

Civile Sent. Sez. 2 Num. 14069 Anno 2016

Presidente: MIGLIUCCI EMILIO

Relatore: FALABELLA MASSIMO

Data pubblicazione: 08/07/2016

SENTENZA

sul ricorso 15926-2010 proposto da:

SOC. DUEMME IMMOBILIARE S.r.l. p.iva 06653621000, in
persona del legale rappresentante pro tempore,
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DELLE CELIDONE
25, presso lo studio dell'avvocato MARCO COSTANTINI,
che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

2016

contro

915

SCALFARO ANTONINO SCLNNN42E01I794T, PONCE ETHEL TOMASA
PCNTLT46T61Z514Q, ANTONETTI PIERLUIGI
NTNPLG55T22H501N, BECCARI CATERINA BCCCRN65B46H501L,

DI NARDO FRANCESCA DNRFNC76R51H501H, DI NARDO CORINTO
DNRCNT45D14H501Q, DANESE ELENA DNSLNL45D14H501R,
NATICCHIONI PAOLO NCTPLA72A24H501K, DE LUCA PAOLO
DLCPLA65B03H501L, DE TROVATO CLELIA DTRCLL67C53H501G,
RICCI MARIA RCCMRA29S494252J, DI NUCCI EZIO
DNCZEI81P1660Q, LAZZARINO DE LORENZO ANTONINO
LZZNNN44B19G148G, elettivamente domiciliati in ROMA,
CORSO DI FRANCIA 158, presso lo studio dell'avvocato
NICODEMO FURFARO, che li rappresenta e difende
unitamente all'avvocato LUCIANA LETIZIA;

- **controricorrente** -

nonchè contro

EUSEBI BORZELLI GIAN LUCA quale erede di EUSEBI
FABRIZIO, deceduto, ROSSI MICHAELA, MORGANTI DAVID,
SPINELLI LORELLA;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 1795/2009 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 29/04/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 27/04/2016 dal Consigliere Dott. MASSIMO
FALABELLA;

udito l'Avvocato MARCO COSTANTINI, difensore della
ricorrente, che ha chiesto di riportarsi agli atti
depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per il



•
• rigetto del ricorso.
•
•



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza depositata il 9 ottobre 2007, il Tribunale di Roma accoglieva le domande di reintegrazione e manutenzione nel possesso proposte da Antonino Scalfaro, Ethel Tomasa Ponce, Fabrizio Eusebi, Pierluigi Antonetti, Caterina Beccari, Francesca Di Nardo, Corinto Di Nardo, Elena Danese, Paolo Naticchioni, Paolo De Luca, Clelia De Trovato, Maria, Michaela Rossi, David Morganti, Lorella Spinelli e Maria Ricci, nei confronti di Duemme Immobiliare s.r.l.. Le domande erano volte al ripristino dello stato dei luoghi con riguardo ad alcuni lavori che la predetta società stava effettuando nello stabile condominiale sito in Roma, via Basento 51, in relazione all'attività di ristorazione che intendeva svolgere all'interno del proprio locale: attività che i ricorrenti ritenevano vietata dal regolamento condominiale. Per quanto qui rileva, la sentenza del tribunale disponeva la rimozione della canna fumaria, e il rilascio di un vano ubicato nel sottoscala.

In sede di gravame, la Corte di appello di Roma pronunciava nel contraddittorio tra Duemme, quale appellante, Antonino Scalfaro, Ethel Tomasa Ponce, Pierluigi Antonetti, Caterina Beccari, Francesca Di Nardo, Corinto Di Nardo, Elena Danese, Paolo



Naticchioni, Paolo De Luca, Clelia De Trovato, Maria Ricci, Ezio di Nucci e Antonino Lazzarino De Lorenzo quali appellati e appellanti incidentali, e Eusebi Fabrizio, Rossi Michaela. Morganti David e Spinelli Lorella, quali appellati non costituiti. Con sentenza pubblicata il 29 aprile 2009, la corte di merito, oltre a riformare la pronuncia impugnata con riferimento ad alcune statuizioni che qui più non interessano, respingeva l'impugnazione proposta con riguardo alla canna fumaria e al vano scale occupato dalla società. Riteneva la corte di merito che la previsione del regolamento condominiale che vietava di destinare i locali all'attività di locanda o pensione si estendesse alle attività di ristorazione; osservava, inoltre, che l'art. 8 del predetto regolamento proibiva innovazioni o modifiche delle cose comuni non preventivamente autorizzate all'assemblea, sicché per escludere la legittimità dell'istallazione della canna fumaria era sufficiente far riferimento a tale disposizione. Con riferimento al sottoscala, rilevava che, sulla base degli accertamenti effettuati dal consulente tecnico d'ufficio, il vano in questione risultava escluso dalla porzione immobiliare acquistata dalla società e che una conferma dell'uso comune cui quel locale era destinato aveva trovato riscontro in sede di istruttoria



testimoniale.

La sentenza è stata impugnata per cassazione da Duemme, che ha articolato quattro motivi di ricorso, illustrati da memoria. L'impugnazione è stata notificata oltre che agli appellati che hanno rivestito la qualità di ricorrenti in primo grado (e che si sono sopra menzionati), a Rossi Michaela, Morganti David e Spinelli Lorella, che erano parti delle precedenti fasi del giudizio; ha avuto invece esito negativo la notifica a Eusebi Francesco, deceduto, sicché è stata disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi del medesimo. Resistono con controricorso gli intimati che avevano proposto in prime cure il ricorso per reintegrazione e manutenzione del possesso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I controricorrenti hanno preliminarmente eccepito che il ricorso sarebbe inammissibile per omessa indicazione degli atti processuali e dei documenti sui quali esso si fonda.

Occorre osservare, al riguardo, che la verifica dell'osservanza di quanto prescritto dall'art. 366, 1° co., n. 6) c.p.c. deve compiersi con riguardo ad ogni singolo motivo di impugnazione e che la mancata specifica indicazione (ed allegazione) dei documenti



sui quali ciascuno di essi, eventualmente, si fonda può comportarne la declaratoria di inammissibilità solo quando si tratti di censure rispetto alle quali uno o più specifici atti o documenti fungano da fondamento, e cioè quando, senza l'esame di quell'atto o di quel documento, la comprensione del motivo di doglianza e degli indispensabili presupposti fattuali sui quali esso si basa, nonché la valutazione della sua decisività, risulterebbero impossibili. Di conseguenza, deve escludersi che il ricorso possa essere dichiarato in toto inammissibile, ove tale situazione sia propria solo di uno o di alcuno dei motivi proposti (Cass. S.U. 5 luglio 2013, n. 16887).

Ebbene, l'inosservanza dell'onere posto dall'art. 366, 1° co., n. 6) c.p.c. si configura con riguardo al primo motivo.

Col primo motivo è denunciata violazione ed errata applicazione dell'art. 1138 c.c. in relazione all'applicazione e interpretazione dei limiti imposti dal regolamento di condominio. Ad essere censurata è la lettura che il giudice dell'impugnazione ha dato dell'art. 9 del regolamento condominiale, il quale vietava di destinare l'immobile a esercizio di ristorazione: lettura che aveva portato ad assimilare l'attività di ristorazione a quella di pensione e



locanda, menzionata nella disposizione. Il motivo è corredato dal seguente quesito di diritto: "Se le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva, contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco in modo tale da non lasciare alcun margine di incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni".

La censura risulta effettivamente inammissibile, basandosi essa sul contenuto di un articolo del regolamento condominiale: l'articolo non risulta trascritto e del regolamento non è precisata la localizzazione all'interno dei fascicoli di causa.

E' da ricordare che il ricorrente per cassazione che intenda dolersi dell'omessa o erronea valutazione di un documento da parte del giudice di merito, ha, ai sensi dell'art. 366, 1° co., n. 6, c.p.c., il duplice onere, imposto a pena di inammissibilità, di indicare esattamente nell'atto introduttivo in quale fase processuale ed in quale fascicolo di parte si trovi il documento in questione, e di evidenziarne il contenuto, trascrivendolo o riassumendolo nei suoi esatti termini, al fine di consentire al giudice di legittimità di valutare la fondatezza del motivo, senza dover procedere all'esame dei fascicoli d'ufficio o di parte



(Cass. 12 dicembre 2014, n. 26174; Cass. 7 febbraio 2011, n. 2966; Cass. 3 luglio 2009, n. 15628). Si è pure affermato che l'onere in parola non può ritenersi assolto mediante la generica indicazione degli atti e documenti posti a fondamento del ricorso nella narrativa che precede la formulazione dei motivi (Cass. S.U. 31 ottobre 2007, n. 23019).

Il secondo motivo di impugnazione lamenta violazione ed errata applicazione dell'art. 329 c.p.c. e ultrapetizione. Il ricorrente rileva come l'ulteriore motivazione data dalla corte distrettuale con riferimento al profilo di supposta illiceità della canna fumaria si basava su una prescrizione del regolamento condominiale (art. 8) secondo cui tutte le modificazioni o innovazioni delle cose comuni dovessero essere preventivamente autorizzate dall'assemblea dei condomini. Osserva, tuttavia, l'istante, che il giudice di primo grado non si era pronunciato sulla questione e che la stessa, per essere esaminata dal giudice dell'impugnazione, avrebbe dovuto essere riproposta attraverso un appello incidentale. Formula quindi il seguente quesito di diritto: "Se in sede di gravame le questioni non accolte nel giudizio di primo grado, aventi autonoma *causa petendi*, seppure uguale *petitum* rispetto a quello poi accolto, debbano essere fatte



oggetto di specifica impugnazione al fine del loro esame da parte del giudice del gravame".

Il terzo motivo è incentrato sulla violazione ed errata applicazione dell'art. 346 c.p.c. e sull'ultrapetizione. Osserva il ricorrente che, in ogni caso, la controparte non aveva richiesto alla corte di merito di assumere una decisione sul punto dell'autorizzazione assembleare, onde doveva escludersi che la questione fosse stata riproposta in appello a norma dell'art. 346 c.p.c.. Il quesito di diritto formulato presenta questo tenore: "Se in sede di gravame le questioni ed eccezioni non accolte debbano essere riproposte ai sensi dell'art. 346 c.p.c. in maniera chiara ed inequivoca, ovvero la libertà di forme permetta l'esame della questione al generico riferimento fatto dall'appellato senza alcuna specifica chiara richiesta di riproposizione".

