

Civile Ord. Sez. 2 Num. 1534 Anno 2018

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: CRISCUOLO MAURO

Data pubblicazione: 22/01/2018

ORDINANZA

sul ricorso 13007-2013 proposto da:

elettivamente
domiciliati in ROMA, VIALE MAZZINI 114/B, presso lo studio
dell'avvocato SALVATORE COLETTA, che li rappresenta e
difende unitamente all'avvocato PAOLA RUOPPOLO giusta
procura a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro

, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
LAZIO 20-C, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIO
COGGIATTI, che lo rappresenta e difende unitamente

OR
13007/17

all'avvocato BIAGIO TANZARELLA in virtù di procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 79/2013 della CORTE D'APPELLO di LECCE, depositata il 07/02/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/11/2017 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le memorie delle parti.

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

1. Con citazione notificata in data 5 agosto 2005 Francesco conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Taranto a, affinché fosse accertato il diritto dell'attore alla garanzia per evizione in conseguenza della compravendita del suolo edificatorio della convenuta, avvenuta in data 29/12/1990, con la conseguente condanna della) alla restituzione del prezzo versato ed al risarcimento dei danni.

Deduceva l'attore che con tale atto si era reso acquirente dalla convenuta di un terreno edificatorio in Palagianello, ed in vista dell'esecuzione di un piano costruttivo di edilizia convenzionata.

Dopo vari anni, intervenuta la costruzione sul fondo ed avvenuta la vendita a terzi di molte delle unità immobiliari edificate, a seguito di un accertamento peritale, aveva appreso che il fondo era gravato da uso civico subendo pertanto l'evizione.

Si costituiva la convenuta la quale eccepiva l'inammissibilità della domanda rilevando che l'attore in data anteriore alla proposizione del giudizio aveva concluso con il Comune una transazione, nel corso di un diverso processo intentato dal Comune nei confronti del

Eccepiva altresì il difetto di giurisdizione del G.O., in quanto l'atto intercorso tra le parti doveva essere inteso quale contratto di diritto pubblico attuativo del procedimento espropriativo che aveva interessato il fondo alienato.

Rilevava che proprio in ragione di tale natura, in realtà l'alienazione era avvenuta in favore del Comune di Palagianello direttamente da parte di essa convenuta, e che in favore del [redacted] i era stato costituito solo un diritto di superficie.

Il Tribunale adito con la sentenza n. 119 del 13 maggio 2008 rigettava la domanda in quanto, anche a voler ritenere esistente il diritto di uso civico sul terreno, ciò non implicava che il privato proprietario non potesse liberamente disporre del bene, non potendosi quindi riscontrare un'ipotesi di evizione, ma al più una limitazione rientrante nella diversa previsione di cui all'art. 1489 c.c.

A seguito di appello del [redacted] e di appello incidentale della [redacted], la Corte d'Appello di Lecce - Sezione Distaccata di Taranto, con la sentenza n. 79 del 7 febbraio 2013 accoglieva per quanto di ragione la domanda del [redacted] rigettando l'appello incidentale, condannando l'appellante incidentale alla restituzione del prezzo, oltre interessi legali e rivalutazione dal 29/12/1990 al saldo.

I giudici di appello, dopo aver rigettato l'eccezione d'inammissibilità per tardività dell'appello principale, occorrendo avere riguardo alla prima notifica effettuata dall'appellante, la quale, sebbene affetta da nullità, era stata sanata con efficacia ex tunc a seguito della costituzione dell'appellata, riteneva altresì infondata l'eccezione di difetto di giurisdizione del G.O.

Infatti, l'atto in relazione al quale aveva agito il [redacted] non poteva essere ricondotto ad un'ipotesi di cessione volontaria in

ambito espropriativo ai sensi dell'art. 12 della legge n. 865/1971, atteso che la vendita era avvenuta da parte della
in adempimento di un preliminare di compravendita a suo tempo concluso.

