



24432/17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

eu + CI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -

Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere

PROPRIETA'

Ud. 12/09/2017 -
CC

R.G.N. 27788/2016

Rom 24432
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 27788-2016 proposto da:

SANNA GIANFRANCO, rappresentata e difesa dall'avvocato
GABRIELLA MARIA RITA MAROGNA;

- ricorrente -

contro

TIROTTA TOMASO, CHESSA MARIA, rappresentati e difesi
dall'avvocato ANDREA TIROTTA;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1217/2015 del TRIBUNALE di SASSARI,
depositata il 10/08/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 12/09/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito l'Avvocato;

*8381
17*

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Gianfranco Sanna ha proposto ricorso per cassazione, articolato in unico motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 817, 818 e 2697 c.c.), notificato il 23 novembre 2016, avverso la sentenza resa in primo grado dal Tribunale di Sassari il 10 agosto 2015 (su domanda dello stesso Gianfranco Sanna del 16 luglio 2013 nei confronti di Tomaso Tiroto e Maria Chessa), essendo stata dichiarata l'inammissibilità dell'appello a norma dell'art. 348-bis e dell'art. 348-ter c.p.c. con ordinanza della Corte d'Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, del 23 settembre 2016, comunicata in pari data.

Tomaso Tiroto e Maria Chessa si difendono con controricorso. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Gianfranco Sanna ha domandato che venisse dichiarato inefficace il contratto di compravendita del 9 febbraio 2009 intercorso tra i compratori Tomaso Tiroto e Maria Chessa ed il venditore Giuseppe Carboni, in quanto avente ad oggetto una mansarda sovrastante l'appartamento acquistato dall'attore in una procedura di vendita giudiziaria, deducendo il legame di pertinenzialità tra i due beni agli effetti degli artt. 817-818 c.c. Il Tribunale di Sassari ha affermato che gli atti pubblici prodotti comprovassero che la mansarda fosse sempre appartenuta a soggetti diversi dai debitori eseguiti nel procedimento culminato con la vendita giudiziale (Pier Giacomo Sanna e Liana Moledda), ovvero dapprima a tale Mario Fundoni, che la aveva acquistata nel 1995 dal costruttore e ne aveva poi



disposto per testamento in favore di Giuseppe Carboni, dante causa di Tomaso Tiroto e Maria Chessa. Il Tribunale negava quindi che emergesse dagli atti di proprietà la destinazione della mansarda a servizio dell'appartamento poi acquistato in sede giudiziale da Gianfranco Sanna, così come escludeva il rilievo del fatto che sussistessero una scala interna di collegamento tra i due immobili, nonché condutture comuni, dati fattuali che potevano incidere sul possesso ai fini di un non dedotto acquisto per usucapione. Ancora, la sentenza del Tribunale di Sassari escludeva la valenza decisiva del regolamento condominiale, ed evidenziava come il pignoramento della procedura esecutiva immobiliare avesse riguardato il solo appartamento aggiudicato a Gianfranco Sanna, essendosi limitato il perito incaricato della stima del bene ad evidenziare la presenza della scala di collegamento.

L'unico motivo di ricorso di Gianfranco Sanna rinviene la violazione e falsa applicazione degli artt. 817, 818 e 2697 c.c. nel fatto che il Tribunale abbia negato il vincolo pertinenziale senza accertare la preesistenza e persistenza di opere che conclamavano il rapporto di utilità funzionale tra i due immobili (scala interna di collegamento ed impianto idrico comune), né se al momento della vendita separata dell'appartamento fosse stato espressamente esclusa la mansarda pertinenziale, mediante "diversa disposizione".

Il ricorso è infondato perché parte dall'errato presupposto che possa ravvisarsi il vincolo di subordinazione tra l'*accessorium* (nella specie, la mansarda) e il principale (nella specie, l'appartamento), richiesto dall'art. 817 c.c., e perciò affermata la natura pertinenziale del primo bene, in base alla sola relazione materiale esistente tra le due cose (nella specie, il



nesso strutturale fra la mansarda e l'appartamento ad esso collegato da una scala e da un impianto idrico comune).

E' invece consolidata l'interpretazione giurisprudenziale secondo cui per la costituzione del vincolo pertinenziale è necessario non soltanto l'elemento oggettivo, consistente nella materiale destinazione del bene accessorio ad una relazione di complementarietà con quello principale, ma anche l'elemento soggettivo, consistente nella effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà, o di altro diritto reale di godimento, sui beni collegati, giacchè soltanto chi abbia la piena disponibilità giuridica di entrambi i beni può utilmente attuare la destinazione della "res" al servizio o all'ornamento del bene principale, occorrendo altrimenti un rapporto obbligatorio costituito tra i rispettivi proprietari (Cass. Sez. 2, 20/01/2015, n. 869; Cass. Sez. 2, 10/06/2011, n. 12855; Cass. Sez. 2, 28/04/2006, n. 9911; Cass. Sez. 2, 02/03/2006, n. 4599; Cass. Sez. 2, 29/04/2003, n. 6656; Cass. Sez. 2, 30/07/1990, n. 7655). Grava sul compratore del bene principale, che rivendichi la proprietà del bene secondario, l'onere di provare la sussistenza di un rapporto pertinenziale (Cass. Sez. 3, 27/01/1997, n. 808), e quindi anche la destinazione a pertinenza attuata dall'unico proprietario del bene principale e di quello accessorio (sicchè, solo una volta che si abbia per accertato anche l'elemento soggettivo correlato alla volontà destinataria del comune proprietario dei beni collegati, sarebbe irrilevante, agli effetti dell'art. 2912 c.c., l'omessa menzione della pertinenza, ad esempio, nel decreto di trasferimento emesso a seguito procedimento espropriativo: Cass. Sez. 2, 20/01/2015, n. 869). L'accertamento in ordine alla sussistenza degli elementi oggettivi e soggettivi che caratterizzano il rapporto pertinenziale fra due immobili, come anche della



cessazione del vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 818 c.c., comportano, in ogni modo, un giudizio di fatto riservato al giudice di merito, che, come tale, è incensurabile in sede di legittimità se espresso con motivazione adeguata ed immune da vizi logici (Cass. Sez. 2, 02/03/2006, n. 4599; Cass. Sez. 2, 10/05/2000, n. 6009). Il Tribunale di Sassari ha accertato che l'unico comune proprietario originario dell'appartamento e della mansarda (la Immobiliare Costruzioni Appalti s.r.l.) avesse separatamente venduto quest'ultima con atto pubblico del 22 novembre 1995 a Mario Fundoni, il quale poi ne aveva disposto per testamento in favore di Giuseppe Carboni, dante causa di Tomaso Tiroto e Maria Chessa. Per effetto di tale atto volontario di disposizione separato della mansarda, anteriore alla vendita della cosa principale, era quindi in ogni caso venuto meno ogni vincolo pertinenziale tra la mansarda stessa e l'appartamento acquistato dal Sanna, atteso che, agli effetti dell'art. 818 c.c., pur ove si sia costituito un rapporto pertinenziale tra beni a seguito della destinazione operata dal proprietario della cosa principale che ha la piena disponibilità anche della cosa accessoria, il compimento di un atto di disposizione avente ad oggetto la sola pertinenza determina comunque la cessazione della destinazione dapprima impressa (Cass. Sez. 2, 26/05/2004, n. 10147).

Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di

contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

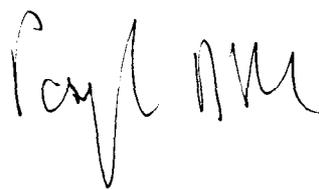
La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 12 settembre 2017.

Il Presidente

Dott. Pasquale D'Ascola

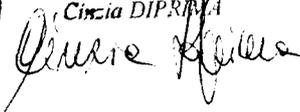


DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 17 OTT. 2017



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

