

Cassazione civile sez. II, 18/02/2020, n. 4014

Svolgimento del processo

che:

â?? il presente giudizio trae origine dal ricorso notificato il 18 febbraio 2015, con cui (*omissis*) chiedeva la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Napoli, meglio indicata in epigrafe, che aveva rigettato la sua domanda di divisione di un cortile interno ad uno stabile sito in (*omissis*);

â?? afferma il (*omissis*) di essere, insieme ai coniugi (*omissis*) e (*omissis*) (odierni controricorrenti) unico comproprietario del soprammenzionato cortile interno dello stabile, mentre gli altri condomini vanterebbero solamente una servit  di passaggio sullo stesso;

â?? in primo grado il (*omissis*) aveva convenuto in giudizio (*omissis*) e (*omissis*), innanzi al Tribunale di Santa Maria C.V., chiedendo che si disponesse, con ordinanza ex art. 785 c.p.c., lo scioglimento della comunione sul cortile e lâ??assegnazione del bene in suo favore, ove questo risultasse non comodamente divisibile, ai sensi dellâ??art. 720 c.c., con la determinazione dei dovuti conguagli in denaro;

â?? i convenuti si costituirono, contestando la divisione e deducendo lâ??indivisibilit  del cortile, poich  esso era da considerarsi privo di autonoma funzione, essendo utilizzato per vari tipi di attivit , dai diversi condomini, attivit  che lo rendevano incompatibile alla destinazione dâ??uso esclusivo di uno dei comproprietari;

â?? con sentenza n. 2036 del 14/11/2006 il Tribunale di Santa Maria C.V. ha rigettato la domanda formulata dal (*omissis*), condannandolo alle spese di giudizio;

â?? il tribunale ritenne che si dovesse applicare non lâ??art. 720 c.c., ma lâ??art. 1119 c.c., che dispone che la divisibilit  delle parti comuni del condominio   ammessa solo ove ci ² non renda pi ¹ incomodo a ciascun condomino lâ??uso della propriet  singola, servita dalla parte comune e vi sia lâ??assenso di tutti i condomini alla divisione;

â?? avverso detta sentenza il (*omissis*) propose impugnazione innanzi alla Corte d'appello di Napoli;

â?? si costituirono gli appellati, chiedendo il rigetto della domanda e la conferma della sentenza di primo grado e, in subordine, in caso di ammissibilit  della divisione, lâ??attribuzione del bene in loro esclusiva propriet , con determinazione del conguaglio in denaro dovuto allâ??appellante;

La corte napoletana con sentenza n. 3517 del 2014, ha rigettato il gravame, confermando la sentenza di primo grado;

Avverso detta pronuncia (*omissis*) propone ricorso per Cassazione, articolandolo in tre motivi, illustrati da memoria;

I coniugi (*omissis*) (*omissis*) hanno resistito con controricorso.

Motivi della decisione

che:

con il primo motivo il ricorrente denuncia due profili: con il primo, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1118, 1119 e 1103 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, avendo la corte di merito ritenuto la presunzione di condominialità, con applicazione delle diverse norme degli artt. 1117 e 1119, in materia di condominio; con il secondo profilo denuncia l'omessa ed insufficiente motivazione, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, su punti decisivi della controversia;

il ricorrente contesta l'applicazione dell'art. 1119 c.c., al bene in oggetto, in quanto questa si baserebbe sull'erronea convinzione che il cortile fosse da considerare come un bene condominiale;

il cortile non sarebbe incluso nella comunione condominiale in base al titolo, atto ad escludere la presunzione di condominialità, ai sensi del 1117 c.c., ma sarebbe solo gravato da un diritto di passaggio pedonale e veicolare in favore di altri condomini;

non sarebbe quindi applicabile il 1119 c.c., in quanto norma eccezionale, applicabile ai soli beni condominiali;

contesta, quindi, il ricorrente che la corte d'appello avrebbe operato un asservimento della proprietà del cortile alla mera accessorietà;

inoltre, che occorre distinguere tra utilità oggettiva del cortile dare luce e aria all'edificio e l'uso soggettivo corrispondente all'attività dei vari proprietari dei piani; il primo resterebbe invariato anche in caso di divisione, mentre il secondo sarebbe un uso anonimo, inadatto a determinare una destinazione condominiale;

anche con il secondo motivo si denunciano due profili: il primo attiene alla violazione e falsa applicazione delle norme degli artt. 1117, 1119 e 1112 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, avendo la corte di merito escluso lo scioglimento della comunione, per effetto della conseguente privazione per i comproprietari dell'uso del bene, secondo la destinazione tra

essi convenuta, non limitata alla naturale funzione del cortile di fornire aria e luce;