A tal fine, come peraltro ribadito anche dalla giurisprudenza amministrativa, non ogni atto di alienazione di beni per i quali sia stata emanata la dichiarazione di pubblica utilità consente di fare applicazione delle norme in tema di cessione volontaria, essendo altresì necessario come presupposto fondante che la vendita sia intervenuta una volta attivato il subprocedimento di determinazione dell'indennità di esproprio, e che sia stata formulata l'offerta amministrativa dell'indennità, poiché solo in presenza di tale offerta è data al privato la possibilità di valutare la convenienza della cessione.

Nel caso di specie tale subprocedimento era carente, e quindi non poteva mettersi in dubbio la natura privatistica della contrattazione intervenuta, non sussistendo quindi nemmeno dubbi quanto alla giurisdizione.

Passando, quindi, alla disamina dell'appello principale con il quale il si doleva dell'omessa considerazione dell'insistenza sui beni oggetto di causa di diritti di uso civico, la Corte d'Appello rilevava che effettivamente andava esclusa l'applicabilità delle norme in tema di evizione, dovendosi dare prevalenza al rilievo della nullità della vendita.

Ed, infatti, la aveva alienato all'appellante un terreno del quale la stessa era livellaria del Comune di Palagianello concedente.

Sussisteva altresì la prova dell'esistenza dell'uso civico, giusta la relazione del dott. , istruttore demaniale nominato dalla Regione Puglia, il che escludeva la commerciabilità ed espropriabilità dell'area, come affermato dalla giurisprudenza

di legittimità, con l'effetto che l'atto dedotto in citazione era in realtà affetto da nullità assoluta.

Una volta però rilevata e dichiarata la nullità dell'atto, se risultava ormai superata la questione concernente l'evizione, restava tuttavia evidente che l'attore era rimasto privato della titolarità del bene, tenuto conto delle vicende amministrative che erano seguite alla verifica dell'esistenza dei diritti di uso civico sulle aree poi interessate dall'edificazione da parte del [redacted] al quale non poteva imputarsi, al fine di escludere una responsabilità della venditrice, la consapevolezza dell'esistenza dei diritti in questione, posto che la garanzia per evizione opera indipendentemente dalla buona o mala fede dell'acquirente.

L'intervenuta perdita del bene implicava quindi che occorreva ripristinare la situazione patrimoniale del compratore, disponendosi la restituzione del prezzo a suo tempo versato.

Né poteva incidere su tale conclusione l'avvenuta transazione con il Comune nella diversa causa intentata da quest'ultimo nei confronti del [redacted]. In quanto la definizione di quel giudizio, per effetto dell'accordo transattivo, era avvenuta con espressa riserva del [redacted] di ogni diritto ed azione nei confronti della venditrice, che era rimasta del tutto estranea alla transazione stessa.

Quindi, disattesa anche l'eccezione di prescrizione del diritto fatto valere, occorrendo avere riguardo all'atto interruttivo costituito dalla chiamata in garanzia dell'11 novembre 1994 ed alla successiva lettera di messa in mora del 25/10/2000, era disposta la condanna della [redacted] a alla restituzione del prezzo, non trovando invece accoglimento le ulteriori richieste risarcitorie del [redacted] i, non essendone stata offerta la prova.

Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso l'

quali eredi di l' sulla base di quattro motivi.

l' ha resistito con controricorso.

2. Preliminarmente occorre dare atto dell'inammissibilità della produzione in una alle memorie di cui all'art. 378 c.p.c. della sentenza della Corte d'Appello di Lecce- sezione distaccata di Taranto depositata il 22 settembre 1996 che a detta dei ricorrenti costituirebbe giudicato esterno, avendo proceduto all'accertamento dell'inesistenza dell'uso civico sul bene oggetto di causa.

A tal fine va ricordato che secondo la costante giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 26041/2010) nel giudizio di cassazione, il giudicato esterno è, al pari del giudicato interno, rilevabile d'ufficio, non solo qualora emerga da atti comunque prodotti nel giudizio di merito, ma anche nell'ipotesi in cui il giudicato si sia formato successivamente alla pronuncia della sentenza impugnata, sicchè solo in tal caso la sua produzione non trova ostacolo nel divieto posto dall'art. 372 cod. proc. civ., il quale, riferendosi esclusivamente ai documenti che potevano essere prodotti nel giudizio di merito, non si estende a quelli attestanti la successiva formazione del giudicato (conf. Cass. n. 11112/2008; Cass. n. 16376/2003; Cass. S.U. n. 13916/2006).

Pertanto poiché il giudicato invocato si sarebbe formato in epoca ben anteriore alla definizione del giudizio di appello, la sua produzione non può avvenire in questa sede stante il divieto di cui all'art. 372 c.p.c., non potendosi quindi avere riguardo, ai fini della decisione, al contenuto della sentenza di cui parte ricorrente invoca l'efficacia di giudicato

Infine va del pari rilevata l'inammissibilità del messaggio di posta elettronica inviato, tramite posta elettronica certificata, dalla difesa del controricorrente in data 13/11/2017, nel quale si segnala la sopra evidenziata inammissibilità della produzione documentale effettuata dai ricorrenti con le memorie ex art. 378 c.p.c., trattandosi di una modalità di interlocuzione processuale che esula da quelle consentite dal codice di rito in sede di legittimità, e che pertanto mira surrettiziamente ad aggirare il rispetto dei termioi previsti dalla legge per il deposito delle memorie.

3. Con il primo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 99, 100, 112 c.p.c., 1421 e 1441 c.c., assumendosi la carenza di interesse e/o di legittimazione ad agire del _____ nonché l'omessa e/o carente motivazione su un punto decisivo della controversia.

Si evidenzia che il giudizio de quo è stato introdotto allorquando era già intervenuta la transazione tra il Comune di Palagianello ed il _____ per effetto della quale l'attore era ormai privo di legittimazione ed interesse a far valere la garanzia per evizione.

Lo stesso _____ era peraltro privo di interesse a far valere la nullità del contratto di vendita a suo tempo concluso con la _____, e ciò anche perché in ragione della transazione aveva alienato il terreno al Comune, percependo delle utilità che risultavano ampiamente in grado di compensare quanto a suo tempo versato a titolo di prezzo.

Il motivo è inammissibile nella parte in cui denuncia la sussistenza di un vizio motivazionale (omessa e/o carente motivazione) facendo riferimento alla vecchia formulazione dell'art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c., che non risulta però applicabile nella fattispecie, posto che si verte in materia di impugnazione

di sentenza pubblicata in data successiva all'11 settembre 2012, data di entrata in vigore della novella di cui alla legge n. 134/2012 che ha convertito il d.l. n. 83/2012.

Né la censura appare suscettibile di essere ricondotta alla nuova formula della norma, posto che l'incidenza della transazione intervenuta in punto di legittimazione ed interesse del Rizzi alla introduzione e prosecuzione del giudizio de quo ha costituito oggetto di espressa disamina da parte dei giudici di merito, che hanno ritenuto che l'estraneità della [] alla transazione, consentisse al [] di poter continuare a far valere i propri diritti nei confronti della venditrice.

Il motivo è poi per il resto privo di fondamento.

In primo luogo, ed al fine di giustificare il difetto di legittimazione dell'attore, si sostiene che l'atto intervenuto con la [] era in realtà una cessione volontaria di cui alla legge n. 865/1971, con il quale solo formalmente la proprietà del bene passava al [], avendo questi agito quasi come una sorta di longa manus della P.A.

Ritiene il Collegio che la qualificazione del contratto intervenuto tra le parti come avente carattere esclusivamente privatistico, non potendosi in alcun modo fare richiamo alla disciplina del contratto di cessione volontaria, non possa esser in alcun modo posta in contestazione.

Infatti, i ricorrenti si limitano a ricordare che l'atto de quo sarebbe intervenuto allorché era stata pronunciata la dichiarazione di pubblica utilità in relazione al fondo oggetto di causa, ma omettono di sottoporre a critica le specifiche argomentazioni con le quali i giudici di appello, partendo dal fatto che il definitivo oggetto di causa costituiva puntuale attuazione di un contratto preliminare concluso indipendentemente dalla pendenza della procedura

espropriativa, hanno ribadito che risultava carente anche l'ulteriore presupposto dell'avviamento del subprocedimento di determinazione dell'indennità di esproprio, affermazione questa che non risulta in alcun modo censurata nel motivo in esame.

In secondo luogo, la conclusione circa l'impossibilità di ricondurre la vendita ad un'ipotesi di cessione volontaria appare corretta alla luce della costante giurisprudenza civile ed amministrativa.

Ed, infatti, in aggiunta a quanto statuito dal Consiglio di Stato nella sentenza n. 874/2007, richiamata nella motivazione della sentenza appellata, vale richiamare l'altrettanto costante orientamento di questa Corte che ha appunto ribadito che (cfr. da ultimo Cass. n. 11955/2009) la cessione volontaria costituisce un contratto ad oggetto pubblico i cui elementi costitutivi, indispensabili a differenziarla dal contratto di compravendita di diritto comune, sono: a) l'inserimento del negozio nell'ambito di un procedimento di espropriazione per pubblica utilità, nel cui contesto la cessione assolve alla peculiare funzione dell'acquisizione del bene da parte dell'espropriante, quale strumento alternativo all'ablazione d'autorità; b) la preesistenza non solo di una dichiarazione di pubblica utilità ancora efficace, ma anche di un subprocedimento di determinazione dell'indennità e delle relative offerta ed accettazione, con la sequenza e le modalità previste dall'art. 12 della legge 22 ottobre 1971 n. 865; c) il prezzo di trasferimento volontario correlato ai parametri di legge stabiliti, inderogabilmente, per la determinazione dell'indennità di espropriazione. Ne consegue che, ove non siano riscontrabili tutti i requisiti sopra indicati - non potendosi escludere che la P.A. abbia perseguito una finalità di pubblico interesse tramite un ordinario contratto di compravendita - al

negozio traslativo immobiliare non possono collegarsi gli effetti di cui all'art. 14 della legge n. 865 del 1971, ossia l'estinzione dei diritti reali o personali gravanti sul bene medesimo.

Una volta ribadita quindi la correttezza della qualificazione giuridica del contratto in esame, va altresì disattesa la denuncia di violazione dell'art. 1421 c.c. (non apparendo pertinente, alla luce del tenore della sentenza gravata, che ha dichiarato la nullità del contratto intervenuto tra le parti, il richiamo alla diversa previsione di cui all'art. 1441 c.c. in tema di annullabilità), in quanto, una volta ribadita la sussistenza di un contratto di vendita assoggettato in toto alle norme del diritto privato, sussiste evidentemente la legittimazione del quale parte contraente, a farne valere la nullità, nullità peraltro rilevabile anche d'ufficio da parte del giudice (cfr. Cass. SS.UU. nn. 26242 e 26243 del 2014) allorquando venga dedotta comunque in giudizio l'efficacia del contratto, ancorchè ai fini dell'esercizio della garanzia per evizione.

Quanto invece alla deduzione secondo cui a seguito della transazione, il [] avrebbe trasferito al Comune la proprietà del bene, non potendo quindi più vantare alcun diritto di proprietà alla data di introduzione del giudizio, va in primo luogo considerato che è proprio l'assenza dell'effetto traslativo a legittimare la proposizione della domanda di evizione (assenza che ben potrebbe essere riconducibile all'avere dovuto accettare una transazione con la conseguente dismissione di ogni pretesa dominicale).

In secondo luogo va considerato che, difformemente da quanto sostenuto da parte dei ricorrenti, il Comune, come si avrà modo anche di chiarire in occasione della disamina del secondo motivo, era già proprietario del bene, sul quale la [] vantava il solo diritto di enfiteusi, sicchè alla transazione non

appare possibile ricondurre l'efficacia traslativa della proprietà in favore dell'ente locale, vertendo la medesima piuttosto sulla necessità di regolare tra il ed il Comune gli effetti scaturenti dall'attività edificatoria compiuta dal primo, su di un bene del quale non poteva giuridicamente disporre.

