Civile Sent. Sez. 2 Num. 6458 Anno 2019
Presidente: D'ASCOLA PASQUALE
Relatore: SCARPA ANTONIO
Data pubblicazione: 06/03/2019

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso 15718-2014 proposto da:

COPELLO LISETTA, elettivamente domiciliata in ROMA, L.GO MESSICO 7, presso lo studio dell'avvocato FEDERICO TEDESCHINI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato DANIELE GRANARA;

- ricorrente -

contro

TARANTOLA SIMONETTA ADA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA GIROGIO VASARI 5, presso lo studio dell'avvocato RAOUL RUDEL, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato FAUSTO CAMERIERI;

SANTORO RITA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA G. ZANARDELLI 36, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE

3434/18

GIULIO ROMEO, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati AULO GALVAGNA, NICOLA DEVOTO;
ASSICURATORI DEI LLOYD'S RAPPRESENTANZA GENERALE PER L'ITALIA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 278, presso lo studio degli avvocati MARCO FERRARO e STEFANO GIOVE, che la rappresentano e difendono;
UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA SALARIA 292, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO BALDI, rappresentata e difesa dall'avvocato GIAN CARLO SOAVE;

- controricorrenti -

nonché contro

PALUMBO SIMONE;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1389/2013 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 10/12/2013;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/10/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALESSANDRO PEPE, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso;
uditi gli Avvocati Granara, Romeo, anche per delega dell'Avvocato Galvagna, Rudel e Baldi, per delega dell'avvocato Soave.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

Lisetta Copello ha proposto ricorso articolato in otto motivi avverso la sentenza n. 1389/2013 della Corte d'Appello di Genova, depositata il 10 dicembre 2013.

Resistono con distinti controricorsi Simonetta Ada Tarantola, Rita Santoro, Assicuratori dei Loyd's Rappresentanza Generale per l'Italia e la UnipolSAI Assicurazioni s.p.a. (già Fondiaria SAI s.p.a.).

Rimane intimato senza svolgere attività difensiva Simone Palumbo.

La ricorrente Lisetta Copello ha presentato memoria ex art. 378 c.p.c. in data 19 ottobre 2018.

Lisetta Copello convenne davanti al Tribunale di Chiavari Simonetta Ada Tarantola ed il notaio Rita Santoro, chiedendo di accertare che la prima non avesse alcun diritto di proprietà o comproprietà sulla striscia di terreno aderente alla casa dell'attrice in via Trento n. 4 di Chiavari (area che invece la signora Tarantola occupava con beni e masserizie, ostruendone il transito), nonché di condannare il notaio Santoro al risarcimento dei danni, per aver erroneamente indicato i confini della proprietà Tarantola nell'atto di acquisto da Angelo Cogorno del 19 aprile 2002, nonché in un precedente titolo. Simonetta Ada Tarantola dedusse di essere comproprietaria per un terzo della striscia di terreno in contesa, come da atto di divisione del 20 luglio 1987. Il notaio Rita Santoro eccepì la prescrizione e chiamò in garanzia la Fondiaria SAI s.p.a. e la Loyd's of London Rappresentanza Generale per l'Italia. Veniva chiamato in giudizio altresì Simone Palumbo. Il Tribunale di Chiavari respinse le domande dell'attrice, dichiarando che la striscia di terreno fosse in comunione tra Lisetta Copello, Simonetta Ada Tarantola e Simone Palumbo, e, accogliendo la

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

riconvenzionale, condannò la signora Copello a rimuovere vasi ed altri oggetti dal sedime, nonché a rimborsare le spese alle convenute ed alle assicuratrici chiamate in causa.

La Corte di Genova, rigettando l'appello di Lisetta Copello, osservò che nell'atto di divisione del 20 luglio 1987, stipulato tra i comproprietari originari dell'immobile, era individuata con chiarezza l'esistenza di una striscia di terreno posta tra il fabbricato ed i giardini, definita come "distacco condominiale", che rimaneva di proprietà comune dei condividenti. Secondo la Corte d'Appello, la striscia in contesa "*come bene condominiale e pertinenza degli appartamenti è stata trasferita agli aventi causa dei condividenti originari, che sono i proprietari attuali della casa: in tanto appartiene per un terzo a Lisetta Copello, per un terzo a Simone Palumbo e per un terzo a Simonetta Ada Tarantola*". Per i giudici di secondo grado, nemmeno rileva - in senso contrario – "*il fatto che la striscia di terreno in contestazione non sia stata espressamente indicata - come bene pertinenziale - nel titolo di acquisto della signora Tarantola. Invero - in forza del principio per cui* "accessorium sequitur principale" - *gli atti traslativi aventi per oggetto i beni principali ovvero le proprietà individuali facenti parte di un condominio comprendono i beni pertinenziali - ove non sia diversamente disposto - ed i beni condominiali, che siano destinati per la loro funzione all'uso e servizio dei beni di proprietà solitaria. Nella fattispecie non è sostenibile che la striscia per cui è causa costituisca oggetto di una comunione ordinaria, perpetuatasi tra i proprietari originari dell'immobile, a sé stante e separata dal condominio, trattandosi - al contrario - a tutti gli effetti di un bene pertinenziale, definito espressamente come condominiale nel titolo originale di divisione dagli originari comproprietari della casa ed*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

appositamente escluso dalla divisione, siccome destinato propriamente al passaggio comune".

Quanto alla domanda proposta contro il notaio, essa è stata ritenuta prescritta nella sentenza impugnata, essendo decorsi oltre cinque anni - alla data di proposizione della domanda - dalla data di stipula del rogito. In ordine alla decorrenza della prescrizione, non si sarebbe dovuto diversamente considerare il giorno in cui la signora Tarantola aveva iniziato ad avanzare diritti sul sedime in contestazione. La Corte d'Appello affermava che, in ogni caso, il notaio Rita Santoro era "*esente da colpa: invero il supposto errore nell'indicazione dei confini, in cui sarebbe incorso il notaio rogante, ovvero l'imprecisione dovuta alla mancata indicazione della proprietà condominiale del marciapiede o distacco, non poteva invalidare l'atto - intanto non richiedeva alcuna rettifica - né ingenerare confusione nell'individuazione dell'oggetto del contratto, che era chiaramente individuato e descritto con i suoi identificativi catastali, né tantomeno attribuire all'acquirente diritti superiori a quelli che le spettavano, risalendo la proprietà condominiale del distacco - inoppugnabilmente - al titolo originale di divisione tra gli originari comproprietari, espressamente richiamato nell'atto di acquisto della signora Tarantola*".

Quanto alla regolamentazione delle spese processuali, la Corte di Genova, dopo aver accolto in parte il gravame in ordine alla liquidazione operata dal Tribunale di Chiavari in favore del notaio Santoro e delle compagnie assicuratrici, confermò che la Copello, in quanto soccombente, dovesse comunque rimborsare anche quelle sostenute da entrambe le chiamate in garanzia, in applicazione del principio di causalità.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

RAGIONI DELLA DECISIONE

I. Il primo motivo di ricorso di Lisetta Copello deduce l'omesso esame e l'omessa valutazione della documentazione prodotta in primo ed in secondo grado, comprovante fatti decisivi per il giudizio, nonché il travisamento del contenuto degli atti traslativi della proprietà del terreno oggetto di causa (facendo riferimento all'atto di divisione del 18 novembre 1940, all'atto di divisione del 20 luglio 1987, all'atto di cessione di diritti – donazione – divisione del 22 settembre 1993, all'atto di compravendita Cogorno/Tarantola del 19 aprile 2002, alla lettera del notaio Rita Santoro del 2 febbraio 2010 ed alla bozza dell'atto di rettifica predisposta dallo stesso notaio).

I.1. Il primo motivo di ricorso rivela profili di inammissibilità ed è comunque infondato.

In forza dell'art. 348 ter, comma 5, c.p.c. (nella specie applicabile *ratione temporis*, trattandosi di giudizio di appello introdotto il 20 marzo 2013), come pure eccepito dalla controricorrente Loyd's Rappresentanza Generale per l'Italia, rimane esclusa la ricorribilità in cassazione, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., in quanto la sentenza d'appello ha confermato la decisione di primo grado per le stesse ragioni inerenti alle questioni di fatto.

L'interpretazione di questa Corte ha peraltro chiarito come l'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, abbia introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

un esito diverso della controversia) (Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053). Concreta, pertanto, un "fatto", agli effetti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., non una "questione" o un "punto", ma un vero e proprio "fatto", in senso storico e normativo, un preciso accadimento ovvero una precisa circostanza naturalistica, un dato materiale, un episodio fenomenico rilevante (Cass. Sez. 1, 04/04/2014, n. 7983; Cass. Sez. 1, 08/09/2016, n. 17761; Cass. Sez. 5, 13/12/2017, n. 29883; Cass. Sez. 5, 08/10/2014, n. 21152; Cass. Sez. U., 23/03/2015, n. 5745; Cass. Sez. 1, 05/03/2014, n. 5133). Non costituiscono, viceversa, "fatti", il cui omesso esame possa cagionare il vizio ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.: le argomentazioni o deduzioni difensive (Cass. Sez. 2, 14/06/2017, n. 14802: Cass. Sez. 5, 08/10/2014, n. 21152); gli elementi istruttori; una moltitudine di fatti e circostanze, o il *"vario insieme dei materiali di causa"* (Cass. Sez. L, 21/10/2015, n. 21439). Né la denuncia di omesso esame ex art. 360 n. 5 c.p.c. può ammissibilmente svolgersi, come avvenuto nel primo motivo di ricorso, mediante un elenco numerato di documenti, che si assumono inseriti nei fascicoli di parte delle pregresse fasi di merito, e dei quali viene sintetizzato il contenuto, senza rispettare la previsione dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., e quindi senza indicare specificamente il "dato", testuale o extratestuale, in cui le circostanze comprovate dalla richiamata documentazione risultassero dedotte nei pregressi gradi di giudizio, in maniera da essere oggetto di discussione processuale tra le parti, ovvero senza specificare quali istanze la parte avesse rivolto al Tribunale ed alla Corte d'Appello nei propri scritti difensivi, prima della maturazione delle preclusioni assertive, per chiarire gli scopi dell'esibizione di quei documenti (arg. da Cass. Sez. 1,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

24/12/2004, n. 23976). Il giudice ha, infatti, il potere - dovere di esaminare i documenti prodotti solo nel caso in cui la parte interessata ne faccia specifica istanza, esponendo nei propri atti introduttivi, ovvero nelle memorie di definizione del *"thema decidendum"*, quali siano gli elementi di fatto e la ragioni di diritto comprovate dall'allegata documentazione (Cass. Sez. 2, 16/08/1990, n. 8304; Cass. Sez. 3, 07/04/2009, n. 8377). La ricorrente, nel primo motivo, auspica, in definitiva, che la Corte di Cassazione tragga dai richiamati documenti un apprezzamento di fatto difforme da quello espresso dai giudici del merito, rivalutando le risultanze probatorie nel senso più favorevole alle sue tesi difensive, il che suppone un accesso diretto agli atti e una loro delibazione, attività non consentita in sede di legittimità. Le questioni inerenti alle violazioni o false applicazione di norme di diritto regolatrici della fattispecie proprietaria dedotta in lite saranno poi oggetto dell'esame dei successivi motivi di ricorso.

II. Il secondo motivo di ricorso di Lisetta Copello denuncia la violazione dell'art. 917 c.c. e del principio *"accessorium sequitur principale"*, non ravvisandosi nella striscia di terreno per cui è causa gli elementi propri della pertinenza.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 1117 c.c., evidenziando come la striscia di terreno fosse stata impropriamente definita "condominiale" nell'atto di divisione del 1987. La terza censura aggiunge che contraddittoriamente la sentenza impugnata abbia dapprima dichiarato la striscia di terreno in contesa come oggetto di proprietà comune alla medesima signora Copello, come al signor Palumbo ed alla signora Tarantola, senza però ordinare a quest'ultima di rimuovere i vasi e gli oggetti posizionati sulla stessa.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

II.1. Il secondo ed il terzo motivo di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano infondati.

La Corte d'Appello di Genova ha qualificato la striscia di terreno corrente tra gli immobili delle parti, siti in via Trento n. 4 di Chiavari, come "*bene condominiale e pertinenza degli appartamenti*", e così considerato che "*gli atti traslativi aventi per oggetto i beni principali ovvero le proprietà individuali facenti parte di un condominio comprendono i beni pertinenziali - ove non sia diversamente disposto - ed i beni condominiali, che siano destinati per la loro funzione all'uso e servizio dei beni di proprietà solitaria*". La qualificazione dell'area come condominiale è stata ricavata dai giudici di secondo grado dal "*titolo originale di divisione dagli originari comproprietari della casa*", trattandosi di bene "*appositamente escluso dalla divisione, siccome destinato propriamente al passaggio comune*".

Ora, la situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, si attua sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto. La sentenza impugnata individua l'atto di frazionamento iniziale, dal quale ebbe origine il condominio delle unità immobiliari ora appartenenti a Lisetta Copello, Simonetta Ada Tarantola e Simone Palumbo, nella divisione ereditaria del 20 luglio 1987, allorché furono assegnati ai condividenti singoli appartamenti ed una porzione di orto. Individuato tale momento, doveva reputarsi operante la presunzione legale ex art. 1117 c.c. di comunione "*pro indiviso*" di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal primo titolo di frazionamento non risultasse, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente al venditore o ad alcuno dei condomini la proprietà di dette parti (Cass. Sez. 2, 18/12/2014, n. 26766; Cass. Sez. 2, 22/08/2002, n. 12340; Cass. Sez. 2, 07/08/2002, n. 11877). Nella specie, si ha riguardo (per quanto accertato in fatto dai giudici di merito, sulla base di apprezzamento loro spettante) ad area strutturalmente destinata a dare accesso al fabbricato ed ai giardini, definita nel titolo "distacco condominiale", in quanto tale facente parte delle cose comuni di cui all'art. 1117 c.c., dovendosi qualificarsi come cortile, agli effetti di tale disposizione, qualsiasi spazio esterno che abbia la funzione non soltanto di dare aria e luce all'adiacente fabbricato, ma anche di consentirne l'accesso (Cass. Sez. 2, 29/10/2003, n. 16241; Cass. Sez. 2, 03/10/1991, n. 10309). Tale bene, pertanto, ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omesso nel primo atto di trasferimento qualsiasi univoco riferimento al riguardo, deve essere ritenuto parte comune dell'edificio condominiale, ai sensi del medesimo art. 1117 c.c., ceduta in comproprietà *pro quota*. Peraltro, questa Corte ha ancora di recente ribadito come, al fine di accertare se l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all'edificio di tutti i partecipanti, sia attribuito ad uno o più condomini, è irrilevante *ex se* la circostanza che l'area stessa, per la conformazione dei luoghi, sia stata di fatto goduta più proficuamente e frequentemente dal condomino titolare della contigua unità immobiliare (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712). Ne consegue che non ha alcun rilievo il contenuto dell'atto traslativo Cogorno/Tarantola del 19

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

aprile 2002 (del quale la ricorrente evidenzia che non indicasse espressamente la striscia di terreno), non potendo esso valere quale titolo contrario ex art. 1117 c.c., né validamente disporre della proprietà esclusiva dell'area oggetto di lite, ormai compresa fra le proprietà comuni (rimanendo nulla, al contrario, la clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale venga esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni: cfr. Cass. Sez. 2, 29/01/2015, n. 1680). La mera circostanza che uno dei successivi atti di vendita di una singola unità immobiliare non contenga espressa menzione del trasferimento anche della comproprietà delle aree comuni non è, in sostanza, in alcun modo sufficiente a superare la presunzione posta dall'art. 1117 c.c., la quale, al contrario, comporta che all'atto stesso consegua l'alienazione, unitamente alla porzione esclusiva, della corrispondente quota di condominio su dette parti comuni. Stando, infatti, al consolidato orientamento di questa Corte, una volta accertata la sussistenza di una situazione di condominio di edifici, le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio "*accessorium sequitur principale*", alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria (come, nella specie, la striscia destinata al passaggio comune), non trattandosi, per quanto accertato in fatto dalla Corte di Genova, di area legata agli appartamenti delle parti da mera relazione spaziale (Cass. Sez. 6 - 2, 26/10/2011, n. 22361; Cass. Sez. 2, 27/04/1993, n. 4931).

Non è pertinente all'acclarata situazione di fatto la censura, contenuta nel secondo motivo, di violazione e falsa

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

applicazione dell'art. 817 c.c. La relazione di accessorietà tra parti comuni ed unità immobiliari, tipica del condominio di edifici, ex artt. 1117 e ss. c.c., esula dalla figura delle pertinenze ex art. 817 c.c. Nel condominio, il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le facciate, i tetti, i cortili, gli impianti che servono all'uso comune, non sono «cose» distinte e autonome rispetto alle porzioni di proprietà individuale, ma «parti» indivisibili di un tutto. Le parti elencate o richiamate dall'art. 1117 c.c. non offrono, invero, alcuna utilità autonoma e compiuta, in quanto la loro utilizzazione oggettiva e il loro godimento soggettivo sono unicamente strumentali all'utilizzazione o al godimento degli appartamenti. Le pertinenze di cui all'art. 817 c.c., per contro, suppongono due «cose» che mantengono la loro identità, e che sono non congiunte fisicamente, quanto combinate in forza di una «destinazione durevole» (cioè, di una destinazione non episodica, ma comunque temporanea) al servizio o all'ornamento l'una dell'altra. Perché, peraltro, si crei un'efficace destinazione pertinenziale, basta essere proprietario o titolare di altro diritto reale sulla sola cosa principale, mentre non occorre affatto essere anche proprietario (o comproprietario) della cosa destinata a pertinenza. Ed ancora, il *proprium* della *res* accessoria è la sua non indispensabilità, ovvero la sua separabilità dal tutto, mentre la divisibilità delle parti comuni dell'edificio condominiale è rigidamente condizionata, in base all'art. 1119 c.c., al raffronto tra i vantaggi che i singoli condomini ritraevano in precedenza da esse e i vantaggi che ne ricaverebbero dopo la divisione (oltre che al "consenso di tutti i partecipanti al condominio", presupposto esplicitamente aggiunto dalla legge n. 220/2012).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Né vi è alcuna contraddizione tra l'accertamento della condominialità della striscia di terreno e la mancata condanna della signora Tarantola a rimuovere i vasi e gli oggetti posizionati su tale area, in quanto è noto come le due fondamentali limitazioni poste dall'art. 1102 c.c. all'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, ovvero il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo partecipante, entro i limiti ora ricordati, di servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, quali, nella specie, come denuncia la ricorrente, la collocazione di masserizie e di oggetti ornamentali (cfr., fra le tante, Cass. Sez. 2, 05/12/1997, n. 12344; Cass. Sez. 2, 06/05/1988, n. 3376).

III. Il quarto motivo di ricorso di Lisetta Copello lamenta, in relazione all'art. 360 n. 5, c.p.c., la mancata ammissione della CTU finalizzata a ricostruire le vicende che hanno riguardato la striscia di terreno per cui è causa, ad accertarne la proprietà, nonché a quantificare il costo di trascrizione della sentenza.

III.1. Il quarto motivo di ricorso è inammissibile, giacché del tutto estraneo al parametro di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (per quanto già detto in relazione al primo motivo di ricorso), tendendo esso a censurare la mancata ammissione della consulenza tecnica. L'ammissione della CTU, come più volte affermato da questa Corte, rientra nel potere discrezionale del giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità, vieppiù ove con essa, come nella specie, si intendesse sollecitare non l'apporto di specifiche conoscenze scientifiche per dare soluzione ad una questione tecnica ad integrazione delle prove offerte, né la verifica di fatti che soltanto un esperto sia in grado di accertare, quanto la

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

valutazione delle prove documentali costituite dai titoli di proprietà invocati dalle parti o la quantificazione della spesa di trascrizione di una sentenza (Cass. Sez. 1, 01/09/2015, n. 17399; Cass. Sez. 2, 03/01/2011, n. 72).

IV. Il quinto motivo di ricorso di Lisetta Copello deduce la violazione degli artt. 2935, 2937 e 2947 c.c., quanto all'individuazione del *dies a quo* della prescrizione della domanda risarcitoria proposta nei confronti del notaio Santoro e la rinuncia alla stessa prescrizione evincibile dal comportamento di quest'ultima.

Il sesto motivo di ricorso deduce l'omesso esame e l'omessa valutazione della documentazione prodotta in primo ed in secondo grado, comprovante fatti decisivi per il giudizio, nonché il travisamento del contenuto della lettera e della bozza di atto di rettifica predisposte dal notaio Santoro.

IV.1. Il quinto ed il sesto motivo di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano in parte inammissibili, e comunque infondati.

