

Civile Ord. Sez. 2 Num. 12866 Anno 2022

Presidente: BERTUZZI MARIO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 22/04/2022

ORDINANZA

sul ricorso 24973-2017 proposto da:

MANARA SELLERI ELENA, elettivamente domiciliata in ROMA,
VIA TEULADA, 38/A, presso lo studio dell'avvocato ANTONELLA
EMILI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato
EVA SONIA SALA;

- ricorrente -

contro

MANARA GIOVANNI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE
XXI APRILE 12, presso lo studio dell'avvocato ALESSANDRO
PIZZINO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato
GIOVANNI PIETRO GIUSEPPE MAREGA;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1605/2016 della CORTE D'APPELLO di
BOLOGNA, depositata il 19/09/2016;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 08/02/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Elena Manara Selleri ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 1605/2016 della Corte d'appello di Bologna, del 19 settembre 2016.

2. Resiste con controricorso Giovanni Manara.

3. Con citazione del 10 giugno 2002 Elena Manara Selleri convenne il fratello Giovanni Manara innanzi al Tribunale di Piacenza, per ottenere lo scioglimento della comunione sul cortile racchiuso tra l'edificio di proprietà dell'attrice ("Castello") e quello di proprietà del convenuto ("Casa Civile"), bene censito al mappale 212, foglio 20, del Catasto del Comune di Nibbiano, frazione di Stadera o, in subordine, l'attribuzione in via esclusiva con contestuale corresponsione del conguaglio al fratello. Giovanni Manara si costituì chiedendo, in via riconvenzionale, l'accertamento della sua proprietà esclusiva del cortile, sul quale assumeva sussistere una servitù di passo in favore della proprietà di Elena Manara Selleri. Espletata c.t.u., il Tribunale di Piacenza, con sentenza del 29 giugno 2010, dichiarò la proprietà comune del cortile, nella misura di 103/144 in capo a Giovanni Manara e di 41/144 in capo ad Elena Manara Selleri, dispose lo scioglimento della comunione secondo il progetto predisposto dal consulente tecnico ed accertò il diritto di passaggio pedonale e carrabile in favore degli immobili di proprietà Elena Manara Selleri (mappale 213) sul mappale 85 di proprietà esclusiva Giovanni Manara.

Propose appello in via principale Giovanni Manara, chiedendo che venissero accertate la natura pertinenziale del cortile rispetto alla sola "Casa Civile" di sua proprietà e la



conseguente titolarità esclusiva dello stesso, e contestando altresì l'invalidità del "codicillo" redatto il 27 febbraio 1987 da Luigi Manara, padre dei due contendenti, che riconosceva secondo il Tribunale la natura comune del cortile, giacché non sottoscritto dal *de cuius* e comunque superato dal testamento successivo del 5 giugno 1987, al quale Elena Manara Selleri aveva prestato acquiescenza. L'appellante principale criticò inoltre le conclusioni cui era pervenuto il c.t.u.

Elena Manara Selleri propose a sua volta appello incidentale, deducendo: l'erroneità della quota di proprietà di 41/144, in forza delle risultanze dell'atto di compravendita del mappale 213 intercorso fra i due fratelli, che comprendeva la cessione della quota pertinenziale del cortile (mappale 212); l'erronea interpretazione della volontà testamentaria di Luigi Manara prescelta dal Tribunale, con particolare riguardo al codicillo; l'omessa pronuncia sulla richiesta di attribuzione in via esclusiva con conseguente conguaglio; l'ingiustificata compensazione delle spese di lite.

La Corte d'appello di Bologna, rigettando sia l'appello principale che l'appello incidentale, ha affermato con riguardo al primo, che: 1) non poteva accogliersi la tesi prospettata dall'appellante principale, secondo cui il ~~quale~~ il cortile sarebbe rimasto originariamente in comproprietà tra il padre Luigi Manara e la di lui sorella (zia dei contendenti) Anna Manara, in misura rispettivamente di 41/72 e 31/72, quale pertinenza della sola "Casa Civile", non essendo tale ricostruzione supportata dalle emergenze probatorie e non rilevando a tal fine le risultanze fiscali/catastali; 2) il bene era piuttosto comune a Luigi Manara ed Anna Manara, con riferimento all'intero compendio immobiliare, come confermato dall'atto del 4 aprile 1954; 3) la quota di Anna Manara fu inizialmente

devoluta per testamento al marito, Antonio Colombi, che a sua volta la trasmise per testamento al nipote Giovanni Manara; con atto di compravendita del 20 marzo 1985, Giovanni Manara alienò alla sorella Elena Manara Selleri il fabbricato rurale censito al mappale 213, corrispondente al primo corpo di fabbrica del compendio "Castello"; infine, Luigi Manara dispose per testamento che la sua quota di proprietà della "Casa Civile" andasse al figlio Giovanni, lasciando invece alla figlia Elena gli immobili di cui al mappale 79 e 197 e realizzando così una divisione per testamento, che vedeva Giovanni Manara pieno proprietario della "parte" di complesso denominata Casa Civile ed Elena Manara Selleri piena proprietaria della "parte" di complesso denominata "Castello", restando il cortile comune alle due parti, espressamente considerato tale dal testatore (pagina 6 sentenza); 4) il Tribunale aveva correttamente ritenuto la utile funzione interpretativa del codicillo, in chiave integrativa rispetto al testamento, ed irrilevanti le risultanze catastali.

Quanto all'appello incidentale avanzato da Elena Manara Selleri, la Corte di Bologna ha affermato che: a) il gravame non aveva prospettato una ripartizione delle quote di proprietà diversa da quella determinata dal Tribunale, restando non individuato il *petitum*; b) il Tribunale aveva comunque correttamente ritenuto che l'atto di compravendita del 1985, con cui Giovanni Manara aveva trasferito alla sorella il mappale 213, non avesse riguardato in alcun modo il cortile, ovvero una quota di esso, che era restato comune, potendosi desumere da tale atto solo l'esistenza di una servitù di passaggio a favore della porzione Castello; c) le conclusioni della sentenza di primo grado non erano smentite dalla proposta di divisione contenuta nel codicillo, potendosi attribuire a tale documento



una efficacia interpretativa e non precettiva contrastante con il successivo testamento; d) corretta era stata infine la decisione di compensazione delle spese.

4. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di Consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

Le parti hanno depositato memorie.

5. È infondata l'eccezione di inammissibilità del ricorso sollevata dal controricorrente. L'accertamento dell'osservanza di quanto prescritto dall'art. 366, comma 1, nn. 4) e 6), c.p.c. deve necessariamente compiersi con riferimento a ciascun singolo motivo di impugnazione, verificandone in modo distinto specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata, nonché l'analitica indicazione dei documenti sui quali ognuno si fonda, il che esclude che il ricorso possa essere dichiarato per intero inammissibile, ove tale situazione sia propria solo di uno o di alcuno dei motivi proposti (cfr. Cass. Sez. U, 05/07/2013, n. 16887).

È altresì infondata l'eccezione di inammissibilità per tardività del controricorso notificato il 28 novembre 2017, risultando il ricorso notificato il 19 ottobre 2017, sicché è stato osservato il termine ex art. 370 c.p.c. di venti giorni successivi alla scadenza del termine per il deposito del ricorso di cui all'art. 369 c.p.c.

6. Il primo motivo del ricorso di Elena Manara Selleri denuncia la "erroneità, insufficienza e contraddittorietà della motivazione con riguardo a un aspetto essenziale", nonché la violazione dell'articolo 163 c.p.c. La ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui "dichiara inammissibile" l'appello incidentale, per ritenuta mancanza ovvero incomprendibilità del *petitum* della sua domanda, deducendo di aver invece ben

chiarito che la richiesta aveva ad oggetto l'accertamento della effettiva percentuale della quota di proprietà del cortile che le sarebbe spettata, richiesta supportata da una minuziosa indicazione dei documenti. La censura lamenta che le richieste avanzate sarebbero state comunque chiare fin dall'atto di citazione di primo grado, nel quale era stato domandato il riconoscimento della titolarità della quota di 113/144 così calcolata: 82/144 erano quelli pervenuti a titolo di successione del padre Luigi (comproprietario per 41/72 dell'intero complesso immobiliare insieme alla sorella - zia dei contendenti - Anna, titolare degli altri 31/72); 31/144 a titolo di compravendita (l'atto del 1954) dal fratello Giovanni (odierno controricorrente), che le avrebbe ceduto la metà dei 31/72 (appunto, 31/144) a lui pervenuti dal testamento dello zio Antonio Colombi. Sostiene la ricorrente che la domanda era ulteriormente specificata dai riferimenti fatti al codicillo, nel quale veniva chiaramente e geometricamente indicata la parte del cortile che Luigi Manara avrebbe voluto destinare alla figlia Elena. Il primo motivo di ricorso si duole ulteriormente della mancata motivazione da parte della Corte di Bologna della asserita mancanza di specificità dell'atto di appello sarebbe, reputando peraltro contraddittorio l'esame nel merito comunque operato in sentenza.

