

Civile Sent. Sez. 2 Num. 40835 Anno 2021

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 20/12/2021

SENTENZA

sul ricorso 2638-2017 proposto da:

GIANNINI ANTONIETTA, rappresentata e difesa dall'avvocato
SALVATORE NASTI;

- *ricorrente* -

contro

GALBUSIERI ROSARIA, CONDOMINIO COOPERATIVA LA
NOSTRA CASA SCALA A, TOSCANO MARIO, elettivamente
domiciliati in ROMA, VIA NOMENTANA 133, presso lo studio
dell'avvocato FRANCESCO SALIMBENI, rappresentati e difesi
dall'avvocato LEONARDO MAIOLICA;

- *controricorrenti* -

avverso la sentenza n. 2616/2016 della CORTE D'APPELLO di
NAPOLI, depositata il 29/06/2016;

21/12/21

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 05/10/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;
viste le conclusioni motivate, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona della Sostituta Procuratore Generale FRANCESCA CERONI, la quale ha chiesto di dichiarare improcedibile o, in subordine, inammissibile o infondato il ricorso.

FATTI DI CAUSA

Antonietta Giannini ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 2616/2016, pubblicata il 29 giugno 2016.

Mario Toscano, Rosaria Galbusieri ed il Condominio Cooperativa La Nostra Casa Scala A resistono con controricorso.

Antonietta Giannini con citazione del 13 febbraio 2003 convenne Mario Toscano e Rosaria Galbusieri davanti al Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Marano, domandando la condanna dei convenuti a rimuovere uno stenditoio causa di immissioni sul vialetto di accesso all'appartamento di loro proprietà sito nel Condominio di via A. Moro 8, Calvizzano. Mario Toscano e Rosaria Galbusieri proposero domanda riconvenzionale per accertare la proprietà condominiale del vialetto e la condanna dell'attrice a rimuovere il cancello posto a chiusura dello stesso. Intervenne volontariamente il Condominio Cooperativa La Nostra Casa, che domandò parimenti l'accertamento della proprietà condominiale del vialetto e la condanna a rimuovere il cancello. Con la memoria ex art. 183 comma 5 c.p.c. gli attori chiarirono che la proprietà del vialetto spettasse loro non a titolo negoziale, come



inizialmente affermato, ma per usucapione ai sensi dell'art. 1159 c.c. Con sentenza del 15 settembre 2008 il Tribunale accertò la proprietà condominiale del vialetto e ritenne inammissibile perché tardiva l'eccezione di usucapione formulata dall'attrice.

La Corte d'appello di Napoli ha poi respinto il gravame avanzato da Antonietta Giannini, pur ritenendo ammissibile la deduzione dell'usucapione decennale ex art. 1159 c.c. posta a fondamento della proprietà esclusiva in forza dell'atto di assegnazione dell'alloggio intervenuto in data 17 dicembre 1990 con la Cooperativa La Nostra Casa. I giudici di secondo grado hanno negato che la clausola n. 6 dell'atto di assegnazione, che ricomprendeva altresì "i vialetti interni" (oltre che, tra l'altro, l'area su cui insiste il fabbricato, le fondazioni, i muri perimetrali, ecc.), letta sistematicamente con la clausola n. 4 sulla proprietà comune, valesse come titolo idoneo agli effetti dell'art. 1159 c.c. La sentenza impugnata ha altresì escluso che ricorressero l'acquisto a non domino, la buona fede ed il tempo necessario all'usucapione.

Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Deve essere respinta l'eccezione pregiudiziale di inammissibilità del ricorso sollevata dai controricorrenti: lo scrutinio ex art. 360-bis, n. 1, c.p.c. va svolto relativamente ad ogni singolo motivo e con riferimento al momento della decisione, ed è finalizzato ad esonerare la Suprema Corte dall'esprimere compiutamente la sua adesione al persistente orientamento di legittimità, cui la sentenza impugnata si sia

conformata, e sempre che le censure si limitino a dissentire da esso senza prospettare argomenti per modificarlo (Cass. Sez. U, 21/03/2017, n. 7155). Il ricorso in esame, invece, deduce un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, delle fattispecie astratte recate da più norme di legge, nonché, essenzialmente, un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa.

