

11869/16



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE PRIMA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Salvatore	SALVAGO	- Presidente	Cron. <i>11869</i> C.I.
Dott. M. Cristina	GIANCOLA	- Consigliere	Rep. /
Dott. Pietro	CAMPANILE	- Cons. Rel.	Reg.G.22104/2010
Dott. M. Giovanna	SAMETTO	- Consigliere	
Dott. Antonio P.	LAMORGESE	- Consigliere	Ud. 11.12.2015

ha pronunciato la seguente:

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

████████████████████

Elettivamente domiciliato in Roma, viale Pasteur,
n. 5, nello studio dell'avv. Enrico Giannubilo;
rappresentato e difeso dall'avv. Biagio Lorusso,
giusta procura speciale in calce al ricorso.

ricorrente

contro

████████████████████

Elettivamente domiciliato in Roma, viale Parioli,

Espropriazione p.p.u.
Indennità relativa a
fabbricato appartenente
ad unico proprietario.
Lastrico solare

2062
2015

n. 180, nello studio dell'avv. Mario Sanino, che lo rappresenta e difende unitamente all'avv. Massimo F. Ingravalle, giusta procura speciale a margine del controricorso.

controricorrente

nonché contro

██████████

intimato

avverso la sentenza della Corte di appello di Bari, n. 782, depositata in data 28 luglio 2009.

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza dell'11 dicembre 2015 dal Consigliere dott. Pietro Campanile;

sentiti per il controricorrente l'avv. Ilaria Colombo, munita di delega;

udito il P.M., nella persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Alberto Cardino, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

1 - La Corte di appello di Bari, pronunciando sulla domanda proposta dal signor ██████████ ██████████ avente ad oggetto la determinazione dell'indennità di espropriazione di un fabbricato sottoposto a procedimento ablativo ad iniziativa del ██████████ ██████████ ██████████ nell'ambito delle realizzazione

M

di un programma di riabilitazione urbana, affermata preliminarmente la carenza di legittimazione passiva del Comune di Bisceglie, parimenti chiamato in giudizio per aver emesso il decreto di espropriazione, ha dato atto delle conclusioni cui era pervenuto il consulente tecnico d'ufficio, che aveva determinato in euro 378.652,20 il valore del bene.

1.1 - Considerati infondati i rilievi mossi all'elaborato peritale dal [REDACTED] ritenendo congrua la percentuale di permuta indicata dall'ausiliario nella misura del 40 per cento, la corte distrettuale ha osservato, quanto al valore di mercato del bene, che nessun documento era stato prodotto dall'attore a sostegno della tesi secondo cui i locali ad uso commerciale avrebbero avuto un valore superiore a quello stimato.

1.2 - Sono state ritenute viceversa condivisibili le critiche proposte dal Consorzio, e fondate sulla circostanza della non completa appartenenza del bene al [REDACTED], in quanto dagli stessi titoli allegati alla consulenza di parte emergeva che il lastrico solare non era di proprietà del predetto, non essendo menzionato nell'atto pubblico di donazione in suo favore stipulato in data 28 ottobre 1987 e risultando, per altro, oggetto di separato



acquisto, nell'anno 1992, da parte della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], cui l'aveva alienato tale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], già proprietaria degli appartamenti al primo piano, al cui esclusivo servizio detto terrazzo era posto. Per altro, dalla documentazione prodotta dal Consorzio, che sin dall'atto della sua costituzione in giudizio avrebbe contestato l'appartenenza al [REDACTED] di detto terrazzo, emergeva l'inesistenza di collegamenti fra detto bene e l'unità immobiliare appartenente all'attore. Tenuto conto di tale aspetto, si è ritenuto di poter "ragionevolmente" determinare, sulla base di un valore del terrazzo pari alla metà della stima complessiva effettuata dal consulente tecnico d'ufficio, l'indennità di espropriazione in euro 189.326,10.

1.3 - Per la cassazione di tale decisione il [REDACTED] [REDACTED] propone ricorso, affidato a quattro motivi, cui il Consorzio resiste con controricorso, illustrato da memoria.

Motivi della decisione

2 - Con il primo motivo, deducendo violazione degli artt. 115, 152, 159, 166, 167, 183 e 184 cod. proc. civ., violazione del diritto di difesa e del contraddittorio, il ricorrente sostiene che la documentazione posta alla base della decisione era



stata depositata, in cancelleria, come allegato a un nuova consulenza di parte, in data 20 maggio 2009, dopo la precisazione delle conclusioni. Essa, pertanto, non avrebbe potuto essere valutata dalla Corte territoriale, essendo stata prodotta in violazione dei termini all'uopo previsti e, comunque, senza che sul punto potesse svilupparsi un valido contraddittorio. Sotto altro profilo si denuncia vizio di motivazione, sia per aver affermato che il lastrico non apparteneva al [REDACTED] solo perché non menzionato nel titolo di provenienza, sia per aver stigmatizzato l'operato del consulente tecnico d'ufficio, per non aver tenuto conto degli atti notarili e catastali prodotti dal Consorzio, quando tale produzione era avvenuta in epoca successiva al deposito della relazione peritale.

2.1 - Con il secondo mezzo, articolato in due distinti profili, da un lato si afferma che risulta violata la presunzione di appartenenza del lastrico all'unico proprietario del fabbricato al quale lo stesso funge da copertura, dall'altro si evidenzia come nel corso del giudizio, e anche in sede di determinazione dell'indennità provvisoria, non si era mai contestato che l'intero fabbricato - compreso il lastrico solare - si appartenesse al [REDACTED].



2.2 - Con il terzo motivo, sempre con riferimento alla presunzione di appartenenza del lastrico solare all'unico proprietario del fabbricato, si afferma che, nell'affermazione dell'appartenenza ad altri del lastrico medesimo, si sarebbero violati i canoni probatori che regolano la materia.

2.3 - Con l'ultima censura si afferma che la Corte di appello si sarebbe discostata, senza rendere sul punto un'adeguata motivazione, dalle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio, che aveva considerato l'intero fabbricato come appartenente al [REDACTED]

3 - I suddetti motivi, che, in considerazione della loro intima connessione, possono essere congiuntamente esaminati, appaiono meritevoli di accoglimento, nei termini appresso specificati.

4 - Deve premettersi che, in linea generale, nei procedimenti instaurati - come quello in esame - dopo il 30 aprile 1995, regolati dalle nuove disposizioni introdotte dalla legge 26 novembre 1990, n. 353, non trova più applicazione il principio secondo cui l'inosservanza delle disposizioni che delimitano il momento in cui è possibile produrre in giudizio documenti deve ritenersi sanata qualora la controparte non abbia sollevato la relativa ecce-



zione in sede di discussione della causa dinanzi al collegio. Difatti il novellato art. 184 cod. proc. civ. non solo prevede l'eventuale assegnazione alle parti di un termine entro cui dedurre prove e produrre documenti, ma espressamente stabilisce il carattere perentorio di detto termine, il che vale a sottrarre detto termine alla disponibilità delle parti (stante il disposto dell'art. 153 cod. proc. civ.), come del resto implicitamente confermato anche dal successivo art. 184-bis, che contempla la possibilità di rimessione in termini, ma solo ad istanza della parte interessata ed a condizione che questa dimostri di essere incorsa nella decadenza per una causa ad essa non imputabile (Cass., 19 marzo 2004, n. 5539; Cass., 19 novembre 2009, n. 24422).

4.1 - Con riferimento, poi, alla fattispecie in esame, vale a dire in tema di preclusione relative a produzioni documentali nel corso di una consulenza tecnica d'ufficio, vale bene richiamare il principio secondo cui si deve escludere l'ammissibilità della produzione tardiva di prove documentali concernenti fatti e situazioni poste direttamente a fondamento della domanda e delle eccezioni di merito, essendo, al riguardo irrilevante il consenso



della controparte atteso che, ai sensi dell'art. 198 c.p.c., tale consenso può essere espresso solo con riferimento all'esame di documenti accessori, cioè utili a consentire una risposta più esauriente ed approfondita al quesito posto dal giudice (Cass., 2 dicembre 2010, n. 24549). Nel caso in esame non solo è tardiva la produzione documentale, ma le stesse osservazioni del consulente di parte sono state depositate oltre ogni termine consentito, se si considera che di recente questa Corte ha affermato che le contestazioni ad una relazione di consulenza tecnica d'ufficio costituiscono eccezioni rispetto al suo contenuto, sicché sono soggette al termine di preclusione di cui al secondo comma dell'art. 157 cod. proc. civ., dovendo, pertanto, dedursi - a pena di decadenza - nella prima istanza o difesa successiva al suo deposito (Cass., 25 febbraio 2014, n. 4448).

5 - L'aver preso in considerazione la documentazione prodotta dopo la rimessione della causa al Collegio costituisce una grave violazione del principio del contraddittorio, e si riverbera negativamente sulle statuizioni inerenti all'esclusione dell'appartenenza del lastrico al ██████████, dovendosi per altro evidenziare la natura paradossale del



rimprovero mosso al consulente tecnico d'ufficio di non aver considerato documenti prodotti dal Consorzio in un momento successivo alla redazione dell'elaborato peritale.

5.1 - Deve poi condividersi l'assunto secondo cui quanto affermato nella relazione del geom. ██████ depositata dal Consorzio all'atto della propria costituzione ("L'accesso al lastrico solare è inibito sia dall'interno dei vani che dall'esterno") avrebbe un contenuto meramente descrittivo, senza comportare necessariamente una contestazione della proprietà del lastrico in capo all'attore. A tale proposito soccorre il principio, di recente ribadito da questa Corte, secondo cui la natura condominiale del lastrico solare, affermata dall'art. 1117 cod. civ., può essere esclusa soltanto da uno specifico titolo in forma scritta, essendo irrilevante che il singolo condomino non abbia accesso diretto al lastrico, se questo riveste, anche a beneficio dell'unità immobiliare di quel condomino, la naturale funzione di copertura del fabbricato comune (Cass., 5 marzo 2015, n. 4501; Cass., Sez. un., 7 luglio 1993, n. 7449). Vale bene precisare che, sebbene la norma sopra richiamata si riferisca all'ipotesi del condominio negli edifici, dalla



stessa è agevole inferire che, nel caso di fabbricato appartenente ad unico proprietario, debba parimenti operare, argomentando a contrario, la presunzione di appartenenza allo stesso del lastrico solare.

6 - A ben vedere, le questioni che il ricorso in esame pone attengono sia al tema dell'onere della prova in relazione all'appartenenza di un bene al soggetto che faccia valere un diritto dalla stessa derivante, sia alla specifica disciplina dell'individuazione del soggetto legittimato a proporre opposizione alla stima, o a chiedere la determinazione dell'indennità, quando già individuato come soggetto espropriato sulla base delle risultanze catastali.

6.1 - Quanto al primo dei profili sopra indicati, non può omettersi di rilevare che la titolarità della posizione soggettiva, attiva o passiva, vantata in giudizio è un elemento costitutivo della domanda ed attiene al merito della decisione, sicché spetta all'attore allegarla e provarla, e la relativa carenza è rilevabile di ufficio dal giudice, se risultante dagli atti di causa (cfr. la recente Cass., 19 novembre 2015, n. 23657). Deve in proposito rilevarsi che, se era onere del Todisco



allegare e provare di essere proprietario del lastrico solare, da un lato tale dimostrazione era coesistente alla non contestata proprietà dell'intero fabbricato, e, dall'altro, che la Corte di appello ha escluso la circostanza sulla base di risultanze documentali che, per le esposte ragioni, non risultano validamente acquisite. A fronte di tale assorbente rilievo va constatata, per mera completezza di esposizione, l'inadeguatezza delle argomentazioni svolte nell'impugnata decisione, sia perché non vi era alcun bisogno di menzionare nel titolo di provenienza del fabbricato anche una delle sue parti essenziali, quale il lastrico solare, sia perché la facoltà di sciorinare altrove il bucato, in tale titolo attribuita, ben si raccorda con la già evidenziata impossibilità di accesso al lastrico suddetto, senza necessariamente implicare la sua appartenenza a terzi che, a ben vedere, non può considerarsi provata neppure attraverso il riferimento a un atto di cessione intervenuto nell'anno 1992 *inter alios*, potendo esso essere stato effettuato *a non domino*.

7 - Quanto al secondo aspetto, va considerato che, non essendosi neppure accertato o meramente affermato nella decisione impugnata che il lastrico in



esame avesse una rilevanza autonoma sotto il profilo catastale (dovendosi, anzi, presumere il contrario, per averne il consulente tecnico d'ufficio attribuito l'appartenenza al [REDACTED]), nell'ambito del giudizio di espropriazione le risultanze delle mappe catastali "indirizzano l'intera procedura espropriativa nei confronti di colui che in esse è indicato come titolare del fondo" (così Cass., 29 marzo 2007, n. 7779), laddove i principi generali posti dagli artt. 48 e 55 della legge 25 giugno 1865, n. 2359, comportanti il divieto di condanna dell'espropriante al pagamento diretto, con conseguente deposito delle somme presso la Cassa di depositi e prestiti, rispondono a precise esigenze a tutela del pubblico interesse, proprio per salvaguardare eventuali diritti vantati dai terzi sull'indennità, e per non esporre l'espropriante ad eventuali azioni di recupero per pagamenti indebiti (Cass., 22 marzo 2001, n. 4087; Cass., Sez. un., 2 marzo 1999, n. 109). In altri termini, il principio della onnicomprensività e dell'unicità dell'indennità di espropriazione, per altro in assenza di validi elementi deponenti nel senso della sussistenza di diritti vantati da terzi sul fabbricato, non escludeva il deposito dell'intera inden-



nità ad esso relativa, la cui entità non è oggetto di contestazione in questa sede.

5 - La sentenza impugnata, pertanto, va cassata con rinvio alla Corte di appello di Bari, che, in diversa composizione, applicherà i principi richiamati, previa verifica, nel rispetto delle preclusioni già verificatesi, della riferibilità del decreto di esproprio, anche sotto il profilo catastale, al bene più volte sopra indicato, provvedendo, altresì, al regolamento delle spese processuali relative al presente giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla Corte di appello di Bari, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Prima Sezione Civile, in data 11 dicembre 2015.

Il Consigliere est.

Il Presidente

