



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

25014-20

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Luigi Giovanni LOMBARDO - Presidente
Ubaldo BELLINI - Consigliere rel.
Antonio SCARPA - Consigliere
Giuseppe FORTUNATO - Consigliere
Luca VARRONE - Consigliere

PROPRIETA'

RG. 9524/2016
Cron. 25014
Rep. CI

ha pronunciato la seguente

CC. 15/09/2020

ORDINANZA

sul ricorso n. 9524-2016, proposto dal:

CONDOMINIO DI \ , in MELZO (MI), e dai
condomini F

,
\
\
\
[
[
\
\
\
Z

h

: ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv.

L

- ricorrenti -

02
1829/20



contro

s.r.l., in persona del Presidente del Consiglio di
amministrazione e legale rappresentante *pro tempore*
, rappresentata e difesa dall'Avvocato
) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.

- controricorrente -

nonché contro

s.p.a., succeduta a s.p.a. a seguito di
fusione mediante incorporazione, in persona dell'Amministratore
delegato, rappresentata e difesa
dagli Avvocati
, ed elettivamente domiciliata presso lo
studio di quest'ultimo in ROMA,

- controricorrente -

nei confronti di

LUCIA e GIUSEPPINA

- intime -

avverso la sentenza n. 433/2016 della CORTE d'APPELLO di
MILANO, pubblicata il 5/02/2016;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
15/09/2020 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione, notificato in data 7.5.2005, il
CONDOMINIO DI), in Melzo, ed i condomini



convenivano
in giudizio avanti al Tribunale di Milano-Sezione Distaccata di
Cassano D'Adda la / S.R.L.; con atti di citazione, notificati
in data 1.6.2005, i medesimi attori convenivano in giudizio
LUCIA : GIUSEPPINA C I fine di accertare:
a) in via principale, l'acquisto per usucapione abbreviata, ai sensi
dell'art. 1159 c.c., del cortile identificato nel N.C.T. del Comune
di Melzo al mappale 164 del foglio 9, ente urbano di are 2,70,
partita 1; b) in via subordinata, l'acquisto per usucapione
ordinaria, ai sensi dell'art. 1158 c.c. del predetto immobile; c) in
via ulteriormente subordinata, la sussistenza del diritto di servitù
di parcheggio e/o di passaggio carrabile o, in via ulteriormente
subordinata, pedonale, ordinando al Conservatore dei RR.II. di
Milano la trascrizione dell'emananda sentenza.

Si costituiva in giudizio la s.r.l., la quale contestava
il fondamento della domanda e ne chiedeva il rigetto,
riconoscendo che il cortile di sua proprietà distinto con il mappale
164 del foglio 9 nel N.C.T. del Comune di Melzo, era gravato di
una servitù di passaggio a favore degli attuali mappali 609 e
153, sull'ultimo dei quali insistevano gli immobili degli attori.
Eccepsiva il difetto di legittimazione attiva del Condominio, poiché
la delibera dell'assemblea straordinaria del 27.1.2005 non aveva
concesso alcuna autorizzazione ad agire nei confronti di
s.r.l. a tutela dei diritti reali dei singoli condomini e poiché la
predetta delibera non era stata assunta all'unanimità. Chiedeva

M



la condanna solidale degli attori al risarcimento del danno, ai sensi dell'art. 2043 c.c. - danno costituito dal mancato utilizzo del corrispettivo che sarebbe stato ricavato dalla vendita del complesso immobiliare, sfumata a causa dell'azione giudiziaria promossa dagli attori, nonché dagli interessi passivi che la convenuta sarebbe stata costretta a pagare sui mutui che sarebbero stati estinti o accollati agli acquirenti contestualmente al trasferimento dei beni immobili, oltre che all'impossibilità per la convenuta di procedere direttamente alla costruzione del complesso immobiliare -, nonché la condanna degli attori per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c., per l'uso disinvolto dell'azione e perché l'iscrizione dell'atto di citazione impediva di iscrivere le garanzie reali necessarie per ottenere da qualunque istituto di credito i finanziamenti per affrontare le ingenti spese di ristrutturazione. Chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa il proprio dante causa F S.P.A., al fine di essere da questa garantita dall'eventuale evizione della porzione immobiliare oggetto di causa, ai sensi dell'art. 1485 c.c., con condanna alla restituzione del prezzo relativo alla porzione del terreno in oggetto e al risarcimento del danno (nella misura corrispondente alla diminuzione di valore dell'intero complesso immobiliare a causa dell'evizione del cortile da parte degli attori), secondo la previsione degli artt. 1480 e 1484 c.c..

Autorizzata la chiamata in causa, si costituiva F :
s.p.a. contestando il fondamento delle domande degli attori e delle domande proposte nei suoi confronti dalla s.r.l., chiedendo il rigetto di queste ultime. Eccepiva il difetto di legittimazione attiva del Condominio sulla base delle medesime considerazioni svolte dalla s.r.l.. Contestava, inoltre,

B



l'esistenza dei presupposti per l'operatività della garanzia per evizione parziale sull'assunto che l'usucapione vantata dagli attori si sarebbe perfezionata successivamente alla vendita dell'immobile, avvenuta il 28.3.2003, comprendente il mappale 164 da _____ s.p.a. ad _____ s.r.l..

Le convenute Lucia _____ e Giuseppina _____ non si costituivano in giudizio ed erano dichiarate contumaci.

Con la sentenza n. 8656/2014, depositata in data 28.6.2014, il Tribunale di Milano (al quale la causa era stata assegnata dopo la soppressione della Sez. Distaccata di Cassano d'Adda), non definitivamente pronunciando, dichiarava il difetto di legittimazione attiva del Condominio di _____, Melzo; rigettava la domanda di accertamento dell'usucapione abbreviata; accertava e dichiarava che i condomini attori erano proprietari, per quote ideali, in virtù di acquisto fattone per usucapione, della proprietà dell'immobile sito in Melzo e identificato nel N.C.T. di tale Comune al foglio 9, mappale 164; rigettava la domanda di condanna al risarcimento dei danni proposta da _____ s.r.l.; accertava e dichiarava il diritto di _____ s.r.l. alla riduzione del prezzo della compravendita stipulata con _____ s.p.a. il 28.3.2003; rigettava la domanda di condanna al risarcimento dei danni proposta da _____ s.r.l. nei confronti di _____ x s.p.a.; disponeva la prosecuzione del processo, al fine di determinare, con apposita CTU, il valore di mercato del bene usucapito con riferimento all'epoca della vendita (28.3.2003).

Avverso detta sentenza proponeva appello _____ s.r.l. chiedendo la riforma dei capi con i quali il Tribunale aveva accertato l'intervenuta usucapione ordinaria e aveva rigettato le



domande di risarcimento dei danni proposte sia nei confronti dei condomini che della terza chiamata.

Si costituivano in giudizio il Condominio di _____ e gli altri condomini appellati chiedendo il rigetto dell'appello.

Si costituiva altresì la I _____ s.p.a., la quale proponeva appello incidentale, chiedendo, in via principale, che la sentenza fosse riformata e che tutte le domande svolte nei suoi confronti fossero respinte. Chiedeva che fosse rigettato anche l'appello avverso il capo della sentenza che aveva rigettato la domanda di risarcimento dei danni proposta nei suoi confronti da _____

Con sentenza n. 433/2016, depositata in data 5.2.2016, la Corte d'Appello di Milano accoglieva l'appello principale e quello incidentale e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza appellata, respingeva la domanda di usucapione ordinaria azionata dagli attori; dichiarava priva di interesse quella di accertamento di una servitù convenzionale di passaggio pedonale e carraio e assorbite dal rigetto delle pretese degli attori le domande di garanzia e risarcimento dei danni proposte dalla convenuta _____ nei confronti della _____; confermava nel resto la sentenza impugnata; condannava gli appellati, in solido tra loro, a rifondere le spese di lite dei due gradi in favore di _____ dichiarava compensate tra _____ e F _____ le spese di entrambi i gradi.

Avverso detta sentenza propongono ricorso per cassazione il Condominio ed i condomini appellati sulla base di sei motivi, illustrati da memoria. Resistono le società _____ e I _____; con rispettivi controricorsi e con la produzione ad opera di _____ a _____ di memoria.

B



RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo, i ricorrenti lamentano «Ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., [la] violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1140, 1102 e 1158 c.c. in relazione agli artt. 2943-2945 c.c.», giacché la Corte d'Appello avrebbe errato nella qualificazione della fattispecie astratta applicabile alla presente fattispecie, che avrebbe dovuto essere inquadrata come *possessio ad usucapionem* di quota indivisa di un bene o diritto reale su un bene, con sussistenza dell'elemento soggettivo. Inoltre il regolamento condominiale, assunto con delibera assembleare del 7.6.1991, qualificava il cortile per cui è causa come ente comune, conferendo evidenza dell'*animus possidendi* perdurante per oltre 20 anni e sorto nei comproprietari fin dagli anni 1970-1980, sicché fin da subito i condomini hanno posseduto l'area con l'*animus* di agire come comproprietari in piena buona fede. Irrilevante, poi, sarebbe l'elemento dell'esclusività del possesso in quanto non sono stati eccepiti fatti interruttivi del possesso dei ricorrenti. Infine la Corte d'Appello sarebbe incorsa in un'erronea interpretazione degli atti di tolleranza come estrinsecazione dell'attività corrispondente al diritto di proprietà. I ricorrenti hanno evidenziato nei giudizi di merito che la presenza di terzi nell'area in oggetto era espressione di una mera tolleranza, non di chiunque, ma solo di vicini o parenti, come provato dalle testimonianze.

1.1. - Il motivo è inammissibile.

1.2. - Il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e quindi implica necessariamente un

B



problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di un'erronea valutazione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione (peraltro, entro i limiti del paradigma previsto dal nuovo testo dell'art. 360, co. 1, n. 5, c.p.c.). Il discrimine tra l'una e l'altra ipotesi è segnato dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (Cass. n. 24054 del 2017; *ex plurimis*, Cass. n. 24155 del 2017; Cass. n. 195 del 2016; Cass. n. 26110 del 2016).

Pertanto, il motivo con cui si denuncia il vizio della sentenza previsto dall'art. 360 n. 3 c.p.c. deve essere dedotto, a pena di inammissibilità, non solo mediante la puntuale indicazione delle norme assuntivamente violate, ma anche mediante specifiche e intelligibili argomentazioni intese a motivatamente dimostrare in qual modo determinate affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata debbano ritenersi in contrasto con le indicate norme regolatrici della fattispecie; diversamente impedendosi alla Corte di cassazione di verificare il fondamento della lamentata violazione.

Risulta, quindi, inammissibile, la deduzione di errori di diritto individuati [come nel nel presente motivo] per mezzo della sola indicazione delle norme pretesamente violate [artt. 1140, 1102, 1158 in relazione agli artt. 2943-2945 c.c.], ma non dimostrati attraverso una circostanziata critica delle soluzioni concrete adottate dal giudice del merito nel risolvere le questioni giuridiche poste dalla controversia, operata nell'ambito di una

B



valutazione comparativa con le diverse soluzioni prospettate nel motivo e non attraverso la mera contrapposizione di queste ultime a quelle desumibili dalla motivazione della sentenza impugnata (Cass. n. 11501 del 2006; Cass. n. 828 del 2007; Cass. n. 5353 del 2007; Cass. n. 10295 del 2007; Cass. 2831 del 2009; Cass. n. 24298 del 2016).

1.3. - Peraltro, va posto in rilievo che è principio consolidato quello secondo cui l'apprezzamento del giudice di merito, nel porre a fondamento della propria decisione una argomentazione, tratta dalla analisi di fonti di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e le circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (*ex plurimis*, Cass. n. 9275 del 2018; Cass. n. 5939 del 2018; Cass. n. 16056 del 2016; Cass. n. 15927 del 2016).

Ne consegue che tale accertamento è censurabile in sede di legittimità unicamente nel caso in cui la motivazione [contrariamente a quanto risulta nella presente fattispecie, in cui essa risulta analitica, congrua e coerentemente supportata] risulti talmente inadeguata da non consentire di ricostruire l'*iter* logico seguito dal giudice per attribuire al rapporto negoziale un determinato contenuto, oppure nel caso di violazione delle norme ermeneutiche; con la precisazione che nessuna di tali censure può risolversi in una critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, che si sostanzia nella mera contrapposizione di una

B



differente interpretazione (tra le tante, Cass. n. 26683 del 2006; Cass. n. 18375 del 2006; Cass. n. 1754 del 2006).

