Corte d'Appello | Perugia | **Civile** | **Sentenza** | 17 marzo 2023 | **n. 202**

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 marzo 2023

Integrale

Condominio - Unità immobiliare - Contratto compravendita - Clausola - Rinuncia parti comuni - Nullità

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI PERUGIA

SEZIONE UNICA CIVILE

La Corte di Appello di Perugia - sezione civile composta dai seguenti magistrati:

dott. Ferdinando Pierucci - Presidente

dott. Claudio Baglioni - Consigliere

avv. Elisabetta Nardone - Giudice Ausiliario relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. 731/2020 promossa da:

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. MO.FI. e dell'avv. GI.LU.

Appellante

contro

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. BA.AL.

Oggetto : Opposizione a precetto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In data 23.10.2019 il Sig. (...) notificava presso la residenza della Sig.ra (...) atto di precetto con la copia esecutiva dell'ordinanza resa dal Tribunale di Perugia in data 06.12.2015-15.12.2015, con la quale, in accoglimento del ricorso possessorio presentato dal Sig. (...) innanzi il Tribunale di Perugia (RG (2)10347/2013, era stato

ordinato alla società (...) Srl di reintegrare il ricorrente nel possesso dell'area oggetto di causa - segnatamente un terreno sito in A., loc. (...) M. degli (...), foglio (...) porzione delle particelle nn. (...) e (...) - mediante l'immediata rimozione della recinzione ivi realizzata.

Con il predetto atto di precetto l'istante, richiamando il contenuto precettivo dell'ordinanza e dichiarando che la (...) Srl non aveva ottemperato alla obbligazione di fare, intimava alla stessa società di "reintegrare il Sig. (...) nel possesso dell'area oggetto di causa come da ordinanza Rep. n. (...), emessa in data 06.12.2015 e pubblicata in data 15.12.2015 dal Tribunale di Perugia nel procedimento cautelare civile iscritto al ruolo R.G. n. 10347/2013, ovvero del terreno in A., loc. (...) M. degli (...), rappresentato al catasto al foglio (...), part. (...) e (...)" nel termine di 10 giorni dal ricevimento dell'atto, notificando l'atto medesimo alla Sig.ra (...).

Con atto di citazione notificato mezzo pec il 28.11.2019, la Signora (...) proponeva opposizione all'atto di precetto ex art. 615 c.p.c., eccependo l'insussistenza in capo al (...) del diritto di intimarle l'esecuzione dell'ordinanza resa nei confronti della (...) Srl, evidenziando come le parti del giudizio definito dal titolo esecutivo fossero soggetti ben diversi dall'opponente (che con la predetta società non aveva alcun legame o vincolo, né diretto né indiretto) e come quest'ultima non potesse dunque ritenersi destinataria di alcun ordine precettivo, tanto che l'intimazione di fare era stata rivolta nei confronti della (...) srl. L'opponente (...) rassegnava, all'esito, le seguenti conclusioni:

"Voglia l'Ill.mo Tribunale di Perugia, contrariis reiectis,

In via principale nel merito, accertate e dichiarate l'infondatezza ed illegittimità del precetto di fare intimato e notificato alla Sig.ra (...) in data 23.10.2019, per tutte le ragioni esposte in narrativa, e conseguentemente dichiarare nullo e/o annullabile in ogni caso illegittimo il predetto atto di precetto, con inibizione della parte intimante a procedere ad esecuzione forzata nei confronti dell'opponente e con ogni conseguente provvedimento. Con vittoria di spese e competenze professionali di giudizio".

Si costituiva in giudizio il Sig. (...), contestando l'opposizione e chiedendone il rigetto; produceva a tal fine l'atto di compravendita del 23.12.2014 (rogitato nel corso del giudizio possessorio definito con l'ordinanza de qua), con il quale la (...) srl aveva venduto l'immobile identificato con il foglio (...) e la particella (...) alla Signora (...); rilevava come detta cessione avesse configurato una successione nel giudizio possessorio ex artt. 1169 c.c. e 111 IV comma c.p.c. e la conseguente legittimazione passiva della Signora (...), a suo dire nuova obbligata dell'ordine di reintegra.

All'udienza del 11.06.2020 il Giudice disponeva il mutamento del rito in rito sommario di cognizione ex art. 702bis c.p.c. concedendo alle parti 15 giorni di tempo per il deposito di memorie integrative dei mezzi istruttori ed ulteriori 10 giorni per l'articolazione di eventuali richieste a prova contraria, rinviando per la discussione orale all'udienza del 22.10.2020. Procedeva al deposito di memorie la sola (...), la quale

rilevava come la controparte avesse confermato la fondatezza della svolta opposizione, giacché dal rogito emergeva come la Signora (...) fosse divenuta proprietaria, non già dell'immobile oggetto di possessoria (Foglio (...) particelle nn. (...) e (...) costituito da un terreno delimitato da rete metallica), bensì di altro bene costituito da un appartamento posto al primo piano, privo di corte, contraddistinto con il Foglio (...) particella (...) sub (...) (ex subalterni (...) e(...)).

Seguiva la discussione orale delle parti, avvenuta all'udienza del (...).11.2020, all'esito della quale il Giudice si riservava la decisione. Con ordinanza resa ai sensi dell'art. 702bis ss c.p.c. il Giudice respingeva la proposta opposizione ritenendo "incontroverso fra le parti che nel corso del giudizio possessorio l'area oggetto della controversia - o più precisamente parte di essa - è stata trasferita dalla società (...) alla Signora (...)" e, di conseguenza, sussistente in capo alla Signora (...) la legittimazione passiva di cui all'art. 111 c.p.c..; per questo il Giudice così decideva:

"P.Q.M., rigetta l'opposizione; Condanna (...) a rifondere a (...) le spese del presente giudizio, liquidate in complessivi Euro 3.500,00 per compensi, oltre ad IVA (se non detraibile dalla parte vittoriosa), CPA ed accessori come per legge".

Con atto di appello ritualmente notificato in data 09.12.2020 la Signora (...) impugnava la predetta ordinanza lamentandone l'illegittimità per violazione e falsa applicazione degli artt. 115, 116 e 2697 c.c., atteso che il Tribunale aveva erroneamente considerato circostanza pacifica il fatto che l'area oggetto di controversia fosse stata trasferita in proprietà all'appellante, quando invece la documentazione versata in atti dimostrava l'esatto contrario ovverosia che l'immobile acquistato dalla Signora (...) era ben diverso da quello oggetto di possessoria. Inoltre chiedeva, l'appellante, la riforma della decisione in ordine alla determinazione delle spese di lite poste integralmente a carico della medesima. All'esito la Signora (...) chiedeva che l'Ecc.ma Corte di Appello Volesse

"In via principale nel merito, in riforma della gravata ordinanza, accertate e dichiarate l'infondatezza ed illegittimità del precetto di fare intimato e notificato alla Sig.ra (...) in data 23.10.2019, per tutte le ragioni esposte in narrativa, dichiarare nullo e/o annullabile in ogni caso illegittimo il predetto atto di precetto, con inibizione della parte intimante a procedere ad esecuzione forzata nei confronti dell'opponente e con ogni conseguente provvedimento.

Condannare il Sig. (...) a rifondere alla Signora (...) le spese e le competenze professionali di entrambi giudizio".

Si costituiva in giudizio il Sig. (...) a mezzo di comparsa di costituzione e risposta depositata eccependo, in via preliminare, l'inammissibilità dell'appello ai sensi degli artt. 342 e 348bis c.p.c. e nel merito deducendo la correttezza della statuizione del giudice di primo grado per sostanziale corrispondenza tra l'immobile oggetto di tutela possessoria e quello appartenente alla precettata (...) e sostenendo la legittimazione

passiva di quest'ultima e la correttezza della regolazione delle spese di lite, il convenuto concludeva per il rigetto dell'appello e per la conferma dell'ordinanza del Tribunale di Perugia, con condanna dell'appellante alla refusione delle spese di lite.

Seguiva, in data 03.06.2021, il deposito, da parte dell'appellante, della nota di trascrizione del rogito notarile di acquisto in capo alla (...); all'esito la Corte fissava l'udienza di precisazione delle conclusioni per il giorno 07.07.2022. In quella data la causa veniva trattenuta in decisione con termine di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello appare infondato e non merita accoglimento. Infatti come risulta dagli atti il Sig. (...) ha notificato l'ordinanza di reintegra nel possesso, unitamente all'atto di precetto, anche alla Sig.ra (...), in quanto quest'ultima ha acquistato dalla (...) S.r.l. la proprietà della particella n. (...) (ex sub (...) e (...)) e relative pertinenze, in data successiva all'instaurazione del giudizio possessorio ed essendo a conoscenza della situazione di fatto e di diritto della porzione immobiliare in questione, così come correttamente evidenziato dal Tribunale di primo grado. Per effetto del trasferimento immobiliare del 2014, infatti, l'odierna appellante è divenuta successore a titolo particolare dell'originaria convenuta, con conseguente applicabilità, nei suoi confronti, delle disposizioni di cui all'art. 111 c.p.c., alla cui stregua "se nel corso del processo si trasferisce il diritto controverso per atto tra vivi a titolo particolare, il processo prosegue tra le parti originarie. La sentenza pronunciata (...) spiega sempre i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare (...)", anche senza la sua partecipazione al giudizio che ha prodotto il titolo del precetto oggi opposto.

Il gravame è incentrato sull'assunto secondo cui la Signora (...) non sarebbe "nuova proprietaria" del terreno di cui il Sig. (...) ha reclamato la reintegra. In particolare, l'appellante sostiene che il bene oggetto di tutela possessoria è quello identificato con il Foglio (...) particelle n. (...) e (...) (terreno), mentre la signora (...) con il rogito del (...) è divenuta proprietaria dell'appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di palazzina limitrofa e identificato con il Foglio (...) particella (...) sub (...) (ex subalterni (...) e (...)). Pertanto, secondo la tesi dell'appellante "la Signora (...) era persona completamente diversa dal soggetto destinatario dell'ordine di reintegra - appunto la (...) Srl - rispetto alla quale non aveva alcun legame o vincolo o partecipazione societaria, né mai lo aveva avuto".

Tali argomentazioni appaiono infondate e smentite dalla documentazione in atti. Il Giudice di prime cure ha correttamente evidenziato che, in origine, tutta l'area identificata al foglio (...) part. (...) e (...) era di proprietà del Sig. (...). All'esito del procedimento di esecuzione immobiliare la particella (...) sub (...) (appartamento posto al piano secondo), sub (...) (appartamento al primo piano e soffitta) e sub (...) (locale adibito a (...)) ed i diritti sulla corte comune part. (...), (...) sono stati trasferiti alla (...)

S.r.l. Le particelle (...) e (...) (divenute poi (...)) sono state poi trasferite alla signora (...) con atto pubblico del 23/12/2013, nel quale è stato precisato che "la vendita segue a corpo con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art. 1117 c.c. e con riferimento allo stato di fatto e di diritti in cui la consistenza immobiliare venduta si trova come pervenuta".

Appare evidente che all'unità immobiliare (appartamento) acquistato dalla Signora (...) afferiscono i diritti pro-quota sulla corte comune part. (...) e (...), di cui il Sig. (...) ha ottenuto la reintegra all'esito del giudizio possessorio R.G. n. 10347/2013. Peraltro con i l decreto ex art. 586 c.p.c. del 15/01/2007 alla (...) S.r.l. erano state

trasferite le singole unità immobiliari unitamente ai diritti vantati sulla corte comune part. (...) e (...) e, a sua volta, quest'ultima ha trasferito alla propria dante causa, (...), l'appartamento posto al primo piano ed i diritti sulle parti comuni del fabbricato, vale a dire anche il cortile comune part. (...). Se così non fosse stato, la clausola che consente al condomino di disporre della propria unità immobiliare separatamente dai diritti sulle parti condominiali, sarebbe affetta da radicale ex art. 1118 cod. civ. (cfr. Cassazione, ordinanza del 26 gennaio 2021, n. 1610 "La clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale viene esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni è nulla poiché, mediante la stessa, s'intende attuare la rinuncia di un condomino alle predette parti che è, invece, vietata dal capoverso dell'art. 1118 c.c."). Da ciò l'infondatezza della tesi dell'appellante e la correttezza della decisione del Giudice di prime cure che ha ritenuto che parte dell'area oggetto del giudizio possessorio è stata trasferita alla Sig.ra (...) e, pertanto, quest'ultima, limitatamente alla porzione immobiliare da quest'ultima acquistata, è tenuta a reintegrare il Sig. (...) nel possesso. L'appellante sostiene altresì che essa ((...)) non possa ritenersi legittimata passiva quanto all'obbligo di esecuzione intimato, in quanto "non è proprietaria dell'immobile oggetto del titolo esecutivo cui fa riferimento l'atto di precetto impugnato".

L'oggetto del giudizio possessorio è parte dell'area identificata al foglio (...) particella (...), costituita dalla corte comune di pertinenza delle unità immobiliari trasferita alla (...) S.r.l. e, da quest'ultima, alla Signora (...). Appare conseguentemente evidente che l'appellante deve ritenersi legittimata passiva della suddetta obbligazione di reintegra nel possesso del Sig. (...), per successione a titolo particolare per atto tra vivi e, nella specie, per essere divenuta proprietaria di parte dell'area oggetto di causa, in forza del suddetto atto di compravendita del 23/12/2013. L'Ordinanza è, perciò, esatta e non sussistono ragioni in fatto e/o in diritto che giustificano la sua riforma.

Infondato appare anche l'appello relativo alla condanna alle spese di lite. Il Giudice ha correttamente condannato alla refusione delle spese di lite la parte totalmente soccombente.

La ratio dell'art.91 c.p.c. è quella di ristabilire un corretto riequilibrio del rapporto fra le parti, che non devono subire un pregiudizio per il fatto di essere state costrette a convenire o per essere state convenute in giudizio quando il giudice abbia poi concluso riconoscendo il loro buon diritto e l'art. 92, co. 2, c.p.c. prevede un temperamento del principio di soccombenza soltanto in presenza di una soccombenza reciproca oppure nel caso di assoluta novità della questione trattata o mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti.

Ebbene, nessuna delle predette circostanze ricorre nel caso di specie, per cui la deroga al principio generale di cui all'art. 91 c.p.c. non avrebbe trovato giustificazione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano ai minimi stante la semplicità della questione e l'assenza di particolari questioni di diritto con l'esclusione della fase istruttoria assolutamente assente.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Perugia, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

Rigetta l'appello e conferma l'ordinanza Rep. n (...) emessa dal Tribunale di Perugia nel giudizio RG 6276/2019;

Condanna altresì la parte appellante a rimborsare alla parte appellata le spese di lite, che si liquidano in complessive Euro 4.500,00 per compente professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e 15% per spese generali e spese documentate.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello.

Così deciso in Perugia il 14 marzo 2023.

Depositata in Cancelleria il 17 marzo 2023.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 marzo 2023

Massima redazionale

Condominio - Unità immobiliare - Contratto compravendita - Clausola - Rinuncia parti comuni - Nullità

La clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale viene esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni è nulla poiché, mediante la stessa, si intende attuare la rinuncia di un condomino alle predette parti che è, invece, vietata dal capoverso dell'art. 1118 c.c.