



00193-20

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 29661/2015

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- FELICE MANNA - Presidente - Ud. 10/09/2019
- ALDO CARRATO - Consigliere - PU
- GIUSEPPE GRASSO - Rel. Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Consigliere -
- GIUSEPPE DE MARZO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 29661-2015 proposto da:

\_\_\_\_\_ SRL ORA \_\_\_\_\_ SRL, in  
 persona del legale rappresentante pro tempore,  
 elettivamente domiciliata in ROMA,  
 \_\_\_\_\_, presso lo studio dell'avvocato \_\_\_\_\_,  
 che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati \_\_\_\_\_

2019

1832

- ricorrente -

**contro**

\_\_\_\_\_ MONICA, \_\_\_\_\_ LUIGI, elettivamente  
 domiciliati in ROMA,  
 \_\_\_\_\_, presso lo studio dell'avvocato \_\_\_\_\_, che

li rappresenta e difende unitamente agli avvocati

;

SPA, in persona del Procuratore  
speciale, elettivamente domiciliata in ROMA,

, presso lo studio dell'avvocato

rappresentata e difesa dall'avvocato

**- controricorrenti -**

**nonchè contro**

SRL;

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 3101/2015 della CORTE D'APPELLO  
di MILANO, depositata il 15/07/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 10/09/2019 dal Consigliere GIUSEPPE  
GRASSO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALESSANDRO PEPE che ha concluso per  
l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato con delega depositata  
in udienza dall'avvocato , difensore della  
ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

uditi gli Avvocati con delega orale  
dell'avvocato

difensori dei resistenti, che hanno chiesto di  
riportarsi alle difese depositate;

**FATTI DI CAUSA**

Luigi                      Monica I                      e la s.r.l.                      ;  
convennero in giudizio la SRI                      s.p.a., poi  
Real Estate s.r.l., proponendo azione di accertamento negativo del  
diritto reale d'uso sul cortile interno del complesso edilizio sito in  
Milano,                      ,

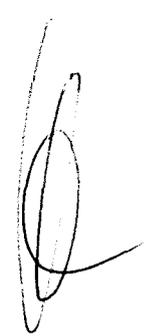
Il predetto complesso, fino al 1984 in capo a un solo proprietario,  
fatto oggetto di vari atti di alienazione, al momento della domanda si  
distingueva in un "corpo interno", in proprietà della s.p.a. Leasint (poi  
s.p.a.), concesso in leasing alla SRI                      ,  
s.p.a., e in un "corpo esterno", inclusivo del cortile,  
di proprietà degli attori.

Con la prima alienazione del 1984 si era previsto che << *il cortile  
interno, che resta di proprietà esclusiva della società venditrice, viene  
concesso alla società acquirente [addenda: per se ed aventi causa] in  
uso esclusivo da esercitare senza limitazione salvo il diritto di transito  
pedonale per accedere al locale e al "servizio" del negozio esistente  
nel cortile (...) [addenda: L'area del cortile di cui è stato concesso  
l'uso alla società acquirente (...) appartiene al corpo di fabbrica  
esterno per la necessità urbanistica]*.

Il Tribunale, rigettata la domanda con la quale gli attori avevano  
chiesto eliminarsi talune opere, qualificò il diritto istituito con il  
negozio del 1984 reale d'uso, cedibile ai terzi aventi causa, per  
deroga espressa inserita nell'atto, limitato alla durata trentennale,  
essendo stato costituito in favore di persona giuridica (artt. 1026 e  
979 cod. civ.), con scadenza che la sentenza indicava nel 31/1/2014.

La Corte d'appello di Milano, decidendo sull'impugnazione della  
s.r.l., confermò quella di primo grado.

Avverso quest'ultima pronunzia ricorre la                      sulla  
base di tre motivi di doglianza.



Controricorrono Monica C e Luigi F quali, a loro volta, in via incidentale, chiedono condannarsi la controparte ai sensi dell'art. 96, cod. proc. civ., per responsabilità processuale aggravata. Cotroricorre, del pari, la s.p.a.

All'approssimarsi dell'udienza la s.r.l. I, già I s.r.l., ha depositato memoria illustrativa.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo la società ricorrente lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 1021 e 1362 cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.

Assume la ricorrente che, alla stregua delle regole sull'ermeneutica negoziale (principio di letteralità, della comune intenzione, della complessiva logicità delle clausole e di buona fede), avrebbero dovuto escludersi i caratteri tipici del diritto reale d'uso, mancando, in particolare, la temporaneità e la caratterizzazione secondo *l'intuitu personae*, oltre all'obbligo per l'utente di rispettare la destinazione economica del bene. Per contro, nel caso di specie potevano rilevarsi caratteristiche incompatibili con il diritto d'uso: la perpetuità e la trasmissibilità, essendo rimasto il cortile in capo alla venditrice solo <<*per la necessità urbanistica*>>, essendosi, inoltre, precisato che <<*qualora venissero meno tali esigenze, la società venditrice si impegna per sé o suoi aventi causa a concedere il diritto di prelazione alla società acquirente al prezzo e modalità da convenirsi*>>.

2. Con il secondo motivo viene denunziata violazione e falsa applicazione dell'art. 113, co. 1, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.

Afferma la ricorrente che il giudice ha il dovere di sussumere l'accertata vicenda fattuale nel regolamento giuridico più appropriato; ciò che nel caso non si era verificato, poiché la fattispecie concreta indirizzava verso la costituzione di un uso atipico, nei termini

prospettati dalla ricorrente, che la Corte d'appello aveva escluso attraverso valutazioni squisitamente astratte, senza peritarsi di verificare, proprio alla stregua della stessa giurisprudenza di legittimità richiamata dalla decisione, *<<se la fattispecie oggetto del contendere potesse essere assunta in quei diritti/rapporti a carattere obbligatorio cui fa riferimento [quella] giurisprudenza>>*, così da sottrarre, nel rispetto della volontà delle parti, l'istituito diritto *<<alla regola della tipicità dei diritti reali su cosa altrui>>*. Si trattava, in definitiva di un rapporto avente natura obbligatoria, meritevole di tutela.

Inoltre, il diritto in questione trovava ricezione nel regolamento condominiale, opponibile ai terzi, in quanto trascritto.

Infine, in parte motiva la sentenza di secondo grado aveva affermato, *incidenter tantum*, che *<<Effetto della conferma della sentenza di accertamento del diritto di uso, ora scaduto, è l'obbligo del rilascio del cortile, con l'obbligazione della sua rimessione in pristino>>*. Sibbene all'affermazione non era conseguita pronuncia, conclude la ricorrente per l'erroneità della stessa, tenuto conto delle mosse critiche.

3. La prospettazione censoria, che si ricava dai due esposti motivi, è in parte infondata e in parte inammissibile.

3.1. Certamente inammissibile si dimostra l'evocazione dell'art. 113 cod. proc. civ.: invero, pur nei casi in cui debba riscontrarsi la violazione o la errata applicazione di una norma giuridica, non può addebitarsi al giudice di aver perciò deciso secondo lo schema dell'equità, regolato dal secondo comma del predetto articolo, piuttosto che secondo diritto. Fermo restando che l'eventuale errore di sussunzione (positivo o negativo che esso sia) o di perimetrazione e individuazione degli effetti giuridici potrà costituire motivo di denuncia di violazione o falsa applicazione di legge.

3.2. Ammissibile, ma infondata, risulta la tesi prevalentemente svolta con il primo motivo.

La Corte territoriale ha giudicato incompatibile con l'altrui diritto di proprietà la costruzione di un uso reale atipico, esclusivo e perpetuo, che svuoterebbe di ogni significato il diritto di proprietà e darebbe vita a un diritto reale incompatibile con l'ordinamento.

Il percorso interpretativo e il risultato al quale giunge la Corte d'appello di Milano debbono condividersi.

La clausola, peraltro riportata dalla stessa ricorrente, quale che ne fosse stato il motivo (che, come noto, salvo casi tassativi, che qui non ricorrono, non assume rilievo) dell'apposizione, non incide sulla titolarità del bene qui in controversia, stante che il contratto lascia in piena proprietà dell'alienante il cortile di cui si discute, salvo a costituire un diritto di prelazione a favore dell'acquirente, ove di essa proprietà la venditrice non avesse avuto in futuro necessità urbanistica, <<*al prezzo e modalità da convenirsi*>>.

Di talché deve convenirsi che proprio nel rispetto delle regole sull'ermeneutica negoziale s'impone un'interpretazione incompatibile con quella sostenuta dalla ricorrente.

La tesi della ricorrente, scontrandosi con la evidenza contrattuale di cui si è detto, implicherebbe la costituzione di un diritto di proprietà vuoto, mero simulacro o parvenza, al quale non corrisponderebbe alcuna delle facoltà del proprietario, prima fra tutte quella di poter godere pienamente e indisturbatamente della *res*. Né la contraddizione potrebbe risolversi limitandosi ad affermare che in futuro esso proprietario potrebbe decidere di vendere il bene, perché di esso nessuno si farebbe compratore, proprio perché privo di utilità; né avrebbe interesse a rendersi acquirente la stessa ricorrente, la quale trarrebbe di già ogni utilità dal predetto bene.

3.2.1. Devesi, inoltre, soggiungere che, escluso il diritto reale d'uso, la pretesa della ricorrente sconfinerebbe nella ipotesi di una

servitù "personale" o "irregolare", sulla scorta della quale la proprietà verrebbe limitata, senza apposizione di termine (evenienza questa ancor più emblematica ove il fruitore non sia una persona fisica), a vantaggio di un soggetto, invece che di un fondo, in contrasto con il nostro ordinamento (cfr., ex multis, Sez. 2, n. 5603, 26/2/2019). Né la situazione che ne deriverebbe sarebbe in alcun modo assimilabile alla cd. servitù di parcheggio, riconosciuta da questa Corte a condizione, appunto, che la facoltà che ne deriva risulti attribuita a diretto vantaggio del fondo dominante, per la sua migliore utilizzazione, quale *utilitas* di carattere reale (cfr., ex multis, Sez. 2, n. 7561, 18/3/2019; Sez. 2, n. 16698, 6/7/2017).

In sintesi, deve affermarsi, enunciando principio di diritto, che il diritto reale d'uso, istituito in favore di una persona giuridica, a mente degli artt. 1026 e 979 cod. civ., non può superare il trentennio; non essendo, inoltre, compatibile con l'ordinamento la ipotizzabilità di un diritto perpetuo di natura obbligatoria a favore di un soggetto, né che un tal diritto possa privare del tutto d'utilità la proprietà.

3.2.2. Infine, è appena il caso di soggiungere che sulla base del decisivo elemento costituito dal contenuto letterale della clausola, la interpretazione del Giudice d'appello, oltre che conforme, come si è visto, alla disciplina dei diritti reali, risulta rispettosa dei parametri interpretativi legali, riducendosi le censure dell'impugnante a mere enunciazioni del testo normativo, incapaci d'individuare in che consista il mancato rispetto della legge sull'ermeneutica negoziale, avuto riguardo alle specifiche emergenze di causa (sulla necessità per il ricorrente d'individuare nel concreto sviluppo argomentativo la violazione della regola ermeneutica e le sue effettive ricadute cfr., ex pluribus, Cass. 9.8.04 n. 15381; n. 13839, 21.7.04; n. 13579. 16.3.04 n. 5359; 19.1.04 n. 753; n. 18587, 29/10/2012; n. 2988, 7/2/2013).



4. Con il terzo motivo la ricorrente prospetta violazione e falsa applicazione degli artt. 92, co. 2 e 102 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.

Secondo l'assunto la Corte locale aveva errato a condannare la società ricorrente al rimborso delle spese legali in favore della terza chiamata nonostante che quest'ultima non avesse impugnato la sentenza di primo grado <<*nella parte in cui quest'ultima ha omesso di pronunciarsi sulla domanda di manleva dalla stessa proposta nei confronti della* >>. Inoltre, soggiunge la ricorrente, la chiamata era intervenuta a seguito di ordinanza d'integrazione del contraddittorio, in quanto la > risultava la titolare del "corpo interno", su richiesta degli attori. La chiamata nel giudizio d'appello di > instaurato dalla ricorrente, era divenuta necessità processuale non eludibile.

4.1. La censura va disattesa.

Non è controverso che l'immobile venne acquistato da > già Leasint s.p.a., in esecuzione di un contratto di locazione finanziaria in *lease-back*, e consegnato immediatamente alla società utilizzatrice. Ne consegue che correttamente risulta essere stata disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti della predetta società di leasing, esclusiva proprietaria del bene, nei confronti della quale doveva reputarsi rivolta in via prioritaria l'azione di accertamento negativo del diritto reale d'uso sul cortile interno del complesso edilizio. Sull'altro fronte, se poteva reputarsi sussistere un interesse giuridicamente protetto della locataria a vedersi affermato il diritto d'uso oltre il trentennio sul cortile di cui si discute, non v'è dubbio che prevalente interesse avesse la proprietaria del bene, del quale il diritto d'uso era accessorio.

Escluso, pertanto, che > possa considerarsi mera terza chiamata, avendo assunto posizione in contrasto con quella della ricorrente, sia pure evidenziando il suo ruolo d'intermediario

finanziario, privo di materiale rapporto col bene messo a disposizione della società utilizzatrice, dalla quale pretende di essere manlevato, nel rispetto del principio di soccombenza, la ricorrente, che ha resistito alla pretesa attorea, deve farsi carico anche delle spese legali di

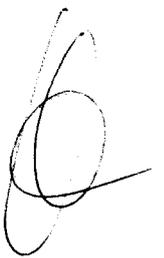
5. Monica I e Luigi in via incidentale hanno chiesto condannarsi la ricorrente a titolo di responsabilità aggravata, ex art. 96, co. 1, cod. proc. civ., assumendo la temerarietà del ricorso principale.

5.1. La pretesa è manifestamente destituita di giuridico fondamento.

Non solo i ricorrenti incidentali non hanno dedotto quale pregiudizio economico avrebbero patito, ma ancor prima, non hanno neppure spiegato in cosa sia consistita l'addotta temerarietà dell'impugnazione, che, ovviamente, si caratterizza per la consapevole pretestuosità dell'azione giudiziaria intrapresa, occorrendo che la parte soccombente abbia agito o resistito <<in giudizio con mala fede o colpa grave>> (art. 96, co. 1, cod. proc. civ.).

6. La ricorrente deve rifondere le due parti controricorrenti, senza che rilevi il rigetto della domanda di responsabilità aggravata per una d'esse.

Sul punto assai di recente questa Corte ha condivisamente chiarito che <<Secondo un primo indirizzo, che ha trovato consacrazione nella sentenza n. 20838 del 14/10/2016 (Rv. 641572) di questa Sezione, "il rigetto di parte della domanda ovvero di alcune delle domande proposte dalla stessa parte configura l'ipotesi di parziale soccombenza reciproca, che giustifica la compensazione totale o parziale delle spese di lite, in applicazione del principio di causalità, in forza del quale sono imputabili a ciascuna parte gli oneri processuali causati all'altra per aver resistito a pretese fondate,



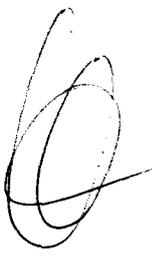
ovvero per aver avanzato pretese infondate (da ultimo, con ampi richiami, Cass., sez. 3, sentenza n. 3438 del 2016)".

Altro e successivo orientamento di legittimità ha espresso il principio secondo il quale il rigetto, in sede di gravame, della domanda, meramente accessoria, ex art. 96 cod. proc. civ., a fronte dell'integrale accoglimento di quella di merito proposta dalla stessa parte, in riforma della sentenza di primo grado, non configura un'ipotesi di parziale e reciproca soccombenza, né in primo grado né in appello, sicché non può giustificare la compensazione delle spese di lite ai sensi dell'art. 92 cod. proc. civ. (Sez. 6, n. 9532, 12/4/2017, Rv. 643825).

Questa seconda opzione interpretativa risulta essere stata condivisa, sulla base di un ordito motivazionale di maggiore incisività, da una successiva decisione (Sez. 6, n. 11792, 15/5/2018).

La Corte, dopo aver dato atto di volersi confrontare con il primo orientamento, propende per la seconda opzione interpretativa, "stante la natura meramente accessoria della domanda ex art. 96 cod. proc. civ. rispetto all'effettivo tema di lite cui va rapportata la verifica della soccombenza (domanda che presuppone, quale condizione necessaria - anche se non sufficiente - per il suo accoglimento, proprio il riconoscimento della soccombenza integrale della parte cui si attribuisce l'illecito processuale), nel caso - come quello all'esame - di rigetto della domanda ex art. 96 cod. proc. civ. proposta dagli appellati e di rigetto dell'appello (con conseguente conferma del rigetto della domanda proposta in primo grado dagli appellanti) non dà luogo ad una ipotesi di pluralità di domande effettivamente contrapposte idonea a determinare la soccombenza reciproca sulla quale il Tribunale ha fondato la compensazione delle spese di lite di secondo grado".

Il Collegio reputa doversi dare continuità a questo secondo indirizzo, del quale condivide la struttura argomentativa portante.



*A voler completare la delineazione del quadro pare utile precisare che il dato dirimente è rappresentato non tanto dalla natura dell'istanza, che si traduce, per forza di cose, in una domanda, pur indubbiamente accessoria, quanto nella testuale condizione necessaria della riconosciuta integrale soccombenza del preteso litigante temerario.*

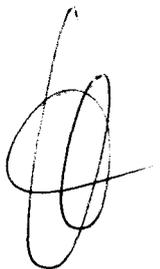
*L'ostacolo alla tesi opposta non si rinviene nella dedotta mancanza di contrapposizione delle domande (tutte le domande che le parti si rivolgono contro sono contrapposte per forza di cose, non essendo richiesto che siano simmetriche), ma nell'accessorietà della domanda per lite temeraria, la quale, come puntualmente osservato, presuppone che la controparte risulti integralmente soccombente.*

*Infine, non dovrebbero sorgere ostacoli ad una condanna ai sensi dell'art. 92, seconda parte, cod. proc. civ., a carico dell'istante per responsabilità aggravata, ex art. 96, cod. proc. civ., ove, a sua volta, abbia trasgredito al dovere di cui all'art. 88, cod. proc. civ.>>.*

6.1. Le spese del giudizio di legittimità di entrambe le parti controricorrenti, pertanto, debbono essere poste a carico della ricorrente nella misura, stimata congrua, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonché delle attività svolte, di cui in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile ratione temporis (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente principale e di quelli incidentali, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

**P.Q.M.**



rigetta il ricorso principale e quello incidentale e condanna la ricorrente principale al pagamento delle spese legali in favore di ciascuna delle due parti resistenti, che liquida, per ognuna d'esse, in euro 7.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente principale e di quelli incidentali, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il 10 settembre 2019

Il Consigliere relatore

(Giuseppe Grasso)



Il Presidente

(Felice Manha)



II FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dot.ssa *Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 09 GEN 2020

