



23670-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli ill.mi signori magistrati

OGGETTO:

dott. Sergio Gorjan	- Presidente	<i>condominio; usucapione</i>
dott. Luigi Abete	- Consigliere rel.	R.G.N.: 12214/2016
dott. Antonio Scarpa	- Consigliere	Cron.: 23670
dott. Giuseppe Dongiacomo	- Consigliere	Rep.: CI
dott. Luca Varrone	- Consigliere	C.C.: 9/2/2021

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 12214 - 2016 R.G. proposto da:

(omissis) - c.f. (omissis) :- (omissis) - c.f.  
 (omissis) - (omissis) - c.f. (omissis) -  
 rappresentati e difesi disgiuntamente e congiuntamente in virtù di procura  
 speciale a margine del ricorso dall'avvocato (omissis) e dall'avvocato  
 (omissis) ed elettivamente domiciliati in (omissis)  
 (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis).

RICORRENTI

contro  
 (omissis) - c.f. (omissis) - (omissis)  
 - c.f. (omissis) -

INTIMATI

e  
 (omissis) - c.f. (omissis) - (omissis) - c.f.  
 (omissis) -

CR  
459/24



INTIMATI

e

CONDOMINIO (omissis) - c.f.  
(omissis) ; -

INTIMATO

e

(omissis) ) - c.f. (omissis) , -

INTIMATO

e

(omissis) - c.f. (omissis) - (omissis) -  
c.f. (omissis) - (omissis) - c.f. (omissis)  
- (omissis) - c.f. (omissis) -

INTIMATI

avverso la sentenza n. 645/2015 della Corte d'Appello di Catania,  
udita la relazione nella camera di consiglio del 9 febbraio 2021 del consigliere  
dott. Luigi Abete,

**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO**

1. Con atto notificato il 25.1.2001 (omissis) citava a comparire  
dinanzi al Tribunale di Catania, sezione distaccata di Mascalucia, il condominio  
dell'edificio di (omissis) , nonché i condomini  
(omissis)

(omissis) .

Chiedeva annullarsi la delibera dell'assemblea condominiale del 14.10.2000,  
con la quale - tra l'altro - era stato nominato il nuovo amministratore.

2



Chiedeva altresì condannarsi (omissis) a restituire al condominio porzione del cortile antistante il *garage* di proprietà della stessa convenuta.

**2.** Si costituiva il condominio dell'edificio di (omissis) i.

Instava per il rigetto dell'avversa domanda.

**3.** Si costituivano i condomini (omissis)

(omissis)

Parimenti instavano per il rigetto della domanda attorea.

**4.** Si costituiva (omissis) .

Deduceva che la porzione di cortile rivendicata era di proprietà sua - *iure proprio e iure hereditario* - e dei figli (omissis) - *iure hereditario* - per acquisto fattone, unitamente al deceduto coniuge, (omissis) (omissis). con atto per notar (omissis) del (omissis); che comunque ne aveva acquistato la proprietà per usucapione in dipendenza del possesso esclusivo ed ininterrotto sin dal 1970.

Instava per il rigetto dell'avversa domanda.

**5.** Chiamati in causa, si costituivano (omissis) e (omissis) .

Parimenti instavano per il rigetto della domanda attorea.

**6.** Disposta la riunione del giudizio ad altro giudizio avente ad oggetto opposizione ex art. 645 cod. proc. civ. proposta da (omissis) e (omissis) avverso ingiunzione di pagamento nei loro confronti pronunciata su istanza del condominio di (omissis) , riassunti i giudizi riuniti, interrotti a seguito del decesso di (omissis) , all'esito dell'istruzione probatoria, con sentenza n. 508/2009 l'adito tribunale rigettava sia la domanda attorea sia l'opposizione all'ingiunzione.

**7.** Proponevano appello (omissis) e (omissis) .

 3





Resistevano (omissis) , (omissis) e (omissis) ;  
esperivano appello incidentale, con cui chiedevano, ad integrazione del  
dispositivo del primo *dictum*, dichiararsi che la porzione di cortile antistante il  
loro *garage* era di loro esclusiva proprietà.

Resistevano (omissis) , (omissis) , il condominio di (omissis)  
(omissis) , e (omissis).

Venivano dichiarati contumaci (omissis), (omissis) , (omissis)  
(omissis) e (omissis) .

**8.** Con sentenza n. 645/2015 la Corte d'Appello di Catania accoglieva  
parzialmente l'appello principale ed, in parziale riforma della gravata sentenza,  
condannava (omissis) , (omissis) a rilasciare agli  
appellanti principali il tratto di cortile condominiale antistante il loro *garage* ed  
a rimuovere la recinzione ivi apposta; rigettava l'appello incidentale.

**9.** Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso (omissis) , (omissis)  
(omissis) ; ne hanno chiesto sulla scorta di tre motivi la  
cassazione con ogni conseguente statuizione.

(omissis)  
(omissis), il condominio di (omissis) , (omissis)  
(omissis)

(omissis) non hanno svolto difese.

**10.** I ricorrenti hanno depositato memoria.

**11.** Con il **primo motivo** i ricorrenti denunciano ai sensi dell'art. 360, 1°  
co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 42 Cost e degli artt. 112, 115 e  
116 cod. proc. civ.

 4



Premettono che con la comparsa in data 24.4.2001 di costituzione nel giudizio innanzi al tribunale avevano ritualmente formulato domanda riconvenzionale volta a conseguire l'accertamento e la declaratoria della loro proprietà esclusiva sulla porzione di cortile antistante il *garage* di loro proprietà; che hanno ritualmente reiterato tale domanda in primo grado, in sede di precisazione delle conclusioni definitive.

Indi deducono che la corte di merito ha omesso di pronunciarsi in ordine all'appello incidentale con il quale tale domanda avevano ribadito.

Deducono in ogni caso che la corte distrettuale ha respinto la domanda anzidetta sulla scorta di una disamina lacunosa degli atti e documenti di causa.

**12. Il primo motivo di ricorso va respinto.**

**13.** Va dato atto, dapprima, che, alla luce delle indicazioni desumibili dallo stesso ricorso per cassazione, i ricorrenti si erano limitati in primo grado a sollevare, in via esclusiva, eccezione riconvenzionale di usucapione (*"la convenuta eccepisce, in via subordinata, e ciò al fine di paralizzare la domanda attrice, l'usucapione del tratto di terreno, descritto in citazione"*: così ricorso, pag. 12, ove è riprodotto il riferito passaggio della comparsa di costituzione in prime cure in data 24.4.2001).

In questi termini va appieno condiviso il rilievo della corte catanese, secondo cui gli appellanti incidentali avevano in primo grado sollevato unicamente eccezione riconvenzionale di usucapione, sicché in prime cure avrebbero al più potuto ambire al rigetto dell'avversa domanda restitutoria (*cfr. sentenza d'appello, pag. 17*).

**14.** Va dato atto, dipoi, che la corte etnea, per quel che rileva in questa sede, ha evidenziato che le risultanze istruttorie non davano conto del



godimento ventennale, da parte degli appellanti incidentali, della controversa porzione di cortile in via esclusiva ed in guisa tale che inoppugnabilmente ne fosse risultata - a riscontro del possesso non più *uti condominus* bensì *uti dominus* - radicalmente preclusa la fruizione da parte degli altri compossessori (*cf. sentenza d'appello, pagg. 14 - 17*).

In questi termini *in toto* ingiustificata è, in ogni caso, la denuncia di omessa pronuncia, da parte della Corte di Catania, in ordine all'appello incidentale, con cui era stata reiterata la pretesa domanda riconvenzionale di usucapione.

**15.** Va dato atto, infine, che il mezzo di impugnazione in disamina difetta del tutto di specificità ed "autosufficienza" nella parte i ricorrenti adducono che la corte territoriale ha ignorato il loro titolo d'acquisto ovvero il rogito <sup>(omissis)</sup> <sub>(omissis)</sub> del 13.5.1970, unitamente all'allegata planimetria dello stato dei luoghi.

Sovviene evidentemente l'insegnamento di questa Corte secondo cui il ricorrente per cassazione, che intenda dolersi dell'omessa od erronea valutazione di un documento da parte del giudice di merito, ha il duplice onere - imposto dall'art. 366, 1° co., n. 6, cod. proc. civ. - di produrlo agli atti, indicando esattamente nel ricorso in quale fase processuale ed in quale fascicolo di parte si trovi, e di indicarne il contenuto, trascrivendolo o riassumendolo nel ricorso; la violazione anche di uno soltanto di tali oneri rende il ricorso inammissibile (*cf. Cass. (ord.) 28.9.2016, n. 19048; Cass. 12.12.2014, n. 26174; Cass. sez. lav. 7.2.2011, n. 2966; Cass. (ord.) 3.7.2009, n. 15628, ove si soggiunge che l'inammissibilità prevista dall'art. 366, 1° co., n. 6, cod. proc. civ., in caso di violazione di tale duplice onere, non può ritenersi superabile qualora le predette indicazioni siano contenute in altri atti*).

 6



**16.** Con il **secondo motivo** i ricorrenti denunciano ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 2697 cod. civ.

Deducono che l'onere della prova in ordine alla natura condominiale della porzione di cortile controversa gravava senz'altro sull'originario attore, (omissis), il quale per nulla lo ha assolto.

Deducono che del resto l'originario attore ha nel corso del giudizio di merito formulato richiesta di c.t.u., così denotando di esser ben consapevole che l'onere della prova su di lui incombeva.

Deducono in ogni caso che essi ricorrenti hanno dato prova del loro diritto mercé produzione del rogito (omissis) del 13.5.1970.

**17. Il secondo motivo di ricorso del pari va respinto.**

**18.** Innegabilmente il cortile, per una porzione del quale si controverte, inerisce allo stabile condominiale.

Sicché per il cortile di certo opera la presunzione di proprietà comune.

D'altronde questa Corte spiega da tempo che, ai fini della presunzione di comproprietà del cortile per le unità immobiliari che vi si affacciano, è sufficiente che queste da esso traggano aria e luce, poiché la *ratio* della norma contenuta nell'art 1117 cod. civ. si fonda sulla funzionalità oggettiva dei beni ivi indicati e cioè sulla loro attitudine a servire l'immobile condominiale (cfr. Cass. 10.6.1976, n. 2142).

**19.** Su tale scorta non possono che formularsi i rilievi che seguono.

In primo luogo, in nessun modo può postularsi che l'attore, ovvero il condomino (omissis), fosse onerato della prova della natura condominiale della porzione di cortile controversa e che tale prova non ha assolto (al riguardo cfr. altresì memoria, pag. 6).

 7



Evidentemente è priva di qualsivoglia significato la circostanza che l'originario attore ha nel corso del giudizio formulato richiesta di c.t.u.

In secondo luogo, a nulla rileva che né il condominio né gli ulteriori condomini, convenuti in giudizio, hanno inteso avvalorare la domanda di rilascio, esperita dal condomino (omissis), della porzione di cortile controversa. E similmente a nulla rileva che il condominio abbia accolto con favore il rigetto in prime cure della domanda di rilascio (cfr. ricorso, pag. 18).

In terzo luogo, in nessun modo può postularsi che i ricorrenti abbiano assolto l'onere della prova contraria alla stregua del rogito (omissis).

Rileva al riguardo il difetto di specificità ed "autosufficienza" già posto in risalto in sede di delibazione del primo motivo di ricorso.

Si badi che il summenzionato difetto di specificità ed "autosufficienza" tanto più riveste valenza, siccome questo Giudice del diritto spiega che la presunzione di comproprietà può essere vinta mercé un titolo contrario - la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanti la proprietà esclusiva del bene - solo se da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione (cfr. Cass. 21.12.2007, n. 27145; Cass. 19.7.1974, n. 2180, secondo cui, poiché l'esclusione, dal novero delle cose in condominio, di alcune di quelle parti dell'edificio che sono presunte di proprietà comune, incide sulla costituzione o modificazione di un diritto reale immobiliare (con la conseguenza che l'esclusione stessa deve risultare ad substantiam da atto scritto), il titolo al quale si richiama la norma dell'art 1117 cod. civ. non può essere che un atto scritto; all'uopo, se non è necessario che l'esclusione anzidetta sia dichiarata espressamente, e pur sempre indispensabile, al fine di vincere la presunzione di proprietà comune stabilita dalla legge, che il "contrario" (e cioè l'attribuzione in proprietà



*esclusiva ad uno dei condomini) risulti in modo chiaro ed inequivoco; è necessario, cioè, che dal titolo emergano elementi tali da essere in contrasto con l'esercizio del diritto di condominio).*

**20.** Con il **terzo motivo** i ricorrenti denunciano ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 922 cod. civ. e degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ.

Deducono che la corte territoriale, "nell'esame dell'eccezione di acquisto per usucapione di detto cortile" (*così ricorso, pag. 19*), per nulla ha tenuto conto dei documenti prodotti e delle risultanze istruttorie.

Deducono segnatamente che la corte non ha tenuto conto delle dichiarazioni rese in sede di interrogatorio formale dai convenuti (omissis) e (omissis) nonché delle dichiarazioni rese dai testi (omissis) (omissis), (omissis), dichiarazioni da cui si evince che la porzione di cortile contesa, delimitata sin dal 1970 e sin dal 1970 nel possesso esclusivo dei coniugi (omissis) - (omissis), non è mai stata utilizzata da alcun altro condominio ed è sempre stata inaccessibile attraverso spazi condominiali.

**21. Il terzo motivo di ricorso parimenti va respinto.**

**22.** Non vi è margine perché in sede di legittimità ci si dolga per l'omesso o per l'insufficiente esame dei documenti di causa o delle risultanze istruttorie.

Difatti il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito non dà luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ., né in quello del precedente n. 4, disposizione che - per il tramite dell'art. 132, n. 4, cod. proc. civ. - dà rilievo unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge



costituzionalmente rilevante (cfr. Cass. 10.6.2016, n. 11892; Cass. (ord.) 26.9.2018, n. 23153).

**23.** Siffatto insegnamento rileva viepiù nel quadro dell'ulteriore insegnamento di questa Corte secondo cui, in tema di comunione, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, sicché, in presenza di un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva (cfr. Cass. 9.6.2015, n. 11903).

A tal ultimo insegnamento, in sostanza, la Corte d'Appello di Catania si è uniformata, allorché ha specificato che "non può essere (...) considerata l'attività di recinzione del cortile, mancando pacificamente il requisito temporale previsto dall'art. 1158 c.c., di tale godimento esclusivo, asseritamente protrattosi per tutti i venti anni precedenti all'inizio del giudizio, non vi è prova, perché dalle risultanze istruttorie si ricava solo che, in considerazione della particolare conformazione dei luoghi, quel tratto di cortile comune, antistante il garage, veniva utilizzato solo dai predetti appellati" (così sentenza d'appello, pagg. 15 - 16).

**24.** (omissis)

Messaggio di ... (omissis)



(omissis)

(omissis) non hanno svolto difese. Nonostante il rigetto del ricorso, pertanto, nessuna statuizione in ordine alle spese del presente giudizio va assunta.

**25.** Ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, con vincolo solidale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso ai sensi dell'art. 13, 1° co. *bis*, d.p.r. cit., se dovuto (*cf. Cass. sez. un. 20.2.2020, n. 4315*).

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso; ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. n. 115/2002 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, con vincolo solidale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso ai sensi dell'art. 13, 1° co. *bis*, d.p.r. cit., se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 9 febbraio 2021.

Il presidente  
dott. Sergio Gorjan

IL CANCELLIERE  
Dott. G. Ursso

CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma

31 AGO 2021