CASSAZIONE 26 GENNAIO 2021, N. 1610

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. MANNA Felice - Presidente
Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere
Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere
Dott. CARRATO Aldo - Consigliere
Dott. DONGIACOMO Giuseppe - rel.
Consigliere ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 7818/2016 proposto da:

S.G., e SI.AN., rappresentati e difesi dall'Avvocato M. S. e dall'Avvocato S. D. S., ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultima a Roma, per procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrenti –

CONTRO

Z.A., S.E., S.L. e S.F., in qualità di eredi di S.C., rappresentati e difesi dall'Avvocato F. C., e dall'Avvocato U. C., ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo a Roma, per procura speciale in calce al controricorso;

- controricorrenti –

avverso la sentenza n. 603/2015 della CORTE D'APPELLO DI TRIESTE, depositata il 25/9/2015;

udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 19/11/2020 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO;

sentito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale della Repubblica Dott. CAPASSO Lucio, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso;

sentita, per i ricorrenti, l'Avvocato M. S.;

sentita, per i controricorrenti, l'Avvocato R. A. G..

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il tribunale di Udine, con sentenza del 9/11/2012, ha respinto la domanda con la quale S.G. e Si.An. e cioè gli attuali ricorrenti, avevano chiesto di dichiarare la nullità della clausola - contenuta tanto nel contratto di vendita stipulato in data 21/3/1989 tra il venditore S.C. e la compratrice (e sua madre) T.M., quanto nel contratto in data 8/6/1989 tra la venditrice T.M. ed i compratori S.G. e Si.An., figlio e nuora della stessa - secondo la quale, nelle porzioni immobiliari compravendute, non era compresa la quota del 50% del cortile e della centrale termica, compensando le spese di lite. S.G. e Si.An. hanno proposto appello sul rilievo, innanzitutto, che la centrale termica e il cortile, in forza dell'atto di divisione del 23/12/1975, che aveva costituito il condominio, erano stati considerati come beni comuni e, come tali, inalienabili senza il consenso di tutti i comproprietari delle unità residenziali del fabbricato principale, ed, in secondo luogo, che sia la centrale elettrica, che il cortile erano incorporati in modo essenziale alle residenze. S.C., dal suo canto, per quanto ancora rileva, ha resistito al gravame.

La corte d'appello, con la sentenza in epigrafe, ha rigettato l'appello. La corte, in particolare, dopo aver premesso che l'appellante aveva dedotto che la centrale termica era stata usucapita da S.G. e che tale circostanza non è stata contestata nella memoria di replica della controparte, per cui, ha aggiunto, "di tale entità non vi è interesse a discutere", ha, innanzitutto, ritenuto che il cortile comune non poteva essere stato trasferito in ragione dell'espressa dichiarazione di riserva e del noto principio per cui nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet per cui la proprietà del cortile è e resta comune, non ravvisandosi un interesse contrario.

Del resto, ha aggiunto la corte, "gli appartamenti hanno un'autonoma consistenza, con accesso al fronte strada", trovando, quindi, applicazione il principio per cui, in tema di rinuncia di un condomino al diritto sulle cose comuni, vietata dall'art. 1118 c.c., la cessione della proprietà esclusiva non può essere separata dal diritto sui beni comuni soltanto quando le cose comuni e i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva siano, per effetto di incorporazione fisica, indissolubilmente legate le une alle altre oppure nel caso in cui, pur essendo suscettibili di separazione senza pregiudizio reciproco, esista tra di essi un vincolo di destinazione che sia caratterizzato da indivisibilità per essere i beni condominiali essenziali per l'esistenza ed il godimento delle proprietà esclusive: viceversa, qualora i primi siano semplicemente funzionali all'uso e al godimento delle singole unità, queste ultime possono essere cedute separatamente dal diritto di condominio sui beni comuni, con la conseguenza che, in tal caso, la presunzione di cui all'art. 1117 c.c., risulta superata dal titolo. S.G. e Si.An., con ricorso notificato in data 25/3/2016, hanno chiesto, per quattro motivi, la cassazione della sentenza della corte d'appello, dichiaratamente non notificata. Z.A., S.E., S.L. e S.F., in qualità di eredi di S.C., hanno resistito con controricorso. I ricorrenti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1. Con il primo motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione degli artt. 1362 c.c. e segg., artt. 1419 e 1117 c.c. e segg., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il cortile comune non era stato trasferito in conseguenza della espressa dichiarazione di riserva, della quale era stata chiesta la dichiarazione di nullità.

1.2. La corte, in effetti, hanno osservato i ricorrenti, per decidere sulla natura di bene comune condominiale del cortile, ha fatto esclusivo riferimento al contratto del 21/3/1989, che contiene la

riserva in favore del venditore S.C. del 50% della centrale termica e del cortile, ma non all'atto di divisione del 1975, in ordine al quale ha omesso qualsivoglia esame o riferimento, pur trattandosi dell'atto che ha costituito il condominio e che ha indicato chiaramente il cortile (censito in catasto ai mappali (OMISSIS) del fogli (OMISSIS)) e la centrale termica tra i beni comuni del fabbricato residenziale, all'epoca in comproprietà tra S.C. e S.G..

1.3. La riserva di proprietà di tali beni comuni, pertanto, hanno proseguito i ricorrenti, per essere valida, avrebbe dovuto essere approvata da S.G., quale proprietario del primo piano residenziale e delle relative parti comuni. Per mutare la natura di bene comune del cortile, infatti, è necessario il consenso di tutti i condomini per cui il singolo condomino che cede la porzione di piano di sua esclusiva proprietà non può riservare a sè il diritto di comproprietà sulle cose comuni.

1.4. La clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale viene esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni, hanno concluso i ricorrenti, è, del resto, nulla, poichè con essa si intende attuare la rinuncia di un condomino alle predette parti, vietata dal capoverso dell'art. 1118 c.c..

2.1. Con il secondo motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione degli artt. 817 e 818, 1362 c.c. e segg., artt. 1419 e 1419 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il cortile comune non può essere stato trasferito in conseguenza del noto principio per cui nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet.

2.2. La corte d'appello, però, così facendo, non ha considerato che la nullità della clausola che ha escluso dalle relative vendite la quota pari al 50% della centrale termica e del cortile, pur trattandosi di parti comuni inscindibili al fabbricato principale, comporta che, in realtà, tali beni, per il principio accessorium sequitur principale, sono stati trasferiti all'acquirente tanto con riguardo alla prima, che alla seconda vendita.

3.1. Con il terzo motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione degli artt. 1102, 1118, 1119 e 1123 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che gli appartamenti hanno un'autonoma consistenza, con accesso al fronte strada ed ha, quindi, applicato il principio per cui la proprietà esclusiva non può essere separata dai beni comuni soltanto quando le cose comuni e i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva siano indissolubilmente legate per effetto di incorporazione fisica oppure quando, pur essendo suscettibili di separazione senza pregiudizio reciproco, esista tra di essi un vincolo di destinazione che sia caratterizzato da indivisibilità per essere i beni condominiali essenziali per l'esistenza ed il godimento delle proprietà esclusive.

3.2. La corte d'appello, infatti, hanno osservato i ricorrenti, così ragionando, non ha tenuto conto del fatto che l'indivisibilità e l'inseparabilità del cortile e della centrale termica dal fabbricato principale, composto da entrambi i piani, sono espressamente dichiarate dal consulente tecnico d'ufficio ed emergono, in ogni caso, dalle fotografie allegate alla relazione del consulente. Il cortile, infatti, risulta incorporato ed è essenziale per il condominio residenziale posto che in esso insistono gli impianti condominiali e le fognature e solo attraverso il cortile si accede all'ingresso sul retro del condominio ed alla centrale elettrica. Sul cortile, infine, affacciano terrazze e finestre ed esistono diritti e facoltà dei proprietari del fabbricato residenziale.

3.3. La corte d'appello, quindi, hanno aggiunto ricorrenti, erroneamente ha escluso che il cortile sia un bene comune necessario ed essenziale per il godimento delle singole unità solo perchè gli appartamenti al secondo piano sono dotati di ingresso sul fronte strada, non avendo considerato che gli appartamenti del secondo piano godono del cortile anche per la sua funzione di dare aria e luce.

3.4. D'altra parte, hanno concluso i ricorrenti, gli appartamenti del primo piano hanno anche un accesso proprio dal cortile per cui erroneamente la corte ha considerato la specifica utilità del bene comune condominiale con esclusivo riguardo alle unità immobiliari del secondo piano e non del complessivo condominio, laddove, al contrario, i beni comuni condominiali restano tali anche se posti al servizio di una parte soltanto delle unità immobiliari di proprietà individuale.

4.1. Con il quarto motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione degli artt. 1102-1117 c.c. e segg., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che la proprietà del cortile è e resta comune, non ravvisandosi un interesse contrario, laddove, al contrario, vi è l'interesse del condominio di godere del cortile come bene comune con tutte le facoltà inerenti e a non lasciare, per una percentuale del 50%, tali beni al venditore del secondo piano del fabbricato ed estraneo al condominio residenziale.

5.1. I motivi, da trattare congiuntamente, sono fondati, nei limiti che seguono.

5.2. In effetti, la clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale viene esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni è nulla poichè, mediante la stessa, s'intende attuare la rinuncia di un condomino alle predette parti che è, invece, vietata dal capoverso dell'art. 1118 c.c. (Cass. n. 20216 del 2017; Cass. n. 1680 del 2015; Cass. n. 6036 del 1995; Cass. n. 3309 del 1977).

5.3. D'altra parte, la cessione della proprietà esclusiva non può essere separata dal diritto sui beni comuni soltanto quando le cose comuni e i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva siano, per effetto di incorporazione fisica, indissolubilmente legate le une alle altre oppure nel caso in cui, pur essendo suscettibili di separazione senza pregiudizio reciproco, esista tra di essi un vincolo di destinazione che sia caratterizzato da indivisibilità per essere i beni condominiali essenziali per l'esistenza ed il godimento delle proprietà esclusive: solo se i primi siano semplicemente funzionali all'uso e al godimento delle singole unità, queste ultime possono essere cedute separatamente dal diritto di condominio sui beni comuni (Cass. n. 12128 del 2004). La cessione delle singole unità immobiliari separatamente dal diritto sulle cose comuni è, dunque, vietata, ai sensi dell'art. 1118 c.c., solo in caso di condominialità "necessaria" o "strutturale", per l'incorporazione fisica tra cose comuni e porzioni esclusive ovvero per l'individibilità del legame attesa l'essenzialità dei beni condominiali per l'esistenza delle proprietà esclusive: non anche nelle ipotesi di condominialità solo "funzionale" all'uso e al godimento delle singole unità, che possono essere, quindi, cedute anche separatamente dal diritto di condominio sui beni comuni (Cass. n. 18344 del 2015).

5.4. La corte d'appello, lì dove ha implicitamente ma inequivocamente ritenuto la validità della clausola che ha riservato al venditore la quota pari al 50% della proprietà del cortile interno al fabbricato sul mero rilievo che "gli appartamenti hanno un'autonoma consistenza, con accesso al fronte strada" senza specificamente verificare, in fatto, se tale cortile, al momento della costituzione del condomino con l'atto di divisione del 23/12/1975, era divenuto o meno, ai fini previsti dall'art. 1117 c.c., un bene oggetto di proprietà comune tra i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, ed, in caso positivo, se tale cortile è indissolubilmente legato alle porzioni di proprietà

esclusiva per effetto d'incorporazione fisica ovvero d'essenzialità funzionale, si è, quindi, posta in contrasto con i principi precedentemente esposti e non resiste, pertanto, alle censure svolte sul punto dai ricorrenti. 6. Il ricorso dev'essere, pertanto, accolto e la sentenza impugnata, per l'effetto, cassata con rinvio, per un nuovo esame, alla corte d'appello di Trieste che, in differente composizione, provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte così provvede: accoglie il ricorso e, per l'effetto, cassa la sentenza impugnata con rinvio, per un nuovo esame, alla corte d'appello di Trieste che, in differente composizione, provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 19 novembre 2020.

Depositato in Cancelleria il 26 gennaio 2021