

1015929/15



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Massimo ODDO - Presidente
- Dott.ssa Lina MATERA - Consigliere
- Dott. Stefano PETITTI - Consigliere
- Dott.ssa Elisa PICARONI - Consigliere
- Dott.ssa Milena FALASCHI - Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

R. G. N. 23610/09

Cron. 15929

Rep. E.I.

U. P. 24/03/2015

Condominio –
Parti comuni –
Eccezione
usucapione –
Integrazione contr

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 23610/09) proposto da:

PAGAN MARIO MAURIZIO, PAGAN MARCO CARLO, PAGAN BIANCA MARIA e PAGAN MARIA GRAZIA GIUSEPPINA, in qualità di eredi di Annamaria Farroni, rappresentati e difesi, in forza di procura speciale per atto notaio Riccardo Cocchetti Almasio in Milano del 2.10.2014 (rep. n. 53578) dall'Avv.to Roberto Rogate del foro di Milano ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv.to Prof. Massimo Pallini in Roma, via Prestinari Marcello n. 15;

- ricorrenti -

contro

PAGANI ANNA e DI COMITE EMILIO, rappresentati e difesi dall'Avv.to Ferdinando Pietropaolo del foro di Vibo Valentia, in virtù di procura speciale apposta in calce al controricorso, ed

1033/15



elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv.to Giovanni Meliadò in Roma, via Vico Giambattista n. 1;

- controricorrenti -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 954 depositata il 1° aprile 2009 e notificata il 13 luglio 2009.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 24 marzo 2015 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

udito l'Avv.to Massimo Pallini (con delega dell'Avv.to Roberto Rogate), per parte ricorrente;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Pierfelice Pratis, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 17 maggio 2002 Anna PAGANI ed Emilio DI COMITE, in qualità di condomini dello stabile di via Piolti de' Bianchi n. 4 – Milano, evocavano, dinanzi al Tribunale di Milano, Annamaria FARRONI chiedendo l'accertamento della proprietà condominiale di un vano adibito a bagno e di una porzione di corridoio siti nel sottotetto dell'immobile ed occupati dalla convenuta, con condanna della stessa al rilascio di detti beni e al risarcimento dei danni.

Instaurato il contraddittorio, nella resistenza della convenuta che chiedeva l'accertamento della sua proprietà esclusiva sulle porzioni immobiliari de quibus in forza del suo titolo di acquisto del 1972 e comunque per utilizzo indisturbato degli stessi, il giudice adito, respingeva la domanda attorea.

In virtù di rituale appello interposto dai medesimi PAGANI-DI COMITE, la Corte di appello di Milano, nella resistenza dell'appellata, accoglieva il gravame e per l'effetto, in riforma della decisione impugnata, condannava la FARRONI e per essa i suoi eredi alla restituzione dei beni.



A sostegno della decisione adottata la corte territoriale – ritenuta preliminarmente la tardività delle nuove produzioni documentali da parte degli appellanti riguardando atti esistenti in epoca antecedente alla scadenza del termine di cui all'art. 184 c.p.c. e privi del requisito della indispensabilità - evidenziava che l'elencazione delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. non era tassativa e comunque la presunzione poteva essere vinta dal titolo: dal titolo di acquisto del 1972 della FARRONI, riconducibile al comune dante causa, non indicava fra le parti oggetto di compravendita né il corridoio né il locale gabinetto siti nel sottotetto; né poteva essere attribuita rilevanza probatoria alla planimetria allegata dalla medesima appellata, non richiamata nel contratto di compravendita e di cui erano incerti la provenienza ed il contenuto; infine, il regolamento condominiale all'art. 4 lett. e) ricomprendeva fra le cose comuni "gli accessi, il vano delle scale e le scale, i vani ed i corridoi di accesso ai locali sotterranei ed alle aree di solaio...", descrizione in cui rientrava anche il corridoio di accesso alla soffitta di proprietà dell'appellata ed il bagno conteso. Ne conseguiva che doveva essere considerato pertinenza del locale condominiale a disposizione del portiere, collocato proprio nel sottotetto in zona limitrofa al bagno, concorrendo in tale senso gli atti e le dichiarazioni del teste Raveggi.