Infine, trattandosi di azione di natura contrattuale, ai fini della legittimazione conta unicamente la qualità di parte del contratto, essendo del tutto irrilevante accertare se alla data dell'introduzione del giudizio, il conservasse ancora la proprietà dei beni interessati dal contratto.

Nemmeno è meritevole di accoglimento il motivo nella parte in cui assume la carenza di interesse ad agire del a seguito della transazione intervenuta con il Comune.

La censura difetta evidentemente del requisito di specificità di cui all'art. 366 co. 1 n. 6 c.p.c., nella parte in cui assume apoditticamente che a seguito dell'accordo transattivo il controricorrente avrebbe tratto dei vantaggi e delle utilità abbondantemente in grado di compensare il pregiudizio derivante dall'invalidità dell'atto di acquisto, omettendo non solo di riprodurre il contenuto dell'atto transattivo, ma anche di indicare in che fase ed a cura di chi, tale documento sia stato prodotto in giudizio, e di specificare ove lo stesso sia attualmente reperibile, non consentendo quindi a questa Corte di apprezzare la decisività della denuncia, in punto di effettiva carenza di interesse ad agire del

Peraltro, dalla lettura del controricorso (il cui contenuto non consente di sanare le omissioni contenutistiche del ricorso principale) nel quale risulta riportato sia pure per sintesi il contenuto della transazione del 23/2/2004, emerge che il lungi dal trasferire al Comune l'area a suo tempo oggetto del contratto di vendita con la cedeva al Comune una

diversa porzione di terreno di sua proprietà, acconsentendo all'immediata consegna ed immissione in possesso in favore del Comune (sul presupposto che questi fosse, come vedremo infra, già proprietario del suolo), dietro l'impegno della controparte a dare attuazione agli atti successivi di vendita conclusi dal _____ ma sostituendosi a quest'ultimo come parte alienante, pattuizioni queste che appaiono nella sostanza consequenziali al riscontro della carenza dell'effetto traslativo in favore dell'attore, a seguito della nullità dell'atto di alienazione concluso con la _____ a.

Ne deriva che la transazione de qua non precludeva in astratto l'interesse del _____ a coltivare la diversa domanda di garanzia, essendo del tutto apodittica e priva di dimostrazione l'affermazione dei ricorrenti secondo cui in realtà l'attore non avrebbe patito alcun pregiudizio.

4. Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 11, 13 e 21 della legge n. 1756 del 1927, nonché degli artt. 7, 12 e 13 e ss. del R.D. n. 332/1928, la violazione dell'art. 2697 c.c. e la violazione e carenza di esame di un fatto decisivo della controversia.


Assumono i ricorrenti che al fine di giustificare la nullità della vendita conclusa dalla loro dante causa con la controparte, sia stato erroneamente richiamato il precedente di questa Corte n. 19792/2011, sollecitandosi un'eventuale rimessione alle Sezioni Unite, al fine di verificare se i principi affermati dal precedente in questione siano effettivamente suscettibili di trovare applicazione anche nel caso di beni privati gravati da uso civico, quale deve ritenersi appunto il fondo oggetto di causa.

Il motivo, dopo avere richiamato la genesi storica della disciplina attuale degli usi civici, e dopo avere riportato quasi in

maniera integrale la motivazione della sentenza del 2011, ritiene che il divieto di alienazione delle unità gravate da tali usi concerna i soli beni demaniali, mancando invece una norma che estenda la nullità agli atti di alienazione di beni in proprietà privata, sebbene gravati da uso civico, come appunto nel caso in esame.

Il motivo è del tutto destituito di fondamento, in quanto parte da un erroneo presupposto in fatto, peraltro smentito dalle risultanze processuali, e cioè dall'affermazione circa l'appartenenza del bene a privati.

Il precedente al quale ha fatto riferimento il giudice di merito, la cui massima recita che "Un bene aggravato da uso civico non può essere oggetto di espropriazione forzata, per il particolare regime della sua titolarità e della sua circolazione, che lo assimila ad un bene appartenente al demanio, nemmeno potendo per esso configurarsi una cosiddetta sdemanializzazione di fatto. L'incommerciabilità derivante da tale regime comporta, che, al di fuori dei procedimenti di liquidazione dell'uso civico e prima del loro formale completamento, la preminenza di quel pubblico interesse, che ha impresso al bene immobile il vincolo dell'uso civico stesso, ne vieti qualunque circolazione, compresa quella derivante dal processo esecutivo, quest'ultimo essendo posto a tutela dell'interesse del singolo creditore, e dovendo perciò recedere dinanzi al carattere superindividuale e "lato sensu" pubblicistico dell'interesse legittimante l'imposizione dell'uso civico; siffatto divieto comporta, pertanto, la non assoggettabilità del bene gravato da uso civico ad alcuno degli atti del processo esecutivo, a partire dal pignoramento", in motivazione ha altresì ricordato che, pur nella mutevolezza delle legislazioni regionali, resta confermata la regola dell'inalienabilità dei beni



gravati da uso civico, del quale va segnalata la mutazione funzionale attesa l'idoneità della sua sussistenza a garantire anche la conservazione del bene ambiente, non solo a vantaggio della collettività dei fruitori del bene, ma della generalità dei consociati.

Una volta richiamata la permanente vitalità dell'istituto, la sentenza ha altresì ricordato che il divieto di alienazione, divisione o cessione dei beni gravati da uso civico vale anche per i beni convenientemente utilizzabili per la coltura agraria di cui alla lett. b) dell'art. 11 della legge n. 1766/1927, per i quali risulta possibile la ripartizione ed assegnazione a coltivatori diretti a titolo di enfiteusi.

In tale ultima evenienza, peraltro, la costante giurisprudenza di questa Corte ha ritenuto la tendenziale equiparazione del regime dei beni assegnati in enfiteusi a quelli appartenenti al demanio (così Cass. n. 6589/1983; Cass. n. 1750/1974 e Cass. S.U. n. 1671/1973), con la conseguenza che ogni atto di alienazione che li riguardi è affetto da nullità per impossibilità giuridica dell'oggetto, e non già per illiceità, ove non sia stato adottato un provvedimento di sdemanializzazione.

Poste tali premesse, si rileva che nel caso di specie, come riportato dalla stessa sentenza impugnata a pag. 7, l'atto intervenuto tra le parti vedeva come alienante la f. , in quanto, non già proprietaria del bene, ma livellaria del Comune di Palagianello concedente, potendosi quindi ravvisare l'esistenza di un diritto di enfiteusi a favore della dante causa dei ricorrenti, per un bene il cui dominio diretto restava in capo al Comune.

Tale circostanza esclude quindi la ricorrenza di un bene in proprietà privata, e permette di ricondurre la fattispecie ad una delle ipotesi nelle quali, per costante giurisprudenza, si è

ritenuto che operi il divieto di alienazione, stante la sostanziale equiparazione dei beni demaniali gravati da uso civico a quelli, sempre di proprietà pubblica, sui quali sia stato costituito un diritto di enfiteusi in favore di privati.

5. Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e mancata applicazione degli artt. 1304, 1965 e 1966 c.c., nonché l'omessa motivazione e l'omessa valutazione di un fatto decisivo per il giudizio che ha formato oggetto di discussione tra le parti.

Si assume che la Corte distrettuale non avrebbe adeguatamente valutato la portata della transazione intercorsa tra il [redacted] : l'ente locale, in quanto se si ritiene nullo l'atto di vendita sarebbe del pari nulla la transazione.

Inoltre si trascura che la dante causa dei ricorrenti aveva inteso prestare acquiescenza alla transazione, sicchè la Corte di merito aveva omesso di valutare gli effetti della stessa in favore della [redacted], che invece intendeva trarne vantaggio.

Orbene, rilevato che il motivo risente del medesimo difetto di specificità di cui al primo motivo, attesa la violazione ad opera dei ricorrenti della previsione di cui all'art. 366 co. 1 n. 6 c.p.c., che impedisce di apprezzare anche l'eventuale vantaggio che dalla transazione sarebbe potuto derivare alla [redacted] va disattesa la tesi della nullità derivata della transazione per effetto della nullità della vendita, alla luce di quanto esposto in occasione della disamina del primo motivo di ricorso, laddove si consideri che l'accordo transattivo tra il [redacted] ed il Comune scaturisce proprio dalla necessità di regolare gli effetti dell'attività edificatoria posta in essere dal primo in assenza di un valido titolo traslativo del terreno interessato dalla costruzione.



Inoltre, appare del tutto improprio il richiamo alla disciplina di cui all'art. 1304 c.c., mancando la stessa configurabilità di una situazione di solidarietà nei rapporti tra il e la nel giudizio intentato dal Comune nei confronti del primo, il quale aveva provveduto a chiamare in garanzia la seconda, facendo valere un rapporto contrattuale diverso da quello posto invece a fondamento della domanda dell'attore principale.

6. Il quarto motivo di ricorso denuncia infine la violazione ed omessa applicazione degli artt. 1362, 1366 e 1476 c.c. la manifesta illogicità della motivazione e l'errata interpretazione di un fatto decisivo per il giudizio, assumendosi che la Corte di merito avrebbe dovuto offrire una diversa interpretazione dell'atto intercorso tra la e il . rilevando che lo stesso mirava ad assicurare al secondo la possibilità di poter dare attuazione alla convenzione con il Comune in vista della realizzazione del progetto edificatorio, potendosi quindi pervenire ad una conservazione dell'efficacia dell'atto.

La questione che pone il motivo è nuova, ed in quanto tale inammissibile, occorrendo a tal fine richiamare il costante orientamento di questa Corte secondo cui (cfr. Cass. n. 7048/2016) il ricorrente per cassazione che riproponga una determinata questione giuridica - che implichi un accertamento di fatto - non trattata in alcun modo nella sentenza impugnata né indicata nelle conclusioni ivi epigrafate, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale scritto difensivo o atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa, senza che rilevi che la circostanza



integri una nullità rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado, atteso che essa non può essere oggetto di esame ove comporti accertamenti di fatto.

In tal senso il motivo risulta del tutto silente sul punto e non sfugge quindi alla dichiarazione di inammissibilità della censura.

A ciò va altresì aggiunto che proprio la successiva transazione, scaturente dalla domanda del Comune, una volta accertata l'assenza di un valido titolo di proprietà in capo al i, al fine di dare attuazione alle convenzioni in precedenza concluse, sconfessa la pretesa idoneità del contratto de quo ad assicurare una disponibilità giuridica del bene al fine di procedere alla costruzione sul terreno.

Infine del tutto generica, e come tale inammissibile è la denuncia di violazione delle norme ermeneutiche di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., mancando una precisa indicazione degli errori commessi da parte del giudice nell'interpretare l'atto quale compravendita e sollecitandosi a ben vedere solo un'alternativa interpretazione del contratto, o meglio dell'efficacia del contratto, senza però al contempo evidenziarsi, come invece necessario, che quella offerta dalla sentenza gravata si palesi del tutto implausibile ed in contrasto con le pur richiamate norme ermeneutiche.

Anche tale motivo deve quindi essere disatteso, conseguendo a tanto il rigetto integrale del ricorso.

7. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo che segue.

8. Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio

annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

PQM

Rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al rimborso delle spese del presente giudizio che liquida in complessivi €10.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali pari al 15 % sui compensi ed accessori di legge;

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13.

Così deciso nella camera di consiglio del 15 novembre 2017

Il Presidente

Il Funzionario di Ufficio
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

10.11.17

22 600 000