Cass., civ. sez. II, del 6 settembre 2019, n. 22339

-con il terzo motivo si denuncia, in relazione all'articolo 360 comma 1, n.3 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'articolo 1117 cod. civ. laddove la sentenza impugnata ha concluso per la natura pertinenziale del lastrico, e dunque per la proprietà esclusiva del medesimo, sul presupposto che l'accesso allo stesso avveniva solo attraverso l'appartamento dei signori I e B; tale statuizione contrasterebbe con il disposto dell'articolo 1117 cod. civ. che sancisce la presunzione di comproprietà del lastrico solare, salvo che non risulti il contrario dal titolo, così come interpretato dalla giurisprudenza di legittimità;

-il motivo è fondato;

- non ha rilevanza la circostanza per cui nel caso di specie il lastrico sia raggiungibile da una sola unità immobiliare o serva all'uso esclusivo di un singolo condomino;

-infatti, esso è oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio in applicazione della presunzione sancita dall'art. 1117 cod. civ. , ove non risulti il contrario, in modo chiaro ed univoco, dal titolo;

-ciò perché quale superficie terminale dell'edificio, il lastrico solare svolge l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato per altri usi accessori e, in particolare, come terrazzo (cfr. Cass. Sez. Un. 7443/1993; id. 20693/2018; id. 3102/2005; id. 20287/2017; id.,_5162/1990);

-con il quarto motivo si censura la sentenza impugnata in relazione all'articolo 360 comma 1, n. 3 cod. proc. civ. per violazione e falsa e applicazione degli artt. 2722 e 1350 cod. civ. laddove ha ritenuto il successivo formale riaccorpamento, nel catasto, del lastrico solare in contestazione al sottostante appartamento dei signori I e B, quale interpretazione autentica del contratto con il quale l'originaria unica proprietà di N era stata frazionata e in parte venduta alla società Boreale Sri dalla quale poi i convenuti l'avevano acquistata [cfr. punto sub e) della sentenza];

-il motivo è fondato, poiché il catasto è preordinato a fini essenzialmente fiscali, di conseguenza il diritto di proprietà, al pari degli altri diritti reali, non può - in assenza di altri e più qualificanti elementi ed in considerazione del rigore formale prescritto per tali diritti - essere provato in base alla mera annotazione di dati nei registri catastali, che hanno in concrete circostanze soltanto il valore di semplici indizi (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9096 del 24/08/1991; Sez. 2, Sentenza n. 3398 del 05/06/1984);

-l'acquisto derivativo della proprietà di un bene immobile postula un contratto, a contenuto traslativo, intervenuto con il precedente titolare del diritto e soggetto alla forma scritta "ad substantiam", mentre, in difetto di questo, non può discendere da un negozio di mero accertamento, il quale può eliminare incertezze sulla situazione giuridica, ma non già sostituirne il titolo costitutivo (cfr. Cass, Sez. 3, Sentenza n. 9687 del 2003; Sez. 2, Sentenza n. 7055 del 2016);

-Si può concludere che la qualificazione del lastrico solare, come pertinenza esclusiva dell'interno 23, sarebbe dovuta già risultare nell'originario contratto di trasferimento di proprietà, tra N e R s.r.l., cosa che non è avvenuta e che non può essere conseguita mediante il ricorso alle sole risultanze catastali ;

-