

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LORENZO ORILIA - Presidente -

VINCENZO PICARO - Consigliere -

LUCA VARRONE - Consigliere -

ANTONIO MONDINI - Consigliere -

STEFANO OLIVA - Consigliere Rel. -

PROPRIETA'

Ad. 20/05/2025 - CC

R.G.N. 23683/2021

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 23683-2021 proposto da:

SALVATORE, elettivamente domiciliato in ROMA,

, presso , rappresentato

e difeso dall'avv.

**- ricorrente -**

**contro**

ANTONIO (classe 1960), elettivamente domiciliato in ROMA,

, nello studio dell'avv. ,

che lo rappresenta e difende

**- controricorrente e ricorrente incidentale -**

**nonchè contro**



CARMELA, ANDREA, ANTONIO  
(classe 1946), ROSA, MARIO e ANNA  
MARIA

**– intimati –**

avverso la sentenza n. 1283/2021 della CORTE D'APPELLO di  
SALERNO, depositata in data 08/09/2021

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal  
Consigliere Oliva

**FATTI DI CAUSA**

Con atto di citazione notificato il 12.5.2006 Antonio  
evocava in giudizio Salvatore, Andrea,  
Antonio, Rosa, Mario e Anna Maria innanzi il  
Tribunale di Salerno, sezione distaccata di Amalfi, chiedendo la  
declaratoria dell'inefficacia dell'atto per notar Pansa del 7.7.2005, con  
il quale Andrea, Antonio, Rosa, Mario e Anna Maria avevano  
ceduto a Salvatore i loro diritti di comproprietà su un vano ex  
porcile sito in Amalfi, del quale l'attore si proclamava proprietario  
esclusivo. Invocava quindi la condanna dei convenuti al rilascio del  
cespite. Inoltre, l'attore sosteneva di essere unico proprietario di uno  
spiazzo, e chiedeva accertarsi l'aggravio della servitù di passaggio su  
di esso insistente, a seguito della trasformazione del cespite di cui alla  
prima domanda, da deposito ad abitazione, realizzata dal  
Salvatore, e la condanna di questi alla cessazione della condotta di  
aggravamento del predetto diritto reale ed al risarcimento del danno  
da essa derivante.

A sostegno della propria domanda l'attore esponeva che con atto  
di donazione e vendita del 21.12.1990 Giuseppe, originario  
proprietario dei beni controversi, gli aveva ceduto la proprietà degli  
stessi, legati da rapporto pertinenziale con altra maggior consistenza.



Si costituivano i convenuti, resistendo alla domanda.

Con distinto atto di citazione notificato il 17.5.2006

Salvatore evocava in giudizio Antonio, dinanzi il medesimo ufficio giudiziario, invocandone la condanna a rilasciare i beni immobili dei quali l'attore era divenuto proprietario esclusivo giusta atto di donazione del 27.12.1996 e successivo atto di cessione di quote del 7.7.2005.

Si costituiva in tale secondo giudizio Antonio, eccependo la litispendenza o la connessione in relazione alla precedente causa da lui instaurata, e resistendo comunque alla domanda.

I due giudizi venivano riuniti e decisi dal Tribunale, previa l'integrazione del contraddittorio nei confronti di Carmela, coniuge di Salvatore in regime di comunione dei beni, con sentenza n. 4565/2017, con la quale veniva rigettata la domanda di rivendicazione proposta da Antonio nei confronti di Salvatore, limitatamente al bene di cui al foglio 6, particella 145, sub. 10. Il Tribunale rigettava altresì la domanda di inefficacia dell'atto di cessione del 7.7.2005, proposta da Antonio; accoglieva la domanda di accertamento della proprietà proposta da Antonio, accertando che il cortile era di sua proprietà esclusiva; rigettava la domanda di aggravamento della servitù e quella di risarcimento dei danni proposta da Antonio, nonché quella di rivendicazione proposta da Salvatore nel secondo giudizio; compensava le spese di lite di ambo i giudizi riuniti, ponendo quelle di C.T.U. a carico di Antonio per la metà e delle altre parti per l'altra metà.

Proponevano appello avverso detta decisione Salvatore, Carmela, Andrea, Antonio, Rosa, Mario e Anna Maria, mentre Antonio si costituiva per resistere al gravame.



Con la sentenza impugnata, n. 1283/2021, la Corte di Appello di Salerno accoglieva in parte l'impugnazione, riformando la decisione di prime cure e dichiarando la natura comune della corte oggetto di causa, distinta dalla particella 145, confinante con quella n. 144, di proprietà di Antonio; dichiarava nulle le domande di Salvatore di cui all'atto di citazione del 17.5.2006; confermava nel resto la sentenza del Tribunale e compensava le spese.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione Salvatore, affidandosi a quattro motivi.

Resiste con controricorso Antonio, spiegando ricorso incidentale affidato a due motivi, a sua volta resistito da controricorso di Salvatore.

Le altre parti del giudizio di seconde cure non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

In prossimità dell'adunanza camerale, la parte controricorrente ha depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Per ragioni di priorità logica va esaminato innanzitutto il ricorso incidentale proposto da Antonio, il quale, con il primo motivo, denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1117 e 2908 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato la natura condominiale dell'area oggetto di causa non già sulla base dei titoli, ma della sua funzione concreta. In particolare, la Corte distrettuale avrebbe prima rilevato che le proprietà di Salvatore e Antonio comprendono ciascuna una parte della corte della quale si discute, e poi ravvisato la natura condominiale dell'intera area, in funzione della sua collocazione nel contesto urbano e della sua funzione a consentire il passaggio dei condomini.



La censura è fondata.

Per costante insegnamento di questa Corte, la natura condominiale di un'area va accertata innanzitutto sulla base della valutazione del contenuto dei titoli di proprietà rispettivamente prodotti dalle parti, ed in particolare facendo riferimento al primo atto con il quale è venuto ad esistere il condominio. Va ribadito, al riguardo, il principio secondo cui *"Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni"* (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20693 del 09/08/2018, Rv. 650008; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11812 del 27/05/2011, Rv. 618093; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11844 del 26/11/1997, Rv. 510391; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9062 del 04/11/1994, Rv. 488364; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1859 del 22/02/1988, Rv. 457801). T

Tale accertamento, nella specie, è del tutto mancato, avendo la Corte distrettuale valorizzato la destinazione dell'area al transito dei condomini e la sua collocazione in un contesto urbano: considerazioni che possono, semmai, rilevare sotto il profilo della individuazione di diritti reali minori sul bene, ma che non sono decisivi ai fini della determinazione della loro appartenenza a tutti i partecipanti al condominio ovvero ad uno o più soggetti determinati, partecipi della compagine condominiale ovvero esterni alla stessa.

L'errore di diritto è palese e comporta la cassazione della sentenza.



Con il secondo motivo del ricorso incidentale, invece, viene dedotta la violazione o falsa applicazione degli artt. 948, 2697 c.c. e 100 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte distrettuale avrebbe erroneamente ravvisato il passaggio in giudicato della statuizione con la quale il Tribunale aveva rigettato la domanda di inefficacia del rogito del 7.7.2005, proposta da Antonio, ed aveva da ciò dedotto l'appartenenza a Salvatore della corte antistante la sua abitazione.

La doglianza è fondata.

La Corte di Appello ha erroneamente fatto discendere il riconoscimento della proprietà del cortile in capo a Salvatore dal fatto che il ricorrente incidentale, Antonio, non avesse proposto appello incidentale avverso la statuizione della decisione di prime cure, con la quale erano state rigettate le domande di inefficacia dell'atto per notar Pansa del 7.7.2005, con il quale Andrea, Antonio, Rosa, Mario e Anna Maria avevano ceduto a Salvatore i loro diritti di comproprietà su un immobile sito in Amalfi, e di rivendicazione della proprietà esclusiva del detto bene. La Corte distrettuale non ha tenuto conto che l'odierno ricorrente incidentale era risultato vittorioso, in prime cure, in relazione alla domanda di accertamento della proprietà esclusiva del cortile oggetto di causa, e quindi non era tenuto a proporre appello incidentale sul punto.

Pertanto la sentenza va cassata anche in relazione a tale motivo.

Passando all'esame del ricorso principale, con il primo motivo di esso Salvatore si duole della violazione o falsa applicazione degli artt. 163 e 164 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente dichiarato nulle le domande da lui proposte con l'atto di citazione del 17.5.2006, sul presupposto che non sarebbe stata specificata la ragione giuridica



della comunione del cortile. Secondo il ricorrente incidentale, poiché con il predetto atto di citazione era stata rivendicata la proprietà esclusiva del bene di cui si discute, non occorre alcuna ulteriore specificazione; trattandosi di diritto autodeterminato, infatti, ai fini dell'individuazione della domanda e delle sue ragioni, era sufficiente la semplice rivendicazione della proprietà esclusiva, ovvero della natura comune, del cespite controverso.

La doglianza è fondata.

Va ribadito, al riguardo, che in presenza di diritti di natura autodeterminati, quale certamente è la proprietà, non occorre alcuna specificazione della ragione giuridica posta alla base della rivendicazione della natura comune, o meno, di un determinato bene. Va infatti richiamato il principio per cui *"La proprietà e gli altri diritti reali di godimento appartengono alla categoria dei cosiddetti diritti autodeterminati, individuati, cioè, sulla base della sola indicazione del relativo contenuto quale rappresentato dal bene che ne forma l'oggetto, con la conseguenza che la causa petendi delle relative azioni giudiziarie si identifica con i diritti stessi e non con il relativo titolo che ne costituisce la fonte, la cui eventuale deduzione non svolge, per l'effetto, alcuna funzione di specificazione della domanda, ma è rilevante ai soli fini della prova"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3089 del 13/02/2007, Rv. 595608; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3192 del 04/03/2003, Rv. 560842; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11521 del 13/10/1999, Rv. 530628; nonché Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5894 del 20/04/2001, Rv. 546134; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12430 del 12/10/2001, Rv. 549599; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18370 del 30/12/2002, Rv. 559417). Di conseguenza, *"Non può ... ravvisarsi la nullità dell'atto di citazione per mancata indicazione del titolo in funzione del quale il bene immobile viene rivendicato"* (Cass. Sez. 2,



Sentenza n. 15915 del 17/07/2007, Rv. 600593), anche perché "... *l'allegazione, nel corso del giudizio di rivendicazione, di un titolo diverso ... rispetto a quello ... posto inizialmente a fondamento della domanda costituisce soltanto un'integrazione delle difese sul piano probatorio, integrazione non configurabile come domanda nuova, né come rinuncia alla valutazione del diverso titolo dedotto in precedenza*" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22598 del 05/11/2010, Rv. 614825; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23565 del 23/09/2019, Rv. 655355; nonché Cass. Sez. 2, Sentenza n. 40 del 08/01/2015, Rv. 633805 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21641 del 23/08/2019, Rv. 654906).

La Corte di merito non si è attenuta a tali principi.

Restano invece assorbiti gli altri motivi del ricorso principale, con i quali si lamenta, rispettivamente, la nullità del procedimento per violazione dell'art. 324 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., perché la Corte distrettuale, pur avendo dichiarato la nullità delle domande di cui alla citazione del 17.5.2006, avrebbe comunque dovuto decidere la causa nel merito, non configurandosi una delle ipotesi tassative previste per la remissione del giudizio al Tribunale (secondo motivo); la violazione o falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte salernitana avrebbe reso una motivazione oggettivamente incomprensibile in relazione alla valutazione di nullità delle domande di cui alla citazione del 17.5.2006; trattandosi di due giudizi riuniti in cui si controverteva della proprietà, esclusiva o comune, dei medesimi beni, non sarebbe possibile, secondo il ricorrente principale, comprendere la *ratio* che ha condotto il giudice di seconda istanza a ritenere inammissibile il motivo di gravame con il quale erano state riproposte le domande di cui alla citazione predetta, dichiarando però comunque la natura condominiale dell'area di cui è causa (terzo





motivo); nonché la violazione o falsa applicazione degli artt. 2907, 2908 c.c., 112 e 132 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte territoriale avrebbe limitato la sua pronuncia all'accertamento della natura condominiale della corte in contestazione, senza pronunciarsi sulla conseguente domanda di ripristino che il ricorrente principale aveva proposto con la citazione del 17.5.2006, introduttiva del secondo giudizio, poi riunito al precedente (quarto motivo).

In definitiva, va accolto il ricorso incidentale nonché il primo motivo del ricorso principale, con assorbimento degli altri motivi di quest'ultimo.

La sentenza impugnata va di conseguenza cassata, in relazione alle censure accolte, e la causa rinviata, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Salerno, in differente composizione.

### **P.Q.M.**

la Corte accoglie il ricorso incidentale ed il primo motivo del ricorso principale, dichiarando assorbiti gli altri motivi di quest'ultimo. Cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Salerno, in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 20 maggio 2025.

IL PRESIDENTE  
*Lorenzo Orilia*

