



22442-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROPRIETA'

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 5401/2015

SERGIO GORJAN

- Presidente - Cron. 22662

UBALDO BELLINI

- Consigliere - Rep. C.I.

MILENA FALASCHI

- Consigliere - Ud. 08/02/2019

ROSSANA GIANNACCARI

- Rel. Consigliere - CC

LUCA VARRONE

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 5401-2015 proposto da:

[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], elettivamente domiciliata in [redacted], VIA [redacted] presso lo studio dell'avvocato [redacted], rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted];

- ricorrenti -

contro

[redacted], elettivamente domiciliato in [redacted], VIA [redacted], presso lo studio dell'avvocato [redacted], I, rappresentato e difeso dall'avvocato [redacted];

- controricorrente -

nonchè contro

2019

323

Handwritten signatures and initials

CONDOMINIO [REDACTED] 4;

- intmato -

avverso la sentenza n. 4833/2014 della CORTE D'APPELLO di
[REDACTED] depositata il 04/12/2014;
udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 08/02/2019 dal Consigliere ROSSANA
GIANNACCARI.

14

[Handwritten signature]

FATTI DI CAUSA

Con citazione del 28.11.2000, il Condominio di [redacted] Via [redacted] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di [redacted] proprietario di alcuni locali siti al piano terra, lamentando che il medesimo si era impossessato di un'area di proprietà condominiale, costruendovi un bagno, di cui chiedeva la rimozione.

Si costituiva il [redacted] e resisteva alla domanda, eccependo l'usucapione dell'area.

Nel corso del giudizio decedeva il [redacted] e si costituivano, in qualità di eredi, [redacted] e [redacted].

Nel giudizio interveniva anche il condomino [redacted].

Il Tribunale di [redacted] rigettava la domande del condominio ed accoglieva l'eccezione di usucapione proposta dal convenuto [redacted].

Proposto appello dal Condominio e da [redacted] la Corte d'Appello di [redacted], parzialmente riformando la sentenza di primo grado, dichiarava la carenza di legittimazione passiva del condominio con riferimento alla domanda di rivendica e rigettava la domanda; accoglieva l'appello dell'[redacted] e condannava [redacted] e [redacted] alla rimessione in pristino, mediante restituzione all'uso comune del sottoscala condominiale.

Secondo la corte territoriale, il sottoscala rientrava tra le parti comuni dell'edificio condominiale, in quanto proiezione delle scale, non avendo il [redacted] fornito prova della sua proprietà esclusiva. Dall'esame dei titoli di proprietà e dalla CTU era emerso che la ditta costruttrice si era riservata la proprietà di alcuni sottoscala ma non di quello della scala B, ove era situato quello oggetto di lite, che era, pertanto, di proprietà comune.

Quanto all'eccezione di usucapione, la corte rilevava che l'originario stato dei luoghi era stato mutato nel corso degli anni; mentre inizialmente veniva usato come garage, successivamente parte del garage era stata inglobata nel

negozio del [REDACTED] Secondo il giudice d'appello, l'utilizzo da parte del [REDACTED] del locale garage non era idoneo a fondare un possesso ad usucapionem, ma era espressione di un compossesso compatibile con l'utilizzo degli altri condomini. L'acquisto del bene ad usucapionem decorreva, quindi, dal momento in cui il garage era stato inglobato nel locale di proprietà esclusiva del [REDACTED] ma, tale esercizio di fatto del potere esclusivo sul bene non si era protratto per venti anni.

Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso [REDACTED] e [REDACTED] sulla base di quattro motivi.

Ha resistito con controricorso [REDACTED].

E' rimasto intimato il condominio.

In prossimità dell'udienza, le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rilevato che [REDACTED] non ha rispettato il termine di dieci giorni prima dell'udienza camerale, fissata in data 8.2.2019, per il deposito delle memorie difensive, depositate tardivamente in data 1.2.2019, sicché di esse non si potrà tenere conto ai fini della decisione.

Con il primo motivo di ricorso, si deduce la nullità della sentenza per violazione degli artt. 457, 459, 474 e 565 c.c., 102, 110, 299 e 354 c.p.c., per omessa integrazione del contraddittorio in primo grado nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] erede di [REDACTED]. La qualità di erede del litisconsorte pretermesso risulterebbe dallo stato di famiglia e da altri documenti, che venivano prodotti, ex art. 372 c.p.c., in sede di giudizio di legittimità.

Il motivo è inammissibile sotto diversi profili.

E', in primo luogo, inammissibile la produzione di nuovi documenti in cassazione per dimostrare la necessità d'integrazione del contraddittorio nei precedenti gradi di giudizio (Cassazione civile sez. VI, 12/10/2017, n.24048).

Le ipotesi di nullità della sentenza che consentono, ex art. 372 c.p.c., tale produzione sono limitate a quelle derivanti da vizi propri dell'atto per mancanza dei suoi requisiti essenziali di sostanza e di forma e non si estendono, pertanto, a quelle originate, in via riflessa o mediata, da vizi del procedimento, quantunque idonei, in astratto, a spiegare effetti invalidanti sulla sentenza (Cass. Civ., sez. 06, del 28/02/2012, n. 3024; Cass. Civ., sez. 01, del 19/09/2006, n. 20260; Cass. Civ., sez. LL, del 02/07/2014, n. 15073).

Il motivo è, inoltre, inammissibile per carenza di interesse, in quanto, qualora la parte soccombente si dolga della mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei litisconsorti necessari, deve dimostrare di poter trarre vantaggio dalla partecipazione al giudizio dei litisconsorti pretermessi, per essere risultate infondate tutte le altre censure mosse alla sentenza impugnata (Cassazione civile sez. III, 30/01/2009, n. 2461).

Conseguentemente, se, come nel caso in esame, il ricorso non merita accoglimento, è inutile e contrario ai principi di economia processuale, disporre l'integrazione del contraddittorio.

Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. e l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, per avere la corte territoriale accertato la natura condominiale del sottoscala attraverso l'erronea interpretazione delle risultanze della CTU e, conseguentemente, dello stato dei luoghi.

Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1140, 1158, 2967 c.c., 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. e l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti per avere la corte territoriale, sulla base di un'errata interpretazione delle risultanze testimoniali, affermato che, prima dell'accorpamento dell'area al

terraneo di proprietà esclusiva, i condomini avessero utilizzato l'area a titolo di compossesso.

I motivi, che vanno esaminati congiuntamente per la loro connessione, non sono fondati.

E' pacifico che il sottoscala rientri tra le parti comuni dell'edificio condominiale, ex art. 1117 c.c., in quanto proiezione delle scale.

Incombe, pertanto, a chi rivendichi l'acquisto *uti singuli* di detta porzione di immobili l'onere di provare che questa venne avocata a sé dal venditore col primo atto di frazionamento.

Questa Corte, con orientamento consolidato al quale intende dare continuità, ha affermato che, al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni (Cassazione civile sez. II, 09/08/2018, n.20693; Cass. Civ., n. 11812 del 2011; Cass. Civ., n. 13450 del 2016; Cass. Civ., n. 5831 del 2017).

La corte territoriale ha fatto corretta applicazione del principio di diritto affermato da questa Corte e, con accertamento di fatto incensurabile in sede di legittimità, ha accertato che [REDACTED] aveva acquistato dalla [REDACTED], con atto del 14.10.1963 per notar [REDACTED], diversi locali terranei facenti parti del fabbricato in [REDACTED] Via [REDACTED], con altro atto in pari data aveva acquistato alcuni quartini del medesimo fabbricato, nonché il locale garage, confinante- tra l'altro- con il locale in questione. Dall'esame dei titoli di proprietà e dalla CTU, riservata al giudice di merito, era emerso che la ditta costruttrice si era riservata la proprietà di alcuni sottoscala ma non di quello

della scala B, ove era situato quello oggetto di lite, che era, pertanto di proprietà comune.

Ulteriore conferma della condominialità del bene veniva ravvisato nel contenuto del regolamento di condominio, che annoverava tra le proprietà esclusive della società costruttrice i box sottostanti al primo rampante delle scale A, C e D ma non della scala B, che, doveva, pertanto ritenersi comune (pag.11-13 della sentenza impugnata).

In assenza del titolo contrario idoneo a superare la condominialità del sottoscala, il giudice d'appello ha ritenuto che si trattasse di bene comune.

Le censure del ricorrente si risolvono nella critica alle risultanze probatorie e, segnatamente, alla prova testimoniale ed alla CTU. Quanto alle contestazioni mosse alla CTU, il giudice di legittimità non ha il potere di riesaminare il merito dell'intera vicenda processuale sottoposta al suo vaglio, e, quando aderisce alle conclusioni del consulente tecnico esaurisce l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento, salvo che non abbia omesso un fatto decisivo per il giudizio.

Le critiche di parte, che tendano al riesame degli elementi di giudizio già valutati dal consulente tecnico, si risolvono in tal caso in mere allegazioni difensive, che non possono configurare il vizio di motivazione previsto dall'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.

Esso ricorre, alla luce del novellato testo dell'art. 360 n.5 c.p.c., quando la motivazione manchi del tutto, prescindendo dal confronto con le risultanze processuali, e si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile fra affermazioni inconciliabili", nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile" (Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014).

Nella specie, la corte territoriale ha ampiamente motivato sugli aspetti che avevano investito il motivo d'appello (pag. 12-13 della sentenza impugnata), mettendo in relazione lo stato dei luoghi con le risultanze dei titoli di proprietà

e dei dati catastali. Detta vicenda processuale è finalizzata ad un riesame nel merito, inammissibile in sede di legittimità.

Con il quarto motivo di ricorso, si deduce l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c. e la violazione e falsa applicazione delle medesime disposizioni, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. per avere la corte erroneamente affermato che non si fosse concluso il ventennio necessario per il maturare dell'usucapione, mentre i lavori di accorpamento alla proprietà esclusiva sarebbero cominciati nel 1980, dopo il terremoto, e l'atto di interruzione della prescrizione, avvenuto il 28.11.2000, sarebbe stato posto in essere dal condominio, soggetto non legittimato all'esercizio dell'azione di rivendica. Il giudice d'appello avrebbe dovuto considerare, quale valido atto interruttivo, l'atto di intervento del condomino Arena, che era avvenuto il 14.6.2001, quando l'usucapione era già maturata.

Il motivo non è fondato.

Incombe su chi invoca l'acquisto per usucapione o ne eccepisce l'acquisto, l'onere di provare sia il momento iniziale del possesso *ad usucapionem*, sia la decorrenza del ventennio.

La corte territoriale ha fatto corretta applicazione del principio di diritto in tema di onere della prova, ritenendo che fosse onere del [REDACTED] provare l'inizio della decorrenza dell'usucapione, coincidente con l'inizio dei lavori per l'accorpamento del vano scala.

Ha, quindi, ritenuto che, poiché i testi avevano genericamente fatto riferimento al periodo post-terremoto, fosse inverosimile che l'inizio dei lavori risalisse al 1980 e che nel 2000 il termine ad usucapire fosse decorso.

Tale accertamento non è stato scalfito dal motivo di ricorso, con il quale non viene censurata la decorrenza della prescrizione, ma unicamente la validità dell'atto di interruzione.

Il ricorso va, pertanto, rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

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

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese del giudizio di legittimità che liquida in € 4500,00 per compensi ed € 200,00 per spese vive, oltre spese forfettarie nella misura del 15%, Iva e cap come per legge.

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

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 8 febbraio 2019.

Il Presidente
Sergio Gorjan

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 9 SET. 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello