

0005215/14



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

*POSSESSO E
ISTITUTI
AFFINI

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 24138/2007

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 5215
Rep. 920

- Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Rel. Presidente -
- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere - Ud. 31/01/2014
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere - PU
- Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 24138-2007 proposto da:

V.S. _____, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CERESIO 24, presso lo studio dell'avvocato ACQUAVIVA CARLO, rappresentato e difeso dall'avvocato TAVILLA MAURIZIO;

- **ricorrente** -

contro

2014

343

CONDOMINIO V. _____ di MESSINA, Via

_____, in persona del suo amministratore pro tempore, p.iva _____, elettivamente domiciliato in ROMA, P.ZZA CAVOUR 17, presso lo studio dell'avvocato DEL

NOSTRO PATRIZIA, rappresentato e difeso dall'avvocato
PETRANTONI FABIO;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 323/2006 della CORTE D'APPELLO
di MESSINA, depositata il 04/07/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 31/01/2014 dal Presidente Dott. GAETANO
ANTONIO BURSESE;

udito l'Avvocato GUIDO ORLANDO, con delega
dell'avvocato PETRANTONI FABIO difensore del
resistente, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per
il rigetto del ricorso.





SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso in data 8.1.1998, il Condominio V. di Messina, premesso che in data 30.12.97 S. V., proprietario di un'unità immobiliare sita al pian terreno della palazzina n. 4 dello stesso complesso condominiale, aveva arbitrariamente installato un cancello in ferro che limitava il libero accesso agli altri condomini nello spazio condominiale circostante il suddetto edificio, instava per l'immediata reintegra di tutti condomini nel possesso dell'area circostante l'edificio stesso.

Si costituiva il S. V. istando per il rigetto della proposta azione di reintegra a seguito dell'avvenuta decadenza del termine annuale ex art. 1168 c.c., considerato che egli si era limitato a sostituire il precedente cancello in legno, ivi collocato nel 1993, con altro in ferro. Sottolineava inoltre che, in relazione alla stessa area, era stata contro di lui proposta altra azione possessoria da parte di alcuni condomini nel 1994, mentre contestava che il condominio avesse mai esercitato il possesso sull'indicato spazio, atteso che la società venditrice dell'intero complesso condominiale lo aveva riservato a sé stessa, escludendolo espressamente dalle vendite delle singole unità immobiliari. Negava infine di avere commesso lo spoglio, atteso che aveva offerto agli 8 condomini della sua palazzina, le chiavi del ricordato cancello, per cui in ogni caso, non sarebbe stato necessario rimuoverlo.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. A. Bursese'.



Veniva pronunciata quindi in data 6.4.98 ordinanza interdittale che ingiungeva la rimozione del cancello; con altro provvedimento in data 9.10.2000 si ordinava al S. V. di rimuovere completamente le chiusure da lui apposte nelle aperture di entrambi i lati della palazzina n. 4 . I predetti provvedimenti ricevevano sostanziale conferma nella sentenza n. 1352/01 pronunciata dallo stesso tribunale di Messina . La Corte d'Appello di Messina con sentenza n. 326/2006 rigettava l'appello proposto dal S. V. contro la suddetta pronuncia. Secondo il giudice distrettuale l'azione possessoria era stata tempestivamente proposta trattandosi di atto di spoglio autonomo rispetto a quello di cui al precedente procedimento possessorio del 1993, che tra l'altro era stato promosso solo da alcuni condomini. Riteneva che il condominio fosse titolare di un possesso dell'area tutelabile con la proposta azione possessoria, sussistendo sia *l'animus possidendi* in capo al condomino che *l'animus spoliandi* con riguardo al S. V.

Per la cassazione la suddetta decisione ricorre il S. V. sulla base di 4 articolati mezzi; resiste con controricorso il Condominio intimato.

MOTIVI DELLE DECISIONE

1 - Con il primo motivo del ricorso , l'esponente, denunciando la violazione dell' art. 1168, 1170, 1140 c.c., 115 e 116 c.p.c., nonché l'omessa , insufficiente e contraddittoria motivazione, sostiene che nella fattispecie in esame non era configurabile un possesso tutelabile al momento del presunto spoglio del condominio sull'area in questione, sotto diversi profili. Intanto non

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. A. Bursese'.



era possibile fare riferimento ad una pregressa posizione assunta dal costruttore del complesso condominiale (che secondo i giudici d'appello non si sarebbe mai opposto alla fruizione dello spazio in questione da parte dei vari condomini) risalente ad alcune decine di anni prima, cioè ad epoca assai remota rispetto a quella dell'asserito spoglio (1997). Né andava trascurata la dichiarazione resa da ben 50 condomini – su espressa sollecitazione del S. V. - che avevano espressamente affermato di non aver mai posseduto l'area oggetto dell'azione di spoglio. Inoltre la precedente azione possessoria si era conclusa con la sentenza n. 1937/01 in modo sfavorevole al condominio, nel senso che non sussisteva un possesso tutelabile dell'area *de qua*, bensì un rapporto precario originato da semplice tolleranza e cortesia: sul punto si sarebbe formato un giudicato, al contrario di quanto sostenuto dalla Corte d'Appello.

Infine nel corso del giudizio l'area in questione era divenuta di proprietà di esso S. V. a seguito di provvedimento di assegnazione del giudice delegato del fallimento della S.

2 - Con il 2° motivo l'esponente denuncia la violazione dell' art. 1168, 1170, 2697, 2730 c.c., 115 e 116, 117 c.p.c., nonché l'omessa , insufficiente e contraddittoria motivazione, in ordine alla configurabilità di uno spoglio violento e clandestino. La corte non avrebbe convenientemente valutato la lettera del S. V. del 30.12.97 - ritenuta prova dello spoglio - , atteso che le intenzioni da lui manifestate in tale scritto (di apporre cioè i cancelli in ferro

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. A. Bursese'.



ponendo così fine al libero accesso allo spazio in esame) non ricevertero poi attuazione; tale lettera invece escludeva qualsiasi violenza o clandestinità del presunto spoglio. Inoltre *l'animus spoliandi* era parimenti escluso dal fatto che egli aveva consegnato le chiavi dei cancelli ai condomini della palazzina n. 4, non anche agli altri condomini non interessati all'uso dell'area.

3 - Con il 3° motivo l'esponente deduce la violazione dell' art. 1168, 1170, 1140 c.c., 115 , 116 e 1117 c.p.c., nonché l'omessa , insufficiente e contraddittoria motivazione, riguardante la proposta eccezione di decadenza dell'azione possessoria. Il ricorrente sostiene che - contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte d'Appello - non si tratta di due autonome azioni di spoglio (quella del 1993 e de 1997) , perché oggetto della tutela possessoria è sempre stata la medesima area, né l'esecuzione dell'ordinanza interdittale del 1994 (poi annullata dalla sentenza definitiva) può essere ritenuta idonea a far interrompere quella progressiva estrinsecazione di un medesimo disegno, perché la lesione del possesso è sempre stata la stessa. In effetti tale area era stata chiusa con i cancelli di legno nel 1993 e poi da quelli di ferro nel dicembre 1997 ed il Condominio era a conoscenza del comportamento posto essere dal S. V. nel 1993.

Le suddette doglianze possono essere esaminate congiuntamente essendo strettamente connesse.

Va rilevato, in via preliminare, che il precedente giudizio possessorio era stato promosso solo da alcuni condomini, ma non per affermare il possesso *uti*



singoli, ma in quanto partecipanti al Condominio, al quale pertanto doveva ritenersi estesa la conclusione del giudizio. Ciò posto, appare incontestato che, dalla fine del 1995 (a seguito dell'ordine di reintegrazione emesso nel precedente giudizio possessorio) al momento dell'apposizione del cancello in ferro , il Condominio avesse il possesso dell'area in questione. Ovviamente non ha rilievo alcuno il fatto che l'ordinanza interdittale sarebbe stata successivamente revocata dalla sentenza conclusiva della fase di merito della procedura possessoria (pronunciata peraltro solo in corso della presente causa), proprio perché si tratta di possesso, cioè di uno stato di fatto e non di diritto, per cui non è corretto parlare di giudicato, di cui mancano i presupposti. Appare opportuno ricordare inoltre che ai sensi dell'art. 1168 c.c. , ai fini dell'esercizio dell'azione di spoglio è sufficiente avere la detenzione della *res* (non a fini di ospitalità o di servizio) ^{me} non anche il possesso vero e proprio.

Lo stesso discorso vale in relazione alla ricordata assegnazione in proprietà - intervenuta peraltro solo in corso di causa - dell'area al S. V. a seguito di decreto del giudice delegato del fallimento della S. s.r.l. : tale provvedimento ~~che~~, attesa la sua specifica natura , non può avere alcuna influenza nella procedura possessoria in esame, in cui i profili petitori non hanno rilievo (salvo solo *ad colorandam possessionem*).

Dette considerazioni e conclusioni fanno superare il problema della correttezza della valutazione delle prove dalle quali la sentenza impugnata



ha tratto la conferma della sussistenza di tale possesso, valutazione censurata con il primo motivo.

Anche la questione dell'inesistenza dello spoglio appare infondata, non rilevando il fatto che le chiavi erano state offerte (sia pure inizialmente) ai soli condomini che avevano instaurato il precedente giudizio. D'altra parte – come ha sottolineato la Corte territoriale – la mera offerta “labiale” delle chiavi non seguita da azione concreta all'amministratore del condominio “non elideva gli effetti del commesso spoglio, tanto più che l'amministratore aveva immediatamente rappresentato l'interesse del condominio e dei condomini al libero passaggio sull'area.” Del resto la Corte ha ritenuto l'esistenza di un possesso tutelabile e del relativo spoglio da parte del S. V., anche sulla base di un accurato esame delle emergenze istruttorie; per cui le censure avanzate in proposito dal ricorrente finiscono per riguardare la valutazione delle prove da parte del giudice, inammissibile in questa sede di legittimità, stante la corretta e logica motivazione. (Cass. n. 174777 del 9.08.2007; Cass. n. 11789 del 7.6.2005).

Quanto all' **animus s-poliandi**, **s-i o sserva c-he è in re ipsa**. Invero **l'elemento soggettivo** che completa i presupposti dell'azione di spoglio risiede nella coscienza e volontà dell'autore di compiere l'atto materiale nel quale si sostanzia lo spoglio, indipendentemente dalla convinzione dell'agente di operare secondo diritto (Cass. 2, *Sentenza n. 2316 del 31/01/2011*).



Secondo questa S.C. “ , è passibile di azione di reintegrazione, ai sensi dell'art. 1168 cod. civ., colui che, consapevole di un possesso in atto da parte di altro soggetto, anche se ritenuto indebito, sovverta, clandestinamente o violentemente, a proprio vantaggio la signoria di fatto sul bene nel convincimento di operare nell'esercizio di un proprio diritto reale, essendo, in tali casi, "l'animus spoliandi in re ipsa", e non potendo invocarsi il principio di legittima autotutela, il quale opera soltanto "in continenti", vale a dire nell'immediatezza di un subito ed illegittimo attacco al proprio possesso (Cass. n. 13270 del 09/06/2009).

Con l'ultimo motivo infine il ricorrente denunciando la violazione dell'art. 91 c.p.c. e l'omessa e contraddittoria motivazione, auspica che in caso di accoglimento del ricorso, dovrà essere cassata la sentenza per quanto riguarda la condanna del pagamento alle spese del doppio grado, che dovranno essere invece rifeuse dal Condomino V. . La doglianza -che in realtà è un sorta di comprensibile “ auspicio “ - presuppone l'accoglimento del ricorso, evenienza questa che non si è verificata, atteso il rigetto dell'impugnazione per i motivi come sopra esposti.

Conclusivamente il ricorso dev'essere rigettato; per il principio della soccombenza le spese processuali sono poste a carico dell'esponente.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali , che liquida in € 2.200,00, di cui € 200,00 per esborsi.



In Roma li 31 gennaio 2014

IL PRESIDENTE EST.

(dott. Gaetano Antonio Bursese)

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Daniela BIANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

5 MAR 2014

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Daniela BIANNA

CASSAZIONE.NET