

Civile Sent. Sez. 2 Num. 20840 Anno 2022

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 30/06/2022



SENTENZA

sul ricorso 27412-2017 proposto da:

LAVARELLO LORENZO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA PRINCIPESSA CLOTILDE n. 7, presso lo studio dell'avvocato ALESSIA CAPOZZI, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati ANTONIO DE GREGORI e LUIGI COCCHI

- ricorrente -

contro

DAMONTE GIOVANNA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEL COLOSSEO n. 10/A, presso lo studio dell'avvocato FIORA GIANNI,

che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato STEFANO PESCE

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 526/2017 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 20/04/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/04/2022 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

viste le conclusioni scritte depositate dal P.G., nella persona del Sostituto Dott.ssa ROSA MARIA DELL'ERBA, la quale ha concluso per l'accoglimento del quarto motivo del ricorso e per il rigetto degli altri

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato l'8.2.2005 Damonte Giovanna evocava in giudizio Lavarello Lorenzo innanzi il Tribunale di Genova, esponendo di essere proprietaria esclusiva di un sottotetto, avente funzione esclusiva di camera d'aria di isolamento del sottostante appartamento di sua proprietà, e lamentando che il convenuto se ne era appropriato, trasformandolo in ripostiglio e locale tecnico a servizio del proprio appartamento. L'attrice invocava l'accertamento del suo diritto di proprietà esclusiva sul bene oggetto della domanda e la condanna del convenuto al ripristino ed al risarcimento del danno.

Nella resistenza del convenuto il Tribunale di Genova, con sentenza n. 1721/2013, accoglieva la domanda, accertando la proprietà del bene in capo all'attrice, condannando il convenuto al ripristino ed al risarcimento del danno, quantificato in € 14.000.

Interponeva appello avverso detta decisione Lavarello Lorenzo e la Corte di Appello di Genova, con la sentenza impugnata, n. 526/2017, resa nella resistenza della parte appellata, rigettava il gravame, condannando l'appellante alle spese del grado.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione Lavarello Lorenzo, affidandosi a sei motivi.

Resiste con controricorso Damonte Giovanna.

Con atto del 25.11.2021 si è costituito con procura speciale l'avv. Stefano Pesce, nuovo procuratore di Damonte Giovanna, unitamente all'avv. Fiara Gianni, già nominata in controricorso.

Ambo le parti hanno depositato memoria in prossimità dell'udienza pubblica.

Il P.G. ha concluso per l'accoglimento del quarto motivo e per il rigetto degli altri.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione dell'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente posto a carico del Lavarello la prova della proprietà del sottotetto oggetto di causa, senza considerare che, trattandosi di domanda di rivendicazione, era la Damonte ad essere onerata della prova della proprietà del cespite.

La censura è infondata.

La Corte di Appello afferma che *"I titoli di proprietà delle parti non contengono indicazioni relative al sottotetto"* (cfr. pag. 3 della sentenza impugnata). Da poi atto che il solo atto di provenienza del Lavarello faceva menzione del sottotetto, definendolo pertinenza, ma ritiene questa indicazione non probante, nè utilmente opponibile alla Damonte, poiché *"... contenuta soltanto nell'ultimo atto della serie di trasferimenti dell'appartamento"* (cfr. ancora pag. 3). Una volta accertata l'impossibilità di attribuire la proprietà del vano di cui è causa in base ai titoli, il giudice di merito passa ad esaminare le caratteristiche del bene in questione, rilevando che— in base alle risultanze della CTU— il suo piano di calpestio era *"... costituito da canniccio intonacato e quindi in realtà inagibile ed impraticabile"* (cfr. sempre pag. 3). Su tali premesse, ed alla luce del fatto che all'appartamento del Lavarello era stata, in precedenza, già annessa una *"... porzione di sottotetto"*

sensibilmente inferiore a quella occupata con l'ultimo ampliamento" la Corte distrettuale ha condiviso la valutazione del Tribunale, che già aveva affermato che la funzione del locale in questione fosse quella di assicurare l'isolamento dell'appartamento sottostante, di proprietà della Damonte.

In proposito, va data continuità al principio secondo cui *"Il sottotetto di un edificio che assolva all'esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio ad esso sottostanti, si pone con essi in rapporto di dipendenza e protezione, così da non poter esserne separato senza che si verifichi l'alterazione del rapporto di complementarietà dell'insieme, con la conseguenza che, non potendo essere utilizzato separatamente dall'alloggio sottostante cui accede, non è configurabile il possesso ad usucapionem dello stesso da parte del proprietario di altra unità immobiliare"* (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. del 24/02/2022, Rv. 663799; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. del 29/12/2004, Rv. 579099).