1. Il primo motivo del ricorso di Antonietta Giannini denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363 c.c., nonché l'insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza impugnata relativa all'interpretazione del titolo di acquisto della proprietà del vialetto, di cui alla clausola n. 6 e n. 4 dell'atto di assegnazione. Dice la censura che il contratto di assegnazione dell'alloggio alla ricorrente da parte della Cooperativa La Nostra Casa comprendeva ogni accessorio e pertinenza e fra essi erano inclusi i vialetti interni. Si assume anche che la Cooperativa non fosse proprietaria degli immobili assegnati, appartenendo gli immobili al patrimonio indisponibile del Comune.

Il secondo motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 1159, 1147, 832 c.c. e 42 Cost., ed ancora l'insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza impugnata. Si assume che la ricorrente abbia goduto del possesso continuativo ed indisturbato del viale d'accesso antistante alla propria unità immobiliare quale accessorio e pertinenza dell'unità immobiliare acquistata con atto 17 dicembre 1990

Il terzo motivo di ricorso denuncia l'insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza impugnata, che non ha tenuto conto delle prove testimoniali ammesse ed espletate in primo grado.

2. Va premesso che, a fronte delle domande riconvenzionali di Mario Toscano e Rosaria Galbusieri e del Condominio Cooperativa La Nostra Casa, volte ad accertare la proprietà condominiale del vialetto, Antonietta Giannini, la quale aveva agito in citazione per la cessazione dell'immissioni d'acqua e la rimozione dello stenditoio, non ha formulato, ai sensi dell'art. 183, comma 4, c.p.c., un'apposita "reconventio reconventionis" per accertare la proprietà esclusiva di tale bene, con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato, di tal che non risulta sussistente la necessità di integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini (cfr. Cass. Sez. U, 13/11/2013, n. 25454).

3. I tre motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente e si rivelano affetti da comuni profili di inammissibilità, nonché comunque infondati.

3.1. Innanzitutto, nel vigore del testo dell'art. 360, primo comma, n. 5), c.p.c., introdotto dal d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modifiche nella legge 7 agosto 2012, n. 134, non è più configurabile il vizio di insufficiente e/o contraddittoria motivazione della sentenza, atteso che la norma suddetta attribuisce rilievo solo all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, mentre rimangono censurabili ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c. le ipotesi della motivazione totalmente mancante o meramente apparente, ovvero afflitta da un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili, oppure perplessa ed obiettivamente incomprensibile.

3.2. La causa ha comunque avuto ad oggetto la titolarità di viali di accesso alle unità immobiliari comprese nel Condominio Cooperativa La Nostra Casa. Per consolidata interpretazione giurisprudenziale, viene inclusa nelle parti comuni dell'edificio

elencate dall'art. 1117 c.c. qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, o che abbia anche la sola funzione di consentirne l'accesso (Cass. Sez. 2, 15/02/2018, n. 3739; Cass. Sez. 2, 02/08/2010, n. 17993; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14559; Cass. Sez. 2, 29/10/2003, n. 16241). L'individuazione delle parti comuni di un condominio, come appunto le aree di accesso, non opera con riguardo invece a quelle cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (cfr. Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7449, nonché, da ultimo, Cass. Sez. 2, 08/09/2021, n. 24189).

Sorta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art 1117 c.c., per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva - i quali comprendono pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni - la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità (Cass. Sez. 2, 09/12/1974, n. 4119).

3.3. Nella specie, non risulta compiuto alcun accertamento volto a verificare l'obiettivo destinazione primaria del vialetto a dare accesso unicamente all'unità immobiliare di proprietà Giannini. Né è dedotto, per superare eventualmente la presunzione di condominialità, quale fosse il titolo che aveva dato luogo alla formazione del condominio per effetto del primo frazionamento del complesso in proprietà individuali. Per verificare se la Cooperativa La Nostra Casa potesse, o meno, disporre del vialetto di accesso che Antonietta Giannini sostiene di aver acquistato in forza dell'atto di assegnazione dell'alloggio intervenuto in data 17 dicembre 1990, era quindi da accertare nel titolo originario una eventuale chiara ed

univoca volontà di riservare esclusivamente al costruttore o comunque all'iniziale unico proprietario dell'edificio la proprietà dello stesso.

3.4. La circostanza che la Cooperativa edilizia La Nostra Casa fosse in realtà titolare di un diritto di superficie "ad aedificandum", attribuitole dal Comune nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica, a norma dell'art. 35 della l. n. 865 del 1971, costituisce circostanza di fatto che non trova riscontro nella sentenza impugnata e che deve ritenersi inammissibilmente dedotta per la prima volta soltanto nel giudizio di legittimità, non essendo indicato, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., in quale atto dei pregressi gradi di giudizio tale questione fosse stata allegata.

3.5. La ricorrente ha tentato altrimenti di sopperire alla prova dell'appartenenza esclusiva del viale di accesso sostenendo di averlo acquistato per usucapione decennale ex art. 1159 c.c.

3.6. La Corte d'appello di Napoli ha affermato al riguardo che non valesse quale titolo idoneo a trasferire la proprietà (esclusiva) del vialetto di accesso la dedotta clausola n. 6 dell'atto di assegnazione dell'alloggio intervenuto in data 17 dicembre 1990 tra Antonietta Giannini e la Cooperativa La Nostra Casa. Tale clausola ricomprendeva nell'assegnazione altresì "i vialetti interni" (oltre che, tra l'altro, l'area su cui insiste il fabbricato, le fondazioni, i muri perimetrali, le condotte di fognatura, ecc.). Per la Corte d'appello, la clausola 6 va letta sistematicamente con la clausola n. 4 attributiva della proprietà condivisa sulle parti destinate all'uso comune.

L'interpretazione del titolo invocato, raggiunta dalla Corte di Napoli, non risulta né contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, né confligente con l'intenzione comune dei condomini ricostruita dai giudici



del merito, né contraria a logica o incongrua. L'art. 1362 c.c., invero, allorché nel primo comma prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, pur senza svalutare l'elemento letterale del contratto, intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile (Cass. Sez. 3, 27/07/2001, n. 10290). D'altro canto, concorre con l'art. 1362 c.c. il criterio di cui all'art. 1363 c.c., sicché bisogna aver riguardo, in primo luogo, allo scopo pratico che le parti hanno inteso realizzare con la stipulazione del contratto, e comunque interpretare le clausole le une per mezzo delle altre, attribuendo a ciascuna il senso che risulta dal complesso dell'atto, nonché dal comportamento tenuto dalle parti anche dopo la conclusione dello stesso.

L'interpretazione della dichiarazione negoziale contenuta nella clausola n. 6 dell'atto di assegnazione del 17 dicembre 1990 in favore Antonietta Giannini, come operata dalla Corte d'appello nella sentenza impugnata, in quanto immune dalla violazione dei criteri di ermeneutica contrattuale, così come non viziata da omesso esame di alcun fatto storico decisivo, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., risulta incensurabile in questa sede.

3.7. Qui interessa verificare non se la Cooperativa La Nostra Casa avesse effettiva legittimazione a disporre della proprietà esclusiva del vialetto di accesso allorquando assegnò l'alloggio ad Antonietta Giannini (il che, come detto, avrebbe supposto una riserva di titolarità del bene operata nel titolo da cui ebbe origine il condominio), quanto se l'atto di assegnazione del 17 dicembre 1990 costituisse titolo per il trasferimento della



medesima proprietà esclusiva del bene, giacché inteso come pertinenza del singolo appartamento ceduto alla ricorrente.

Per come ricostruita dalla Corte di Napoli, la clausola n. 6 dell'atto di assegnazione non era diretta a trasferire la proprietà esclusiva del conteso vialetto di accesso dalla Cooperativa La Nostra Casa ad Antonietta Giannini. Tale clausola era piuttosto soltanto espressione del principio *accessorium sequitur principale* operante per le parti comuni ex art. 1117 (e 1118) c.c., necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili in proprietà solitaria (Cass. Sez. 2, 27/04/1993, n. 4931; Cass. Sez. 6 - 2, 26/10/2011, n. 22361). Il collegamento tra beni propri e comuni, ovvero la "relazione di accessorietà", su cui poggia l'art. 1117 c.c., spiega perché gli atti concernenti le cose principali riguardino anche le cose accessorie. La vicenda traslativa riguardante le unità immobiliari propaga i suoi effetti alle cose, ai servizi ed agli impianti di uso comune, secondo il criterio che alle cose accessorie estende l'efficacia degli atti riguardanti la cosa principale, criterio espresso in tema di pertinenze dalla disposizione di cui all'art. 818, comma 1, c.c.

3.8. In tal senso, come deciso dalla Corte d'appello, l'atto di assegnazione del 17 dicembre 1990 non costituiva titolo idoneo in astratto a determinare il trasferimento del diritto reale di proprietà esclusiva del vialetto oggetto di lite, e perciò non ha effetto ai fini dell'usucapione decennale ex art. 1159 c.c. vantata dalla Giannini, postulando essa l'identità fra il diritto immobiliare del quale si sostiene l'acquisto per il possesso decennale esercitato e quello acquistato in buona fede "a non domino" (corrispondenza che va accertata in base a una distinta valutazione del titolo di acquisto e del possesso), nonché la trascrizione del titolo. Solo attraverso la trascrizione

e la perfetta corrispondenza tra l'oggetto del titolo e quello del possesso i terzi interessati sono, invero, posti in grado di conoscere in maniera sicura ed autentica l'acquisto per usucapione che dell'immobile o del diritto reale immobiliare venga facendo il possessore (cfr. Cass. Sez. 2, 14/10/2010, n. 21227; Cass. Sez. 2, 26/01/2000, n. 866; Cass. Sez. 2, 29/04/1993, n. 5071).

Va pertanto enunciato il seguente principio:

Costituisce elemento oggettivo essenziale dell'usucapione abbreviata decennale di cui all'art. 1159 c.c. l'esistenza di un titolo idoneo a trasferire il diritto di proprietà (o altro diritto reale di godimento), intendendosi per tale quello che in astratto, se proveniente dal titolare, sarebbe sufficiente al trasferimento ed al conseguente acquisto immediato del diritto, e che in concreto, nel suo specifico contenuto, comporti un'esatta corrispondenza tra il diritto immobiliare del quale si sostiene l'acquisto per il possesso decennale esercitato e quello acquistato in buona fede "a non domino". Ne consegue che non può essere acquistata la proprietà esclusiva di un bene accessorio in virtù dell'usucapione decennale, qualora si individui quale titolo idoneo, ai sensi dell'art 1159 c.c., un atto di alienazione di una unità immobiliare compresa in un condominio che non individui tale bene come legato da rapporto pertinenziale col singolo appartamento, e piuttosto lo ricomprenda tra le parti comuni ex art. 1117 c.c., cui si estende l'effetto traslativo *pro quota*.

4. Ciò rende superfluo l'esame del censore con riferimento alla sussistenza del possesso per il periodo di tempo necessario al compimento dell'usucapione ex art. 1159 c.c.

5. Il ricorso deve, pertanto, essere rigettato e, in ragione della soccombenza, la ricorrente va condannata a rimborsare ai



controricorrenti le spese del giudizio di cassazione, nell'importo liquidato in dispositivo, con distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore dell'avvocato Leonardo Maiolica.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 4.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge, con distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore dell'avvocato Leonardo Maiolica.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 5 ottobre 2021.