



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ROSA MARIA DI VIRGILIO	Presidente
MILENA FALASCHI	Consigliere
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere-Rel.
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere

Oggetto:

PROPRIETA'

Ud.14/06/2022 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 804/2017 R.G. proposto da:

DENISE, PIER GIORGIO, elettivamente  
domiciliati in ROMA, presso lo studio  
dell'avvocato, che li rappresenta e difende  
-ricorrenti-

contro

ROBERTO, elettivamente domiciliato in ROMA  
, presso lo studio dell'avvocato  
, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO ROMA n. 6571/2015  
depositata il 25/11/2015.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/06/2022 dal  
Consigliere GIUSEPPE TEDESCO.

**FATTI DI CAUSA**

La presente causa trae origine da una scrittura privata non  
autenticata del 30 giugno 2000, fra i venditori Denise e  
Piergiorgio titolari della quota di 2/3 di un fabbricato in



Roma, località Infernetto, che hanno trasferito a Roberto porzioni individuate della cosa comune.

L'acquirente, immesso nel possesso delle porzioni trasferite, ha chiamato in giudizio i venditori, chiedendo l'accertamento dell'autenticità delle firme apposte sulla scrittura e l'accertamento dell'avvenuto trasferimento della proprietà delle porzioni.

Su tali domande, il Tribunale ha così statuito: a) ha dichiarato cessata la materia del contendere sulla domanda di accertamento dell'autenticità delle firme, in considerazione della disponibilità, manifestata dai convenuti costituiti, di recarsi da un notaio per l'autenticazione delle sottoscrizioni; b) ha rigettato per il resto la domanda per carenza di interesse ad agire, rilevando che l'effetto traslativo si era già realizzato per effetto della scrittura.

La Corte d'appello ha riformato la sentenza in ordine alla domanda volta a fare accertare l'autenticità delle firme, riconoscendo l'interesse dell'attore ai fini della trascrizione del titolo. Quanto al resto, la Corte d'appello ha confermato la pronuncia di rigetto resa dal Tribunale, correggendo la motivazione: «il trasferimento - nel senso preteso dal

e riportato nel testo contrattuale - non si è affatto realizzato in quanto il comproprietario può cedere la propria quota ideale, ma di certo non può alienare una porzione individuata, nell'ambito dell'intero e trasferirla in via esclusiva all'acquirente. Ferma la pronuncia di rigetto, la parte motiva va emendata nel senso che la scrittura privata oggetto di causa può spiegare i propri effetti esclusivamente quale atto di cessione della quota ideale e non individuata di 2/3 dell'intero».

Per la cassazione della sentenza Denise e Giorgio hanno proposto ricorso sulla base di otto motivi.

Roberto ha resistito con controricorso.



## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** L'unica *ratio decidendi* è denunciata dai ricorrenti sotto i seguenti profili:

a) *error in procedendo*, per pronuncia su domanda diversa da quella proposta (secondo motivo, art. 360, comma 1, n. 4);

b) violazione dei principi di ermeneutica: il testo contrattuale prevedeva il trasferimento di una porzione specifica e individuata del compendio, descritta nell'art. 2 del contratto e individuata graficamente nella planimetria allegata, tant'è vero che la vendita fu fatta a corpo e si prevedeva garanzia della proprietà dei venditori circa la proprietà della parte di immobile venduto, oltre all'immissione dell'acquirente nel possesso della porzione esattamente individuata nel contratto (terzo motivo: art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.);

c) *error in procedendo*, per motivazione contraddittoria e inesistente (quarto motivo: art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c.);

d) si doveva dichiarare la nullità della scrittura, a causa del suo mancato perfezionamento in assenza del consenso di tutti comproprietari (quinto motivo, art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.); e omessa pronuncia sulla relativa eccezione (sesto motivo: art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c.);

e) *error in procedendo* per violazione del principio del contraddittorio: la domanda, in quanto volta all'accertamento del diritto di proprietà su una porzione individuata di un bene in comproprietà, imponeva la chiamata nel giudizio di tutti i comproprietari (art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c.) (primo motivo);

f) omessa motivazione sul difetto di corrispondenza fra la quota ideale di 2/3 e la porzione individuata oggetto del giudizio (settimo motivo: art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.).

Nel ricorso sono poi proposte le seguenti ulteriori censure:



g) mancanza nel dispositivo della statuizione sull'appello incidentale dei venditori (ottavo motivo: art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c.).

h) omessa pronuncia sull'appello incidentale dei venditori sulla compensazione delle spese del giudizio di primo grado (ulteriore censura di cui al sesto motivo).

**2.** Le censure di cui al secondo, al terzo e al quarto motivo di ricorso, da esaminare congiuntamente, sono manifestamente fondate. Secondo l'interpretazione della domanda accolta dalla Corte d'appello, la scrittura fatta valere dall'attore conteneva una vendita di porzioni determinate di bene indiviso. La domanda, così come proposta, supposeva l'immediata efficacia traslativa della stessa vendita. La Corte d'appello ha rilevato che tale effetto non si poteva realizzare. Quindi ha riconosciuto che la scrittura avrebbe potuto spiegare i propri effetti quale atto di cessione della quota ideale e non individuata di 2/3 dell'intero.

La premessa da cui muove la Corte d'appello è giuridicamente esatta: «Con riguardo alla comunione *pro indiviso* l'alienazione che il comproprietario faccia del suo diritto determina l'ingresso dell'acquirente nella comunione soltanto nel caso in cui l'alienazione riguardi la quota o una frazione di questa, con la conseguenza che l'acquirente quale successore a titolo particolare dell'alienante è legittimato a domandare lo scioglimento della comunione a norma dell'art. 1111 cc nell'assunta qualità di partecipante. Qualora, invece, il comproprietario disponga di un singolo bene, o di una frazione di esso, tra quelli compresi nella comunione, l'alienazione ha efficacia non reale, bensì solo obbligatoria, con la conseguenza che della comunione continua a far parte il disponente, il quale resta pertanto titolare della azione di cui all'art. 1111 cc, potendo l'avente causa soltanto avvalersi dei diritti accordatigli dall'art. 1113 cc» (Cass. n.



8315/1990; n. 10629/1999). Ma è chiaro che il disconoscimento dell'immediata efficacia traslativa della vendita non autorizzava la Corte d'appello a riconoscere, in via automatica, la diversa fattispecie contrattuale dell'alienazione della quota astratta di comunione da parte del singolo. In questo modo la Corte di merito ha finito per pronunciare su una domanda diversa da quella proposta, che a sua volta rifletteva una fattispecie negoziale diversa da quella effettivamente dedotta. Altra cosa è la vendita di una parte determinata della cosa comune da parte del singolo compartecipe, che non modifica, per la ragione già vista, la composizione soggettiva della comunione, altra cosa è l'alienazione della quota astratta di comunione o di una sua frazione parimenti astratta, che comporta il subingresso dell'acquirente nella comunione (Cass. n. 737/2012; n. 26051/2014). Non è vero, come si sostiene nel controricorso, che la Corte d'appello abbia deciso in conseguenza della diversa interpretazione della scrittura e della domanda. La Corte d'appello non ha avuto dubbi nell'individuare l'oggetto del contratto nella "porzione individuata nella planimetria allegata" (pag. 3 della sentenza impugnata), così come non ha avuto dubbi nell'identificazione dell'effetto invocato in forza della scrittura dal quale pretendeva il trasferimento della porzione individuata e non della quota astratta dei comunisti o di una frazione della stessa: "In realtà, il trasferimento – nel senso preteso dal e riportato nel testo contrattuale – non si è affatto realizzato [...] (pag. 2 della sentenza)".

**4.** Sono infondati il primo, il quinto e anche il sesto motivo (nella parte in cui è coordinato al quinto motivo): la vendita di una parte determinata della cosa comune da parte del singolo comunista non ha immediata efficacia traslativa, ma è tuttavia fattispecie negoziale



perfetta, che di per sé non pregiudica la posizione degli altri comproprietari, che non sono litisconsorti necessari nel giudizio nel quale l'acquirente abbia (infondatamente) invocato l'efficacia immediata del contratto.

**5.** Le censure di cui ai restanti motivi sono assorbite.

La sentenza deve essere cassata in relazione ai motivi accolti e la causa rinviata per nuovo esame alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione anche per le spese.

**P.Q.M.**

accoglie il secondo, il terzo e il quarto motivo di ricorso; rigetta il primo il quinto e il sesto motivo; dichiara assorbibile le altre censure; cassa la sentenza in relazione ai motivi accolti; rinvia alla Corte di appello di Roma in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 14/06/2022.

Il Presidente

ROSA MARIA DI VIRGILIO

