

**CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

## SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Sergio GORJAN - Presidente

Ubaldo BELLINI - Consigliere rel.

Mario BERTUZZI - Consigliere

Antonello COSENTINO - Consigliere

Giuseppe DONGIACOMO - Consigliere

ha pronunciato la seguente

PROPRIETA'
------------

RG. 15147/2017

Cron. G. M. G.

Rep. C. I.

C.C. 07/12/2021

**ORDINANZA**

sul ricorso 15147-2017 proposto da:

SEBASTIANA, rappresentata e difesa dall'Avv. \_\_\_\_\_  
 ed elettivamente domiciliata in ROMA,  
 presso lo studio dell'avv. \_\_\_\_\_ )

**- ricorrente -****contro**

STEFANO rappresentato e difeso dall'Avv. \_\_\_\_\_  
 ed elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo  
 studio dell'avv. \_\_\_\_\_ )

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 3022/2017 della CORTE di APPELLO di ROMA, pubblicata il 9/05/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/12/2021 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

**FATTO E DIRITTO**

Con sentenza n. 671/2012, il Tribunale di Viterbo respingeva la domanda proposta da STEFANO che, nella qualità di proprietario dell'appartamento sito in Viterbo, \_\_\_\_\_, aveva agito nei confronti di SEBASTIANA

itolare di altro appartamento ubicato nello stesso stabile, per sentir dichiarare l'esclusiva proprietà in capo a sé medesimo ai sensi dell'art. 948 c.c. del sovrastante sottotetto e per ottenere l'accertamento dell'insussistenza di qualsiasi diritto vantato dalla convenuta, nonché la condanna della stessa alla restituzione dell'area, alla cessazione delle turbative e al risarcimento del danno nella misura di € 100.000,00, e poneva a carico dell'attore le spese di lite.

Avverso detta sentenza proponeva appello Stefano insistendo per l'accoglimento delle conclusioni svolte in primo grado. Resisteva al gravame Sebastiana

Con sentenza n. 3022/2017, depositata in data 9.5.2017, la Corte d'Appello di Roma dichiarava che la zona sottotetto sovrastante l'appartamento in oggetto era di proprietà di Stefano condannava Sebastiana alla restituzione dell'area e al ripristino della situazione preesistente a sue cure e spese, condannandola al pagamento delle spese di lite del doppio grado di giudizio. In particolare, la Corte di merito rilevava che dalla CTU espletata nel giudizio di primo grado risultava che la porzione in contestazione fosse in buona parte non praticabile, trattandosi di una struttura leggera in legno con interposta controsoffittatura formata da intonaco e rete metallica (cd. camera a canne), e che l'area in esame non risultava censita al catasto, né menzionata nei vari atti notarili di acquisto. Di conseguenza, la porzione sovrastante l'immobile non aveva una sua autonoma individuazione, ma appariva destinata ad assolvere all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento dell'ultimo piano dal caldo, dal freddo e dall'umidità, cosicché andava considerata pertinenza di tale appartamento (Cass. n. 6143/2016). Il sottotetto era, peraltro, suscettibile di collegamento con l'appartamento sottostante tanto che la presenza di una botola – confermata dallo stesso CTU – era stata oggetto di riscontri

testimonialia. Con riferimento alle pretese della [redacted] che aveva accorpato al proprio sottotetto la zona sovrastante l'immobile dell'appellante, soccorreva l'insegnamento della Suprema Corte, secondo cui se il sottotetto di un edificio assolve l'esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio sottostante si pone in rapporto di dipendenza con i vani stessi, cui serve da protezione, per cui, non essendo il sottotetto idoneo a essere utilizzato separatamente dall'alloggio non è configurabile il possesso *ad usucapionem* da parte del proprietario di altra unità immobiliare (Cass. n. 24147/2004). La Corte d'Appello respingeva la domanda di condanna al risarcimento del danno per mancanza di riscontro probatorio.

Avverso detta sentenza propone ricorso per cassazione Sebastiana [redacted] sulla scorta di 5 motivi. Resiste Stefano [redacted] i con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. - Con il primo motivo, la ricorrente lamenta la «Violazione dell'art. 360 n. 5, c.p.c.: omesso esame della CTU circa fatti decisivi per il giudizio già oggetto di discussione tra le parti».

1.1. - Il motivo è fondato.

1.2. - Premesso che, ai fini della decisione, l'area di cui si verteva era rappresentata dal sottotetto sovrastante l'appartamento dell'appellante [redacted] l'affermazione del Giudice di secondo grado - in base alla quale dalla CTU espletata in primo grado risultava che la porzione in contestazione era in buona parte impraticabile, trattandosi di struttura leggera in legno con interposta controsoffittatura in intonaco e rete metallica (c.d. camera a canne) non censita al catasto né menzionata nei vari atti notarili - contrastava con la descrizione dello stato dei luoghi effettuata dal consulente d'ufficio, il quale evidenziava che la parte impraticabile fosse solo l'ambiente 5/a, la cui estensione, dalla planimetria catastale del sottotetto allegata alla CTU,

risultava insignificante rispetto agli altri ambienti rivendicati

Del pari, la ricorrente contestava la erroneità dell'assunto [posto come incontrovertibile] dalla Corte d'appello, per la quale, in assenza di autonoma individuazione della porzione oggetto di causa, le dimensioni e le caratteristiche strutturali dei locali rendono queste "pertinenze", esclusivamente finalizzate a isolare il sottostante immobile. Laddove, per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, si deve fare riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché, quando il sottotetto sia oggettivamente destinato [anche solo potenzialmente] all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117, comma 1, c.c.; viceversa, allorché il sottotetto assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento (Cass. n. 6143 del 2016). La natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune; il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (Cass. n. 9383 del 2020).

Nuovamente non risultava che il Giudice d'appello avesse sotto tale profilo esaminato la planimetria del sottotetto, da cui

invece risultava che trattarsi di locali ideati come soffitte e potenziali mansarde, solo considerando che le altezze degli stessi variavano da 0,85 a 3,33, con punte intermedie di 2,20 e 2,81.

Il Giudice d'appello aveva, dunque, disatteso le risultanze della CTU privilegiando la dichiarazione del precedente proprietario dell'immobile, secondo il quale "si accedeva al sottotetto da una botola presente nell'appartamento (oggi e che lo stesso non era abitabile...l'altezza era decrescente, per cui in parte non si poteva transitare". Risultando, viceversa, dalla CTU che l'unico accesso praticabile era quello sito nell'appartamento della [costituito da una botola su cui era ancorata una scala in ferro di tipo retrattile risultante di vecchia costruzione], mentre esisteva una botola che dall'appartamento rendeva possibile affacciarsi nell'ambiente 5/a non praticabile.

In tal modo, la Corte di merito si discostava dalle risultanze della espletata indagine peritale senza motivarne la decisione.

2. - Con il secondo motivo, la ricorrente lamenta la «Violazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c.: omesso esame della documentazione in atti, ai fini dell'usucapione, su fatti decisivi per il giudizio già oggetto di discussione tra le parti». La Corte d'Appello non avrebbe preso in considerazione le circostanze evidenziate dal Tribunale di Viterbo, che aveva riconosciuto la titolarità dei locali in capo alla ricorrente per intervenuta usucapione.

2.1. - Il motivo è fondato.

2.2. - La Corte territoriale non ha tenuto in debito conto l'uso che la aveva fatto da sempre dell'intera superficie costituente le soffitte, senza che mai nessuno avesse nulla a contestare; del rifacimento delle tabelle millesimali da parte del Condominio nel 1994, allorché la proprietà veniva gravata, per la voce soffitte, di ben 48,93 millesimi, mentre nulla



per le soffitte era attribuito alla proprietà oggi del fatto che dal 1994 la ricorrente abbia sempre pagato le spese condominiali anche per le soffitte; che, oltre alle opere di straordinaria manutenzione effettuate dal Condominio negli anni '90 sul piano di copertura condominiale, la effettuò nei locali in questione ulteriori opere di manutenzione straordinaria.

Va, poi, rilevato che il sottotetto di un edificio, quando assolve la esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio ad esso sottostanti, si pone in rapporto di dipendenza con i vani stessi, cui serve da protezione, e non può essere, pertanto, da questi ultimi separato senza che si verifichi l'alterazione del rapporto di complementarietà dell'insieme. Conseguentemente, non essendo in tale ipotesi il sottotetto idoneo a essere utilizzato separatamente dall'alloggio sottostante cui accede, non è configurabile il possesso *ad usucapionem* dello stesso da parte del proprietario di altra unità immobiliare. (Cass. n. 24147 del 2004). Peraltro, in tema di accertamento della proprietà di un bene immobile per intervenuta usucapione, la circostanza che esso sia destinato a pertinenza rispetto ad un altro bene di proprietà dell'istante non fa venire meno la necessità di procedere all'accertamento richiesto, non potendo tale destinazione essere considerata, di per sé, alla stregua di un modo di acquisto della proprietà (Cass. n. 7294 del 2011; conf. Cass. n. 869 del 2015; Cass. n. 3069 del 2006).

Da ciò andava riconosciuto come provato il possesso esclusivo ed indisturbato da oltre venti anni da parte della i ed esclusa ogni forma di possesso da parte del proprietario dell'altra unità immobiliare sottostante; con ciò avendo lo stesso Tribunale attribuito la proprietà dei locali in questione all'attuale ricorrente per intervenuta usucapione.

3. – Con il terzo motivo, la ricorrente lamenta la «Violazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c.: omesso ed errato esame dei testi addotti

su fatti decisivi per il giudizio già oggetto di discussione tra le parti».

3.1. – Il motivo è fondato.

3.2. - Secondo la ricorrente, la Corte territoriale – con riferimento alle dichiarazioni di un teste – non aveva considerato il quadro complessivo delle risposte che rendevano, con particolare riferimento alle date da questi indicate, la testimonianza generica e priva di rilevanza. Infatti, il tempo per il teste si fermava al 1987 allorché non risiedeva più nell'appartamento (essendovi ritornato una volta dopo il 2000) e i lavori condominiali di manutenzione del tetto non erano stati ancora effettuati. Per questo il teste descrive il tetto costituito da "pianelle e tegole". Inoltre, il Giudicante avrebbe ignorato i rilievi contenuti nell'atto di costituzione in appello della ricorrente, con riferimento ai testi adottati dalla . Tali testimonianze avrebbero dovuto essere poste in relazione alle risultanze della CTU e agli altri elementi oggetto del giudizio, quali il fatto che dal 1994 la paga le spese condominiali anche per la parte di soffitte rivendicata e che alle soffitte si può accedere solo dalla botola posta nell'appartamento della .

4. – Con il quarto motivo, la ricorrente deduce la «Violazione dell'art. 360 n. 4 c.p.c.: nullità della sentenza per genericità della condanna della ricorrente alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi».

5. – Con il quinto motivo, la ricorrente lamenta la «Violazione dell'art. 360 n. 3 c.p.c. in relazione all'art. 5 del D.M. n. 55/2014: errata liquidazione delle spese per entrambi i gradi del giudizio».

6. – I primi tre motivi di ricorso vanno dunque accolti, con assorbimento del quarto e del quinto; la sentenza impugnata va cassata e la causa rinviata alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo, il secondo e il terzo motivo, con assorbimento del quarto e del quinto; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese di questo giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, della Corte Suprema di Cassazione, il 7 dicembre 2021.

Il Presidente  
Dr. Sergio Gorjan

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 24 FEB. 2022

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI