

0019488/15



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 4435/2010

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 19488

Dott. VINCENZO MAZZACANE

- Presidente -

Rep. *CS*

Dott. EMILIO MIGLIUCCI

- Consigliere -

Ud. 13/05/2015

Dott. LINA MATERA

- Consigliere -

PU

Dott. PASQUALE D'ASCOLA

- Rel. Consigliere -

Dott. MILENA FALASCHI

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 4435-2010 proposto da:

TL X, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA MANTEGAZZA 24, presso lo studio dell'avvocato MARCO GARDIN, rappresentato e difeso dall'avvocato DOMENICO PARRELLA;

- **ricorrente** -

*M*

**contro**

2015

SP X, elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR 17, presso lo studio dell'avvocato FERDINANDO BARUCCO, rappresentata e difesa dagli avvocati MARIO CIANCIO, LUIGI DI

1342

MARINO, quest'ultimo per proc. spec. del 7/5/2015 rep.  
n.887;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 101/2009 della CORTE D'APPELLO  
di NAPOLI, depositata il 19/01/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 13/05/2015 dal Consigliere Dott. PASQUALE  
D'ASCOLA;

udito l'Avvocato Varricchio Sabrina con delega  
depositata in udienza dell'Avv. Parrella Domenico  
difensore del ricorrente che si riporta agli atti  
depositati;

udito l'Avv. Di Marino Luigi difensore della  
controricorrente che si riporta agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per  
l'inammissibilità, in subordine, il rigetto del  
ricorso.

*M*

## Svolgimento del processo

1) La causa ha ad oggetto il godimento di un appartamento di proprietà comune tra due ex coniugi ed è sorta dall'iniziativa dell'odierna resistente, **PS** , di richiedere nel 1994 il rilascio dell'appartamento, già adibito a casa familiare, e un'indennità per l'occupazione dell'immobile da parte del convenuto **LT** .

Il tribunale di Napoli con sentenza del dicembre 2004 ha ordinato il rilascio del bene nella libera disponibilità di entrambi i partecipanti alla comunione e ha condannato **T** al pagamento di euro 16.000, somma risultante dal calcolo del 50% del valore locativo dell'immobile dal passaggio in giudicato della sentenza di divorzio alla data della pronuncia.

La Corte di appello partenopea con sentenza 13 gennaio 2009 ha rigettato l'appello.

Questa sentenza è censurata dal soccombente **T**. con quattro motivi di ricorso, notificato il 15 febbraio 2010.

**PS** ha resistito con controricorso.

Parte ricorrente ha depositato memoria con un allegato.

La resistente si è costituita con nuovo difensore, che ha depositato memoria e procura notarile.

## Motivi della decisione

2) La Corte di appello ha affermato che il provvedimento del tribunale era volto a dichiarare che il **T** aveva posto in essere una occupazione illecita dell'immobile, in attesa del giudizio destinato a regolamentare la sorte del bene: ha aggiunto

che tale interpretazione della sentenza rendeva il comando emesso dalla sentenza di primo grado di rilasciare l'immobile nella libera disponibilità della comunione, sufficientemente chiaro e determinabile.

Parte ricorrente con il primo motivo (violazione artt. 1102 e 1105) deduce che è inammissibile la richiesta di rilascio di un bene comune avanzata da un comproprietario nei confronti dell'altro comproprietario che è nel godimento del bene.

Il secondo motivo (violazione artt. 132 c.p.c.) lamenta che la Corte di appello abbia dato una spiegazione di questo comando che non sarebbe condivisibile, perché volta a confermare la sentenza di primo grado, pur riconoscendo che era fondata la censura, proprio perché era stata data una pronuncia che "si risolve in una dichiarazione di illiceità di una situazione".

Il terzo motivo, a completamento del precedente, denuncia la violazione di cui all'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c.

Sostiene che la decisione della Corte di appello ha contenuto del tutto diverso da quello richiesto da parte attrice, la quale aveva chiesto di condannare T. a rilasciare l'appartamento di  
**GN**

2.1) Le tre censure, strettamente legate, sono prive di fondamento.

La Corte di appello si è espressa infatti, nella situazione data, in linea con un principio di diritto da tempo invalso in giurisprudenza.

Cass. 19929/08 e Cass7197/14 hanno infatti stabilito che <<nel caso di concessione di un bene in locazione ad uno dei comproprietari, venuto a conclusione il rapporto locatizio per scadenza del termine o per la pronuncia della sua risoluzione per inadempimento del conduttore, il predetto bene deve essere restituito alla comunione per consentire alla stessa di disporne e, attraverso la sua maggioranza, di esercitare la facoltà di goderne direttamente o indirettamente. Ne consegue che il conduttore-comproprietario può essere condannato al rilascio del bene medesimo in favore della comunione.>>

La situazione è identica a quella in cui sia venuta meno la ragione giustificatrice di un uso autonomo da parte di uno dei due comproprietari e tuttavia questi sia rimasto nel godimento esclusivo del bene.

In questa condizione, che è quella che si è realizzata nella specie con la separazione tra i coniugi e la permanenza del convenuto nell'alloggio, come in ogni altra situazione analoga, viene ordinato non il rilascio di una quota ideale da un comproprietario all'altro, ma viene disposto il rilascio in favore della comunione, condizione che legittima, con l'accertamento dell'inesistenza di un titolo a detenere autonomamente il bene, la successiva assunzione, da parte della comunione, delle determinazioni possibili, anche con lo strumento di cui all'art. 1105 c.c.

La Corte di appello ha chiarito - o comunque ha detto con altri termini - quanto già era stato statuito dal tribunale, la cui

pronuncia era stata proprio nel senso che al convenuto T. doveva essere ordinato "il rilascio dell'immobile nella libera disponibilità di entrambi i partecipanti della comunione".

Nel caso in esame non sussiste quindi neanche lontanamente l'ipotesi di inconciliabile contrasto fra la nuova motivazione e il dispositivo confermato, ipotesi prospettata da parte ricorrente invocando il precedente costituito da Cass. 5794/90.

3) Il quarto motivo lamenta violazione dell'art. 1102 c.p.c. e dell'art. 2043 c.c.

Il ricorrente torna a sostenere quanto già detto davanti al giudice di appello, cioè che egli ha fatto legittimo uso della cosa comune, non impedendo all'altro partecipante alla comunione di godere dell'immobile secondo il suo diritto. Sarebbe stata la moglie a non averlo mai esercitato, chiedendo la divisione o lo scioglimento della comunione o la suddivisione del "godimento del bene dello spazio".

La censura è manifestamente infondata.

La Corte di appello, con apprezzamento di merito incensurabile in questa sede, ha stabilito che il T. aveva fatto abuso e non uso legittimo del suo diritto di comproprietario, perché aveva "occupato l'appartamento quale sua esclusiva e abituale dimora insieme al suo nuovo nucleo familiare", così da rendere improponibile un uso congiunto della comproprietaria.

Trattasi di valutazione logica e congrua, visto anche il rapporto coniugale infranto che stava alla base della vicenda e che rende quasi grottesca la tesi secondo cui sarebbe stato addebitabile

all'altro coniuge il comportamento omissivo, cioè non aver preteso di dividere - evidentemente coabitando - gli esigui spazi abitativi (la sentenza riferisce che trattasi 100 mq con una cucina e un solo bagno) .

Sulla base di questa ricostruzione dei comportamenti di fatto la valutazione tra loro conforme che hanno dato i giudici di merito è giuridicamente ineccepibile.

Il convenuto ha travalicato le facoltà di cui all'art. 1102 c.c., impedendo con la sua condotta all'ex coniuge di far parimenti uso del bene.

Chiedere lo scioglimento o la divisione non avrebbe fatto venir meno la situazione di detenzione esclusivo, fino all'esito del giudizio. Tal tipo di giudizio poteva e doveva essere intrapreso, come ha fatto (memoria pag. 4) proprio da chi si trovava nella posizione di uso esclusivo, anche per liberarsi dall'eventuale obbligo indennitario.

L'altro comproprietario ineccepibilmente ha chiesto invece con la citazione dell'ottobre 1994, introduttiva del presente giudizio, il rilascio e il pagamento di un'indennità per l'occupazione dell'alloggio, con decorrenza dal passaggio in giudicato della sentenza di divorzio (23/3/1994 cfr sentenza tribunale).

Resta da dire che è irrilevante la nuova situazione che sarebbe maturata nelle more per effetto della sentenza di divisione n.3244/14 del tribunale di Napoli. Di essa non si può tener conto anche perché non prodotta ritualmente con le forme di cui all'art

372 c.p.c., ma solo spillata "per completezza di informazione" alla memoria depositata ex art. 378 c.p.c.

Discende da quanto esposto il rigetto del ricorso e la condanna alla refusione delle spese di lite, liquidate in dispositivo, in relazione al valore della controversia.

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente alla refusione delle spese di lite liquidate in euro 3.500 per compenso, 200 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali.

Così deciso in Roma nella Camera di consiglio della 2<sup>a</sup> sezione civile tenuta il 13 maggio 2015

Il Consigliere est.

Il Presidente

dr Pasquale D'Ascola

dr Vincenzo Mazzacane

Il Funzionario Giudiziario  
Cristina Donatella BIANCHI

DEPOSITATA IN CANCELLERIA

Roma, 30 SET. 2015

Il Funzionario Giudiziario  
Cristina Donatella BIANCHI