Da quanto precede discende che la Corte di Appello non ha, in realtà, operato alcuna inversione dell'onere della prova, nè ha esonerato la Damonte dalla prova della proprietà del cespite di cui è causa. Piuttosto, una volta verificato che nessuno dei titoli prodotti dalle parti era idoneo a dimostrare la proprietà del vano in contestazione in capo all'una o all'altra di esse, la Corte territoriale ha esaminato le caratteristiche del sottotetto, ed ha, all'esito di una valutazione in punto di fatto fondata sulle risultanze istruttorie –in particolare, sugli esiti della C.T.U.– non implausibile e dunque non utilmente censurabile in sede di legittimità, ritenuto che il locale predetto assolvesse alla primaria funzione di isolamento dell'appartamento sottostante, di proprietà della Damonte, rispetto al quale, dunque, ha configurato l'esistenza di un vincolo di natura pertinenziale. Conclusione, quest'ultima, che è pienamente in linea con i richiamati insegnamenti di questa Corte in punto di funzione, e natura giuridica, del sottotetto.

Con il secondo motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione degli artt. 1362 c.c., 112, 113, 115, 116 e 227 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 4, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato un vincolo di pertinenzialità tra il sottotetto di cui è causa e l'appartamento della Damonte, posto al penultimo piano dell'edificio, senza considerare che soltanto il titolo di provenienza del Lavarello faceva esplicita menzione del locale in questione, mentre quello della Damonte non conteneva alcun riferimento a detto spazio.

Con il quarto motivo, che logicamente merita di essere esaminato congiuntamente al secondo, la parte ricorrente lamenta la violazione degli artt. 817, 818 e 2697 c.c. ed omesso esame di fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3, 4 e 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato un rapporto di pertinenzialità tra il sottotetto e l'appartamento della Damonte, posto al penultimo piano dell'edificio, senza considerare che il sottotetto potrebbe, al massimo, ritenersi pertinenza dell'alloggio sito all'ultimo piano dello stabile.

Le due censure in esame sono inammissibili.

Come già evidenziato in occasione dello scrutinio della prima doglianza, infatti, la Corte di Appello ha ritenuto inopponibile alla Damonte l'indicazione del sottotetto in contestazione come pertinenza dell'appartamento del Lavarello, perché contenuta solo nell'ultimo atto della serie di trasferimenti relativi al detto alloggio; mentre ha configurato un rapporto pertinenziale tra il locale controverso e l'appartamento della Damonte, posto al livello inferiore, in funzione delle caratteristiche del sottotetto e della sua precipua funzione di assicurare isolamento ai vani sottostanti. Sul punto, va considerato che la sussistenza del vincolo pertinenziale non dipende dalla collocazione dell'appartamento alla sommità dell'edificio, ma piuttosto dal fatto che esso si trovi al di sotto del locale sottotetto con funzione isolante. In presenza, dunque, di un

edificio sviluppato su diverse altezze, il sottotetto che assolve alla precipua funzione di isolamento è legato da vincolo pertinenziale con i locali sottostanti, che fruiscono della predetta funzione isolante, i quali possono anche non essere posti alla sommità del palazzo. Quel che rileva, in altri termini, non è il fatto che l'alloggio sottostante al sottotetto sia quello posto all'ultimo piano dell'edificio, bensì che il sottotetto sia posto alla sommità di una colonna dello stabile, e che sulla sua verticale non insistano altri locali. E' dunque del tutto irrilevante il fatto che il palazzo si presenti, per una parte, di altezza superiore al sottotetto, cosicché vi sia un appartamento posto all'ultimo piano che si trovi ad un livello superiore rispetto ai vani coperti dal sottotetto. Tale appartamento, infatti, non potrebbe mai fruire della funzione isolante del sottotetto, proprio in quanto posto non direttamente al di sotto dello stesso, ma lateralmente; ed il venir meno della funzione rende impossibile configurare il vincolo pertinenziale ipotizzato dai richiamati precedenti n. /2022, Rv. 663799, e n.

/2004, Rv. 579099, di questa Corte, i quali presuppongono – come detto – che il sottotetto “... *assolva all'esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio ad esso sottostanti*”.

Con il terzo motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione degli artt. 1362, 1363, 1367, 1371, 2644, 2697 c.c., 112, 115 e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3, 4 e 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe deciso la causa sulla base di una interpretazione erronea dei titoli di provenienza delle parti e delle altre prove acquisite agli atti del giudizio di merito, con particolare riferimento alle mappe catastali ed alle deposizioni testimoniali, che avevano confermato l'uso esclusivo dello spazio in contestazione in capo al dante causa del Lavarello.

La censura è inammissibile.

La Corte di Appello, come già detto, fornisce una motivazione congrua e convincente, partendo dall'esame dei titoli e, in assenza

di indicazioni in essi contenute, apprezzando, sulla base delle prove acquisite agli atti del giudizio di merito e delle risultanze della C.T.U., la funzione di isolamento assolta dal sottotetto di cui è causa. Tale operazione ermeneutica si sostanzia in un giudizio di fatto, fondato sull'apprezzamento delle evidenze istruttorie; ad esso, la parte ricorrente contrappone una lettura alternativa delle prove, senza considerare il principio secondo cui *"L'esame dei documenti esibiti e delle deposizioni dei testimoni, nonché la valutazione dei documenti e delle risultanze della prova testimoniale, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata"* (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 12362 del 24/05/2006, Rv. 589595: conf. Cass. Sez. 1, Sentenza n. del 23/05/2014, Rv. 631448; Cass. Sez. L, Sentenza n. del 13/06/2014, Rv. 631330). Né è possibile invocare, in sede di legittimità, un riesame della valutazione di fatto operata dal giudice di merito, posto che il motivo di ricorso non può mai risolversi in un'inammissibile istanza di revisione della predetta valutazione, al fine di ottenere una nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura ed ai fini del giudizio di cassazione (Cass. Sez. U, Sentenza n. del 25/10/2013, Rv. 627790).

Con il quinto motivo, il ricorrente lamenta la violazione degli artt. 111 Cost., 101 e 112 c.p.c., 2043 e 2949 c.c., in relazione

all'art. 360, primo comma, nn. 3, 4 e 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe omesso di considerare che la Damonte aveva invocato il risarcimento del danno derivante dai lavori eseguiti all'interno dell'appartamento del Lavarello; danno che avrebbe dovuto invece essere richiesto nei confronti della ditta appaltatrice, che aveva operato in modo autonomo al di fuori della sfera di controllo del committente.

La doglianza è infondata.

In base ai principi di cui agli artt. 2043 e ss. c.c., il proprietario del bene immobile risponde dei danni cagionati a terzi, anche se questi, materialmente, siano conseguenza del fatto dei propri incaricati, dipendenti o collaboratori. La circostanza che i lavori di ristrutturazione dell'appartamento del Lavarello siano stati eseguiti da un appaltatore, dunque, non assume alcuna rilevanza nell'ambito del rapporto giuridico esistente tra lo stesso Lavarello, proprietario del bene dal quale proviene il danno, e la Damonti, proprietaria del sottostante immobile, danneggiato. In argomento, va infatti ribadito che *"La clausola di un contratto di appalto, nella quale si preveda che tutti i danni che i terzi dovessero subire dall'esecuzione delle opere siano a totale ed esclusivo carico dell'appaltatore, rimanendone indenne il committente, non può essere da quest'ultimo invocata quale ragione di esenzione dalla propria responsabilità risarcitoria nei confronti del terzo danneggiato per effetto di quei lavori, atteso che tale clausola, operando esclusivamente nei rapporti fra i contraenti, alla stregua dei principi generali sull'efficacia del contratto fissati dall'art 1372 c.c., non può vincolare il terzo a dirigere verso l'una, anziché verso l'altra parte, la pretesa nascente dal fatto illecito occasionato dall'esecuzione del contratto"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2363 del 17/02/2012, Rv. 621866). L'esistenza di un contratto di appalto tra il Lavarello ed un terzo, dunque, avrebbe, semmai, consentito al primo di invocare la chiamata in causa, in garanzia

impropria, del secondo, cosa che, nella fattispecie, non risulta sia stata fatta.

Infine, con il sesto ed ultimo motivo, il ricorrente lamenta la violazione dell'art. 833 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe omesso di tener conto che l'intervento di pavimentazione eseguito dal Lavarello nell'intercapedine oggetto di causa assicurava all'appartamento della Damonte un isolamento addirittura superiore rispetto a quello offerto dall'originaria conformazione dell'ambiente di cui è causa.

La censura è inammissibile, poiché implica un accertamento in fatto che non è consentito in sede di legittimità. Nè, peraltro, il ricorrente chiarisce in quale momento del giudizio di merito la questione –della quale non vi è traccia nella sentenza impugnata– sarebbe stata ritualmente sollevata: dal che consegue l'ulteriore profilo di inammissibilità dell'argomento, perché nuovo.

In definitiva, il ricorso va rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

PQM

la Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore delle parti controricorrenti, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida, per ciascuna di esse, in € 4.200, di cui € 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali, nella misura del 15%, iva, cassa avvocati ed accessori tutti come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il

versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda