

Proprietà - Azioni a difesa - Prova - Produzione di certificati catastali - Inidoneità

Proprietà - Azioni a difesa - Prova - Produzione di certificati catastali - Inidoneità - Fondamento.
La prova della proprietà dei beni immobili non può essere fornita con la produzione dei certificati catastali, i quali sono solo elementi sussidiari in materia di regolamento di confini ai sensi dell'art. 950 cod. civ. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 5257 del 04/03/2011

Proprietà - Azioni a difesa - Prova - Produzione di certificati catastali - Inidoneità - Fondamento.
La prova della proprietà dei beni immobili non può essere fornita con la produzione dei certificati catastali, i quali sono solo elementi sussidiari in materia di regolamento di confini ai sensi dell'art. 950 cod. civ. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 5257 del 04/03/2011

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 5257 del 04/03/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Ch... Daniela e An..Maria, premesso di essere proprietari di un immobile sito in Aosta, via S. Amselmo n. 13, e che i vicini confinanti, Tua Ariela e To.. Antonino, durante i lavori di ristrutturazione del proprio immobile avevano demolito il muro comune posto sul confine ed incorporato nella loro proprietà un vano latrina, convennero in giudizio i propri vicini chiedendone la condanna al ripristino dello stato dei luoghi ed al rilascio del vano indebitamente occupato.

I convenuti contestarono le domande, opponendo di essere gli esclusivi proprietari dei manufatti in questione.

Il tribunale di Aosta accolse in parte le domande, dichiarando di esclusiva proprietà delle attrici l'area ove era posta la latrina e condannando i convenuti al ripristino dello stato dei luoghi; quanto al muro di confine, affermò che lo stesso era di proprietà comune, ai sensi dell'art. 880 cod. civ..

Proposto gravame da parte dei soli Tua e To.., con sentenza n. 1789 del 5 novembre 2004 la Corte di appello di Torino riformò la decisione impugnata, rigettando in toto le domande proposte dalle attrici. A fondamento di tale decisione il giudice di appello, premesso che a questione della proprietà del vano latrina doveva ritenersi indipendente rispetto a quella della proprietà del muro di confine, osservò, quanto a quest'ultimo, che dall'atto di transazione intervenuto tra le parti in data 8 ottobre 1991 e dalla successiva scrittura privata del 13 luglio 1992 si evinceva che lo stesso era di proprietà esclusiva dei consorti To.. e Tua, dato che di per sè faceva venire meno la presunzione di comunione dettata dall'art. 880 cod. civ.; con riferimento al vano destinato ad uso latrina, il giudice territoriale affermò, invece, che le attrici non avevano dato prova del loro diritto di proprietà o di comproprietà sullo stesso, atteso che tale bene non risultava compreso negli atti di provenienza del loro immobile.

Ciò in quanto nella relazione peritale allegata all'atto di acquisto del loro dante causa del 6 agosto 1934 veniva dato atto che " l'unica latrina al primo piano è comune cogli altri due proprietari del fabbricato " e subito si aggiungeva che, ai fini della stima dell'immobile, doveva

Proprietà - Azioni a difesa - Prova - Produzione di certificati catastali - Inidoneità

tenersi conto che la porzione compravenduta era priva di latrina, espressioni che impedivano di ritenere tanto la proprietà esclusiva del bene quanto la sua comproprietà, ben potendo la locuzione di in comune "essere letta, in questo contesto, nel senso di bene destinato all'uso comune, comprovante non una comproprietà ma, eventualmente, un diritto di servitù; il giudicante esclude inoltre che, sulla base dei testi escussi, le attrici avessero fornito la prova del loro possesso in via esclusiva del bene ai fini dell'usucapione, aggiungendo che, a tal fine, dagli elementi documentali in atti nemmeno risultava in capo alle istanti l'ulteriore elemento dell'*animus possidenti*".

Per la cassazione di questa decisione ricorre, sulla base di tre motivi, Ch... Daniela, in proprio ed in qualità di erede universale di An..Maria, con atto notificato l'8 giugno 2005.

