il cancello impedisse l'accesso indiscriminato di terzi non poteva assumere rilievo, posto che le stesse innovazioni volte al miglioramento dei beni comuni devono sempre essere adottate dalla maggioranza dei condomini, essendo comunque vietate quelle che arrechino pregiudizio ai diritti che competono ai singoli.

Il ricorso è quindi respinto, con aggravio di spese secondo soccombenza.

Sussistono le condizioni per dichiarare che i ricorrenti sono tenuti a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

•
•
rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle
spese processuali, pari ad € 200,00 per esborsi ed € 600,00 per
compenso, oltre ad iva, cnap e rimborso forfettario spese generali,
in misura del 15%.

Si dà atto che i ricorrenti sono tenuti a versare l'ulteriore importo a
titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione,
ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228,
che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio
2002, n. 115.

Così deciso in Roma, 28.3.2018.

IL PRESIDENTE

dott. Antonio Oricchio

Antonio Oricchio

[Handwritten mark]

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 26 LUG. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI