



22339-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

- Alberto Giusti - Presidente -
- Antonello Cosentino - Consigliere -
- Giuseppe Tedesco - Consigliere -
- Annamaria Casadonte - Rel. Consigliere -
- Luca Varrone - Consigliere -

Oggetto

PROPRIETA'

Ud. 18/01/2019 - CC

R.G.N. 12366/2015

Rep. CI

Cass. 22339

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 12366-2015 proposto da:

Roberto, elettivamente domiciliato in Roma, )  
 , presso lo studio dell'avvocato )  
 che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

Giovanni, Chorouk, elettivamente domiciliati  
 in Roma, , presso lo studio dell'avvocato  
 che li rappresenta e difende;

**- controricorrenti -**

**nonchè contro**

Condominio L

**- intimato -**

OR  
138 / 19

4

avverso la sentenza n. 6741/2014 della Corte d'appello di Roma, depositata il 04/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 18/01/2019 dal Consigliere Annamaria Casadonte;

**rilevato che:**

-il presente giudizio di legittimità trae origine dal ricorso proposto da Roberto [redacted] nei confronti di Giovanni [redacted] di Chorouk [redacted] e del Condominio di [redacted] i [redacted] ; con il quale ha chiesto la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Roma n. 6741 pubblicata il 4 novembre 2014;

-la sentenza impugnata, in riforma della pronuncia conclusiva del giudizio di primo grado, aveva rigettato la domanda proposta da Roberto [redacted] nella qualità di condomino del suddetto Condominio, al fine di conseguire la condanna dei convenuti [redacted] e [redacted] al rilascio della parte di lastrico solare soprastante il loro appartamento all'interno n. 23 e che essi avevano recintato trasformandolo in spazio di proprietà ed uso esclusivo;

-la corte territoriale riconosceva che l'area in questione costituiva, pur svolgendo la funzione di lastrico solare, pertinenza dell'appartamento sottostante e respingeva la domanda di rilascio;

-la cassazione della pronuncia d'appello è chiesta con ricorso tempestivamente notificato il 4 maggio 2015 ed articolato sulla base di sette motivi cui resistono con controricorso, pure tempestivo, i signor [redacted] e [redacted] ;

-non si è costituito il Condominio che già in primo grado aveva dichiarato di rinunciare all'azione ed era rimasto contumace in appello;

Q

**considerato che:**

-con il primo motivo si denuncia, in relazione all'art. 360 comma 1, n.4 cod. proc. civ., la nullità del procedimento per violazione dell'art. 342 cod. proc. civ. per avere la corte territoriale disatteso l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dall'appellato in relazione alla mancata specificazione dei punti in cui il giudice di prime cure avrebbe errato nell'interpretazione dei fatti degli atti di causa e di come, invece, gli stessi avrebbero dovuto essere interpretati;

-con il secondo motivo si censura la sentenza impugnata in relazione all'articolo 360 comma 1, n. 3 cod. proc. civ. per violazione dell'art. 132 n.4 cod. proc. civ. per avere la corte territoriale motivato in modo apparente il rigetto dell'eccezione di inammissibilità;

- il primo e secondo motivo possono essere esaminati congiuntamente, in quanto entrambi relativi alla censura dell'ammissibilità della domanda d'appello;

- essi sono infondati;

-la Corte d'appello ha condivisibilmente affermato (e quanto statuito risulta confermato da una lettura diretta dell'atto d'appello) che con il proposto gravame sono stati riportati con precisione i capi della sentenza che s'intendono impugnare (pagg. 4,5 e 6), le ragioni dell'impugnazione (pagg. 6, 7 e 8) e la relativa modifica che si chiede in relazione alle statuizioni impuginate (pag.12);

-si consideri che gli artt. 342 e 434 cod. proc. civ. , nel testo formulato dal d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. dalla l. n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze,

affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado (cfr. Cass., Sez. U., Sentenza n. 27199 del 2017);

-con il terzo motivo si denuncia, in relazione all'articolo 360 comma 1, n.3 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'articolo 1117 cod. civ. laddove la sentenza impugnata ha concluso per la natura pertinenziale del lastrico, e dunque per la proprietà esclusiva del medesimo, sul presupposto che l'accesso allo stesso avveniva solo attraverso l'appartamento dei signori e tale statuizione contrasterebbe con il disposto dell'articolo 1117 cod. civ. che sancisce la presunzione di comproprietà del lastrico solare, salvo che non risulti il contrario dal titolo, così come interpretato dalla giurisprudenza di legittimità;

-il motivo è fondato;

- non ha rilevanza la circostanza per cui nel caso di specie il lastrico sia raggiungibile da una sola unità immobiliare o serva all'uso esclusivo di un singolo condomino;

-infatti, esso è oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio in applicazione della presunzione sancita dall'art. 1117 cod. civ. , ove non risulti il contrario, in modo chiaro ed univoco, dal titolo;

-ciò perché quale superficie terminale dell'edificio, il lastrico solare svolge l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato per altri usi accessori e, in particolare, come terrazzo (cfr. Cass. Sez.

Un. 7443/1993; id. 20693/2018; id. 3102/2005; id. 20287/2017; id. 5162/1990);

-con il quarto motivo si censura la sentenza impugnata in relazione all'articolo 360 comma 1, n. 3 cod. proc. civ. per violazione e falsa e applicazione degli artt. 2722 e 1350 cod. civ. laddove ha ritenuto il successivo formale riaccorpamento, nel catasto, del lastrico solare in contestazione al sottostante appartamento dei signori quale interpretazione autentica del contratto con il quale l'originaria unica proprietà dell'Inpdai era stata frazionata e in parte venduta alla società Boreale Srl dalla quale poi i convenuti l'avevano acquistata [cfr. punto sub e) della sentenza];

-il motivo è fondato, poiché il catasto è preordinato a fini essenzialmente fiscali, di conseguenza il diritto di proprietà, al pari degli altri diritti reali, non può - in assenza di altri e più qualificanti elementi ed in considerazione del rigore formale prescritto per tali diritti - essere provato in base alla mera annotazione di dati nei registri catastali, che hanno in concrete circostanze soltanto il valore di semplici indizi (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9096 del 24/08/1991; Sez. 2, Sentenza n. 3398 del 05/06/1984);

-l'acquisto derivativo della proprietà di un bene immobile postula un contratto, a contenuto traslativo, intervenuto con il precedente titolare del diritto e soggetto alla forma scritta "ad substantiam", mentre, in difetto di questo, non può discendere da un negozio di mero accertamento, il quale può eliminare incertezze sulla situazione giuridica, ma non già sostituirla il titolo costitutivo (cfr. Cass, Sez. 3, Sentenza n. 9687 del 2003; Sez. 2, Sentenza n. 7055 del 2016);

-Si può concludere che la qualificazione del lastrico solare, come pertinenza esclusiva dell'interno 23, sarebbe dovuta già

risultare nell'originario contratto di trasferimento di proprietà, tra Inpdai e Boreale s.r.l., cosa che non è avvenuta e che non può essere conseguita mediante il ricorso alle sole risultanze catastali ;

-con il quinto motivo si denuncia, in relazione all'art. 360 comma 1, n.5 cod. proc. civ. l'omesso esame di fatti decisivi che se esaminati avrebbero condotto ad una diversa statuizione;

-fra questi, il ricorrente evidenzia come la porzione di lastrico inizialmente facente parte della consistenza catastale dell'appartamento interno 23, come risultante dalla planimetria catastale del 7 luglio 1967, era stata nel 2004 scorporata dall'immobile int. 23 ed annoverata fra i beni comuni non censibili senza acquisire una propria identità catastale;

-non era, pertanto, incontestata la circostanza emergente dalla visura catastale del 1967 e ciò insieme ad altre circostanze non aveva costituito oggetto di necessaria valutazione da parte del giudice del gravame;

-con il sesto motivo si denuncia, in relazione all'art. 360 comma 1, n. 3 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'art. 817 cod. civ. laddove la corte capitolina ha ravvisato la natura pertinenziale della porzione di lastrico solare occupata dai resistenti in contrasto con i principi giurisprudenziali consolidati in materia di individuazione dei presupposti oggettivi e soggettivi di costituzione del rapporto pertinenziale;

- con il settimo motivo si denuncia, in relazione all'art. 360 comma 1, n. 3 cod. proc. civ., la violazione dell'art. 132 n.4 cod. proc. civ. per avere la sentenza impugnata omesso di motivare sull'implicito rigetto delle istanze istruttorie formulate dall'appellato già avanti al tribunale ed aventi ad oggetto

documentazione formata successivamente all'instaurazione del giudizio e quindi ammissibile e non tardiva come invece considerato dal giudice di prime cure con statuizione impugnata in appello;

-l'esame dei motivi quinto, sesto e settimo resta assorbito per effetto dell'accoglimento del terzo e quarto motivo;

- conclusivamente va dunque cassato il provvedimento impugnato in relazione ai due motivi accolti con rinvio alla Corte d'appello di Roma, altra sezione, che si atterrà ai principi di diritto sopra enunciati in relazione alla presunta natura comune del lastrico solare come riconosciuta dall'art. 1117 cod. civ.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il terzo e quarto motivo, rigetta il primo e il secondo, assorbiti il quinto, sesto e settimo, cassa la sentenza in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'appello di Roma, altra sezione, anche in relazione alle spese del presente giudizio.

Roma, così deciso nella camera di consiglio del 18 gennaio 2019.

Il Presidente

Alberto Giusti

*Alberto Giusti*

*IL CANCELLIERE ESPERTO*  
*Dott.ssa Giuseppina D'Urso*

**CORTE DI CASSAZIONE**  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma **06 SET 2019**

*IL CANCELLIERE ESPERTO*  
*Dott.ssa Giuseppina D'Urso*

*8*