Cassazione civile sez. II, 14/10/2026, (ud. 13/10/2026- dep. 14/10/2026) - n. 26873

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCARPA Antonio - Presidente

Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

Dott. OLIVA Stefano - Consigliere-Relatore

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 27135-2022 proposto da Mi.Ti., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA XX SETTEMBNRE n. 3, nello studio dell'avv. GIUSEPPE RAPPAZZO che la rappresenta e difende - ricorrente -

contro

Br.Ma., elettivamente domiciliato in ROMA, (Omissis), nello studio dell'avv. CLAUDIO IOVANE, che lo rappresenta e difende – controricorrente –

avverso la sentenza n. 4638/2022 della CORTE DI APPELLO di ROMA, depositata in data 05/07/2022;

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

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato il 28.2.2008 Br.Ma. ha evocato in giudizio Mi.Ti. innanzi il Tribunale di Roma, esponendo di aver contratto matrimonio civile con la convenuta il 23.7.1999, optando per il regime della separazione dei beni; di essere comproprietario, con la convenuta, di un alloggio in C, acquistato dalla coppia giusta rogito del 20.1.2004; che il corrispettivo versato per l'acquisto, pari ad Euro 439.000, veniva pagato in parte mediante il ricavato della vendita di altro immobile, di proprietà esclusiva del Br.Ma., ed in parte mediante assunzione di un mutuo con Unicredit Spa, per l'importo capitale di Euro 320.000; che in seguito dissapori la coppia si era consensualmente separata nel 2006, concordando la vendita a terzi della casa ex-familiare entro il 31.12.2007; che tuttavia la vendita non aveva potuto aver luogo a causa dell'atteggiamento inadempiente della Mi.Ti. agli impegni assunti in

sede di separazione, ed anzi aveva cambiato unilateralmente la serratura dell'immobile, impedendo al Br.Ma. di accedervi. Sulla base di tali premesse, il Br.Ma. chiedeva lo scioglimento della comunione sul bene immobile di cui anzidetto e la condanna della convenuta al pagamento, in favore di esso attore, della somma di Euro 200.000, nonché degli ulteriori importi di Euro 13.408,23 pari alla metà di quanto anticipato per rate di mutuo ed IMU relativo all'immobile controverso, nonché di Euro 3.095,63 a fronte delle spese per le utenze a servizio del cespite occupato dalla Mi.Ti.

Nella resistenza della convenuta la causa veniva decisa con sentenza n. 10216/17 del Tribunale di Roma, che dichiarava lo scioglimento della comunione, assegnava al Br.Ma. la quota di proprietà già della Mi.Ti., obbligando lo stesso al versamento, in favore della convenuta, della somma di Euro 328.000.

Il giudice di prime cure condannava altresì la Mi.Ti. a pagare al Br.Ma. la somma di Euro 100.000, in ottemperanza ad una scrittura privata intervenuta tra le parti il 22.9.2006, nonché la somma di Euro 29.500 per risarcimento del danno da mancato guadagno a fronte della fallita vendita a terzi del cespite. Condannava del pari la Mi.Ti. a rimborsare al Br.Ma. la metà delle spese dallo stesso pagate per l'IMU relativa all'immobile controverso, rigettando ogni altra domanda.

Con la sentenza impugnata, n. 4638/2022, la Corte di Appello di Roma accoglieva parzialmente il gravame principale interposto dal Br.Ma. e quello incidentale spiegato dalla Mi.Ti. avverso la decisione di prime cure, rifermandola e condannando la Mi.Ti. al pagamento, in favore dell'appellante, della somma di Euro 254.044 per mancato godimento del cespite controverso, ma rigettando, al contempo, la domanda del Br.Ma. di risarcimento del danno da mancata vendita del bene.

Propone ricorso per la cassazione di detta sentenza Tiziana Mi.Ti., affidandosi ad un unico motivo.

Resiste con controricorso Br.Ma.In prossimità dell'adunanza camerale, ambo le parti hanno depositato memoria.

Diritto

Con l'unico motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione degli artt. 1102, 2043 e 1148 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che l'uso comune del bene oggetto di causa fosse venuto meno alla scadenza del termine previsto per la sua vendita a terzi (31.12.2007) senza tener conto che in realtà l'uso comune era proseguito, in assenza di un impedimento, posto in essere dalla Mi.Ti., al godimento del cespite da parte del Br.Ma.

La censura è infondata.