Non vi è ragione di interrogarsi sull'individuazione del momento iniziale di decorrenza del termine prescrizionale dell'azione risarcitoria per responsabilità professionale del notaio, una volta che la stessa Corte d'Appello di Genova, con decisione che ha portata del tutto assorbente, ha statuito che il medesimo notaio Rita Santoro era *"esente da colpa"*, in quanto *"il supposto errore nell'indicazione dei confini, in cui sarebbe incorso il notaio rogante, ovvero l'imprecisione dovuta alla mancata indicazione della proprietà condominiale del marciapiede o distacco non poteva invalidare l'atto ... né ingenerare confusione nell'individuazione dell'oggetto del contratto, che era chiaramente individuato e descritto con i suoi identificativi catastali, né tantomeno attribuire*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

all'acquirente diritti superiori a quelli che le spettavano, risalendo la proprietà condominiale del distacco - inoppugnabilmente - al titolo originale di divisione tra gli originari comproprietari, espressamente richiamato nell'atto di acquisto della signora Tarantola".

Il sesto motivo di ricorso presenta gli stessi difetti di ammissibilità del primo motivo, in relazione al vigente art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. Esso insiste sulla mancata valutazione dell'errore professionale commesso dal notaio Santoro nell'atto Cogorno/Tarantola del 19 aprile 2002, il quale avrebbe colpevolmente ingenerato l'apparenza della comproprietà della striscia di terreno, là dove si è già in precedenza chiarito come quel titolo non potesse più sovvertire la presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c. sorta con la divisione del 20 luglio 1987, né quindi validamente disporre della proprietà esclusiva dell'area oggetto di lite, ormai compresa fra le proprietà comuni. Si tratta, in ogni caso, di questione, più che di fatto storico, che non ha, per quanto appena osservato, neppure carattere decisivo (idoneo, cioè, a determinare un esito diverso della controversia), e che è stata esaminata ed apprezzata nella sentenza impugnata, seppur decisa non nel senso auspicato dalla ricorrente.

D'altro canto, la mancata menzione da parte del notaio, nella stipula di uno dei successivi atti di vendita di una singola unità immobiliare compresa in un condominio edilizio, del trasferimento anche della comproprietà di alcuna delle aree comuni, ex art. 1117 c.c., non concreta alcuna violazione delle regole posta dall'ordinamento professionale a tutela delle esigenze della pubblica fede e della certezza degli strumenti della vita giuridica, tale da trascendere la sfera giuridica dei partecipi dell'atto redatto dal notaio e ledere i terzi, i quali

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

abbiano interesse a fare affidamento sulla validità dell'atto, secondo il generale canone del *neminem laedere* (arg. da Cass. Sez. 3, 24/05/1960, n. 1327).

V.Il settimo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., per non aver la Corte di Genova compensato le spese di lite nei confronti della signora Tarantola e del notaio Santoro e per aver confermato una liquidazione del tutto eccesiva e sproporzionata a fronte dell'oggetto e del valore della causa e dell'attività svolta. Viene anche censurata la violazione e falsa applicazione dell'art. 2233 c.c., nonché dell'art. 112 c.p.c. per l'omessa valutazione di congruità delle spese liquidate in primo grado. Si evidenzia come fossero identiche le attività difensive svolte nell'interesse del notaio Santoro e dell'altra convenuta Tarantola.

V.1. Il settimo motivo di ricorso è inammissibile. La Corte d'Appello di Genova, accogliendo in parte il gravame, ha ritenuto eccessiva la liquidazione delle spese operata dal Tribunale di Chiavari per quanto attinente ai rapporti con il notaio Santoro e le compagnie assicuratrici, rideterminandone l'importo, e poi applicando il principio di soccombenza per la regolamentazione delle spese del secondo grado.

Esula dal sindacato di legittimità della Corte di cassazione la valutazione, spettante al giudice di merito, dell'opportunità di compensare in tutto o in parte le spese di lite, derogando al principio di soccombenza (da ultimo, Cass. Sez. 5, 31/03/2017, n. 8421; Cass. Sez. 6 - 3, 17/10/2017, n. 24502).