Sono infatti riservate al Giudice del merito l'interpretazione e la valutazione del materiale probatorio, il controllo dell'attendibilità e della concludenza delle prove, la scelta tra le risultanze probatorie di quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, nonché la scelta delle prove ritenute idonee alla formazione del proprio convincimento, per cui è insindacabile, in sede di legittimità, il "peso probatorio" di alcune testimonianze rispetto ad altre, in base al quale il Giudice di secondo grado sia pervenuto a un giudizio logicamente motivato, diverso da quello formulato dal primo Giudice (Cass. n. 1359 del 2014; Cass. n. 16716 del 2013; Cass. n. 1554 del 2004). Ed è altresì pacifico che il difetto di motivazione censurabile in sede di legittimità è configurabile solo quando dall'esame del ragionamento svolto dal Giudice di merito e quale risulta dalla stessa sentenza impugnata emerga la totale obliterazione di elementi che potrebbero condurre a una diversa decisione ovvero quando è evincibile l'obiettiva deficienza del processo logico che ha indotto il Giudice al suo convincimento, ma non già quando vi sia difformità rispetto alle attese del ricorrente (Cass. n. 13054 del 2014).

2. - Con il secondo motivo, i ricorrenti deducono «Ai sensi dell'art. 360, n. 5 c.p.c., [l']omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti», giacché, malgrado specifica contestazione da parte degli appellati, la Corte d'Appello ometteva di prendere in considerazione il doc. n. 17), versato nel fascicolo di parte attrice di primo grado, in cui in data 27.9.2004 il legale della s.r.l. inviava all'amministratore del Condominio di)



una raccomandata a.r., nella quale riconosceva che gli abitanti del Condominio utilizzavano il cortile per cui è causa per parcheggiare le auto, ma che la _____ avrebbe impedito tale uso, riconoscendo ai condomini solo una servitù di passo pedonale. Inoltre, nel giudizio di primo grado la _____ s.r.l. specificava che i fatti su cui gli attori fondavano le loro pretese erano stati posti in essere prima dell'acquisto dell'immobile e che la _____ s.p.a. aveva permesso che gli attori utilizzassero il cortile per parcheggiare. Pertanto, il possesso dell'area mediante parcheggio era un fatto non controverso, ammesso dalla _____. La Corte di merito non avrebbe esaminato i fatti oggetto di testimonianze, che confermano il pacifico esercizio del compossesso in capo ai condomini, elemento costitutivo della fattispecie. Si tratta delle deposizioni testimoniali da cui risulta che i condomini parcheggiavano nell'area in questione fin dal lontano 1954 e che l'area era utilizzata per attività ludiche e religiose.

2.1. – Il motivo è inammissibile.

2.2. – Costituisce principio consolidato di questa Corte che il novellato paradigma di cui all'art 360, co. 1, n. 5 c.p.c. (nella nuova formulazione adottata dal d.l. n. 83 del 2012, convertito dalla legge n. 134 del 2012, applicabile alle sentenze impugnate dinanzi alla Corte di cassazione ove le stesse siano state pubblicate in epoca successiva al 12 settembre 2012, e quindi *ratione temporis* anche a quella oggetto del ricorso in esame, pubblicata il 23.09.2015) consente (v. Cass. sez. un. n. 8053 del 2014) di denunciare in cassazione – oltre all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, e cioè, in definitiva, quando tale

M



anomalia si esaurisca nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione – solo il vizio dell'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo, vale a dire che, ove esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia (Cass. n. 14014 e n. 9253 del 2017).

Nel rispetto delle previsioni degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c., i ricorrenti avrebbero dunque dovuto specificamente e contestualmente indicare oltre al "fatto storico" il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività" (Cass. n. 14014 e n. 9253 del 2017).

2.3. – Viceversa, nel motivo in esame, della enucleazione e della configurazione della sussistenza (e compresenza) di siffatti presupposti (sostanziali e non meramente formali), onde potersi ritualmente riferire al parametro di cui al n. 5 dell'art. 360 c.p.c., non v'è alcuna idonea e specifica indicazione. Laddove, piuttosto, il motivo appare impropriamente diretto, anch'esso, ad ottenere una impossibile rilettura del corredo testimoniale. Così mostrando i ricorrenti di anelare ad una impropria trasformazione del giudizio di legittimità in un nuovo, non consentito, giudizio di merito, nel quale ridiscutere tanto il contenuto di fatti e vicende processuali, quanto ancora gli

B



apprezzamenti espressi dalla Corte di merito non condivisi e per ciò solo censurati al fine di ottenerne la sostituzione con altri più consoni ai propri desiderata; quasi che nuove istanze di fungibilità nella ricostruzione dei fatti di causa possano ancora legittimamente porsi dinanzi al giudice di legittimità (Cass. n. 5939 del 2018).

Come questa Corte ha più volte sottolineato, compito della Cassazione non è quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata, né quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti a fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dal giudice del merito (cfr. Cass. n. 3267 del 2008), dovendo invece il giudice di legittimità limitarsi a controllare se costui abbiano dato conto delle ragioni della sua decisione e se il ragionamento probatorio, da esso reso manifesto nella motivazione del provvedimento impugnato, si sia mantenuto entro i limiti del ragionevole e del plausibile; ciò che nel caso di specie è dato riscontrare (cfr. Cass. n. 9275 del 2018), giacché la valutazione del materiale probatorio (in particolare del corredo testimoniale) operata dalla Corte d'appello è sorretta da argomentazioni logiche e coerenti tra loro, con motivazione sufficiente e non contraddittoria.

3.- Con il terzo motivo, i ricorrenti censurano «Ai sensi dell'art. 360 nn. 3 e 4 c.p.c., [la] violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1158 c.c.; nullità della sentenza per motivazione meramente apparente», poiché il Giudice di secondo grado ometteva di indicare le ragioni sottese al convincimento espresso in ordine all'asserita irrilevanza - ai fini dell'acquisto dell'usucapione del diritto di proprietà dell'area - sia dell'utilizzo

B



della stessa quale area giochi da parte dei figli dei condomini, sia dell'uso della stessa a fini religiosi (sentenza impugnata, pag. 7). Secondo i ricorrenti la motivazione della sentenza impugnata non consente di comprendere la giustificazione della decisione, risolvendosi in una motivazione fittizia, sommaria e apodittica: la sentenza sarebbe affetta da nullità.

3.1. - Il motivo è inammissibile

3.2. - Rilevato che nel ricorso per cassazione è inammissibile la mescolanza e la sovrapposizione di mezzi d'impugnazione eterogenei (cfr. Cass. 26874 del 2018), va ribadito che il ricorso per cassazione, avendo ad oggetto censure espressamente e tassativamente previste dall'art. 360, primo comma, cod. proc. civ., deve essere articolato in specifici motivi riconducibili in maniera immediata ed inequivocabile ad una delle cinque ragioni di impugnazione stabilite dalla citata disposizione, pur senza la necessaria adozione di formule sacramentali o l'esatta indicazione numerica di una delle predette ipotesi. Pertanto, nel caso in cui il ricorrente lamenti l'omessa pronuncia, da parte dell'impugnata sentenza, in ordine ad una delle domande o eccezioni proposte, non è indispensabile che faccia esplicita menzione della ravvisabilità della fattispecie di cui al n. 4 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., con riguardo all'art. 112 cod. proc. civ., purché il motivo rechi univoco riferimento alla nullità della decisione derivante dalla relativa omissione, dovendosi, invece, dichiarare inammissibile il gravame allorché sostenga [come nella specie] che la motivazione sia mancante o insufficiente o si limiti ad argomentare sulla violazione di legge (Cass., sez. un., n. 17931 del 2013; Cass. n. 24553 del 2013; Cass. n. 10862 del 2018).

B



Non è ravvisabile alcuna omissione della motivazione, poiché il convincimento del giudice risulta motivatamente emesso (anche se contestato dai ricorrenti). Valgono dunque anche le argomentazioni svolte *sub* 1.3.

4. - Con il quarto motivo, i ricorrenti lamentano la «Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 132, n. 4 c.p.c.: mancato riconoscimento dell'inattendibilità dei testi posti a fondamento della gravata pronuncia». Nei giudizi di merito, i ricorrenti eccepivano che i soggetti chiamati a testimoniare da [redacted] e Roncevaux erano dipendenti o incaricati dalle suddette società, per cui il Giudice avrebbe dovuto valutare con particolare severità tali testimonianze, sia perché contrastanti con le altre testimonianze, sia perché contrastanti con le prove documentali, sia perché i testi avevano un interesse diretto in causa. Invece, la Corte territoriale si limitava a ritenere i testi del tutto attendibili, senza motivare sul punto.

4.1. - Il motivo è inammissibile.

4.2. - Si ribadisce che sono infatti riservate al Giudice del merito (e quindi sottratte al vaglio di legittimità) l'interpretazione e la valutazione del materiale probatorio, il controllo dell'attendibilità e della concludenza delle prove, l'attendibilità dei testi, la scelta tra le risultanze probatorie di quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, nonché la scelta delle prove ritenute idonee alla formazione del proprio convincimento, per cui è insindacabile, in sede di legittimità, il "peso probatorio" di alcune testimonianze rispetto ad altre, in base al quale il Giudice di secondo grado sia pervenuto a un giudizio logicamente motivato, diverso da quello formulato dal primo Giudice (*ex plurimis*, Cass. n. 1359 del 2014; Cass. n. 16716 del 2013).

A small, handwritten mark or signature in the right margin of the page.



5. – Con il quinto motivo, i ricorrenti deducono «Ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., [la] violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1140, 1102 e 1159 c.c.», evidenziando che la Corte di merito avrebbe dovuto dichiarare l'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c. nei confronti di quei compossessori per i quali sussistevano i requisiti (negli atti di acquisto si fa riferimento all'area comune del mappale 164 del foglio 9).

5.1. – Il motivo è inammissibile.

5.2. – Anche per il presente motivo valgono le considerazioni espresse *sub* 1.2. E può essere ribadito che anche tale censura si sostanzia nella impropria sollecitazione ad effettuare una nuova valutazione di risultanze di fatto emerse nel corso del procedimento.

6. – Con il sesto motivo, i ricorrenti lamentano «Ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., [la] violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1131, 1136 c.c. e violazione e falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c.», poichè la Corte d'Appello faceva riferimento all'esistenza di una servitù convenzionalmente gravante sul cortile in questione, a vantaggio dell'immobile di proprietà degli attori-appellati, di passaggio pedonale e carraio, come espressamente riconosciuto dalla . . . nella stessa causa, per cui la domanda giudiziale risultava priva d'interesse. Secondo i ricorrenti, a tale interesse ad agire si connette la legittimazione processuale del Condominio, il quale, nella persona dell'amministratore, con la maggioranza qualificata, doveva e poteva agire a tutela della consolidata servitù di passaggio pedonale e carraio. La Corte invece non ravvisava erroneamente la legittimazione ad agire del Condominio, diretta a ottenere il riconoscimento della servitù di passaggio pedonale e carraio.

13



6.1. – Il motivo è inammissibile.

6.2. – La questione riguardante la legittimazione attiva del condominio è stata correttamente ritenuta assorbita dal rigetto della domanda di merito, laddove comunque la Corte distrettuale ne ha evidenziato la insussistenza "in relazione all'azionato acquisto di diritti reali, in mancanza di una espressa totalitaria autorizzazione ad agire da parte dei condomini, che non l'avevano affatto conferita nella evocata assemblea condominiale del 27.01.2005" (sentenza impugnata, pag. 12).

Trattasi, peraltro, di affermazione del tutto coerente con i principi enunciati da questa Corte secondo cui, appunto, in tema di condominio negli edifici, la proposizione di una domanda diretta non alla difesa della proprietà comune, ma alla sua estensione mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, implicando non solo l'accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati, esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condomino (Cass. n. 21826 del 2013; Cass. n. 5147 del 2003).

7. – Il ricorso va dunque dichiarato inammissibile. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. Va emessa la dichiarazione *ex art. 13, c. 1-quater, d.P.R. 115/2002.*

P.Q.M.

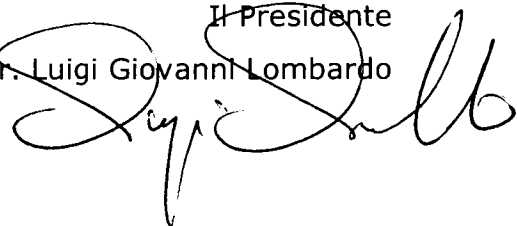
La Corte dichiara inammissibile il ricorso. Condanna i ricorrenti al pagamento in favore delle due controricorrenti delle spese del presente grado di giudizio, che liquida, nei confronti di



s.r.l., in € 4.200,00 di cui € 200,00 per rimborso spese vive, e nei confronti di s.p.a., succeduta a l s.p.a, in € 3.200,00 di cui € 200,00 per rimborso spese vive, oltre per ciascuna al rimborso forfettario spese generali, in misura del 15%, ed accessori di legge. *Ex art. 13, co. 1-quater*, d.P.R. n. 115/2002 sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del co. 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, della Corte Suprema di Cassazione, il 15 settembre 2020.

Il Presidente
Dr. Luigi Giovanni Lombardo



IL CANCELLIERE ESPERTO
Dot.ssa Giuseppina D'Urso

CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civile
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma 09 NOV. 2020

IL CANCELLIERE ESPERTO
Dot.ssa Giuseppina D'Urso