

Civile Sent. Sez. 2 Num. 1471 Anno 2022

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: TEDESCO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 18/01/2022

SENTENZA

sul ricorso 13828-2016 proposto da:

REGIS MARIO, REGIS MONICA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA G.G. BELLINI 27, presso lo studio dell'avvocato PAOLO MEREU, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato FRANCO SOLERIO;

- ricorrenti -

contro

MONACO ENZO, elettivamente domiciliato in Roma, via Banco di Santo Spirito 38, presso l'avv. Augusto D'Ottavi, rappresentato e difeso dall'avv. FERRANDO MAURO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 437/2016 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 14/04/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/10/2021 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE TEDESCO;

lette le conclusioni del Procuratore Generale dott. Tommaso Basile, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

2267/21

gt

FATTI DI CAUSA

Con atto pubblico di compravendita del 30 dicembre 1999, Regis Mario vendeva, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno a Regis Monica e Monaco Enzo, un fabbricato in Comune di San Remo, identificato in Catasto al foglio 11, particella 2214, sub 1 e 2.

Con successivo atto di donazione del 2 febbraio 2000 Regis Mario ha donato alla foglia Regis Monica il terreno pertinenziale al fabbricato.

Contro tale atto ultimo atto è insorto Monaco Enzo, il quale ha chiamato in giudizio Regis Mario e Regis Monica e ha chiesto accertarsi che la donazione era a lui inopponibile in quanto il terreno, oggetto di donazione, gli apparteneva per la quota di $\frac{1}{2}$, essendo una pertinenza dell'edificio oggetto della precedente vendita del 1999 e, in quanto tale, compresa nel trasferimento.

La domanda è stata accolta in primo e in secondo grado.

La Corte d'appello, riconosciuta l'esistenza del vincolo pertinenziale del terreno rispetto al fabbricato ha ritenuto irrilevante la circostanza che la nota di trascrizione della vendita del fabbricato non contenesse i dati identificativi catastali del terreno, che pure aveva una identificazione catastale autonoma. Secondo la Corte di merito, Regis Monica, essendo parte sia del contratto di donazione, sia del contratto di vendita, non aveva la qualità di terzo, non essendo quindi applicabile la disciplina dell'art. 2644 c.c. sulla doppia alienazione.

Per la cassazione della sentenza Regis Monica e Regis Mario hanno proposto ricorso affidato a quattro motivi.

Monaco Enzo ha resistito con controricorso.

Le parti hanno depositato memoria.

La causa, in un primo tempo fissata per la trattazione in camera di consiglio, è stata poi rimessa in pubblica udienza.

Il Monaco ha depositato ulteriore memoria in prossimità della pubblica udienza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 2644, 2659, 2926 c.c. e omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio. Si evidenzia che la nota di trascrizione della vendita del 1999 non conteneva alcuna indicazione idonea a ricomprendere la supposta pertinenza; quindi, in assenza di trascrizione, data e non concessa l'esistenza del vincolo pertinenziale, il diritto di Regis Monica, acquistato per effetto della donazione, prevaleva, ai sensi dell'art. 2644 c.c., su quello in ipotesi acquistato dal Monaco in base all'atto non trascritto.

Il secondo motivo denuncia vizio di motivazione e violazione di legge, nella parte in cui la Corte d'appello non ha tenuto nella debita considerazione il fatto che, nell'atto di vendita del 1999, si descriveva solo il fabbricato, né si riportava l'identificazione catastale del terreno, che aveva dati propri e distinti da quelli del fabbricato, che era stato poco prima frazionato.

2. I primi due motivi, da esaminare congiuntamente, sono fondati e il loro accoglimento comporta l'assorbimento delle censure di cui ai restanti motivi.

Il caso sottoposto all'esame della Corte d'appello poneva due distinte questioni: una riguardante la sussistenza del vincolo pertinenziale, configurabile anche fra immobili (Cass. n. 1789/1973; n. 11970/2018; n. 20911/2021); l'altra riguardante l'eventuale estinzione del vincolo, per effetto dell'alienazione della cosa principale separatamente dal terreno di pertinenza, in applicazione della regola secondo cui gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale

comprendono le pertinenze ove non sia diversamente disposto ovvero l'esclusione non risulti, comunque, da chiari ed univoci elementi desunti dal titolo (Cass. n. 1070/1968; n. 4656/1997). Come ha chiarito la giurisprudenza, nel rapporto pertinenziale, tanto la cosa principale, quanto la pertinenza conservano la loro autonomia, perché il collegamento è preso in considerazione dalla legge come rapporto economico e di complementarità funzionale (Cass. n. 3676/1979; n. 2804/2017; n. 2278/1990).

Così, mentre l'accertamento dell'inesistenza dell'atto di destinazione avrebbe esaurito la vicenda, il riscontro positivo della pertinenza lasciava del tutto impregiudicata la soluzione della seconda questione, e l'eventuale estinzione del vincolo in concomitanza con l'atto di disposizione della cosa principale da parte del titolare. Insomma, la soluzione positiva della prima questione, nel senso della sussistenza del vincolo, non aveva alcuna incidenza sulla soluzione della seconda questione. Nella sentenza impugnata i due aspetti sono invece analizzati congiuntamente; tale errore di prospettiva ha indotto il giudice di merito a considerare alla stregua di un elemento del tutto marginale la circostanza che l'atto contemplasse la descrizione del solo del fabbricato. È un fatto altrettanto pacifico, risultante dalla stessa sentenza, che il bene venduto fu indentificato con i soli dati catastali del fabbricato, non essendo menzionati quelli del terreno, nonostante questo avesse una identificazione catastale autonoma. Nella nota di trascrizione, correlativamente, comparivano ancora una volta solo i dati del fabbricato e non del terreno. Secondo la Corte d'appello il fatto che la trascrizione fu curata con i soli dati del fabbricato «dipende dalla circostanza che nell'atto di compravendita è indicato solo il mappale del fabbricato, e comunque quello della trascrizione è un regime che regola solo l'opponibilità dell'atto, e non ha rilievo nei

rapporti fra le parti per le quali valgono le pattuizioni effettivamente intercorse, indipendentemente dalla trascrizione». Ancora una volta la Corte d'appello, sulla base della distinzione fra l'efficacia sostanziale dell'atto e il regime di pubblicità, dà per scontato quello che avrebbe dovuto costituire l'oggetto primario della propria indagine, e cioè se la coincidenza fra oggetto della vendita e oggetto della pubblicità non fosse esso stesso un indice della separata alienazione della sola cosa principale.

3. La Corte d'appello considera elemento non rilevante la volturazione catastale del solo fabbricato, «stante la natura meramente sussidiaria delle risultanze catastali sotto il profilo probatorio, risultanze nel caso specifico contrastanti con il tenore degli atti sopra richiamati». Il rilievo ancora una volta evidenzia come siano tenuti indistinti, nella decisione, le due questioni riguardanti l'esistenza del vincolo e quella della sua eventuale cessazione in dipendenza dell'alienazione. In questa prospettiva è certo che il fatto che fu curata la sola volturazione del terreno non vale a escludere la pregressa esistenza del vincolo fra i due beni; ma è altrettanto chiaro che l'elemento non è affatto neutro in una controversia in cui si discuteva se il proprietario, all'atto dell'alienazione della cosa principale, avesse inteso circoscrivere solo a questa l'oggetto del trasferimento.

A un attento esame l'equivoco è reso palese dall'inciso con il quale la Corte d'appello richiama, a conferma della decisione sulla automaticità del trasferimento del bene pertinenziale, il complesso degli atti "sopra richiamati"; con tale espressione la Corte d'appello allude anche agli atti dai quali si desumeva la pregressa esistenza del vincolo, laddove, discutendosi della sua eventuale cessazione per effetto dell'atto di disposizione, l'indagine doveva avere quale punto riferimento non la

situazione pregressa, ma l'atto di vendita e gli elementi ad esso strettamente inerenti.

È vero che, nella decisione impugnata, si fa notare la coincidenza fra i confini indicati nella vendita del fabbricato e poi nella successiva donazione del terreno; tuttavia la coincidenza è posta in luce quale elemento di conferma di una conclusione già raggiunta sulla base del mero riscontro del vincolo pertinenziale. In altre parole, la *ratio* della decisione impugnata non si rinviene nel convincimento della Corte d'appello che, nella specie, l'omissione dei dati catastali avesse carattere solo formale, essendo superata da elementi descrittivi contrari e univoci (cfr. Cass. n. 19044/2010; n. 12631/1993). La decisione si fonda piuttosto sul convincimento che il dato catastale, nonostante si trattasse di atto ricevuto da notaio, fosse elemento marginale, inidoneo *a priori* a impedire l'automaticità dell'acquisto.

4. Questa Corte, con la sentenza n. 11272 del 2014, ha chiarito che «L'evoluzione del dato catastale da mero riferimento fiscale a potenziale (anche prevalente sull'indicazione di almeno tre confinanti, come si esprime Cass. 20 marzo 2006, n. 6166) pregnante elemento di identificazione dell'immobile si coglie già con la modifica del sistema di pubblicità immobiliare, di cui alla L. 27 febbraio 1985, n. 52, di introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari: con tutta evidenza concepito in funzione dell'uniformazione, per quanto possibile, di riferimenti identificativi di soggetti ed oggetti degli atti da trascrivere od iscrivere, mediante loro elaborazione organizzazione in una base di dati di agevole individuazione ed altrettanto agevole fruibilità.

In sostanza, già dall'introduzione di tale sistema l'ordinamento ha recepito il principio per il quale, ai fini dell'opponibilità ai terzi di

qualunque formalità nei registri immobiliari, il bene debba essere compiutamente - e senza possibilità di equivoci od incertezze - individuato e che, tal fine, essenziale è il contenuto della nota di trascrizione e, per di più, mediante i dati di identificazione catastale, ai sensi dell'art. 2659 c.c., n. 4, e art. 2826 c.c.: norme le quali, a loro volta, rinviano - per gli immobili censiti al catasto fabbricati (ovvero al NCEU, nuovo catasto edilizio urbano) - a una determinata scheda depositata, descrittiva della fisica consistenza dell'immobile.

È già nei primi tempi di applicazione della riforma, ad essa adeguando un indirizzo iniziato da tempo immemorabile e fin da quando la trascrizione avveniva solo con meri riferimenti discorsivi o descrittivi all'atto, fu statuito che "per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile a terzi deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo" (*ex multis* Cass. 10 aprile 1986, n. 2051; Cass. 14 ottobre 1991, n. 10774; successivamente: Cass. 22 aprile 1997, n. 3477; Cass. 31 agosto 2009, n. 18892)».

Nel caso deciso da Cass. n. 11272 del 2014, ora in esame, si discuteva tra le parti se un immobile da considerare pertinenza, ma dotato di autonomi elementi di identificazione catastale, fosse da considerare compreso nel pignoramento e nel successivo trasferimento, pur non essendo stato specificamente indicato nella nota di trascrizione. I giudici di merito avevano dato risposta negativa al quesito.

La S.C. ha condiviso tale soluzione, enunciando il seguente principio di diritto: «La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella

nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, a fronte dell'espressa indicazione di quelli, diversi e distinti, di altri beni, integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912».

5. Nella ricostruzione fatta propria dalla sentenza impugnata si avrebbe che la pertinenza sarebbe circolata due volte: la prima volta unitamente al bene principale e una seconda volta da sola. È stato già chiarito che, nel caso di specie, fu curata la trascrizione del primo atto di disposizione relativamente al solo fabbricato e non anche al terreno di pertinenza, che fu oggetto di separato atto di disposizione, tempestivamente trascritto.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, poiché gli atti e i rapporti giuridici che hanno ad oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, salva diversa disposizione (art. 818, comma 1, c.c.), a tale regola non si sottrarrebbe l'istituto della trascrizione, i cui effetti si riferirebbero anche alla pertinenza, ove pure manchi un esplicito accenno nella nota di trascrizione al trasferimento del bene pertinenziale. Si precisa che tale principio è applicabile solo quando non sussistono dubbi sugli elementi oggettivi e soggettivi della pertinenza (Cass. n. 611/1964; n. 2278/1990)

A tale orientamento, sulla scia di Cass. n. 11272 del 2014, deve obiettarsi che funzione essenziale della trascrizione è quella di regolamentare la circolazione dei beni immobili, ponendo a carico delle parti un onere ben preciso di carattere formale, come tale insostituibile, che non può trovare equipollenti (Cass. n. 5194/1985) né nella

conoscenza che il terzo abbia di fatto conseguito, né nella circostanza che i patti risultino direttamente dal contenuto degli atti (Cass. n. 4508/1980; n. 5626/1985; n. 8448/1998). L'opponibilità ai terzi, pertanto, non può derivare dall'automaticità dell'acquisto *inter partes*, né dall'esistenza di un nesso pertinenziale. Il secondo avente causa, il quale non trovi trascritto l'acquisto dell'immobile pertinenziale contro il comune autore, ma trovi solo la trascrizione del bene principale, può avvalersi del difetto di trascrizione per far prevalere il proprio acquisto limitatamente alla pertinenza, indipendentemente da ogni indagine sulla buona o mala fede delle parti (Cass. n. 352/1974).

La sentenza impugnata ha superato il difetto di una pubblicità specifica riferita al bene pertinenziale, in base al rilievo che l'art. 2644 c.c. non sarebbe applicabile nel caso in esame, non essendo la Regis Monica terza, in quanto parte del contratto con il quale fu trasferito il bene principale.

L'affermazione trascura che, agli effetti dell'art. 2644 c.c., deve ritenersi terzo colui che dallo stesso dante causa abbia acquistato il medesimo diritto o un diritto con questo incompatibile (Cass. n. 2338/1981; n. 1298/1980; n. 1714/1977). La Regis, con riferimento a bene pertinenziale, riveste tale posizione, avendo acquistato, con atto tempestivamente trascritto, un diritto incompatibile rispetto al supposto acquisto della quota del medesimo bene operato dal Monaco con l'atto non trascritto. La situazione è esattamente quella considerata dall'art. 2644 c.c. La circostanza che la Regis fu acquirente *pro quota* insieme al Monaco del fabbricato non è decisiva al fine di escludere l'applicabilità della relativa disciplina. Il regime della trascrizione prescinde totalmente dalla buona o mala fede (Cass. n. 352/1974).

La sentenza è cassata in relazione ai primi due motivi e il giudice di rinvio dovrà attenersi ai seguenti principi di diritto:

«Posto che gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono le pertinenze ove non sia diversamente disposto ovvero l'esclusione non risulti, comunque, da chiari ed univoci elementi desunti dal titolo, nel caso in cui la pertinenza (immobiliare) abbia una propria autonoma individualità e dati identificativi catastali propri ed esclusivi, la mancata menzione di tali dati nell'atto di vendita della cosa principale, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario ricavabili dal titolo, non può essere ritenuta *a priori* elemento inidoneo a impedire l'automaticità dell'acquisto della pertinenza».

«In ipotesi di alienazione di bene immobile principale e pertinenziale, con omissione nella nota di trascrizione della menzione del bene pertinenziale e successiva alienazione, da parte del comune autore, del solo bene pertinenziale, con tempestiva trascrizione, il secondo avente causa, il quale non trovi trascritto l'acquisto dell'immobile pertinenziale contro il comune autore, ma trovi solo la trascrizione del bene principale, può avvalersi del difetto di trascrizione per far prevalere il proprio acquisto limitatamente alla pertinenza, indipendentemente da ogni indagine sulla buona o mala fede».

6. È assorbito il terzo motivo, con il quale si censura la decisione laddove la corte di merito ha rigettato il motivo di appello con il quale si faceva falere la nullità della vendita per la mancata indicazione di almeno tre confini; è assorbito anche e il quarto motivo, riguardante l'eccepito difetto di legittimazione di Regis Mario.

Il giudice di rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo e il secondo motivo; *dichiara* assorbiti i restanti motivi; *rinvia* la causa alla Corte d'appello di Genova in diversa composizione anche per le spese.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione
civile della Corte suprema di cassazione, il 26 ottobre 2021.

[Handwritten signature]