

0001947/14



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
Dott. LUIGI PICCIALLI - Consigliere -
Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -
Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Rel. Consigliere -
Dott. ALDO CARRATO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 1211-2008 proposto da:

PACE VITO GIUSEPPE PCAVGS43L21D508J, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA VARRONE 9, presso lo studio dell'avvocato MARANELLA STEFANO, rappresentato e difeso dagli avvocati MELPIGNANO VITO ANTONIO, LONOCE ALFREDO;

- **ricorrente** -

2013

contro

2381

ANASTASIA NUCCI DOMENICO NSTDNC39B12H307A, BIBBO LUISA BBLSU43T63D971K, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA ITALO CARLO FALBO 22, presso lo studio

Oggetto

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

R.G.N. 1211/2008

Cron. 1947

Rep. 290

Ud. 13/11/2013

PU

1/14

dell'avvocato COLUCCI ANGELO, rappresentati e difesi
dagli avvocati DE GIORGIO FRANCESCO, DE GIORGIO MARIO;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 671/2007 della CORTE D'APPELLO
di LECCE, depositata il 22/10/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 13/11/2013 dal Consigliere Dott. PASQUALE
D'ASCOLA;

udito l'Avvocato COLUCCI Angelo, con delega depositata
in udienza ~~dei~~ Avvocati DE GIORGIO, difensori dei
resistenti che ha chiesto il rigetto del ricorso,
deposita in udienza nota spese;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. IGNAZIO PATRONE che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

17/14



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1) Domenico Anastasia Nucci e sua moglie Luisa Bibbo, proprietari dal 1980 di un appartamento al primo piano dello stabile sito in Ostuni, alla via Ten. Specchia, hanno agito nel 1993 per rivendicare la condominialità del terrazzo di copertura dello stabile, occupato dagli abitanti del terzo piano del palazzo confinante.

Emerge in atti che l'originaria proprietaria Rosa Orlando aveva costruito i due edifici e aveva destinato "l'area solare" a pertinenza, quale terrazza a livello, dell'appartamento da lei abitato, unità immobiliare alienata nel 1983 ai convenuti coniugi Pace-Corrente.

Questi ultimi hanno resistito sostenendo che dalla descrizione dei confini dell'appartamento acquistato si desumeva che essi avevano acquistato la terrazza; che in ogni caso l'acquisto era avvenuto per usucapione ex art. 1159 c.c.

Autorizzati, chiamavano in causa la dante causa Rosa Orlando, costituitasi per contestare la pretesa attorea.

Il giudice onorario aggregato del tribunale di Brindisi con sentenza del 29 agosto 2003 ha respinto la domanda, perché dal titolo di proprietà

DM



non risultava "ceduta la quota di comproprietà della terrazza".

1.1) La Corte di appello di Lecce con sentenza 22 ottobre 2007 ha accolto l'appello e accertato la proprietà comune dell'area costituente il lastrico solare del fabbricato in cui gli attori sono proprietari di una unità immobiliare.

Ha condannato Vito Pace, in proprio e quale erede di Maria Carmela Corrente, al rilascio della terrazza in favore degli attori, la legittimazione ad agire dei quali è stata riconosciuta in forza del principio secondo cui il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" delle parti comuni (sul punto cfr SU 25454/13).

Nulla ha statuito nei riguardi di Rosa Orlando, contro la quale dalle conclusioni riportate nella sentenza di appello non risultavano essere state reiterate domande.

1.2) Vito Pace ha proposto ricorso per cassazione notificato il 28 dicembre 2007, affidandosi a due motivi.

I coniugi Nucci hanno resistito con controricorso illustrato da memoria.

fin



Motivi della decisione

3) Il ricorso consta di due motivi: a) violazione e falsa applicazione art. 832 e 1117 c.c.; b) vizi di motivazione.

Entrambi ruotano sulla mancata considerazione dell'accatastamento del complesso condominiale effettuato da Rosa Orlando, originaria unica proprietaria dei due stabili limitrofi.

La sintesi del fatto controverso relativa al primo motivo lamenta che non sia stata ritenuta superata la presunzione di condominialità del bene, "pur in presenza di prove documentali attestanti il carattere di proprietà esclusiva", documenti costituiti "dagli atti di accatastamento e dalle conformi risultanze della ctu espletata in primo grado".

Il secondo motivo censura la circostanza che la Corte di appello abbia preso in considerazione unicamente gli atti di compravendita delle parti ed il regolamento condominiale omettendo gli atti di accatastamento che costituiscono il prius logico giuridico imprescindibile quali premesse su cui si fondano sia il regolamento condominiale, che gli atti di disposizione successivi, tra i quali vi sono quelli che interessano sia l'odierno ricorrente, che i coniugi Anastasia Bibbo".

DM



3.1) Le doglianze, da esaminare congiuntamente, sono prive di fondamento.

La Corte di appello ha osservato che nell'atto di vendita in favore degli attori Anastasia Nucci-Bibbo, effettuato e trascritto ben prima di quello degli appellati Pace, non era contenuta alcuna limitazione ed esso contemplava "l'attribuzione agli stessi pro quota dell'intero lastrico solare". Ha chiarito che il regolamento condominiale aveva valore contrattuale, perché redatto dall'unico originario proprietario del complesso; che in esso il lastrico solare era specificamente incluso tra le proprietà comuni tra tutti i condomini; che detto regolamento era stato richiamato negli atti di acquisto, compreso quello dei Pace nel 1983.

La Corte ha dunque correttamente desunto che, prima della vendita ai Pace, il lastrico solare conteso era già stato alienato pro quota ai vari condòmini, tra i quali gli attori.

A fronte di questa risultanza dei titoli di acquisto, *sulla base dei quali si deve dirimere il conflitto tra più sedicenti compratori*, nessun rilievo può avere l'eventuale accatastamento non conforme ai titoli di acquisto originari, con i quali è sorto il condominio, cioè la proprietà comune del bene.

DM



3.2) Molte volte questa Corte ha ribadito che i dati catastali non hanno valore di prova ma di semplice indizio, costituendo le mappe catastali un sistema secondario e sussidiario rispetto all'insieme degli elementi raccolti in fase istruttoria (Cass. 5131/09).

Il regime probatorio rigoroso prescritto per l'azione di rivendicazione è quindi soddisfatto dall'accertamento compiuto sulla base degli iniziali titoli di acquisto e dell'accertato (e non censurato) valore contrattuale del regolamento condominiale, sorto con la prima vendita appena successiva alla costruzione del fabbricato.

Giova peraltro ricordare che: << La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 cod. civ., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il proprietario che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di dare la prova di tale diritto. A tal fine, è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non



sono utilizzabili i dati catastali , utili solo come concorrenti elementi indiziari di valutazione a fornire la prova richiesta.>>(Cass. 8152/01; 5633/02).

3.3) Nella specie, come detto, è stata rinvenuta nei titoli di acquisto la prova positiva della condominialità del bene, che non è stata presunta, ma dichiarata nell'atto vantato dagli attori e richiamata in quello degli odierni ricorrenti.

Non vi è quindi alcun profilo di utilizzabilità delle risultanze catastali invocate con l'unica censura sostanzialmente dedotta. La eventuale non conformità della denuncia catastale con la volontà espressamente manifesta nell'atto di compravendita, considerato nelle sue varie parti, non inficia di per sé il valore preminente del titolo di acquisto.

Discende da quanto esposto il rigetto del ricorso e la condanna alla refusione delle spese di lite, liquidate in dispositivo, in relazione al valore della controversia.

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente alla refusione a controparte delle spese di lite, liquidate in euro 2.000 per compenso, 200 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma nella Camera di consiglio della

P.M.



sezione civile il 13 novembre 2013

Il Consigliere est.
dr. Pasquale D'Ascola

Il Presidente
dr. Roberto M. Triola

Pasquale D'Ascola

Roberto M. Triola

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

[Signature]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

29 GEN. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA