



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -

Dott. SERGIO GORJAN - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -

Dott. LUCA VARRONE Rel. Consigliere

Dott. STEFANO OLIVA - Consigliere -

Oggetto

COMUNIONE

Ud. 06/12/2021 -  
CC

R.G.N. 17514/2017

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 17514-2017 proposto da:

(omissis) , (omissis) , elettivamente  
domiciliati in (omissis) , presso lo studio  
dell'avvocato (omissis) , rappresentati e difesi  
dall'avvocato (omissis) ;

**- ricorrenti -**

**contro**

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
(TEL. (omissis) ), presso lo studio  
dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

**- controricorrente e ricorrente incidentale -**



avverso la sentenza n. 226/2017 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 06/12/2021 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;

### FATTI DI CAUSA

1. Il Tribunale di Grosseto rigettava la domanda proposta da (omissis) e (omissis) di divisione dell'area sita nel comune di (omissis), foglio catastale (omissis), mappale (omissis) sub (omissis), parte terminale lato sud, c.d. corte comune, da attribuirsi nella misura del 50 per cento ai coniugi comproprietari attori ed il restante 50 per cento alla signora (omissis), previo computo dei metri già occupati abusivamente da quest'ultima.

Il Tribunale, infatti, riteneva inammissibile la successiva domanda proposta nella memoria ex articolo 183 c.p.c. di regolare le modalità d'uso, disponendo l'uso frazionato e correlativamente ordinando la divisione del godimento dell'area sopra citata.

Secondo il Tribunale di Grosseto il bene era indivisibile e gli attori non avevano fornito prova della possibilità di dividere l'area senza renderne meno comodo l'uso agli altri condomini.

2. Gli originari attori (omissis) e (omissis) proponevano appello avverso la suddetta sentenza.

3. Si costituiva (omissis) resistendo e chiedendo il rigetto dell'appello.

4. La Corte d'Appello di Firenze rigettava la domanda attorea per nullità del patto divisorio, a rogito notaio (omissis) di (omissis) repertorio n. (omissis) del 3 novembre 1997 limitatamente alla parte in cui era stabilito l'uso coevo da parte



di (omissis) e di (omissis) della parte finale del sub 5, lato sud.

La Corte d'Appello, preliminarmente, evidenziava che la domanda di divisione dell'area proposta in primo grado nell'atto introduttivo doveva ritenersi abbandonata in quanto non riformulata nella memoria ex articolo 183 c.p.c.

L'appello, dunque, verteva sulla dichiarazione di inammissibilità della domanda proposta con tale memoria. Sul punto doveva raccogliersi la prospettazione degli appellanti, in quanto si trattava di una *emendatio libelli* consentita alla luce della sentenza delle sezioni unite n. 12310 del 2015.

Superata l'ammissibilità della domanda la Corte d'Appello invitava le parti a esaminare la questione circa la potenziale nullità per indeterminatezza della clausola sulla quale la domanda si fondava.

La Corte d'Appello evidenziava che, dall'esame degli atti e dei documenti proposti, emergeva la nullità per indeterminatezza dell'oggetto del patto divisorio. La porzione della particella sub 5 di cui gli attori chiedevano la regolamentazione dell'uso non era di fatto determinata nell'atto di divisione, né dalla documentazione prodotta nel giudizio poteva rilevarsi la consistenza. Doveva pertanto dichiararsi la nullità del patto divisionale per indeterminatezza, limitatamente alla parte di particella da destinare all'uso comune tra (omissis) (omissis) e (omissis)

, aventi causa di (omissis) .

5. (omissis) e (omissis) hanno proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di due motivi di ricorso.



6. (omissis) ha resistito con controricorso e ha proposto ricorso incidentale quanto alle spese e ricorso incidentale condizionato quanto alla violazione dell'art. 183 c.p.c.

7. Il ricorrente con memoria depositata in prossimità dell'udienza ha insistito nella richiesta di accoglimento del ricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione o falsa applicazione dell'articolo 112 c.p.c. e dell'articolo 1102 c.c., nonché omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.

Secondo i ricorrenti la Corte d'Appello non poteva pronunciare la nullità della clausola, avendo gli stessi agito, ai sensi dell'articolo 1102 c.c., per regolare la modalità d'uso della cosiddetta corte comune, ovvero della parte terminale, lato sud del sub 5, disponendo l'uso frazionato. Pertanto, non essendovi domanda di nullità del patto divisorio la corte avrebbe violato il principio di corrispondenza del chiesto e pronunciato. Il potere di dichiarare d'ufficio la nullità di un contratto ex articolo 1421 c.c. doveva coordinarsi con il principio della domanda, fissato dagli articoli 99 e 112 c.p.c.

Ad ogni modo la Corte d'Appello avrebbe dovuto comunque decidere in merito alle modalità d'uso della cosa comune, ai sensi dell'articolo 1102 c.c., come richiesto dai ricorrenti, trattandosi di bene comune a tutti i partecipanti la comunione, parti in causa, indipendentemente dalla presunta nullità della clausola che ne prevede l'uso coevo da parte degli odierni ricorrenti e (omissis) .



2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione degli articoli 1346 c.c., 1418 e 1419 c.c.

