POSSESSO IN CONDOINIO - COMMENTO A CASS. N. 24471/2017

Con la sentenza n. 24471 del 17/10/2017, la Corte di Cassazione affronta la questione del possesso nell’ambito condominiale, ai fini dell’esperimento delle azioni possessorie.

Una condomina, qualificandosi come proprietaria e possessore di una porzione di un fabbricato, ha lamentato l'illegittima occupazione da parte di un altro condomino di una porzione di un pianerottolo comune mediante l’erezione di un muro, approfittando dell’assenza degli altri condomini, in occasione dei lavori per la realizzazione di un unico ingresso di suoi due appartamenti.

Ritenendo che tale spazio fosse in realtà destinato a ballatoio a servizio degli appartamenti dei diversi proprietari, l’attrice ha proposto domanda di reintegra nel possesso.

La causa veniva persa dalla condomina attrice sia in primo che in secondo grado.

La stessa si rivolgeva allora alla Cassazione, che del pari rigettava il ricorso per una serie di motivi.

La causa veniva persa, sostanzialmente e principalmente, per degli errori formali che conducevano alla inammissibilità del ricorso.

Da un primo punto di vista, secondo la Cassazione l'inammissibilità conseguiva alla circostanza per cui il motivo, costituito da plurime e diversificate censure, **non era accompagnato dalla riproduzione per ciascuna di esse**, almeno nei loro passaggi salienti, **dai brani motivazionali della sentenza impugnata e degli elementi desunti dagli atti processuali** (in particolare, le deposizioni testimoniali) **che, secondo l'assunto della ricorrente, se valutati correttamente, avrebbero condotto i giudici di merito ad una differente decisione.**

Trattasi, quindi, secondo la Suprema Corte, di **censure prive di autosufficienza**, per il cui esame quindi la corte stessa avrebbe dovuto farsi arbitra di individuare, nel coacervo dei dati processuali, quelli fatti oggetto di critica mediante ciascuna censura; ciò che è inesigibile nel giudizio di legittimità.

Da altro punto di vista, per quanto attiene alle censure per violazione di legge, l'inammissibilità conseguiva anche dalla **natura generica delle stesse doglianze**, solo due delle quali in astratto attinenti alle disposizioni normative (artt. 1117 e 1168 c.c.) che si indicano come violate, **mancando per il resto chiari riferimenti alle regulae iuris che si ritengono erroneamente applicate a fronte di quelle di cui si invoca l'applicazione**.

Inoltre la **ricorrente avrebbe dovuto indicare per ciascuna censura il “fatto storico”, il cui esame sarebbe stato omesso, il “dato”, testuale o extratestuale, da cui esso risultava esistente, il “come” e il “quando” tale fatto fosse stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua “decisività”**, fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori, a detta della Corte di Cassazione, non integra, di per sè, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo, qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie.

Ancora, secondo la Cassazione, doveva rilevarsi, con riferimento a tutte le censure contenute nel motivo, come le stesse - sotto la veste di doglianze per violazione di legge o vizi di motivazione - apparivano **finalizzate a sollecitare un riesame, inesigibile in sede di legittimità, di apprezzamenti fattuali di stretta spettanza del giudice di merito.**

Tanto è bastato per il rigetto della domanda.

La Corte di Cassazione però, pur confermando il rigetto del ricorso, scende anche nel merito di un unico motivo, che dà lo spunto alle presenti note, in quanto di interesse nella materia condominiale.

Il motivo va menzionato per la sua particolarità e sottigliezza.

Si tratta del rilievo secondo il quale, per la ricorrente, l'avere essa posseduto la propria unità abitativa sarebbe requisito di per sé abilitante, unitamente alla presunzione di condominialità dei pianerottoli, alla tutela per reintegra del possesso.

In poche parole la ricorrente giustificava la sua azione possessoria per il fatto che era stato leso il suo possesso sul ballatoio comune.

Possesso che la stessa sosteneva di avere, in automatico, in conseguenza del possesso del proprio appartamento.

In altri termini ancora più concisi, per la ricorrente la regola iuris sarebbe la seguente: io possiedo un immobile situato nell’edificio in condominio e perciò possiedo in automatico, ai fini dell’esperimento di una azione possessoria, anche le parti comuni, ivi compreso il ballatoio.

La Cassazione smentisce tale regola, richiamando due sue precedenti sentenze, la n. 16496 del 2005 e la 7748 del 2011.

Secondo tali sentenze, in tema di condominio, le parti comuni di un edificio formano oggetto di un compossesso pro indiviso che si esercita diversamente a seconda delle cose che ne fanno oggetto

La Cassazione distingue a questo proposito tra gli impianti ed i servizi che sono **oggettivamente utili** alle singole unità immobiliari, a cui sono collegati materialmente o per destinazione funzionale (come ad esempio per **suolo, fondazioni, muri maestri, facciata, tetti, lastrici solari, oggettivamente utili per la statica**), da quelli che sono **soggettivamente utili**, sicché la loro unione materiale o la destinazione funzionale ai piani o porzioni di piano dipende dall'attività dei rispettivi proprietari (come ad esempio per **scale, portoni, anditi, portici, stenditoi, ascensore, impianti centralizzati per l'acqua calda o per aria condizionata**).

Pertanto, nel primo caso l'esercizio del possesso consiste nel beneficio che il piano o la porzione di piano - e soltanto per traslato il proprietario - trae da tali utilità, nel secondo caso nell’espletamento della predetta attività da parte del proprietario.

Ciò posto, la Corte di Cassazione ha precisato che, alle condizioni di cui sopra, qualora uno dei condomini, senza il consenso degli altri ed in loro pregiudizio, abbia alterato o violato lo stato di fatto o la destinazione della cosa comune impedendo o restringendo il godimento spettante a ciascun possessore pro indiviso sulla cosa medesima in modo da sottrarla alla sua specifica funzione, sono esperibili da parte degli altri comproprietari le azioni a difesa del compossesso per conseguire la riduzione della cosa al pristino stato, allo scopo di trarne quella utilitas alla quale la cosa era asservita prima della contestata modificazione.

In conclusione, tenuto conto di tutto quanto sopra, rientrando il **ballatoio** tra le cose comuni **soggettivamente utili**, il suo possesso da parte della ricorrente non poteva darsi per scontato, per il solo fatto che essa possedeva il proprio immobile in condominio, come invece sarebbe accaduto nel caso di cose comuni oggettivamente utili.

Ne deriva, sotto il profilo probatorio, che era necessaria la relativa prova del possesso specificatamente riferita alla porzione di parte comune (il ballatoio).

Prova che, nell’occasione, non era stata fornita, con conseguente ulteriore motivo di rigetto del ricorso, anche nel merito.

Diverso il caso in cui l’oggetto del contendere fosse stato un **muro condominiale**.

In questo caso: “*La modifica di una parte comune e della sua destinazione ad opera di taluno dei condomini, sottraendo la cosa alla sua specifica funzione e quindi al compossesso di tutti i condomini, legittima di conseguenza gli altri condomini all'esperimento dell'azione di reintegrazione per conseguire la riduzione della cosa al pristino stato in modo che essa possa continuare a fornire quella utilitas alla quale era asservita anteriormente alla contestata modificazione,* ***senza che sia necessaria la specifica prova del possesso di detta parte quando risulti che essa consista in una porzione immobiliare in cui l'edificio si articola***”. (Cass. n. 16496/2005 e Cass. n. 7748/2011).

Avv. Pier Paolo Capponi