La parte, la quale intenda, poi, impugnare per cassazione la liquidazione delle spese e degli onorari di avvocato, ovvero, come nella specie, denunciare la violazione dei parametri di determinazione dei compensi forensi, ai sensi del d.m. n. 140

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

del 2012, ha l'onere di specificare analiticamente le voci e gli importi considerati in ordine ai quali il giudice di merito sarebbe incorso in errore, con la conseguenza che deve ritenersi inammissibile il ricorso che, come nel caso in esame, contenga il semplice riferimento a prestazioni che sarebbero state liquidate in eccesso rispetto alla tariffa massima, ovvero rispetto alla liquidazione operata in favore di altre parti (cfr. da ultimo Cass. Sez. 6 - 2, 21/12/2017, n. 30716; Cass. Sez. 1, 07/08/2009, n. 18086).

Anche la determinazione dei compensi dovuti ai diversi difensori di distinte parti, pur aventi una identica o analoga posizione processuale, costituisce valutazione di merito incensurabile in sede di legittimità.

VI. L'ottavo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 91, 92 e 97 c.p.c., per aver la Corte di Genova solo parzialmente accolto il motivo di gravame sull'erronea condanna alle spese subita dalla ricorrente in favore di entrambe le compagnie assicuratrici chiamate in garanzia dal notaio Santoro. Viene anche censurata la violazione del principio di proporzionalità ed allegato l'omesso esame delle polizze assicurative e della loro operatività.

VI.I. L'ottavo motivo di ricorso è infondato.

Secondo consolidata interpretazione di questa Corte, in tema di spese giudiziali sostenute dal terzo chiamato in garanzia, una volta rigettata la domanda principale, con conseguente assorbimento della domanda di garanzia, il relativo onere va posto a carico della parte soccombente che ha provocato e giustificato la chiamata in garanzia, in applicazione del principio di causalità, e ciò anche se l'attore soccombente non abbia formulato alcuna domanda nei confronti del terzo, salvo che l'iniziativa del chiamante si riveli palesemente arbitraria o

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

temeraria (Cass. Sez. 6 - 3, 08/02/2016, n. 2492; Cass. Sez. 2, 10/11/2011, n. 23552; Cass. Sez. 3, 02/04/2004, n. 6514; Cass. Sez. 2, 27/04/1991, n. 4634).

La Corte d'Appello ha affermato che la chiamata in causa delle due compagnie assicuratrici era comprensibile per ragioni di cautela della convenuta notaio Santoro, alla quale non poteva chiedersi di valutare l'entità dei danni che poteva essere condannata a risarcire, né di preventivare le eventuali eccezioni delle compagnie circa l'operatività delle polizze e l'estensione della copertura. Il ragionamento della Corte di Genova risulta immune da errori di diritto, né sussistono fatti storici decisivi su questo profilo, che risultino non valutati nella sentenza impugnata.

Il giudice, a fronte della soccombenza dell'attore, il quale abbia dato luogo, con una infondata pretesa, al giudizio nel quale siano rimasti coinvolti uno o più terzi, chiamati in causa dal convenuto a fini di garanzia impropria, deve porre a carico del soccombente anche le spese giudiziali sostenute dai terzi stessi, senza dover accertare, neppure incidentalmente, la fondatezza o meno, nel merito, della domanda di garanzia (trattandosi di esame precluso dalla logica subordinazione della domanda di garanzia all'accoglimento della domanda principale), occorrendo, piuttosto, unicamente una valutazione della sua palese, o meno, arbitrarietà (profilo argomentatamente negato nell'impugnata sentenza).

VII. Conseguono il rigetto del ricorso e la regolazione secondo soccombenza delle spese del giudizio di cassazione in favore di ciascuno dei controricorrenti Simonetta Ada Tarantola, Rita Santoro, Assicuratori dei Loyd's Rappresentanza Generale per l'Italia e UnipolSAI Assicurazioni s.p.a. Non occorre provvedere

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

al riguardo l'altro intimato Simone Palumbo, il quali non ha svolto attività difensive.

Sussistono le condizioni per dare atto – 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 testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare ai controricorrenti Simonetta Ada Tarantola, Rita Santoro, Assicuratori dei Loyd's Rappresentanza Generale per l'Italia e UnipolSAI Assicurazioni s.p.a. le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida per ciascuno di loro in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 26 ottobre 2018.

Il Consigliere estensore

Antonio Scarpa

Il Presidente

Pasquale D'Ascola

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 06 MAR. 2019

Corte di Cassazione - copia non ufficiale