I due motivi possono esaminarsi congiuntamente e sono inammissibili.

La sentenza, con riferimento alla questione della canna fumaria, adotta una doppia *ratio decidendi*: la prima fondata sul divieto di destinare i locali ubicati nel condominio a locanda e pensione; la seconda basata, invece, sul divieto al condomino di porre in atto le innovazioni o modifiche delle cose comuni che non siano



preventivamente autorizzate dall'assemblea. Con ciò la corte di merito ha inteso evidenziare come, essendo mancata l'autorizzazione dell'organo deliberativo, la realizzazione della canna fumaria fosse comunque interdetta.

Il primo motivo di ricorso è stato disatteso, sicché una delle due *rationes decidendi* è divenuta irretrattabile. Ebbene, qualora la decisione di merito si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, il mancato accoglimento delle censure mosse ad una delle *rationes decidendi* rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa. Il motivo, dunque, risulta inammissibile per difetto di interesse (per tutte: Cass. 14 febbraio 2012, n. 2108; Cass. 3 novembre 2011, n. 22753; Cass. 24 maggio 2006, n. 12372).

Tale rilievo esime da ulteriori considerazioni. Per chiarezza, vale la pena tuttavia di osservare come gli odierni controricorrenti non fossero onerati di proporre alcun appello incidentale sulla questione



relativa alla mancanza dell'autorizzazione dell'assemblea alla installazione della canna fumaria. La questione infatti non fu decisa dal tribunale, che - di contro - la ritenne assorbita per effetto del divieto posto dall'art. 9 del regolamento condominiale, il quale vietava, come si è visto, di destinare le unità immobiliari del condominio a locanda. Ora, la parte pienamente vittoriosa nel merito in primo grado non ha l'onere di proporre, in ipotesi di gravame formulato dal soccombente, appello incidentale per richiamare in discussione le questioni che risultino superate o assorbite, difettando di interesse al riguardo, ma è soltanto tenuta a riproporle espressamente nel nuovo giudizio in modo chiaro e preciso, tale da manifestare in forma non equivoca la sua volontà di chiederne il riesame, al fine di evitare la presunzione di rinuncia derivante da un comportamento omissivo, ai sensi dell'art. 346 c.p.c. (per tutte: Cass. 11 giugno 2010, n. 14086; Cass. 25 agosto 2006, n. 18499; Cass. 8 settembre 2004, n. 18109; Cass. 18 febbraio 2004, n. 3195). Ebbene, gli odierni controricorrenti, nella comparsa di risposta in appello (pag. 17) ebbero puntualmente a ribadire che la canna fumaria era stata apposta sul muro condominiale "malgrado il diniego dell'assemblea condominiale del 1



aprile 2004": con ciò riproponendo la questione che il tribunale, come detto, aveva reputato assorbita.

Col quarto motivo è lamentata violazione ed errata applicazione degli artt. 832 c.c. e 112 c.p.c. e - ancora - ultrapetizione. La ricorrente ricorda che il giudizio di primo grado aveva natura possessoria: nondimeno la corte di appello aveva trattato della questione relativa alla proprietà del locale sottoscala, affrontando quindi sul piano petitorio il tema avente ad oggetto il vano controverso. Segue il quesito: "Se proposta in primo grado una domanda possessoria possa in grado di appello essere trasformata d'ufficio in petitoria".

Il motivo è palesemente infondato.

E' escluso che la corte di appello abbia inteso trattare la questione relativa al vano sottoscala come questione petitoria.

Nel corpo motivazionale della sentenza impugnata, infatti, il richiamo all'estensione del diritto di proprietà acquistato dalla società Duemme non rilevava ai fini dello scrutinio di un ipotetico conflitto tra titoli, ma solo per chiarire che l'odierna ricorrente non aveva acquistato il possesso del locale, che non gli era stato, infatti, trasferito. E' noto che nel giudizio possessorio non sia precluso l'esame dei



titoli, i quali possono rilevare ad *colorandam possessionem*, cioè al fine di individuare il diritto al cui esercizio corrisponde il possesso o di determinare meglio i contorni del possesso stesso (per tutte: Cass. 22 febbraio 2010, n. 4279; Cass. 27 dicembre 2004, n. 24026). Nella fattispecie, la corte di merito non ha fondato la propria pronuncia sul titolo: ha invece rilevato che quanto documentato da questo era congruente con la destinazione del vano all'uso comune, per come emersa in sede di istruttoria testimoniale. E la rappresentazione di quest'ultima evenienza, che inerisce al potere di fatto esercitato sulla cosa, era evidentemente funzionale alla definizione del giudizio possessorio.

In conclusione, il ricorso è respinto.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte

rigetta il ricorso; condanna parte ricorrente al pagamento delle spese processuali, che liquida in € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, in data 27 aprile 2016.