



0011903/15

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

composta dagli ill.mi sigg.ri magistrati

OGGETTO:

dott. Gaetano Antonio Bursese	- Presidente	<i>Usucapione</i>
dott. Bruno Bianchini	- Consigliere	R.G.N.: 21298/2009
dott. Ippolisto Parziale	- Consigliere	Cron.: <i>11903</i>
dott. Milena Falaschi	- Consigliere	Rep.: <i>el</i>
dott. Luigi Abete	- Consigliere rel.	Ud.: 19/2/2015
ha pronunciato la seguente		PU

SENTENZA

sul ricorso 21298 – 2009 R.G. proposto da:

GIOVANNA, elettivamente domiciliata in Roma, alla
presso lo studio dell'avvocato Antonio) che congiuntamente e disgiuntamente
all'avvocato Alessandra) la rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce
al ricorso.

RICORRENTE

contro

CONDOMINIO di v GENOVA – c.f. - in persona
dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Roma, al v
, presso lo studio dell'avvocato Stefano (che congiuntamente e
disgiuntamente all'avvocato Patrizia ' lo rappresenta e difende in virtù di procura
speciale in calce alla copia notificata in data 25.9.2009 del ricorso.

CONTRORICORRENTE

e

345/15



MARIO

INTIMATO

Avverso la sentenza n. 793 dei 27.5/26.6.2008 della corte d'appello di Genova,

Udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 19 febbraio 2015 dal consigliere dott. Luigi Abete,

Udito l'avvocato Antonio per la ricorrente;

Udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Ignazio Patrone, che ha concluso per il rigetto del ricorso,

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto in data 14.11.1992 il condominio di v _____ }, di Genova, citava a comparire innanzi al tribunale di Genova Giovanna _____ e Maric _____ i, proprietari, rispettivamente, degli appartamenti interno n. 7 ed interno n. 49 ricompresi nello stabile condominiale.

Deduceva che i convenuti "avevano clandestinamente occupato la porzione del condotto di scarico dei rifiuti presente nell'edificio condominiale ed adiacente all'appartamento da ciascuno posseduto" (*così ricorso, pag. 2*).

Chiedeva che i convenuti fossero condannati a rilasciare le porzioni del condotto illecitamente annesse ai rispettivi appartamenti, a ripristinare integralmente a loro spese lo stato originario e a risarcire i danni cagionati.

Costituitisi, Giovanna I _____ e Mario _____ chiedevano il rigetto dell'avversa domanda.

Eccepevano l'intervenuta usucapione delle porzioni del condotto di cui *ex adverso* si era domandato il rilascio.

Interrotto il giudizio a seguito della cancellazione dall'albo del difensore di Mario _____ , costui, all'esito della riassunzione, non si costituiva e veniva dichiarato contumace.



Con sentenza n. 3445/2006 il tribunale adito accoglieva in parte la domanda del condominio attore e condannava i convenuti a rilasciare le porzioni del condotto annesse alle rispettive proprietà nonché a ripristinare a proprie spese lo stato originario.

Interponeva appello unicamente Giovanna

Resisteva il condominio di proponeva altresì appello incidentale.

Con sentenza n. 793 dei 27.5/26.6.2008 la corte d'appello di Genova rigettava l'appello principale, accoglieva l'appello incidentale e condannava l'appellante a rimborsare a controparte le spese del grado.

Explicitava la corte territoriale, segnatamente in ordine al terzo motivo di gravame, che correttamente il primo giudice aveva ritenuto che "il possesso del bene comune da parte dell'appellante non avesse il requisito della pubblicità e quindi non fosse utile ai fini dell'usucapione" (*così sentenza d'appello, pag. 6*); che invero "dalla lettura degli atti appare evidente la clandestinità del possesso, poiché agli altri condomini era precluso ogni accertamento della situazione, in quanto unico modo per effettuare l'accertamento era la verifica dello stato di fatto all'interno dell'abitazione unica possibilità per constatare l'indebita occupazione dello spazio di condotto adiacente appunto a tale abitazione" (*così sentenza d'appello, pag. 5*); che la circostanza per cui l'ing. tecnico di fiducia della avesse provveduto nel corso dell'anno 1979 "a redigere la planimetria interna dell'appartamento nulla dimostra sulla pubblicità del possesso della parte del condotto di scarico, poiché quest'ultimo non fa parte dell'appartamento e rimane ad esso esterno" (*così sentenza d'appello, pag. 5*).

Explicitava la corte, segnatamente in ordine al quarto motivo di gravame, che la circostanza per cui l'ing. "avesse potuto avere conoscenza, nella qualità di professionista di fiducia della situazione (...) non rileva ai fini della pubblicità del possesso, posto che tale persona aveva obbligo di riserbo" (*così sentenza d'appello, pag. 6*);



che “il fatto che l'appartamento sia descritto, nella sua consistenza, nell'atto di acquisto, neppure rileva, in quanto non incombeva sugli altri condomini l'obbligo di documentarsi sull'altrui proprietà, in quanto attività non esigibile nel comportamento corrente” (*così sentenza d'appello, pag. 6*).

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso Giovanna ne ha chiesto sulla scorta di tre motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione in ordine alle spese.

Il condominio di di Genova ha depositato controricorso; ha chiesto dichiararsi inammissibile e, comunque, rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese del grado di legittimità.

Mario non ha svolto difese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il **primo** motivo la ricorrente deduce “omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360, n. 5), c.p.c.), in ordine alla supposta impossibilità per il Condominio di accertare lo stato di fatto del bene di cui l'esponente ha dedotto l'intervenuta usucapione” (*così ricorso, pag. 5*).

Adduce che al condotto di scarico in muratura della spazzatura, condotto che corre dall'ultimo pianerottolo al piano terra in ciascuna delle tre scale in cui è suddiviso il condominio, “era possibile accedere (...) mediante i portelli di ispezione presenti su ciascun ballatoio dell'immobile” (*così ricorso, pag. 7*); che, dunque, “il condominio non si trovava nell'impossibilità (...) di farlo” (*così ricorso, pag. 7*), giacché “<proprio l'apertura dei portelli (...) era idonea a mostrare adeguatamente lo stato del condotto e la sua occupazione>” (*così ricorso, pag. 10*); che pertanto “<il possesso esclusivo del condotto è sempre stato pubblico in tutte le forme in cui ciò era possibile>” (*così ricorso, pag. 10*); che, del resto, lo stesso “condominio ha ammesso che la <presunta> scoperta dell'avvenuta incorporazione del condotto (...) è avvenuta mediante l'apertura dei portelli del condotto



esclusiva, per cui ove possa sussistere 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.

Orbene, in questi termini si svela certamente inesatta l'affermazione della corte di merito secondo cui "in ogni caso, appare decisivo e dirimente il fatto che parte appellante vanta il possesso di uno spazio condominiale del quale aveva l'uso in qualità di comproprietario e non come mero possessore, per cui tale spazio non può essere usucapito (il bene è di proprietà comune (...)) e dello stesso può solo farsi uso, senza privare gli altri comproprietari della proprietà, che resta comune)" (*così sentenza d'appello, pag. 6*).

Ciò nonostante, la valenza di autonoma *ratio decidendi* che la testé menzionata (*ed inesatta*) affermazione riveste, per nulla mina, per nulla menoma l'ineccepibilità dell'ulteriore *ratio* – cui specificamente si correlano i primi due motivi – che da sola ha attitudine a sorreggere e a dar contezza della correttezza del *dictum* della corte genovese.

Più esattamente, nel segno dei menzionati insegnamenti n. 2944 del 9.4.1990 e n. 3045 del 15.11.1973 di questa Corte, vi è da reputare, alla luce delle specifiche circostanze del caso concreto, che lungo tutto l'arco temporale all'esito del quale si assume maturata l'usucapione, l'intenzione di Giovanna di possedere in via esclusiva la porzione del condotto di scarico limitrofa al proprio appartamento ed in esso inglobata non si è palesata in forme inequivoche agli altri condomini.

Non è sicuramente questa la sede per rivisitare il giudizio in ordine alle circostanze di fatto alla stregua della cui valutazione la corte distrettuale ha concluso per la "clandestinità" del possesso.

Invero, la deduzione di un vizio di motivazione della sentenza impugnata conferisce al giudice di legittimità non il potere di riesaminare il merito della intera vicenda processuale



sottoposta al suo vaglio, bensì la sola facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico - formale, delle argomentazioni svolte dal giudice del merito (cfr. Cass. 9.8.2007, n. 17477; Cass. 7.6.2005, n. 11789).

Nondimeno si evidenzia quanto segue.

In primo luogo, che al cospetto della deduzione di parte ricorrente secondo cui “<proprio l’apertura dei portelli (...) era idonea a mostrare adeguatamente lo stato del condotto e la sua occupazione>” (così ricorso, pag. 10), ben può ragionevolmente opinarsi (siccome prospetta il controricorrente e ciò, ben vero, nonostante il vizio – di cui si dirà - che inficia la procura dal condominio rilasciata ai propri difensori) nel senso che le caratteristiche costruttive non consentissero una normale ispezione del condotto e che gli sportelli di accesso posti su tutti i ballatoi fossero stati bloccati per motivi pratici e di sicurezza, sicché non vi era possibilità di un agevole controllo.

Tale rilievo, si badi, è più che sufficiente, *ex se*, a dar ragione del difetto di univocità della rappresentazione dell’intenzione della di possedere la porzione del condotto in maniera esclusiva.

In secondo luogo, in ordine alla prospettazione della ricorrente secondo cui la corte di merito non avrebbe motivato l’affermazione “secondo cui al condotto per cui è causa si aveva accesso da ciascun appartamento adiacente ad esso” (così ricorso, pag. 18), che, al di là, appunto, dell’affermazione di cui all’incipit della motivazione del *dictum* della corte distrettuale (“nel condominio per cui è causa esiste, dal momento della costruzione dell’edificio, un condotto di scarico dei rifiuti, di proprietà comune, ma con accesso da ciascun appartamento adiacente ad esso”: così sentenza d’appello, pag. 4), il passaggio motivazionale qualificante è piuttosto quello secondo cui “unico modo per effettuare l’accertamento era la verifica dello stato di fatto all’interno dell’abitazione , unica



possibilità per constatare l'indebita occupazione dello spazio di condotto adiacente appunto a tale abitazione" (così sentenza d'appello, pag. 5).

Orbene, individuato in tal guisa il passaggio motivazionale saliente che sostiene la statuizione di seconde cure, segnatamente l'affermata "clandestinità" del possesso, è ben evidente che specificamente il secondo motivo di censura è del tutto astratto, è del tutto avulso dalla effettiva *ratio decidendi*.

Ai difensori del condominio controricorrente – se ne è dato atto in epigrafe - la procura speciale è stata rilasciata in calce alla copia notificata in data 25.9.2009 del ricorso.

Si osserva, al contempo, che la procura speciale per resistere al ricorso per cassazione redatta in calce o a margine della copia notificata del ricorso non è valida per la proposizione del controricorso (*né per la formulazione di memorie*), non offrendo alcuna certezza della anteriorità del conferimento del mandato rispetto alla notifica dell'atto di resistenza (*cf. Cass. 28.1.2005, n. 1826*).

Conseguentemente la costituzione nel presente grado di legittimità del condominio di via Anton Giulio Barrili, n. 8, di Genova deve considerarsi invalida e *tamquam non esset*.

Ne discende ulteriormente che, nonostante il rigetto del ricorso, nulla compete al condominio controricorrente a titolo di rimborso delle spese del presente grado.

Ovviamente e del pari nessuna statuizione in ordine alle spese va assunta in relazione all'intimato Mario .

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 19 febbraio 2015.

Il consigliere estensore (dott. Luigi Abete)

Il presidente (dott. Gaetano Antonio Bursese)