La Corte distrettuale ha fondato la propria decisione sul rilievo che con la scrittura del 22.9.2006 le parti avevano espressamente pattuito che l'immobile già adibito a casa familiare

sarebbe stato alienato a terzi entro il 31.12.2007 e che sino a tale data la Mi.Ti. poteva continuare ad abitarvi. Di conseguenza, secondo la Corte di appello, l'uso esclusivo del cespite da parte dell'odierna ricorrente era stato convenuto a tempo determinato, con fissazione di una precisa scadenza (appunto, il 31.12.2007) alla luce degli impegni volontariamente assunti dai coniugi, consacrati peraltro anche nel loro verbale di separazione personale (cfr. penultima pagina della sentenza impugnata e pag. 4 del controricorso). Dunque, la Corte capitolina ha ritenuto che il titolo convenzionale in base al quale la Mi.Ti. aveva conservato l'uso esclusivo dell'immobile fosse venuto meno al 31.12.2007 ed ha calcolato l'indennità di occupazione, parametrandola al valore locativo del bene, accertato dal C.T.U., a decorrere dal gennaio 2008.

Tale complessiva valutazione è frutto di una interpretazione non implausibile del contratto intercorso tra le parti, alla quale la ricorrente contrappone una differente ed alternativa lettura del dato negoziale, senza tuttavia considerare che "La parte che, con il ricorso per cassazione, intenda denunciare un errore di diritto o un vizio di ragionamento nell'interpretazione di una clausola contrattuale, non può limitarsi a richiamare le regole di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., avendo invece l'onere di specificare i canoni che in concreto assuma violati, ed in particolare il punto ed il modo in cui il giudice del merito si sia dagli stessi discostato, non potendo le censure risolversi nella mera contrapposizione tra l'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata, poiché quest'ultima non deve essere l'unica astrattamente possibile ma solo una delle plausibili interpretazioni, sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 28319 del 28/11/2017, Rv. 646649; conf. Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 16987 del 27/06/2018, Rv. 649677; in precedenza, nello stesso senso, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 24539 del 20/11/2009, Rv. 610944 e Cass. Sez. L, Sentenza n. 25728 del 15/11/2013, Rv. 628585).

Nel caso di specie, la Mi.Ti. non lamenta la violazione di alcuno specifico canone interpretativo, ma contesta soltanto il risultato dell'operazione ermeneutica.

L'assunto, speso nel motivo del ricorso, secondo cui il Br.Ma. non avrebbe dimostrato il compimento, da parte della Mi.Ti., di un atto idoneo ad escluderlo dal godimento dell'immobile oggetto di causa non è conferente, in quanto esso non tiene conto della ratio della decisione, con la quale dunque la doglianza in esame finisce per non confrontarsi adeguatamente.

Inoltre, in fattispecie analoghe a quella oggetto del presente ricorso, questa Corte ha affermato che "In materia di comunione del diritto di proprietà, se per la natura del bene o per qualunque altra circostanza non ne sia possibile, ai sensi dell'art. 1102 c.c., un godimento diretto con pari uso da parte dei comproprietari, essi possono deliberarne l'uso indiretto e, in mancanza di tale deliberazione, il comproprietario, che da solo ha goduto del bene, deve corrispondere agli altri partecipanti alla comunione i frutti civili con decorrenza dalla data in

cui gli perviene la richiesta di uso turnario o comunque di partecipazione al godimento da parte degli altri comunisti" (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 10264 del 18/04/2023, Rv. 667639, concernente una ipotesi in cui è stato riconosciuto il diritto di uno dei coniugi separati di percepire una indennità per l'occupazione della casa coniugale acquistata in regime di comunione legale non dalla data della separazione, ma da quella, diversa, in cui era stata manifestata all'altro coniuge la richiesta di uso turnario o comunque la volontà di godimento dell'immobile; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1744 del 24/01/2018, Rv. 647785; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5156 del 30/03/2012, Rv. 621760, quest'ultima concernente una fattispecie in cui un coniuge, già assegnatario dell'alloggio ex coniugale, aveva continuato ad usarlo in modo esclusivo anche dopo la revoca dell'ordinanza di assegnazione, nonostante il dissenso espresso dall'altro coniuge contitolare).

Da quanto precede deriva che la cessazione della durata del titolo convenzionale di godimento in base al quale la Mi.Ti. aveva conservato il godimento esclusivo dell'immobile (31.12.2007) è stata intesa dal giudice di merito come implicito dissenso dell'altro comproprietario del cespite oggetto di causa al protrarsi dell'uso esclusivo e come richiesta di un uso comune del bene (cfr. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 10264 del 18/04/2023, Rv. 667639, già citata in precedenza).

In definitiva, il ricorso va rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso.

Condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in Euro 7.800, di cui Euro 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva, cassa avvocati ed accessori tutti come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 13 ottobre 2026.

Depositato in Cancelleria il 14 ottobre 2026.