Concludeva che non risultava provata l'eccezione di usucapione della convenuta essendo stata la porta che chiudeva gli spazi in contestazione, unica manifestazione della volontà di possesso uti dominus, ivi collocata solo agli anni 1995-1996, come riferito dai testi Raveggi e Piscitello.

Avverso la indicata sentenza della Corte di appello di Milano hanno proposto ricorso per cassazione gli eredi di Annamaria Farroni, Mario Maurizio, Marco Carlo, Bianca Maria e Maria Grazia Giuseppina PAGAN, sulla base di quattro motivi, cui hanno replicato con controricorso i PAGANI-DI COMITE.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo i ricorrenti lamentano violazione e falsa applicazione dell'art. 102 c.p.c. e conseguente nullità delle sentenze di primo e di secondo grado per non avere i giudici di merito disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini dello stabile pur avendo la condomina convenuta eccepito – a fronte della domanda di rivendicazione – la proprietà esclusiva del bene. A conclusione del mezzo è formulato il seguente quesito di diritto: *“in caso di azione proposta da un condomino nei confronti di un altro a tutela di un diritto vantato su un bene condominiale è necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti gli altri condomini, laddove il convenuto eccepisca che il bene rivendicato non sia di proprietà comune ma di sua esclusiva proprietà?”*

La censura è priva di pregio.

Dalla stessa esposizione delle vicende del processo contenuta nella sentenza di secondo grado (e sostanzialmente non contraddetta nel ricorso) risulta invero che la convenuta Annamaria Farroni non aveva proposto alcuna domanda riconvenzionale di accertamento dell'usucapione con riguardo al vano bagno e alla porzione di corridoio siti nel sottotetto dello stabile condominiale, ma soltanto un'eccezione di usucapione, al fine limitato di paralizzare la pretesa avversaria. La parte non aveva, pertanto, chiesto che venisse accertato il suo diritto di proprietà esclusiva sui beni, ma aveva, più semplicemente, opposto tale diritto al fine di ottenere la reiezione della domanda avversaria. In altri termini, a fronte di un'azione di accertamento della proprietà con restituzione degli immobili da essa abusivamente occupati, la convenuta si è difesa opponendo i diritti portati da un atto notarile che le riconosceva la proprietà di quegli stessi spazi. Coerentemente a queste richieste si sono poste le pronunce di merito, che hanno qualificato la controversia nel senso che qui si esplicita, come è fatto palese dalle declaratorie rese in sentenza.



Ciò precisato, ricorda il Collegio come nella situazione dedotta in giudizio risulti applicabile il principio affermato da questa Corte (da ultimo Cass. SS.UU. 13 novembre 2013 n. 25454), e così massimato: "In tema di condominio negli edifici, qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva, senza formulare, tuttavia, un'apposita domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione - con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato - la comproprietà degli altri soggetti.". Pertanto, nonostante le oscillazioni nella giurisprudenza meno recente, deve ritenersi che il litisconsorzio necessario sussista soltanto nel caso in cui il convenuto proponga una vera e propria domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva (Cass. n. 19385 del 2009). Per contro esso va negato nel caso, affatto diverso, in cui la proprietà individuale del bene venga opposta dal convenuto in via di eccezione, atteso che, se la natura riconvenzionale di essa amplia di fatto il thema decidendum, tuttavia l'accertamento con essa richiesto è domandato soltanto in via incidenter tantum, al solo fine di paralizzare la pretesa avversaria. Ciò alla luce della disciplina della materia che muove dall'interpretazione dell'art. 102 c.p.c., comma 1, quale norma in bianco che non specifica quando si sia in presenza di un rapporto unico con pluralità di parti, ma avverte che queste ultime devono essere chiamate tutte in giudizio quando tale rapporto sia ravvisabile. E la sussistenza di tale rapporto è questione di diritto sostanziale, che viene risolta, di volta in volta, cercando di individuare quand'è che una sentenza sia inutiliter data, perché resa in assenza di alcune delle parti "in confronto" delle quali avrebbe dovuto essere pronunciata. La verifica del rispetto della norma risiede quindi, secondo l'intuizione chiovendiana prevalsa nella scienza processualciviltistica, nell'utilità che può derivare da una pronuncia qualora il giudizio si svolga in assenza di altri soggetti potenzialmente coinvolti nel rapporto.



A completamento delle argomentazioni svolte deve sottolinearsi, conformemente all'orientamento consolidato della giurisprudenza di questa Corte, che l'eccezione riconvenzionale si differenzia dalla domanda riconvenzionale in quanto, con essa, il convenuto oppone a quello dell'attore un proprio diritto al solo fine di far respingere la sua pretesa, mentre con la domanda riconvenzionale mira ad ottenere, attraverso la decisione, l'utilità pratica attinente al diritto fatto valere (Cass. n. 4233 del 2012; Cass. n. 16314 del 2007; Cass. n. 22341 del 2006). Con riferimento al tema che qui interessa, si è altresì precisato che il giudice, nell'esercizio del suo potere-dovere di controllare d'ufficio il rispetto del principio del contraddittorio nei casi di litisconsorzio necessario, deve prendere in considerazione esclusivamente le domande proposte dalle parti e non anche le eventuali eccezioni, ancorché riconvenzionali (Cass. n. 26422 del 2008).

L'applicazione di tali principi comporta che, nel caso in esame, l'eccezione di usucapione sollevata dalla originaria convenuta si risolveva nella richiesta di un accertamento che, essendo svolto soltanto *incidenter tantum*, era destinato ad esplicitare efficacia soltanto tra le parti, senza estendersi anche ad altri condomini, che, pertanto, non potendo esserne pregiudicati, non dovevano necessariamente partecipare al giudizio.

Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano la violazione e falsa applicazione degli artt. 948 e 2697 c.c., oltre a vizio di motivazione, per non avere il giudice del gravame fatto applicazione del principio di prova rigorosa che deve assistere l'azione di rivendicazione, non avendo gli attori fornito alcuna prova della proprietà dei beni in contestazione e non ricorrendo ipotesi di attenuazione della prova prevista solo allorché il convenuto deduca un titolo di acquisto ovvero l'inizio del possesso ad usucapionem in epoca successiva al titolo del rivendicante, con ciò riconoscendo implicitamente l'originaria appartenenza del bene al rivendicante o al suo dante causa. A corollario del mezzo viene posto il seguente quesito di diritto: "*Chi agisce in rivendicazione ex art. 948 c.c., quando il convenuto opponga un proprio autonomo diritto sulla*



cosa posseduta che non presuppone l'originaria appartenenza dello stesso all'attore o al dante causa dell'attore, deve provare la sussistenza della sua proprietà o comproprietà sulla cosa fino al un acquisto a titolo originario ovvero dimostrando il compimento dell'usucapione?"

Anche detta censura non può trovare ingresso.

Rileva il Collegio che la Corte territoriale ha fondato il suo convincimento sulla base di una corretta valutazione di tutti gli elementi probatori acquisiti, di cui ha dato conto nella motivazione puntuale e congrua, immune da vizi logici e giuridici, quindi non censurabile in sede di legittimità. Al riguardo questa Corte ha ribadito che "... costituisce valutazione in fatto, sottratta al giudizio di legittimità ove adeguatamente motivata, l'accertamento da parte del giudice di merito relativo al fatto che un determinato bene, per la sua struttura e conformazione e per la funzione cui è destinato, rientri tra quelli condominiali oppure sia di proprietà esclusiva di uno dei condomini ..." (così Cass. 16 febbraio 2004 n. 2943).

Nella fattispecie, la Corte di Milano, ha invero correttamente considerato che dal regolamento condominiale, in particolare dall'art. 4 lett. e) contenente la descrizione delle parti comuni, i cespiti in questione (il corridoio di accesso alla soffitta di proprietà della FARRONI ed il bagno) costituivano pertinenza del locale condominiale a disposizione del portinaio, collocato proprio nel sottotetto, in zona limitrofa al bagno. Del resto la circostanza aveva trovato conferma nelle dichiarazioni rese dal teste Raveggi, già proprietario di appartamento sito nello stabile, il quale ricordava di un bagno nel sottotetto utilizzato dal custode dell'epoca che aveva sempre nel sottotetto un locale a disposizione. La Corte territoriale si è dunque conformata alla giurisprudenza di questa Corte secondo cui per stabilire se un'unità immobiliare situata in un condominio è comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 2, perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se all'atto della costituzione del Condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto (Cass. 26 novembre



1998 n. 11996). Peraltro ha ancora puntualmente rilevato il giudice a quo che "il titolo di acquisto del 1972 della signora Farroni, riconducibile al comune dante causa, non indica fra le parti oggetto di compravendita né il corridoio né il locale gabinetto siti nel sottotetto (...), in quanto si limita a disporre dell'appartamento posto al primo piano della casa sita in Milano,....,composto di sei vani con annessi soffitta e cantina", per cui non risulta alcuna espressa riserva di proprietà, nè una tale riserva può indirettamente desumersi dal contesto degli stessi. Lo stesso giudicante ha poi ritenuto irrilevante una planimetria non allegata, né richiamata nell'atto di compravendita, di cui erano incerti la provenienza ed il contenuto, aderendo alla giurisprudenza di questa Corte, secondo cui "...per vincere in base al titolo la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate nell'art. 1117 c.c., non sono sufficienti il frazionamento - accatastamento, e la relativa trascrizione, eseguiti a domanda del venditore costruttore, della parte dell'edificio in questione, trattandosi di atto unilaterale di per sè inidoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, dovendosi riconoscere tale effetto solo al contratto di compravendita, in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti" (Cass. 23 febbraio 2001 n. 2670).

Da quanto sopra discende che con la censura mossa di violazione dell'art. 2697 c.c. in realtà i ricorrenti non vogliono fare questione di riparto dell'onere della prova ma di non condivisa valutazione delle risultanze processuali da parte del giudice di merito, introducendosi questioni di fatto incensurabili in sede di legittimità.

A questo riguardo, non appare inutile ricordare che, questa Corte ha stabilito che, "... per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c. non è necessario che il Condominio dimostri con il rigore richiesto per la reivindicatio la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente,



materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova" (Cass. 1° dicembre 2000 n. 15372).

Con il terzo motivo i ricorrenti lamentano oltre a contraddittoria ed insufficiente motivazione, violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 2697 c.c., non essendo stata offerta dalla corte distrettuale alcuna congrua motivazione circa gli atti a riscontro dei propri convincimenti, non allegando l'atto di acquisto degli attori, concluso il 25.6.1999, alcuna menzione della asserita condominialità del locale WC posto al piano sottotetto, non specificata neanche nel regolamento di condominio, oltre ad essere erronea l'asserzione che il locale wc si troverebbe posizionato in zona limitrofa alla stanza del custode, come si evince dall'estratto di mappa. Inoltre il giudice del gravame avrebbe tenuto conto delle sole dichiarazioni del teste Raveggi e non anche di quelle della teste Coffrini, all'epoca custode dello stabile. Proseguono i ricorrenti che la stessa conformazione dei luoghi convaliderebbe la loro tesi, dal momento che quel tratto di corridoio sarebbe funzionale alla sola loro proprietà esclusiva. L'illustrazione del complessivo mezzo è conclusa dalla formulazione del seguente quesito di diritto: *"la mancata menzione nel regolamento di condominio di un determinato bene quale parte comune e/o il fatto che lo stesso per struttura e destinazione sia funzionale al solo godimento di una porzione immobiliare di proprietà esclusiva di un condomino fa venir meno la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c.?"*.

Il motivo è parimenti infondato.

Richiamato quanto esposto relativamente al secondo mezzo con riferimento agli elementi che hanno indotto il giudice a ritenere la proprietà condominiale gli spazi de quibus (indicazione della natura comune dei corridoi di accesso alle aree di solaio menzionate, collocazione del wc in zona limitrofa al locale condominiale a disposizione del portierato, deposizione del teste Raveggi), la mancata menzione da parte del giudice distrettuale delle deposizioni delle figlie della convenuta e



di una portiera (per otto/nove anni dal 1967) sul mancato uso del wc da parte del portiere non assume la rilevanza a ciò attribuita dalla parte ricorrente, in quanto il convincimento esternato costituisce un apprezzamento delle prove che non è incompatibile in modo assoluto con dette deposizioni.

Del resto la valutazione delle risultanze della prova testimoniale, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni piuttosto che di altri, la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, come del pari l'esclusione della prevalente conclusione di un gruppo di testimonianze rispetto ad un altro di contenuto contrapposto, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova a preferenza di altre o l'equivalenza di entrambe, non incontra altro limite se non quello della necessaria indicazione delle ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento od a confutare puntualmente ciascuna delle deduzioni difensive delle parti, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e le circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, siano logicamente incompatibili con la decisione adottata (tra le molte, Cass. n. 6760 del 2003).

Quanto alla ulteriore doglianza relativa alla piantina catastale ed alla delibera, i ricorrenti non precisano neanche se le stesse costituissero documenti prodotti in primo grado o in sede di appello, nè chiariscono quali di esse sarebbero state ritenute non probanti dalla corte di merito, salvo quanto verrà precisato nel motivo che segue quanto alla prima.

Con il quarto motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 2702, 2697 c.c. e 214, 216 e 221 c.p.c., oltre a vizio di motivazione, per essere del tutto errata l'affermazione della corte di merito circa il valore probatorio della planimetria prodotta dalla convenuta a firma del venditore Donati, nella quale l'appartamento ed i relativi accessori venduti, tra cui i beni in contestazione, vengono identificati in rosso e le parti comuni in azzurro. Il mezzo è concluso con la formulazione del seguente quesito di diritto: *"la contestazione di scritture*



provenienti da soggetti estranei al giudizio deve essere sollevata ai sensi dell'art. 221 e segg. c.p.c.?"

Neppure merita accoglimento il quarto ed ultimo motivo, con il quale si censura l'affermazione che nessuna rilevanza probatoria sarebbe stata riconosciuta alla planimetria prodotta, atteso che la stessa era stata sottoscritta dal dante causa della convenuta ed indicava i beni condominiali e quelli di proprietà esclusiva trasferiti all'acquirente.

In realtà non può che essere ribadito che nei contratti in cui è richiesta la forma scritta "ad substantiam", l'oggetto del contratto deve essere determinato o determinabile sulla base degli elementi risultanti dal contratto stesso, non potendo farsi riferimento ad elementi estranei ad esso. Ne consegue che ove le parti di una compravendita immobiliare abbiano fatto riferimento, per individuare il bene, ad una planimetria allegata all'atto, è necessario che essa non solo sia sottoscritta dai contraenti, ma sia anche espressamente indicata nel contratto come facente parte integrante del contenuto dello stesso (Cass. n. 2900 del 1989; Cass. n. 1165 del 2000; Cass. n. 5028 del 2007; di recente, Cass. n. 21352 del 2014).

La Corte territoriale, con motivazione aderente a tali principi, ha affermato che: il contratto di acquisto della Farroni del 1972 non indicava fra le parti oggetto di compravendita né il corridoio né il locale gabinetto siti nel sottotetto; la planimetria non era indicata né richiamata dall'atto di acquisto; della stessa erano, peraltro, incerti la provenienza ed il contenuto. Sulla base di tale accertamento in fatto, sorretto da congrua e corretta motivazione, come tale esulante dal sindacato di legittimità, ha quindi, escluso che il corridoio ed il wc in questione fossero compresi nella vendita del 1972.

Per completezza argomentativa si osserva che la corte di merito ha fatto buon governo del principio affermato dalle SS.UU. di questa Corte (sentenza 23 giugno 2010 n. 15169) secondo cui le scritture private provenienti da terzi possono essere liberamente contestate, non applicandosi alle stesse la disciplina sostanziale di cui all'art. 2702 c.c., nè quella processuale di



cui all'art. 214 c.p.c., atteso che le stesse costituiscono prove atipiche il cui valore probatorio è puramente indiziario e che possono quindi contribuire a fondare il convincimento del giudice in armonia con altri dati probatori acquisiti al processo.

In conclusione, deve rigettarsi il ricorso con condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese processuali liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido alla rifusione delle spese del giudizio di Cassazione, che liquida in complessivi €. 3.700,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre a spese forfetarie ed accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, il 24 marzo 2015.

Il Consigliere estensore

Milena Galassi

Il Presidente

DJR

**Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA**

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

28 LUG. 2015

**Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA**

[Signature]

[Handwritten mark]