

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente

Dott. GORJAN Sergio - Consigliere

Dott. TEDESCO Giuseppe - rel. Consigliere

Dott. VARRONE Luca - Consigliere

Dott. OLIVA Stefano - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 9771/2017 proposto da:

(OMISSIS), rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

(OMISSIS);

- intimato -

avverso la sentenza n. 507/2016 della CORTE D'APPELLO di SASSARI, depositata il 14/10/2016;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 06/12/2021 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE TEDESCO.

#### FATTI DI CAUSA

La Corte d'appello di Sassari, nella causa fra (OMISSIS) e (OMISSIS), acquirenti pro indiviso e in parti uguali di un immobile in sede di espropriazione forzata, ha rigettato la domanda della (OMISSIS), volta a ottenere la condanna del (OMISSIS) al pagamento di una somma per compensare il mancato uso del bene acquistato. Al fine di giustificare la pretesa, la (OMISSIS) aveva denunciato che il comproprietario aveva unilateralmente consentito che il coniuge della debitrice esecutata rimanesse gratuitamente nell'immobile.

Il Tribunale aveva accolto la domanda, ma la Corte d'appello e' andata in contrario avviso, in quanto ha ritenuto che non vi fossero i presupposti per accordare il pagamento, posto che la comproprietaria avrebbe potuto attivarsi autonomamente per il rilascio, infine ottenuto coattivamente dopo qualche anno dall'acquisto.

Per la cassazione della sentenza la (OMISSIS) ha proposto ricorso, affidato a tre motivi.

(OMISSIS) rimane intimato.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'articolo 1105 c.c., in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

La sentenza e' oggetto di censura nella parte in cui la Corte d'appello ha riconosciuto che la comproprietaria (OMISSIS) avrebbe potuto agire di propria iniziativa per il rilascio; si censura inoltre l'ulteriore riconoscimento, operato dalla Corte di merito, secondo cui la (OMISSIS) avrebbe potuto pretendere il pagamento di un corrispettivo durante il periodo di permanenza del coniuge dell'esecutato.

Si sostiene che solo il (OMISSIS), il quale aveva acconsentito che il terzo restasse nell'immobile, avrebbe potuto pretendere il rilascio del bene indiviso, mentre altrettanto non avrebbe potuto fare la (OMISSIS), se non a seguito di decisione, assunta dal giudice ai sensi dell'articolo 1105 c.c., sulle modalita' di esercizio dei poteri di gestione del bene comune. La ricorrente sottolinea che si tratta nella specie di comunione fra due compartecipi titolari di quote uguali, essendo pertanto preclusa al singolo qualsiasi iniziativa, quale il recesso dal contratto di comodato, che richiede la maggioranza. Secondo la ricorrente il consenso rilasciato unilateralmente dal comproprietario avrebbe reso vana anche un'eventuale azione per il pagamento di un corrispettivo, che l'occupante avrebbe potuto paralizzare, deducendo di essere stato autorizzato dal comproprietario.

Il secondo motivo denuncia omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

In presenza dell'autorizzazione rilasciata dal compartecipe, ammessa dal (OMISSIS) dinanzi ai Carabinieri, alla comproprietaria era inibita qualsiasi iniziativa per entrare nella disponibilita' dell'immobile. A questi effetti la circostanza che l'attuale ricorrente avesse inviato, in via stragiudiziale, una lettera con la quale si intimava all'occupante il rilascio, non voleva certamente significare che un'eventuale iniziativa giudiziale avrebbe sortito esito positivo.

I motivi, da esaminare congiuntamente, sono infondati.

Sulla scia di Cass. S.U., n. 11135/2012, con la quale la fattispecie del contratto di locazione da parte di uno solo dei comproprietari e' stata ricondotta nell'ambito di applicazione delle norme concernenti la gestione di affari altrui, fra le quali rientra l'articolo 2032 c.c., sulla facolta' di ratifica dell'interessato, questa Corte (Cass. n. 22540/2019) ha chiarito che la stessa soluzione si impone per il caso di contratto di comodato stipulato da un solo comproprietario. Pertanto "il comproprietario non concedente puo' manifestare il proprio dissenso a norma dell'articolo 2031 c.c., con l'effetto di essere esonerato dal dovere di adempiere alle obbligazioni che il gestore ha assunto"; egli potra' ratificare il contratto ai sensi dell'articolo 2032 c.c., oppure chiedere l'immediata restituzione del bene (nella locazione la ratifica importa naturalmente il diritto del comproprietario non locatore al pagamento della quota dei canoni corrispondente alla rispettiva quota di proprieta' indivisa: Cass. S.U. n. 11135/2012 cit.).

Solo per completezza di esame si ricorda che, nella specie, e' pacifico che, a seguito dell'aggiudicazione, non seguì il rilascio da parte degli occupanti. Questo fu ottenuto solo tramite esecuzione coattiva del titolo dopo qualche anno dall'acquisto, come si precisa nella sentenza impugnata. Nessuno degli aggiudicatari, percio', aveva conseguito la disponibilita' esclusiva della cosa. Si ricorda che una simile disponibilita', secondo la giurisprudenza della Corte, costituisce la primaria ed essenziale condizione della stipula della locazione da parte del singolo comproprietario (Cass. n. 8411/2006).

Il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli articoli 475 e 476 c.p.c..

La sentenza e' oggetto di censura laddove la Corte d'appello, pur avendo riconosciuto che solo il comproprietario era in possesso del titolo spedito in forma esecutiva, ha affermato che il comproprietario avrebbe potuto chiedere ulteriore copia del medesimo titolo e agire per il rilascio.

La corte di merito non avrebbe tenuto conto che la pluralita' degli aventi diritto non comporta la incondizionata possibilita' del rilascio di piu' copie in forma esecutiva. Quindi, avendone gia' ottenuto il rilascio l'altro aggiudicatario, la attuale ricorrente non avrebbe potuto chiedere il rilascio di altra copia, se non affermando falsamente che quella gia' rilasciata era andata smarrita.

Il motivo e' infondato. E' stato esattamente notato in dottrina che l'articolo 476 c.c., parla di stessa parte: con cio' si ammette che se piu' sono i creditori, a ciascuno di essi si potra' rilasciare una copia.

Il ricorso, pertanto, deve essere rigettato.

Nulla sulle spese.

Ci sono le condizioni per dare atto della sussistenza dei presupposti dell'obbligo del versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso; ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, da' atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-bis, se dovuto.