

Possesso - Elementi costitutivi - Potere di fatto sulla cosa - La circostanza che l'accesso ad un immobile

Possesso - Elementi costitutivi - Potere di fatto sulla cosa - La circostanza che l'accesso ad un immobile (nella specie, un vano ammezzato) sia particolarmente disagiata (nella specie, possibile solo mediante arrampicamento su una scala a pioli) non vale di per sé ad escludere il possesso, potendo al più costituire un indizio dal quale desumere l'insussistenza dell'esercizio di esso. Corte di Cassazione Sez. 2, Ordinanza n. 181 del 04/01/2011

Possesso - Elementi costitutivi - Potere di fatto sulla cosa - La circostanza che l'accesso ad un immobile (nella specie, un vano ammezzato) sia particolarmente disagiata (nella specie, possibile solo mediante arrampicamento su una scala a pioli) non vale di per sé ad escludere il possesso, potendo al più costituire un indizio dal quale desumere l'insussistenza dell'esercizio di esso. Corte di Cassazione Sez. 2, Ordinanza n. 181 del 04/01/2011

Corte di Cassazione Sez. 2, Ordinanza n. 181 del 04/01/2011

FATTO E DIRITTO

Con due successivi ricorsi per cassazione, Wilson Re.. ha impugnato la sentenza emessa dalla Corte d'appello di Lecce deliberata in data 9 luglio 2008, ma pubblicata il 29 dicembre 2008, non notificata. Il primo ricorso, registrato al n. 22867/09, è stato consegnato agli ufficiali giudiziari il 20 ottobre 2009. Il secondo, registrato al n. 28004/09, è stato notificato il 15 dicembre 2009.

L'intimata Maria Annunziata De.. si è costituita resistendo ad entrambi i ricorsi.

Il giudice relatore ha avviato entrambi a decisione con il rito previsto per il procedimento in Camera di consiglio. Quanto al primo ha rilevato tra l'altro la inammissibilità per mancanza dei quesiti di diritto. Le parti hanno depositato memoria. I ricorsi sono stati riuniti ex art. 335 c.p.c., in quanto rivolti avverso la medesima sentenza.

La giurisprudenza di questa Corte insegna che nel caso in cui una sentenza sia stata impugnata con due successivi ricorsi per cassazione, è ammissibile la proposizione del secondo in sostituzione del primo, purché l'improcedibilità o l'inammissibilità di quest'ultimo non sia stata ancora dichiarata, restando escluso che la mera notificazione del primo ricorso comporti, "ex se", la consumazione del potere d'impugnazione. In relazione alla tempestività della seconda impugnazione occorre aver riguardo - in difetto di anteriore notificazione della sentenza - non solo al termine di un anno dal deposito della sentenza di cui all'art. 327 cod. proc. civ., ma anche a quello breve, ex art. 325 cod. proc. civ., che decorre dalla data della notifica della prima impugnazione, la quale integra la conoscenza legale della sentenza da parte dell'impugnante (Cass. 12898/10; 5053/09; 20912/05). Il secondo ricorso va ritenuto ammissibile; nella specie infatti la proposizione del secondo ricorso è avvenuta tempestivamente (entro sessanta giorni dalla notifica del primo) e prima che fosse dichiarata l'inammissibilità del primo. Esso, pur potendo contenere nuovi e diversi motivi di censura (12898/10), reca le medesime censure, formulate però nel rispetto dell'art. 366 bis c.p.c., del quale il primo ricorso non era rispettoso.

Possesso - Elementi costitutivi - Potere di fatto sulla cosa - La circostanza che l'accesso ad un immobile

Di quest'ultimo (22867/09) la Corte può ora dichiarare l'inammissibilità, in relazione alla sopravvenuta carenza di interesse di parte ricorrente, che lo ha validamente sostituito con il secondo.

La controversia concerne il possesso di uno stanzino (vano al piano ammezzato) posto "a mezzo" tra la cucina della casa Re.. posta al piano terra e un vano di proprietà De.. posto al piano superiore. Il ricorrente aveva agito davanti al pretore di Gallipoli lamentando lo spoglio del vano, nel quale la De.. si era immessa aprendo una botola. Il tribunale di Lecce aveva poi confermato l'accoglimento della domanda.

La Corte d'appello ha riformato la sentenza di primo grado. Ha rilevato che il ricorrente aveva sostenuto di aver esercitato il possesso del vano salendovi dall'esterno, con scaletta a pioli, attraverso una piccola apertura (finestra) sprovvista di infisso. Ha ritenuto che il "possesso mediante arrampicamento" non sia tutelabile, poiché il proprietario non esercita in modo così anomalo l'accesso ai propri beni. Ha osservato che l'anomalia è più evidente in considerazione della presenza nel vano ammezzato di condutture del soprastante appartamento De... Ha evitato di esaminare ogni altra questione, in quanto assorbita dal rilievo di cui si è detto.

Il ricorso verte su tre motivi. Con il primo il ricorrente lamenta, con congruo quesito, la erroneità dell'affermazione di principio resa dalla Corte Territoriale nell'escludere che il possesso su una cosa non sia configurabile qualora il possessore vi acceda mediante scala a pioli. Si duole della violazione dell'art. 810 c.c., e segg., artt. 1140 e 1168, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3. Con il secondo motivo il ricorrente lamenta vizi di motivazione in relazione all'omessa considerazione delle modalità, altrettanto anomale, di accesso della De.. al vano ammezzato. A tal fine ha richiamato il verbale di ispezione dal quale emergeva l'esistenza di una botola e di una scala a V capovolta utilizzata dalla resistente. Con il terzo motivo espone violazione dell'art. 115 c.p.c., in relazione alla omessa valutazione delle testimonianze indotte da parte ricorrente, relative all'accesso al vano attraverso il finestrino poi chiuso con grata dalla De...

Il ricorso è manifestamente fondato.

Palese è l'errore relativo all'affermazione dell'impossibilità di configurare il possesso di un vano ammezzato in relazione alle modalità anomale di accesso. L'accesso al bene immobile può infatti rilevare ai fini di valutare la prova dell'esercizio di quel potere di fatto sulla cosa che caratterizza il possesso tutelabile, ma non può in linea di principio precludere la configurabilità del possesso stesso. Un bene immobile può essere infatti posseduto anche accedendovi scomodamente; inoltre le modalità di accesso vanno valutate in relazione all'ubicazione del bene, all'esistenza di ingressi più agevoli, a ogni utile circostanza del caso. Nella specie la obiettiva situazione del vano, intermedio tra i due appartamenti posti al piano terra e primo piano, rendeva pressoché necessario un accesso disagiato e non poteva quindi in alcun modo sorreggere la affermazione di principio resa dalla Corte d'appello. La sentenza impugnata presta il fianco anche alle censure relative alla motivazione e alla valutazione delle risultanze istruttorie: la sentenza è viziata e la motivazione è insufficiente e contraddittoria perché non ha

Possesso - Elementi costitutivi - Potere di fatto sulla cosa - La circostanza che l'accesso ad un immobile

preso in esame le altre deduzioni istruttorie disponibili, offerte da entrambe le parti, e non ha considerato le difficoltà di accesso della resistente al vano conteso, procedendo alla analisi della situazione possessoria sulla base di tutti gli elementi disponibili.

Essa va pertanto cassata e la causa va rimessa al giudice di rinvio, che, oltre a nuovamente motivare sul materiale istruttorio disponibile, si atterrà al seguente principio di diritto: Il possesso di un immobile - nella specie vano ammezzato - è configurabile anche qualora l'accesso al medesimo avvenga attraverso arrampicamento mediante scala a pioli, potendo queste modalità di accesso influire nella valutazione dell'esercizio del possesso del bene, ma non escluderlo a priori.

Il giudice di rinvio, individuato in altra Sezione della Corte d'appello di Lecce, provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi n. 22867/09 e 28004/09, dichiara inammissibile il ricorso n. 22867/09. Accoglie il ricorso n. 28004/09; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, ad altra Sezione della Corte d'appello di Lecce.

Così deciso in Roma, il 7 ottobre 2010.

Depositato in Cancelleria il 4 gennaio 2011

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it