I ricorrenti evidenziano che l'oggetto del contratto deve essere possibile, lecito, determinato e determinabile. Nella specie quantomeno sotto il profilo della determinabilità la sentenza sarebbe erronea. La parte terminale sud del sub 5 era stata identificata, determinata e localizzata con precisione nell'atto di divisione e raffigurata con precisione nell'elaborato planimetrico allegato all'atto. La consistenza della parte terminale lato sud era facilmente rilevabile anche tramite l'ispezione dei luoghi ai sensi dell'articolo 258 c.p.c. come richiesto nel giudizio di primo e secondo grado senza alcuna motivazione circa il rigetto dell'istanza.

Peraltro, la planimetria allegata all'atto di divisione era stata sottoscritta dalle parti e comunque la particella doveva ritenersi facilmente determinabile sulla base di quanto stabilito nell'atto di divisione.

2.1 I due motivi che possono essere trattati congiuntamente stante la loro evidente connessione, sono infondato il primo, con riferimento alla censura di violazione dell'art. 112 c.p.c., e fondato il secondo; la censura di violazione dell'art. 1102 c.c. formulata con il primo motivo, invece, è assorbita dall'accoglimento del secondo.

Quanto alla violazione dell'art. 112 c.p.c. deve ribadirsi che la nullità negoziale è sempre rilevabile di ufficio, nella specie si chiedeva la regolamentazione del diritto di uso della cosa comune in applicazione di una clausola di un atto di divisione, sicché non vi è stata alcuna violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato (*ex plurimis*



Sez. 3, Sent. n. 21775 del 2015, Sez. U, Sent. n. 26242 del 2014).

Viceversa, è fondata la censura di violazione degli artt. 1346 e 1418 c.c., in quanto la clausola che prevedeva l'uso coevo da parte di (omissis) e di (omissis) della parte finale della particella sub 5, lato sud, foglio catastale (omissis), mappale (omissis), aveva un oggetto determinabile, come risultante dalla lettera della clausola, dalle planimetrie allegate all'atto di divisione e dalla chiara volontà negoziale che aveva inteso fare riferimento all'area indicata quale parte terminale del lato sud del sub. 5.

Deve ribadirsi, infatti, che, ai fini della determinabilità dell'oggetto del negozio, è possibile far riferimento, in primo luogo, alla volontà delle parti quando risulta che le stesse abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o comunque logicamente determinabile e, poi, anche ad elementi esterni, ma idonei a consentire l'identificazione dell'immobile in modo inequivoco quali ad es. l'indicazione dei dati catastali o le planimetrie allegate all'atto.

Dunque, l'area indicata nella clausola in esame è identificabile nella sua esatta consistenza, mentre la Corte d'Appello ha ommesso ogni tipo di verifica in tal senso. Risulta erroneo, pertanto, il rilievo di ufficio dell'indeterminabilità dell'oggetto della clausola presente nell'atto di divisione che, invece, è facilmente individuabile sulla base della volontà manifestata dalle parti mediante un procedimento tecnico di mera attuazione che ne individui l'esatta dislocazione, senza che residui alcun margine di dubbio sulla identità del terreno ricompreso nell'ambito dell'area più estesa.



Si impone pertanto la cassazione della sentenza in accoglimento del secondo motivo del ricorso principale.

3. Il motivo di ricorso incidentale condizionato all'accoglimento del ricorso principale avente ad oggetto la violazione dell'art. 183 c.p.c. è infondato.

Secondo la ricorrente in via incidentale la Corte d'Appello avrebbe erroneamente ritenuto ammissibile la nuova domanda proposta con la memoria ex art. 183 c.p.c.

La Corte d'Appello, invece, ha correttamente richiamato la pronuncia delle Sezioni Unite di questa Corte secondo la quale: «La modificazione della domanda ammessa ex art. 183 cod. proc. civ. può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa ("petitum" e "causa petendi"), sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali. Ne consegue l'ammissibilità della modifica, nella memoria ex art. 183 cod. proc. civ., dell'originaria domanda ...» (Sez. U, Sent. n. 12310 del 2015).

Nella specie, i fatti dedotti in giudizio con la prima domanda, poi abbandonata, erano gli stessi posti a fondamento della domanda proposta con la memoria ex art. 183 c.p.c.. Il mutamento della domanda ha riguardato solo il *petitum*, restando identica la *causa petendi* così come la vicenda sostanziale dedotta in giudizio.

4. Il motivo di ricorso incidentale sulla compensazione delle spese per la soccombenza parziale è assorbito dall'accoglimento del secondo motivo del ricorso principale, dovendo il giudice del rinvio provvedere ad una nuova



regolamentazione delle spese che tenga conto del complessivo esito del giudizio.

5. In conclusione la Corte accoglie il secondo motivo del ricorso principale, rigetta il primo motivo relativamente alla violazione dell'art. 112 c.p.c. e lo dichiara assorbito quanto alla violazione dell'art. 1102 c.c.. Rigetta il primo motivo del ricorso incidentale e dichiara assorbito il secondo. Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'Appello di Bologna in diversa composizione che deciderà anche sulle spese.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il secondo motivo del ricorso principale, rigetta il primo motivo relativamente alla violazione dell'art. 112 c.p.c. e lo dichiara assorbito quanto alla violazione dell'art. 1102 c.c.. Rigetta il primo motivo del ricorso incidentale e dichiara assorbito il secondo. Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'Appello di Bologna in diversa composizione che deciderà anche sulle spese.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione civile in data 6 dicembre 2021.

IL PRESIDENTE

Pasquale D'Ascola