Il secondo motivo ha ad oggetto *"la violazione e falsa applicazione di norme di legge nella parte in cui la sentenza, dopo avere dichiarato inammissibile l'appello incidentale, svolge considerazioni subordinate per affermare comunque la non accoglibilità con riguardo a ragioni ulteriori"* nonché la *"invalidità delle argomentazioni e motivazioni subordinate svolte in sentenza"*. La ricorrente reitera le osservazioni già oggetto della prima censura, sostenendo che la sentenza



impugnata, dopo aver ritenuto inammissibile l'appello incidentale per l'indeterminatezza del petitum, si è poi diffusa sulla infondatezza della domanda, in forma di "obiter dicta".

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli articoli 818, 1117 e 1362 e seguenti c.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, per aver la Corte d'appello ritenuto che la pertinenza (il cortile) non sia stata trasferito insieme al bene principale ed aver altresì desunto la volontà dei contraenti da *"elementi del contratto estranei al bene controverso, ma letti in modo inesatto come riferiti al cortile comune"*. La ricorrente contesta il fatto che il cortile comune costituisce pertinenza sia del "Castello" che della "Casa Civile", anche secondo quanto disposto dall'art. 1117 c.c., e che nell'atto del 1985, con cui il fratello Giovanni trasferì alla ricorrente la quota che ed egli era pervenuta per successione dello zio Antonio Colombi, veniva specificato che la vendita avveniva a corpo e "con tutti gli inerenti diritti, accessioni, ragioni, azioni, pertinenze e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti". La censura rappresenta che, in base al disposto dell'articolo 818 c.c., gli atti che hanno ad oggetto il bene principale comprendono anche le pertinenze se non diversamente disposto, mentre la sentenza di appello, nel desumere la mancata considerazione del cortile dall'assenza di riferimenti al medesimo nel contratto del 1985, avrebbe applicato un principio opposto. Il motivo reputa parimenti erronea l'argomentazione della pronuncia impugnata secondo cui non avrebbe avuto senso parlare di una servitù di passaggio su un bene comune, in quanto tale servitù non avrebbe avuto a che vedere con il cortile, insistendo su altra porzione di proprietà; l'interpretazione contrasterebbe anche col disposto degli articoli 1362 e 1363 c.c. La censura si



diffonde poi ad esaminare le disposizioni contenute nel più volte citato codicillo, dal quale si evincerebbe il fatto che Luigi Manara non intendeva lasciare il cortile in pari quota ai due figli, né ciò sarebbe stato smentito dal successivo testamento. La ricorrente espone infine che, avendo la Corte d'appello sostenuto che nell'atto di compravendita non era stato considerato il cortile, ricavandone la mancata cessione alla ricorrente della quota di cortile corrispondente alla quota di beni ceduti dal fratello, analoghe conclusioni avrebbero dovuto adottarsi per le disposizioni testamentarie.

7. I primi due motivi di ricorso, da esaminare congiuntamente, sono inammissibili perché non riferiti alla ratio decidendi della sentenza impugnata, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c.

La Corte d'appello di Bologna non ha affatto dichiarato inammissibile, né in motivazione (si veda pagina 8 della sentenza), né in dispositivo, l'appello incidentale di Elena Manara Selleri, come invece espone la ricorrente nelle prime due censure. I giudici del gravame hanno premesso che la prospettazione di una diversa ripartizione delle quote di comproprietà del cortile in contesa sarebbe occorsa nella parte volitiva dell'atto di appello incidentale, ai fini della delimitazione dell'ambito delle censure, per la regola tantum devolutum quantum appellatum, ma comunque hanno poi proceduto ad un riesame nel merito della decisione di primo grado, pervenendo al rigetto dell'appello stesso sulla base di una delibazione di fondatezza dei relativi motivi (si veda Cass. Sez. 6 - 2, 18/12/2017, n. 30354).

Le due censure iniziali sono peraltro volte a sollecitare a questa Corte una diversa complessiva verifica sulle vicende circolatorie del bene in contesa, senza indicare specificamente il contenuto



dei documenti richiamati, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., supponendo un non consentito accesso diretto agli atti ed una diversa valutazione delle risultanze probatorie da parte di questa Corte.

8. È invece fondato il terzo motivo di ricorso, nei sensi di seguito individuati.

La Corte d'appello di Bologna ha affermato che l'atto di compravendita concluso il 20 marzo 1985 tra l'alienante Giovanni Manara e l'acquirente Elena Manara Selleri, avente ad oggetto il fabbricato rurale di cui al mappale 213, primo corpo di fabbrica del cosiddetto Castello, non aveva determinato anche il trasferimento pro quota del cortile comune, stante l'omessa indicazione al riguardo nell'atto di vendita, pur dovendosi intendere lo stesso cortile pertinenziale non soltanto alla porzione "Casa Civile". Secondo la sentenza impugnata, piuttosto, la volontà contraria al trasferimento della quota del cortile pertinenziale alla porzione di "Castello" alienata con la compravendita del 20 marzo 1985 risulterebbe dal "riferimento alla sussistenza di una servitù di passaggio insistente, oltre che sul mappale 85, anche sul mappale 212".

La questione, contenuta nel terzo motivo di ricorso, secondo cui tra il cortile e le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva sussiste il nesso di condominialità di cui all'art. 1117 c.c., non risulta affrontata nella sentenza impugnata, né si specifica che essa fosse stata oggetto di allegazione e discussione nelle pregresse fasi di merito, e non può essere devoluta ed accertata per la prima volta nel giudizio di legittimità.

Viceversa, poiché la Corte d'appello ha dato per apprezzata nel merito la sussistenza di un nesso pertinenziale tra il cortile comune in contesa e la porzione di proprietà esclusiva Castello



ai sensi dell'art. 817 c.c. (in quanto, è da intendere, il cortile era stato destinato a servizio del fabbricato per effetto della volontà del proprietario di entrambe le cose), la sentenza impugnata è incorsa in falsa applicazione dell'art. 818 c.c. per non aver considerato che la comproprietà del cortile dovesse ritenersi ceduta in comproprietà *pro quota*, a termini appunto di tale norma, in conseguenza della vendita dell'edificio, proprio qualora nel titolo non si fosse diversamente disposto o fosse stato omissivo qualunque riferimento. In base al combinato disposto degli artt. 817 e 818 c.c., infatti, la relazione pertinenziale fra due cose determina automaticamente l'estensione alla pertinenza degli effetti degli atti o rapporti giuridici aventi ad oggetto la cosa principale, salvo che il rapporto strumentale sia cessato anteriormente all'atto concernente la cosa principale, ovvero da questo risulti espressamente la volontà del proprietario di escludere la pertinenza come oggetto dello stesso (cfr. Cass. Sez. 2, 22/06/1964, n. 1620; Cass. Sez. 2, 05/03/1968, n. 711; Cass. Sez. 2, 05/10/1983, n. 5790; Cass. Sez. 2, 23/07/1994, n. 6873; Cass. Sez. 2, 18/01/2022, n. 1471).

Il principio da enunciare, in sostanza, è che gli accessori pertinentziali di un bene immobile devono ritenersi compresi nel suo trasferimento, anche nel caso di mancata indicazione nell'atto di compravendita, essendo necessaria un'espressa volontà contraria per escluderli (Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 634). Né, ad escludere la cessione *pro quota* della comproprietà del cortile di pertinenza, in correlazione alla vendita dell'edificio principale, può rilevare, in senso chiaro ed univoco, il riconoscimento operato dai contraenti di un diritto di servitù di passaggio sul medesimo bene comune in favore dell'acquirente, potendo tale servitù trovare comunque



giustificazione nell'intenzione di assicurare un vantaggio per la proprietà esclusiva dell'acquirente, eccedente i limiti del diritto di comproprietà ex art. 1102 c.c., posto a carico della comunione residua.

9. Va perciò accolto, nei limiti di cui in motivazione, il terzo motivo del ricorso, dichiarandosi inammissibili i primi due motivi. La sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione, la quale procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi all'enunciato principio e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo di ricorso, dichiara inammissibili i primi due motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di cassazione, l'8 febbraio 2022.

Il Presidente
MARIO BERTUZZI



Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 22 APR. 2022