Resistono con controricorso Tua Ariela e To.. Antonino. Entrambe le parti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va dichiarata inammissibile l'eccezione di difetto di integrità del contraddittorio sollevata dalla ricorrente soltanto in sede di memoria ex art. 378 cod. proc. civ.. Nel giudizio di legittimità, infatti, le memorie di cui all'art. 378 cod. proc. civ. sono destinate esclusivamente ad illustrare e chiarire le ragioni già compiutamente svolte con l'atto di costituzione ed a confutare le tesi avversarie e non possono, pertanto, introdurre nuove eccezioni o sollevare nuove questioni di dibattito (Cass. S.U. n. 11097 del 2006).

Il primo motivo di ricorso denuncia "Nullità della sentenza e/o del procedimento per violazione dell'art. 12 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 - violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3", censurando la sentenza impugnata per avere pronunciato sulla proprietà del muro di confine, dichiarandolo di proprietà esclusiva delle controparti, pur in assenza di qualsiasi domanda in tale senso dei convenuti, che si erano limitati a chiedere il rigetto delle domande delle attrici. Si aggiunge che il vizio denunciato appare ancora più evidente se si considera che lo stesso giudice di appello aveva premesso la totale indipendenza della questione relativa alla proprietà del muro rispetto la domanda relativa alla proprietà del vano latrina, sulla quale sola vi era stata la pronuncia favorevole del giudice di primo grado.

Il motivo è infondato.

La sentenza impugnata, nella parte in cui ha respinto la domanda degli attori relativamente al muro qualificandolo di proprietà esclusiva dei convenuti Tua e To.., non ha violato la regola posta dall'art. 112 cod. proc. civ. in quanto tale accertamento trovava corrispondenza nell'eccezione con cui i medesimi convenuti avevano opposto in primo grado la loro proprietà esclusiva del manufatto in questione e quindi impugnato, con l'atto di appello, la decisione del primo giudice che ne aveva affermato la proprietà comune, impugnazione sostenuta, come correttamente ha osservato il giudice di secondo grado, dall'interesse ad evitare il passaggio in giudicato del relativo accertamento. In particolare, l'eccezione dei convenuti di proprietà

Proprietà - Azioni a difesa - Prova - Produzione di certificati catastali - Inidoneità

esclusiva del muro merita di essere qualificata come eccezione riconvenzionale, consistendo in una prospettazione difensiva che, da un lato, era finalizzata esclusivamente alla reiezione della domanda attrice, attraverso l'opposizione al diritto fatto valere dagli attori di un altro diritto idoneo a paralizzarlo, e, dall'altro, ampliava il tema della controversia, dal momento che con essa veniva richiesto al giudice di accertare che la proprietà del muro apparteneva in via esclusiva ai convenuti. Per tali ragioni, l'accertamento impugnato si configura come un pronunciamento dovuto, che non ha violato la regola posta dall'art. 112 cod. proc. civ. di corrispondenza tra chiesto e pronunciato nella misura in cui ha portato, come risulta dal dispositivo della sentenza impugnata, al mero rigetto della domanda degli attori sul punto.

Il secondo motivo di ricorso denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 948 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 e n. 5 per omessa insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia censurando la sentenza impugnata per non avere accertato che, in forza degli atti di provenienza vantati dalle attrici, queste ultime, unitamente a tale De Franco Antonio, erano le esclusive proprietarie dell'intero fabbricato le cui porzioni risultavano servite dal vano latrina oggetto di controversia e per avere, in sede di ricostruzione dei fatti, colpevolmente ignorato la documentazione amministrativa catastale inerente al classamento eseguito in data 31.1.1944, da cui pure risultava che le porzioni immobiliari da esse acquistate comprendevano la proprietà del suddetto bene. In particolare, la Corte di appello, ad avviso della ricorrente, ha errato per non avere letto ed interpretato gli atti di provenienza esibiti alla luce della predetta documentazione amministrativa, da cui risultava se non la proprietà esclusiva quanto meno la comproprietà del bene in capo alle attrici, considerato che la perizia estimativa allegata all'atto pubblico del 6 agosto 1934 dava atto dell'esistenza di un vano latrina al primo piano in comune con gli altri proprietari del fabbricato, sostenendo che l'affermazione del giudicante secondo cui vi sarebbe stato un diritto di servitù sulla latrina appare contrastante con il testo della suddetta documentazione.

Sotto altro profilo, si deduce che la Corte non poteva respingere la domanda sulla base della sola osservazione che le attrici non avevano provato il loro diritto di proprietà, ma avrebbe dovuto considerare le prove offerte alla luce del rilievo che i convenuti non avevano contestato l'originario titolo di proprietà delle controparti, ma si erano limitati a contrapporre un proprio titolo sulla base di un atto successivo (l'atto di transazione dell'8 ottobre 1991 e la scrittura privata del 13 luglio 1992) palesemente inefficaci a fini traslativi. In tale contesto, sostiene il ricorso, l'onere probatorio a carico delle attrici doveva individuarsi non già nella dimostrazione del loro titolo di proprietà, bensì nella mera prevalenza di esso rispetto a quello, inefficace, dei convenuti. La Corte di appello, conclude il motivo, ha poi erroneamente valutato le prove fornite dalle istanti a sostegno della loro richiesta subordinata di riconoscimento dell'usucapione, fornendo al riguardo una motivazione del tutto insufficiente. Anche questo motivo appare infondato. La prima censura, che contesta l'interpretazione data dal giudice di secondo grado degli atti di provenienza vantati dalle attrici, appare inammissibile, oltre che infondata.

Inammissibile in quanto introduce un sindacato di fatto, essendo l'interpretazione degli atti negoziali attività riservata dalla legge all'esclusiva competenza del giudice di merito (Cass., 22.

Proprietà - Azioni a difesa - Prova - Produzione di certificati catastali - Inidoneità

5. 2006, n. 10131; Cass., 17. 7. 2003. n. 11193), ed è per di più generica, non precisando il ricorso quali clausole o parti degli atti di provenienza sarebbero stati colpevolmente ignorati ovvero male interpretati, quali regole di interpretazione del contratto sarebbero state violate, né in quale modo, diversamente da quanto ritenuto dal giudice di merito, tali atti avrebbero dovuto portare a riconoscere alla deducente la proprietà del vano in contestazione. Infondato, avendo la Corte torinese motivato in modo logico ed adeguato le proprie conclusioni sul punto, laddove ha affermato, richiamando l'atto di acquisto del 1934 e la perizia estimativa ad esso allegata, che il vano latrina non era compreso tra i beni trasferiti.

La omessa considerazione da parte del giudice di merito, ai fini di tale accertamento, dei documenti catastali non integra, d'altra parte, una critica su un punto decisivo dell'accertamento impugnato. Costituisce principio consolidato, infatti, che la prova della proprietà di beni immobili non può essere fornita con la produzione dei certificati catastali, i quali sono soltanto elementi sussidiari in materia di regolamento di confini ai sensi dell'art. 950 cod. civ., essendo necessario in materia l'atto scritto ad substantiam o un fatto equiparato come l'usucapione Cass. n. 11115 del 1997).

Non convincente è anche la censura, che peraltro non risulta tradotta in una formale e specifica denuncia di violazione di legge, secondo cui il giudicante, nel compiere tale accertamento, non avrebbe valutato le rispettive posizioni difensive delle parti, disattendendo quindi le regole in materia di distribuzione dell'onere della prova, atteso che avrebbe dovuto tenere conto del fatto che i convenuti non avevano contestato il titolo di proprietà vantato dalle attrici e non avevano prodotto in giudizio alcun titolo di acquisto originario o derivativo, ma soltanto l'atto di transazione del 1991 e la successiva scrittura privata del 1992. Questa critica non può essere accolta in quanto nell'azione di rivendica l'onere della prova di essere proprietari grava sull'attore e la mancata contestazione del convenuto non è fatto sufficiente a dispensare il rivendicante dalla prova, potendo la difesa del convenuto produrre, in determinati casi, soltanto un'attenuazione di tale onere (Cass. n. 9303 del 2009; Cass. n. 696 del 2000).

In ogni caso si osserva che erroneamente il ricorso assume la proprietà non era stata contestata. Come risulta dall'esposizione dei fatti di causa contenuta nella sentenza impugnata e nello stesso ricorso e controricorso, i convenuti avevano formalmente contestato la proprietà in capo alle controparti del vano cantina, opponendovi l'atto di transazione del 1991, sul presupposto, poi disatteso dal giudice di merito, ma per altre e diverse ragioni, che la proprietà esclusiva del muro includesse anche la proprietà del vano cantina.

La censura di vizio di motivazione con riguardo alla statuizione che ha rigettato la domanda di usucapione è invece inammissibile per genericità e perché, comunque, essa investe il solo aspetto dell'utilizzazione materiale esclusiva del bene, non già anche l'affermazione della Corte circa la mancata prova dell'animus possidendi, che costituisce, all'evidenza, ratto decidendi autonoma, in grado di sorreggere, da sola, la pronuncia di rigetto. Costituisce orientamento assolutamente pacifico di questa Corte, che nella specie deve trovare ulteriore conferma, che ove una sentenza (o un capo di essa) si fondi su più ragioni, tutte autonomamente idonee a

Proprietà - Azioni a difesa - Prova - Produzione di certificati catastali - Inidoneità

sorreggerla, è necessario - per giungere alla cassazione della pronunzia - non solo che ciascuna di esse abbia formato oggetto di specifica censura, ma anche che il ricorso abbia esito positivo nella sua interezza con l'accoglimento di tutte le censure, affinché si realizzi lo scopo stesso dell'impugnazione.

È sufficiente, pertanto, che anche una sola delle dette ragioni non formi oggetto di censura, ovvero che sia respinta la censura relativa anche ad una sola delle dette ragioni, perché il motivo di impugnazione debba essere respinto nella sua interezza, divenendo inammissibili, per difetto di interesse, le censure avverso le altre ragioni (Cass. 1 8 maggio 2005, n. 10420: Cass. 4 febbraio 2005, n. 2274; Cass. 26 maggio 2004, n. 10134). il terzo motivo di ricorso denuncia "violazione ed erronea applicazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 e n. 5 per omessa insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia", lamentando che il giudice di appello abbia respinto la domanda sulla base della mera considerazione che le istanti non avevano dimostrato la loro proprietà esclusiva sul bene senza pronunciarsi in relazione al diritto di comproprietà delle attrici e senza considerare che l'azione volta a tutelare il diritto reale può essere intrapresa anche da uno solo dei contitolari, senza necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri. Il mezzo è infondato.

L'affermazione che la sentenza non avrebbe esaminato la richiesta subordinata delle attrici di dichiarazione di comproprietà del bene oggetto di contestazione non può essere condivisa. Dalla mera lettura della sentenza impugnata risulta, infatti, che la Corte territoriale. Nell'affrontare la questione della proprietà del bene, non solo ne ha escluso la titolarità esclusiva in capo alle istanti ma anche la comproprietà o comunione con le altre parti. La sentenza, in particolare, ha ritenuto ambiguo il riferimento nell'atto di provenienza alla circostanza che la latrina era "in comune", attesa la precisazione che in esso segue secondo cui l'immobile era privo di latrina, osservando che tale espressione ben poteva essere letta con riferimento al mero uso comune del bene, arrivando per tale via alla conclusione che manca pertanto la prova dell'esistenza di un diritto di proprietà o comproprietà dello spazio latrina in capo a Ch... Daniela e An..Maria". Il ricorso va pertanto respinto.

Le spese di giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza della ricorrente.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, che liquida in Euro 1.700, di cui Euro 200 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.
Così deciso in Roma, il 18 gennaio 2010.
Depositato in Cancelleria il 4 marzo 2011

Proprietà - Azioni a difesa - Prova - Produzione di certificati catastali - Inidoneità
