



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LORENZO ORILIA	Presidente
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
DANILO CHIECA	Consigliere
CESARE TRAPUZZANO	Consigliere
DIANORA POLETTI	Consigliere-Rel.

Oggetto:

Accertamento  
proprietà

Ad.18/05/2023 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 8534/2018 R.G. proposto da:

**MIRANDA**, elettivamente domiciliata in ROMA

, presso lo studio dell'avvocato

che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato

, giusta procura speciale in atti

**-ricorrente-**

**contro**

**DANIELE (in qualità di Amministratore del Condominio**

**di** **- La Spezia),**

**GIANFRANCO, ENIO**, elettivamente domiciliati in ROMA

, presso lo studio dell'avvocato

che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato

, giusta procura speciale in atti



**-controricorrenti-****nonchè contro****ADRIANO,****ANNA MARIA****-intimati-**

avverso la SENTENZA della CORTE DI APPELLO DI GENOVA n. 1635/2017 depositata il 20/12/2017;  
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 18/05/2023 dal Consigliere DIANORA POLETTI

**FATTI DI CAUSA**

1. Con atto di citazione del 07/04/2004 l'amministratore del Condominio di \_\_\_\_\_ - La Spezia, con i condomini Gianfranco \_\_\_\_\_ Enio \_\_\_\_\_ e Adriano \_\_\_\_\_ proponeva avanti al Tribunale di La Spezia un'azione di rivendica ex art. 948 c.c. nei confronti di \_\_\_\_\_ Miranda per la restituzione di un piccolo locale situato nell'androne dell'edificio, in possesso di quest'ultima a seguito dell'acquisto della proprietà di un immobile sito nello stesso stabile da Anna Maria \_\_\_\_\_ con scrittura privata autenticata del giorno 1.3.95. L'azione di rivendicazione veniva esercitata sull'assunto della presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117 c.c., in quanto il locale era originariamente destinato a guardiola del portiere dello stabile.

2. La convenuta \_\_\_\_\_ si costituiva in giudizio contestando la domanda ed eccependo l'onere degli attori in rivendicazione di provare la proprietà condominiale. Eccepiva in via riconvenzionale l'avvenuto acquisto per usucapione. Chiedeva ed otteneva la



chiamata in causa per garanzia e manleva della propria dante causa Anna Maria la quale si costituiva in giudizio contestando a sua volta la fondatezza della domanda attorea.

3. Con sentenza n. 884/13, il Tribunale di La Spezia accertava la natura condominiale del locale, dichiarava l'inopponibilità al Condominio dell'atto di vendita tra la e la e condannava quest'ultima a riconsegnare il locale al Condominio. Rigettava l'eccezione riconvenzionale di usucapione e accoglieva la domanda di manleva, condannando la al risarcimento del danno del liquidarsi in separato giudizio.

4. Avverso tale decisione proponeva appello Miranda Proponeva appello incidentale Anna Maria Si costituivano nel secondo grado di giudizio anche il Condominio e i condomini appellati.

5. Con sentenza n. 1635/2017 la Corte d'appello di Genova respingeva l'appello principale e quello incidentale.

Più in particolare, quanto all'appello principale, la sentenza:

*i)* respingeva il primo motivo di censura avverso la decisione del Tribunale, nella parte in cui la stessa ha attribuito efficacia probatoria alla copia fotostatica di una copia dattiloscritta non conforme all'originale di un atto pubblico, in quanto l'atto di divisione a rogito notaio in data 31 dicembre 1934, prodotto in copia fotostatica, non è stato contestato dalle altre parti per cui costituisce valida prova documentale della originaria condominialità del bene di cui è causa;

*ii)* rigettava il secondo motivo di gravame, volto a censurare la decisione di prime cure nella parte in cui ha escluso che una deliberazione assunta all'unanimità da tutti i partecipanti al condominio possa costituire titolo valido per attribuire in proprietà esclusiva di uno di essi un bene immobile già incluso tra le parti



comuni dell'edificio, ritenendo la delibera assembleare nel caso di specie inidonea a produrre tale effetto traslativo;

*iii)* respingeva il terzo motivo di appello, ritenendo infondata l'eccezione di usucapione ex art. 1159 c.c., in quanto non risultano provati né il possesso ultradecennale né la buona fede dell'acquirente.

6. Avverso tale decisione ha proposto ricorso per Cassazione, articolato in tre motivi, Miranda

7. Il Condominio di La Spezia e i signori Gianfranco Maria Teresa e Simona (queste ultime quali eredi di Enio hanno resistito con controricorso.

8. I sigg.ri Adriano e Anna Maria non hanno svolto difese in questa sede.

9. In prossimità dell'udienza i controricorrenti hanno depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.-** Con il primo motivo del ricorso la ricorrente deduce la violazione degli artt. 2714, 2719 e 2697 comma 1° c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.

Riproponendo il motivo di appello, la ricorrente sostiene che l'atto di divisione a rogito notaio Federici del 31 dicembre 1934, che costituisce l'atto costitutivo del Condominio di è stato prodotto in giudizio dalla terza chiamata in copia fotostatica di una copia dattiloscritta della quale non è stata attestata la conformità all'originale. In carenza di tale prova documentale e dunque in carenza di prova della proprietà condominiale la domanda di rivendica avrebbe dovuto essere respinta.

1.1.- Il motivo è infondato.



Secondo un principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, in caso di produzione in giudizio di una copia fotografica di scrittura, così come - più in generale - di una riproduzione meccanica, il disconoscimento di conformità previsto rispettivamente dagli artt. 2719 e 2712 c.c. deve aver luogo nella prima udienza o nella prima risposta successiva alla produzione, valendo il medesimo onere di tempestività previsto dall'art. 157, comma 2, c.p.c. con riferimento al rilievo del difetto di un requisito di forma-contenuto dell'atto processuale stabilito nell'interesse della parte (Cass. n. 5755/2023; Cass. n. 18074/2019; Cass. n. 3540/2019; Cass. 22709/2017, in motiv.).

Decidendo in modo conforme a questi principi, la Corte distrettuale ha accertato che nella specie la produzione in giudizio ad opera della terza chiamata della copia fotostatica dell'atto di divisione Notaio Federigi del 31.12.1934 non era stata contestata, per cui appare corretta la conclusione in ordine alla validità di tale *"prova documentale della originaria condominialità del bene di cui è causa, come tale soggetto alla disciplina dell'art. 1117 c.c."*.

**2.-** Con il secondo mezzo parte ricorrente contesta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1102, 1117 e 1136 c.c., in relazione all'art. 360 comma 1, n. 3 c.p.c.

Afferma la ricorrente che la Corte d'appello genovese ha errato nel negare l'idoneità della delibera assembleare (assunta all'unanimità dall'assemblea dei condomini il 30 gennaio 1977 per approvare il regolamento condominiale e la tabella millesimale) a trasformare il locale già adibito a guardiola del portiere in bene di proprietà esclusiva di uno dei condomini (nella specie, Anna Maria che ne ha potuto validamente disporre in favore di essa istante).

2.1.- Anche questo motivo è destituito di fondamento.



Come evidenziato dai controricorrenti, la ricorrente ha affermato che l'assegnazione del piccolo locale (dell'estensione pari a 5 mq.) sarebbe avvenuta in occasione dell'assemblea del 30.1.77, non già a mezzo della delibera, bensì mediante l'indicazione a penna a margine delle tabelle millesimali del nome della venditrice Annamaria

In altri termini, la mancanza del carattere di condominialità del bene per successiva assegnazione in titolarità esclusiva sarebbe contenuta in una tabella millesimale, redatta in epoca imprecisata ma sicuramente successiva (quando i condomini erano 18, mentre quelli presenti in assemblea del 30.01.77 erano solo cinque), nella quale accanto all'unità immobiliare è stato aggiunto a mano il nome "Dr. A.M.

La ricorrente invoca al riguardo il principio, contenuto in precedenti di questa Corte proprio in tema di locale destinato a portineria e di alloggio del portiere (Cass. n. 17397/2004 e anche Cass. n. 7459/2015) secondo il quale, in tema di condominio, la trasformazione in tutto o in parte di un bene comune in bene di proprietà esclusiva di uno dei condomini può essere validamente deliberata da tutti i condomini, *"in mancanza di un valido titolo contrario alla presunzione di titolarità condominiale ex art. 1117 c.c."*.

Occorre però una espressa deliberazione, assunta all'unanimità, di assegnazione di un bene o di una porzione in proprietà esclusiva ad uno dei condomini, posto che tale deliberazione, per sortire l'effetto traslativo della proprietà, deve assumere un valore contrattuale.

Tale effetto non può certamente essere attribuito a una mera annotazione a penna del nominativo di un condomino apposta accanto al cespite, considerando che questo Giudice ha ritenuto comunque insufficiente, ad escludere la natura condominiale del



bene, anche la sola inclusione dello stesso nelle tabelle millesimali relative ad un singolo condomino (Cass. n. 6175/2009).

Si può aggiungere che la stessa sentenza in ogni caso esclude anche la mera possibilità di ritenere che l'acquisto della proprietà del locale possa essere avvenuto in occasione della assemblea condominiale del 30.01.1977, perché la stessa Anna Maria nella scrittura privata in data 1.3.1995 dichiarava di avere acquisito la proprietà per acquisto con titolo anteriore al 1963, come tale precedente agli atti invocati.

**3.-** Il terzo motivo del ricorso censura la decisione impugnata per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1159 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.

Con esso la sentenza impugnata è tacciata di non avere riconosciuto in capo all'odierna ricorrente il requisito della buona fede, necessario per integrare l'acquisto *a non domino* in forza di un titolo astrattamente valido ex art. 1159 c.c.

Sostiene l'istante che nella fattispecie in esame è da escludersi la sussistenza di elementi di fatto idonei ad avvalorare il convincimento che l'acquirente avrebbe dovuto nutrire dubbi circa la legittimazione negoziale dell'alienante

**3.1.-** Il motivo è infondato.

La sentenza di secondo grado ha al riguardo affermato che la scrittura privata intercorsa tra Miranda e Anna Maria del 14/12/1988, preliminare alla compravendita stipulata con la successiva scrittura privata poi trascritta in data 1.3.95 proverebbe che la ricorrente era stata messa a conoscenza dalla sua dante causa della circostanza che il locale in contesa non era stato compreso nel lotto assegnato in proprietà di quest'ultima nel rogito divisionale del 9 marzo 1977 e che quindi quell'immobile avrebbe



potuto essere rivendicato come condominiale e comune dei condomini.

L'accertamento della mancanza della buona fede nel possesso, quale motivo escludente l'usucapione decennale di cui all'art. 1159 c.c., costituisce un apprezzamento incensurabile di fatto riservato al giudice di merito e incensurabile se immune – come nella specie - da vizi logici e da errori di diritto (Cass. n. 2961/71; n. 2468/69).

**4.** - In conclusione, il ricorso va rigettato e la ricorrente deve essere condannata al rimborso delle spese di lite, liquidate come in dispositivo, in forza del principio della soccombenza.

**5.-** Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, si deve dare atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.800,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.





Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione  
Seconda Civile il 18/05/2023.

Il Presidente  
LORENZO ORILIA

