



**La cessazione della qualità condominiale del bene implica che il bene viene sottratto alla disciplina propria dei beni comuni del condominio per essere affidato a quella della comunione ordinaria**

---

## **La massima**

La cessazione della qualità condominiale del bene, derivante dal fatto obiettivo del suo mutamento di destinazione, non più asservita all'uso delle singole proprietà dei condomini, implica che il bene viene sottratto alla disciplina propria dei beni comuni del condominio per essere affidato a quella della comunione ordinaria, dove vige la regola della libera disponibilità della quota, in forza della quale ciascun partecipante alla comunione può cedere ad altri il suo diritto di comproprietà.

---

## **Il testo integrale**

### **SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE**

#### **SEZIONE II CIVILE**

#### **Sentenza 08 aprile 2011, n. 8092**

#### **Svolgimento del processo**

P.P. convenne in giudizio M.G., + ALTRI tutti suoi condomini di uno stabile sito in (OMISSIS), esponendo che con delibera assembleare era stata deliberata la trasformazione dell'alloggio del portiere in due autorimesse e la loro successiva vendita al condomino che avrebbe offerto il prezzo più alto, gara che ella si era aggiudicata offrendo il prezzo di L. 71.000.000 per l'autorimessa più grande, aggiungendo che, nonostante quanto stabilito e la regolarità della propria offerta, alcuni condomini si rifiutavano di stipulare il contratto definitivo di compravendita. Chiese, pertanto, che, accertato tale l'inadempimento, fosse disposto il trasferimento della proprietà della autorimessa in suo favore al prezzo offerto, con condanna dei condomini inadempienti al risarcimento del danno.

Nel corso del giudizio venne integrato il contraddittorio nei confronti di altri condomini, F.B., moglie di L. V., + ALTRI La sentenza di primo grado, preso atto che l'attrice aveva



rinunziato agli atti del giudizio nei riguardi dei convenuti B.L., + ALTRI dispose la parziale estinzione del processo tra le predette parti; nei confronti delle altre parti decise la causa rigettando le domande avanzate dall'attrice, sul presupposto dell'inefficacia delle delibere condominiali che aveva disposto la vendita del bene comune, non essendo esse state approvate dalla totalità dei condomini.

Interposto, per quanto qui ancora interessa, gravame da parte della P., con sentenza n. 982 dell'8 giugno 2004 la Corte di appello di Venezia dichiarò l'appello inammissibile per inottemperanza dell'ordine di integrazione del contraddittorio emesso dalla stessa Corte. In particolare, la Corte affermò che le domande proposte dall'attrice, sia quella di nuova determinazione delle tabelle millesimali che quella di trasferimento del bene ex art. 2932 cod. civ., richiedevano necessariamente la partecipazione in giudizio di tutti i condomini, reputando irrilevante, sotto tale profilo, che la parte avesse rinunciato alla prima di queste due domande, trattandosi di rinuncia tardiva perchè intervenuta soltanto con la seconda comparsa conclusionale, e che la domanda di trasferimento ex art. 2932 cod. civ. avesse ad oggetto, in via principale, le singole quote di proprietà comune del bene spettanti a ciascun convenuto, osservando il giudicante che tale prospettazione era infondata, avendo le delibere condominiali preso in considerazione il bene nella sua interezza, senza fare alcun cenno alle singole quote condominiali.

Per la cassazione di questa decisione, con atto notificato il 22 luglio 2005. Ricorre P.P., affidandosi a tre motivi.

Gli intimati L.V., + ALTRI anche quali eredi di F.B., + ALTRI non si sono costituiti.

### **Motivi della decisione**

Il primo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 102 e 331 cod. proc. civ. e art. 2932 cod. civ. ed insufficiente e contraddittoria motivazione, censurando la sentenza impugnata per avere dichiarato l'inammissibilità dell'atto di appello per inottemperanza da parte dell'attrice dell'ordine di integrazione del contraddittorio emesso dalla Corte con l'ordinanza istruttoria del 17 dicembre 2002, atteso che esso aveva ad oggetto esclusivamente la domanda relativa alla determinazione della nuova tabella millesimale, sicchè la declaratoria di inammissibilità non avrebbe potuto estendersi anche all'altra domanda, da considerarsi del tutto autonoma, con cui la parte aveva chiesto il trasferimento del bene ex art. 2932 cod. civ. In relazione a tale ultima domanda, il giudice di secondo grado non avrebbe poi considerato che essa era stata oggetto di rinuncia da parte dell'attrice nei confronti di quei convenuti che si erano dichiarati disposti a trasferirle la loro quota millesimale di proprietà del bene comune, sicchè l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli stessi si sarebbe posta in ineliminabile contraddizione con detta rinuncia e con il giudicato esterno formatosi su di essa. Ne consegue, che, anche sotto tale profilo, doveva escludersi, in relazione alla domanda di trasferimento del bene



ex art. 2932 cod. civ., la necessità di integrazione del contraddittorio nei riguardi di tutti i condomini.

Il secondo motivo di ricorso, che denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 2932, 1103 e 1136 cod. civ. ed omessa motivazione, assume l'erroneità della statuizione di inammissibilità dell'appello in relazione alla domanda avente ad oggetto il trasferimento, ex art. 2932 cod. civ., della quota millesimale di proprietà del bene richiesto spettante ai singoli convenuti, osservando che, a seguito della delibera di trasformazione della destinazione del bene da alloggio del portiere ad autorimessa ad uso esclusivo, il bene aveva dismesso la sua natura condominiale ed era caduto in comunione ordinaria, con l'effetto che diventava possibile il trasferimento delle singole quote di proprietà comune e che non era necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i comproprietari. Ai sensi dell'art. 1103 cod. civ., infatti, il singolo partecipante la comunione può trasferire la sua quota di comproprietà, volontà che, nel caso di specie, i convenuti avevano espresso approvando le delibere dell'assemblea condominiale che aveva disposto la vendita del bene.

Il terzo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 2932 e 1103 cod. civ. e carenza di motivazione, censura la sentenza impugnata per non avere considerato che con le delibere dell'assemblea condominiale che avevano previsto la cessione del bene di cui si tratta nessuno dei partecipanti aveva condizionato il proprio consenso alla vendita a quello degli altri, con l'effetto che la non partecipazione all'assemblea tutti i condomini non era di ostacolo all'esame ed all'accoglimento della domanda di trasferimento delle quote millesimali di proprietà del bene dei convenuti.

Soltanto l'acquirente, infatti, in quanto titolare di un interesse apprezzabile, avrebbe potuto eccepire l'inadeguatezza dell'atto a realizzare l'effetto del trasferimento integrale del bene, non anche i venditori, che all'evidenza non aveva alcun interesse giuridicamente apprezzabile all'acquisto della intera ed esclusiva proprietà del bene da parte del compratore. Anche sotto tale profilo, pertanto, avrebbero dovuto escludersi la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, vale a dire anche nei confronti dei condomini che con separati atti si erano dichiarati disposti a trasferire al loro quota di proprietà millesimale sul bene.

I tre motivi di ricorso possono esaminarsi congiuntamente, considerato che essi, sia pure sotto angolazioni e profili differenti, investono il medesimo tema rappresentato dalla sussistenza o meno, nel caso di specie, della figura del litisconsorzio necessario.

Le critiche svolte dalla ricorrente, sia pure nella misura che si preciserà appresso, sono fondate.



Innanzitutto va esaminata la prima censura, che lamenta la violazione, sotto l'aspetto degli adempimenti processuali, dell'art. 331 cod. proc. civ., per avere il giudice disposto l'inammissibilità dell'intero appello nonostante che l'ordine di integrazione del contraddittorio rimasto inosservato riguardasse la sola domanda della parte di determinazione delle nuove tabelle millesimali del condominio. La doglianza è fondata.

La sanzione processuale di inammissibilità dell'impugnazione, prevista dall'art. 331 c.p.c., comma 2, colpisce, infatti, non già la circostanza che l'impugnazione non sia stata proposta e notificata nei confronti di tutti i litisconsorzi necessari, ma la mancata esecuzione ad opera della parte interessata dell'ordine di integrazione del contraddittorio dato dal giudice. Essa pertanto presuppone che tale ordine sia stato effettivamente impartito. Questo presupposto non si rinviene invece nel caso di specie. La lettura dell'ordinanza interlocutoria del 17 dicembre 2002, riprodotta interamente nel ricorso, dimostra che l'ordine della Corte d'appello faceva riferimento e quindi aveva ad oggetto la sola domanda con cui la parte aveva chiesto la rideterminazione delle tabelle millesimali.

Nessuna menzione veniva invece in essa fatta alla domanda con cui parte aveva chiesto il trasferimento ex art. 2932 cod. civ. Ne consegue che la pronuncia di inammissibilità dell'impugnazione non poteva che essere limitata alla prima domanda, senza possibilità di essere estesa anche all'altra, tenuto altresì conto dell'assenza di qualsiasi nesso di pregiudizialità o di dipendenza tra le stesse. E' noto, infatti, che nel caso di pluralità di domande nello stesso giudizio non legate da vincoli di dipendenza ciascuna domanda rimane distinta e può avere vita autonoma dalle altre.

La Corte di appello, pertanto, ha errato nel dichiarare l'inammissibilità dell'appello anche con riguardo alla domanda ex art. 2932 cod. civ.; una volta reputato che tale domanda richiedeva, per la sua decisione, la partecipazione di tutti i condomini, avrebbe dovuto disporre un nuovo ordine di integrazione del contraddittorio con esplicito riguardo ad essa.

La considerazione che il giudice territoriale abbia affermato, in relazione a tale domanda, la ricorrenza dell'istituto del litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i condomini, spinge peraltro il Collegio a non arrestare la propria indagine alla rilevazione dell'errore processuale denunciato con il primo mezzo rendendosi opportuno esaminare anche gli altri motivi del ricorso che hanno contestato l'esattezza di tale affermazione.

Va premesso al riguardo che la sentenza impugnata esprime sul punto il proprio convincimento osservando che l'immobile, a seguito della sua trasformazione da alloggio del portierato ad autorimessa ad uso esclusivo, "pur non rientrante tra quelli descritti dall'art. 1117 cod. civ., incontestabilmente appartiene a tutti i condomini con la conseguenza che la sua vendita può validamente essere stipulata soltanto con il consenso di tutti i condomini", che la rinuncia agli atti del giudizio formalizzata dall'attrice nel corso del primo grado non eliminava la necessità del litisconsorzio necessario, in quanto il bene



di cui si chiede il trasferimento " anche dopo la manifestazione della predetta rinuncia, appartiene a tutti i condomini" e, infine, che in entrambe le delibere assembleari che hanno disposto la vendita del bene "si fa riferimento all'immobile ... come bene unico senza fare alcun cenno alle singole quote dei condomini favorevoli. Ciò denota che, contrariamente a quanto sostenuto dalla P., anche i condomini, i quali approvarono le delibere in questione, non promisero di alienare la propria quota di proprietà sui beni in questione, per cui, anche sotto questo aspetto, la domanda di esecuzione informa specifica ex art. 1932 c.c. "quanto meno in relazione alle quote di millesimi dei comproprietari intervenuti all'assemblea del 4.11.1994 " non può essere accolta".

Come appare chiaro, la questione affrontata dal giudice in ordine alla sussistenza del litisconsorzio necessario rimandava, sul piano sostanziale, al significato da attribuire alla volontà delle parti che si era tradotta nelle delibere condominiali: se vale a dire con esse i singoli partecipanti avevano inteso trasferire il bene nella sua interezza, cioè come bene unicum, ovvero le proprie singole quote di comproprietà, come sostenuto dall'attrice. Ora, il giudice di appello non si è affatto sottratto a tale accertamento, ma sul punto la soluzione accolta non appare giustificata da un percorso motivazionale appagante, il ragionamento della decisione impugnata non appare convincente tanto in relazione alla premessa da cui muove, che con riguardo alla sua conclusione, laddove in particolare esclude che i condomini avessero voluto alienare la propria quota di proprietà del bene, alla luce sostanzialmente della sola considerazione che il bene in questione era stato indicato nelle delibere condominiali "come bene unico senza alcun cenno alle singole quote dei condomini favorevoli".

Un primo aspetto critico, che appare peraltro avere influenzato l'intero accertamento svolto dalla Corte territoriale, risiede nel rilievo che nella sentenza impugnata è rimasto del tutto sottovalutato un dato la cui esistenza la Corte ha pure riconosciuto, laddove ha ammesso che, a seguito della sua trasformazione, il bene in questione non rientrava più tra quelli di cui all'art. 1117 cod. civ. A questa circostanza non è però stata attribuita l'importanza che meritava.

La cessazione della qualità condominiale del bene, derivante dal fatto obiettivo del suo mutamento di destinazione, non più asservita all'uso delle singole proprietà dei condomini, implicava infatti una conseguenza di non poco momento, ravvisabile nel fatto che il bene veniva sottratto alla disciplina propria dei beni comuni del condominio per essere affidato a quella della comunione ordinaria.

E' noto che, in tema di condominio, il singolo partecipante non può alienare separatamente la propria quota di comproprietà dei beni comuni, senza alienare la propria proprietà individuale a cui tali beni sono asserviti; se il bene comune ha determinate caratteristiche ed è suscettibile di godimento individuale, esso può essere alienato, ma solo per effetto della volontà di tutti i condomini (Cass. n. 15444 del 2007). La sottrazione



del bene alla sua destinazione comune che consegue alla sua cessione comporta, infatti, una rinuncia che richiede il consenso unanime dei condomini.

Nel caso di comunione ordinaria, vige, invece, la regola della libera disponibilità della quota, in forza della quale ciascun partecipante alla comunione può cedere ad altri il suo diritto di comproprietà (art. 1103 cod. civ.).

L'esatto pertanto e va condiviso il ragionamento dei ricorrenti secondo cui il passaggio del bene dalla proprietà condominiale alla comunione ordinaria, per effetto della trasformazione della sua destinazione da comune in esclusiva, comportava anche l'applicazione di una diversa disciplina in ordine ai presupposti ed alle condizioni giuridiche legate al suo trasferimento, aprendo la strada alla cedibilità della singole quote di comproprietà.

Questi aspetti non sono stati considerati dalla decisione impugnata, che per l'effetto ha affrontato il problema della identificazione dell'oggetto del contratto se bene unico o singole quote di comproprietà - senza porsi nella prospettiva e nella problematica propria dei casi in cui un bene oggetto di comunione venga trasferito o formi oggetto di promessa di vendita in forza di una dichiarazione negoziale non proveniente da tutti i comunisti.

Questa tematica - che si pone, ovviamente, nei soli casi in cui l'oggetto della cessione risulti indicato nel bene e non nelle singole quote di comproprietà - risulta affrontata dalla giurisprudenza di questa Corte, che l'ha esaminata tenendo conto, da un lato, della regola già richiamata della libera disponibilità della quota di comproprietà, e, dall'altro, dell'interesse dell'acquirente e, ancora, del principio di conservazione del contratto. Si è affermato, in particolare, che se la vendita di un bene è stipulata soltanto da uno o più ma non da tutti i comproprietari, il difetto del negozio, ravvisabile nella non coincidenza tra il bene ceduto ed il diritto che il cedente può trasferire, non è tale da determinare la nullità del contratto, ma solo un'inefficacia relativa. Tale divergenza, infatti, non può essere eccepita dalla parte alienante, che ovviamente è a conoscenza del fatto di poter trasferire solo la propria quota e non l'intera res ampia, ma soltanto dall'acquirente, che è il solo titolare dell'interesse a che la cosa indivisa sia venduta per intero e che può pertanto optare anche per la scelta di riconoscere validità ed efficacia al contratto limitatamente al trasferimento delle quote di comproprietà degli alienanti. Il contratto è così suscettibile di rettifica, su richiesta dell'acquirente, nel senso che esso spiega efficacia solo limitatamente alle quote del cedente. Si aggiunge, peraltro, che tale conclusione può trovare un unico sbarramento nella diversa volontà manifestata dai contraenti, nei casi in cui dal contratto risulti che essi hanno voluto vendere la cosa per intero e quindi escludere una cessione parziale (Cass. n. 155 del 2004; Cass. n. 4902 del 1998). Le considerazioni che precedono e la giurisprudenza sopra richiamata, che il Collegio interamente condivide, dimostrano che la questione dedotta in giudizio avrebbe dovuto essere affrontata e risolta in una prospettiva ben diversa. Il giudice di merito, in particolare, avrebbe dovuto tenere conto,



da un lato, del fatto che, in astratto, la vendita del bene in questione non doveva necessariamente essere stipulata da parte di tutti i condomini, ma poteva esserlo anche soltanto da una parte di essi, che trasmettevano, in tal caso, le singole quote di loro proprietà;

dall'altro, che la non coincidenza tra il bene indicato dal contratto ed il diritto che le controparti erano in grado di trasferire poteva costituire un fatto non rilevabile dal giudice o dai convenuti, ma soltanto dall'attrice, e che quest'ultima non l'aveva eccepito, affermando che fin dall'inizio la promessa di vendita aveva avuto ad oggetto le singole quote di proprietà e dichiarandosi comunque disposta ad un acquisto parziale, cioè limitato alle singole quote.

Soltanto a fronte ed alla luce di tali principi la Corte territoriale avrebbe quindi dovuto stabilire se la richiesta della ricorrente potesse o meno trovare accoglimento, valutando a tal fine se con le delibere condominiali le parti avevano in realtà voluto vendere il bene come unitario, condizionando la loro manifestazione di volontà alla adesione contemporanea o successiva degli altri comproprietari.

Soltanto in tal caso, infatti, la domanda di trasferimento delle singole quote avrebbe potuto essere respinta. La valutazione condotta sul punto dal giudice appare invece avulsa da tali principi e perciò non appagante in ordine all'effettivo apprezzamento di tutti gli elementi ed i dati utili richiesti ai fini della esatta qualificazione giuridica del caso concreto e della sua decisione.

In questi termini il ricorso va accolto e la sentenza impugnata è cassata, con rinvio della causa ad altra Sezione della Corte di appello di Venezia, che porrà in essere gli accertamenti necessari anche al fine di stabilire l'integrità del contraddittorio e deciderà conseguentemente la causa seguendo i principi di diritto sopra enunciati, provvedendo anche alla liquidazione delle spese di giudizio.

**P.Q.M.**

**accoglie il ricorso nei limiti precisati in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra Sezione della Corte di appello di Venezia, che provvederà anche alla liquidazione delle spese di giudizio.**