â?? con il secondo di denuncia lâ??omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in relazione allâ??art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, su punti decisivi della controversia;

â?? afferma il ricorrente che la definizione di uso, cui accenna il 1112 c.c., non pu?? essere recepita in termini di sistematica accessoriet  della cosa comune rispetto ad altri beni, perch  ci  vanificherebbe lâ??autonomia della norma, appiattendola sul contenuto del 1119 c.c.;

â?? la designazione del cortile come bene pertinenziale non pu?? tradursi in un impedimento assoluto alla divisione, in quanto il nesso strumentale va sempre verificato in concreto, pena unâ??ingiustificata compressione del diritto del proprietario alla divisione;

â?? si contesta anche la statuizione della sentenza d  appello laddove considera varie attivit  dei condomini, come funzione primaria del cortile (posteggio di veicoli, scarico merci, passaggio); ad avviso del ricorrente dette attivit  rappresentano, in realt , mere funzionalit , rispetto alla funzione principale del cortile che   quella di fornire aria e luce all  edificio (cfr. Cass. 15/06/2012 n. 9875; Cass. 138979/10) e non possono costituire un impedimento alla divisione;

â?? i primi due profili dei motivi uno e due possono essere esaminati congiuntamente, in ragione della stretta connessione logico-argomentativa;

â?? essi sono infondati per le seguenti considerazioni;

â?? si deve premettere che   da condividere la valutazione del ricorrente sulla non applicabilit  dellâ??art. 1119 c.c., infatti, ai sensi dellâ??art. 1117 c.c., la condominialit  di un bene   esclusa dal titolo che disponga diversamente, ma ci  non vuoi dire che il bene sia divisibile;

â?? infatti detto cortile, pur non condominiale,   comunque, posseduto in comunione (originariamente dal (*omissis*) e dai coniugi (*omissis*) â?? (*omissis*)) ai sensi delle norme del titolo VII, capo I c.c.;

â?? lâ??art. 1111 c.c., afferma che ciascuno dei comproprietari pu?? sempre chiedere la divisione della comunione, ma questa norma va letta in connessione con quella immediatamente successiva dellâ??art. 1112 c.c., la quale esclude che tale divisione possa essere chiesta nel caso di beni che, se divisi, cesserebbero di servire all  uso a cui sono destinati;

â?? dunque la divisione del bene in comunione non   automaticamente conseguente alla domanda, dovendosi valutare i suoi effetti sulla destinazione d  uso;

â?? a differenza di quanto afferma il ricorrente la destinazione d'uso di un cortile non Ã solamente quella principale, oggettiva, di fornire aria e luce, ben potendo i comproprietari decidere di ampliarne le modalitÃ di utilizzo prevedendo delle funzioni accessorie che vanno ad integrare la destinazione d'uso (cfr. Cass. n. 13879 del 2010; n. 621 1977);

â?? al riguardo la corte d'appello ritiene correttamente (pag. 4 e 5 della sentenza impugnata) che tale destinazione d'uso poteva consistere in varie attivitÃ materiali, ulteriori rispetto a quelle consentite dalla servitÃ di passaggio, come lâ??apposizione di fioriere, il posteggio del veicolo, lo scarico di merci, che sarebbero divenute impossibili, per gli altri compartecipi, se si fosse proceduto a divisione, con attribuzione della proprietÃ esclusiva al (*omissis*);

â?? al riguardo questa Corte ha la affermato che lo scioglimento della cosa comune puÃ essere escluso dalla volontÃ dei comunisti di imprimere al bene una determinata caratteristica d'uso, solo quando siffatta volizione trovi attuazione in una situazione materiale che, venendo meno con la divisione, determini la perdita della possibilitÃ di usare ulteriormente la cosa in conformitÃ della sua convenuta destinazione (cfr. Cass. n. 5261/2011; id. n. 7274/2006, n. 4176/1983; n. 937/1982);

â?? conseguentemente, se anche si esclude la natura condominiale del bene, esso non Ã comunque da ritenersi divisibile ex art. 1112 c.c. (cfr. Cass. n. 989/1967; n. 708/1970);

â?? d'altronde la stessa sentenza d'appello riconosce una possibile applicabilitÃ dell'art. 1112. c.c. (pagg. 10 e 11), pur in subordine rispetto a quella dell'art. 1119 c.c.;

â?? in ultimo non Ã condivisibile la tesi del ricorrente, secondo la quale una lettura in questo senso dell'art. 1112 c.c., finirebbe per privare questa norma di significato, appiattendola sul contenuto dell'art. 1119 c.c.;

â?? le due norme, infatti hanno una ratio diversa e forniscono differenti tutele;

â?? infatti lâ??art. 1119 c.c., contempla una forma di protezione rafforzata dei diritti dei condomini, in omaggio al minor favor del legislatore per la divisione condominiale, ed Ã per questo che esso contiene la prescrizione dell'unanimitÃ e la tutela del mero comodo godimento del bene, in relazione alle parti di proprietÃ esclusiva;

â?? invece lâ??art. 1112 c.c., che costituisce un'eccezione rispetto alla regola generale della divisione della comunione, disposta dall'art. 1111 c.c., ha come ratio la tutela della destinazione d'uso del bene, e per questo esso ammette che la divisione sia richiedibile anche da uno solo dei comproprietari, con la sola subordinazione della stessa alla valutazione giudiziale che il bene, anche se diviso, manterrÃ lâ??idoneitÃ all'uso a cui Ã stato destinato (cfr. Cass. n. 867/2012; id. 7667/1995);

â?? con riguardo ai due profili attinenti la dedotta violazione dellâ??art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, essi sono inammissibili, non potendo piÃ¹ a seguito della riforma di cui al D.L. n. 83 del 2012, conv. con mod. con la L. n. 134 del 2012, essere contestata lâ??insufficienza e contraddittorietÃ della motivazione nei sensi prospettati dal ricorrente (cfr. Cass. sez. un. 8053/2014);

â?? con il terzo motivo si denunciano ancora due profili: con il primo, in relazione allâ??art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione delle norme degli artt. 1111, 1112 e 720 c.c., avendo la corte di merito ritenuto di escludere lâ??attribuzione del bene-cortile al ricorrente, costituendo detta attribuzione una modalitÃ della divisione; con il secondo lâ??omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione in relazione allâ??art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, su punti decisivi della controversia;

â?? in particolare, si censura la parte della sentenza in cui la corte dâ??appello ha ritenuto che, essendo le quote di proprietÃ del bene uguali, ed avendo entrambe le parti chiesto lâ??attribuzione esclusiva (gli appellati lâ??avevano chiesta in via subordinata), non era possibile decidere per lâ??assegnazione esclusiva ai sensi del 720 c.c., in quanto i diritti sulla cosa erano paritari;

â?? il ricorrente afferma che la domanda degli appellati, di attribuzione esclusiva del bene, non era stata proposta in primo grado, sicchÃ¨ essa costituiva quindi unâ??eccezione nuova;

â?? secondo il ricorrente, avendo i coniugi (*omissis*) â?? (*omissis*) venduto la loro proprietÃ al signor (*omissis*) â?? non intervenuto, nÃ¨ chiamato in causa â?? sarebbe detto cessionario a poter chiedere lâ??attribuzione del bene ex art. 720 c.c., in quanto abilitato a stare in giudizio a nome proprio;

â?? lâ??attribuzione del bene in proprietÃ esclusiva, avanzata dai coniugi (*omissis*) â?? (*omissis*), costituirebbe una richiesta irricevibile, in quanto proveniente da soggetti non legittimati.

â?? il primo profilo del motivo Ã¨ infondato;

â?? nel giudizio di divisione Ã¨ ammissibile lâ??eccezione di attribuzione esclusiva, presentata in grado di appello, in quanto questa costituisce una mera modalitÃ di attuazione della divisione e quindi non integra una nuova domanda ex art. 345 c.p.c., ma solo una specificazione della domanda originaria, non assoggettabile alle preclusioni processuali sulle questioni nuove proposte in appello (cfr. Cass. n. 4938 del 1981 n. 626 1971; n. 4391 del 1985; n. 9689 del 2000);

â?? la possibilitÃ per le parti originarie di presentare la richiesta di attribuzione esclusiva porta a concludere che questa non dovesse essere presentata, per forza, dal loro avente causa, in quanto il giudizio era idoneo a proseguire tra le parti originarie, essendo il possibile, ma non obbligatorio, intervento del successore particolare, ai sensi dellâ??art. 111 c.p.c. (cfr. Cass. n. 18937 del 2006; n. 17151 del 2008; n. 23936 del 2007);

â?? il secondo profilo del terzo motivo â?? fondato sul richiamo allâ??art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, Ã parimenti inammissibile per quanto giÃ sopra precisato in ordine allâ??incensurabilitÃ dellâ??insufficienza e contraddittorietÃ della motivazione;

-in conclusione, dunque, lâ??esito sfavorevole di tutti i motivi del ricorso giustifica il rigetto del ricorso e ai sensi dellâ??art. 384 c.p.c., la motivazione della sentenza va corretta nella parte in cui conclude per lâ??indivisibilitÃ del bene in comunione ai sensi dellâ??art. 1119 c.c., anzichÃ secondo il disposto dellâ??art. 1112 c.c.;

â?? il rigetto del ricorso comporta poi che in applicazione della soccombenza, parte ricorrente vada condannata alla rifusione delle spese di lite a favore del controricorrente nella misura liquidata in dispositivo;

â?? ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, si dÃ atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dellâ??ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso, condanna parte soccombente alle spese per Euro 4.300,00, di cui 200,00 per spese, oltre 15% per rimborso spese generali, oltre accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dÃ atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dellâ??ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

CosÃ deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 10 luglio 2019.

Depositato in Cancelleria il 18 febbraio 2020

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *In materia di divisione di beni in comunione, un cortile, anche se la sua condominialit    esclusa dal titolo ai sensi dell'art. 1117 c.c. e, di conseguenza, non   assoggettabile alla disciplina dell'art. 1119 c.c., pu  comunque essere dichiarato indivisibile ai sensi dell'art. 1112 c.c. qualora la sua divisione comporti la cessazione dell'uso cui   destinato.*

Supporto Alla Lettura :

Condominio

1. La natura giuridica del Condominio. Quella della natura giuridica del condominio   una questione che ha fatto sorgere numerosi contrasti in dottrina e in giurisprudenza. La giurisprudenza di legittimit  si   pi  volte espressa sostenendo che il condominio non pu  considerarsi un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini che lo compongono. Secondo la giurisprudenza di legittimit , il condominio   un ente di gestione sfornito di personalit  distinta da quella dei suoi partecipanti. In questo contesto dottrina e giurisprudenza hanno elaborato diverse teorie alle volte in contraddittorio tra loro. S  detto che il condominio  : a) un ente di gestione sprovvisto di personalit  giuridica e autonomia patrimoniale distinta da quella dei suoi partecipanti (Cass n. 7891/2000); b) un centro d'imputazione d'interessi distinto dai singoli partecipanti (Cass. 19 marzo 2009, n. 6665); c) una organizzazione pluralistica (Cass. SS.UU. n. 9148/08). La legge di riforma n. 220/2012 non ha preso posizione sul problema ma, come evidenziato dalle Sezioni unite della Suprema corte nella sentenza n. 19663/2014, ha introdotto una serie di disposizioni che sembrerebbero confermare la tendenza alla progressiva configurabilit  di una sia pur attenuata personalit  giuridica . In merito si rimanda all'ammissione della pignorabilit  da parte dei fornitori del conto corrente condominiale, nonostante il nuovo disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. sulla responsabilit  dei singoli condomini per le obbligazioni comuni. Ma con la sentenza n. 10934/2019, le medesime Sezioni unite hanno escluso che il condominio possa configurarsi come un autonomo soggetto di diritto.

2. Condominio consumatore   utile ricordare che ai sensi dell'art. 3 del codice del consumo (d.lgs n. 206/2005), consumatore o utente   *la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attivit  imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta* (art. 3 lett. a) Codice del consumo), mentre il professionista   *la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attivit  imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario* (art. 3 lett. c) Codice del consumo). L'orientamento che si   finora delineato, sia di merito che di legittimit , ha valorizzato in via pressoch  esclusiva l'assunto secondo il quale, essendo il condominio ente di gestione privo di personalit  giuridica, *l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attivit  imprenditoriale o professionale* (Cassazione, sentenze 10679/2015 e 452/2005). Di recente il tribunale di Milano, con ordinanza sospensiva del giudizio, ha rimesso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la seguente questione pregiudiziale: *Se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio nell'ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla nozione di persona fisica e di persona giuridica, allora quando tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all'attivit  professionale e versi in una situazione di inferiorit  nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al potere di informazione* (Trib. Milano, ord. 1 aprile 2019). La corte di Giustizia si   pronunciata affermando che il

Giurispedia.it