

Civile Ord. Sez. 2 Num. 1750 Anno 2018

Presidente: MATERA LINA

Relatore: SABATO RAFFAELE

Data pubblicazione: 24/01/2018

ORDINANZA

sul ricorso 20042-2014 proposto da:

DI BARTOLO GIOVANNI, DI BARTOLO ROSARIA, DI BARTOLO GIUSEPPINA, DI BARTOLO FABRIZIO, quali eredi dei loro genitori DI BARTOLO ROCCO e RUGGIERI ANGELA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA VAL DI LANZO 79, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE IACONO QUARANTINO, rappresentati e difesi dall'avvocato FRANCESCO LUPO;

- ricorrenti -

2017

2437

OR

contro

SPARACIO ANTONIO^N SALVATORE, CRISAFI MARIA TERESA, domiciliati ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CANCELLERIA della CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato ROSANGELA FRANCA STELLA;

- controricorrenti -

nonchè contro

RIZZO FRANCESCO, RIZZO ANTONINA;

- intimati -

avverso la sentenza n. 780/2014 della CORTE D'APPELLO
di PALERMO, depositata il 19/05/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 11/10/2017 dal Consigliere Dott.
RAFFAELE SABATO.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale



11.10.2017 n. 16 n.r.g. 20042-14 ORD FIN

Rilevato che:

1. Con sentenza n. 184 del 2008 il tribunale di Termini Imerese ha dichiarato risolto il contratto preliminare stipulato in data 12.5.1999 tra Rocco Di Bartolo e Angela Ruggeri da una parte e Antonino Salvatore Sparacio e Teresa Crisafi dall'altra (a loro volta chiamanti in causa i precedenti venditori Francesco e Antonina Rizzo), condannando i signori Sparacio e Crisafi al rimborso dell'acconto percepito e delle migliorie, oltre che alla restituzione dell'immobile. Ha ritenuto il tribunale che, seppur non menzionato nella scrittura, il preliminare avesse ad oggetto, oltre che il fondo, anche un manufatto su esso collocato; che quest'ultimo preesistesse all'immissione degli attori sul fondo; che l'immobile fosse abusivo e insuscettibile di sanatoria; ciò cui conseguirebbe la risoluzione del preliminare.

2. Con sentenza n. 780/2014 depositata il 12.5.2014 la corte d'appello di Palermo, adita da Antonino Salvatore Sparacio e Teresa Crisafi, ha accolto l'impugnazione e, in riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato le domande originarie di Rocco Di Bartolo e Francesca Ruggeri, i cui eredi Giovanni, Rosaria, Giuseppina e Fabrizio Di Bartolo hanno resistito all'appello.

2.1. A sostegno della decisione, la corte locale ha considerato:

p. 1/7

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



- che, «dalla scrittura privata emerge[ndo] che Sparacio e Crisafi hanno promesso di vendere ... un "terreno agricolo con annessa vasca di irrigazione"», «nessun obbligo di trasferimento dell'immobile cui gli odierni appellanti sarebbero inadempienti può configurarsi»;

- che non «sussiste alcuna prova che, invece, la promessa di vendita riguardasse anche l'immobile».

3. Avverso tale sentenza Giovanni, Rosaria, Giuseppina e Fabrizio Di Bartolo, quali eredi dei defunti genitori Rocco di Bartolo e Angela Ruggieri, hanno proposto ricorso per cassazione articolato su due motivi. Hanno resistito Antonino Salvatore Sparacio e Teresa Crisafi con controricorso illustrato da memoria. Non hanno svolto difese Francesco e Antonina Rizzo.

Considerato che:

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce violazione dell'art. 934 cod. civ., richiamando il principio di diritto – affermato come violato dalla corte d'appello – secondo il quale, in virtù di detta norma in tema di accessione, il contratto che non specifichi che con il suolo siano trasferiti anche manufatti comunque comprende anche questi.

1.1. Il motivo è fondato nei limiti di cui in prosieguo.



1.2. Tradizionalmente questa corte ha affermato (v. ad es. Cass. n. 24679 del 21/11/2006 e, per i profili tributari, n. 4861 del 02/04/2001, n. 3559 del 12/03/2002, n. 4623 del 27/03/2003 e n. 5856 dell'08/03/2013) che la compravendita di un terreno su cui insistano delle costruzioni comporta, per il principio della accessione - in forza del quale l'opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario dello stesso - il trasferimento anche dei relativi immobili, ancorché non espressamente menzionati nell'atto, salvo che il venditore, contestualmente alla cessione, non costituisca, su di essi, un diritto di superficie a favore proprio o di terzi. In tale ambito, il principio di diritto applicato si è fatto discendere dalla disposizione dell'art. 934 cod. civ.

1.3. Più recentemente questa corte (v. Cass. n. 9769 del 12/05/2016) ha nuovamente ribadito che la compravendita di un terreno su cui insistano delle costruzioni comporta il trasferimento anche dei relativi immobili, ancorché non espressamente menzionati nell'atto, salvo che il venditore, contestualmente alla cessione, riservi a sé stesso o ad altri la proprietà del fabbricato costituendo formalmente sul terreno alienato un diritto di proprietà superficiale ai sensi dell'art. 952 c.c. In detto precedente, senza come detto innovare sul piano del principio applicato, questa corte ha considerato che l'accessione di cui



all'art. 934 cod. civ. fa sì che il proprietario del suolo acquisti la proprietà della costruzione su di esso successivamente edificata, ammettendo la deroga data soltanto da una specifica disposizione di legge o da un'espressa pattuizione tra le parti; da ciò ha fatto derivare che detta disciplina è «estrane[a] al tema dell'interpretazione dell'oggetto del contratto di compravendita di un suolo sul quale siano già incorporate costruzioni al momento dell'atto, senza che di esse si faccia espressa menzione a fini di determinazione dell'effetto traslativo della proprietà, o altrimenti di effetti costitutivi di distinti diritti reali» (sottolineatura aggiunta). Il predetto precedente ha dunque concluso, anche in questo caso ribadendo il precedente indirizzo all'uopo precisato, che «una volta incorporatasi la costruzione elevata nel terreno sottostante, ove si proceda alla stipula di un atto di trasferimento del suolo, il venditore può riservare a sé stesso o ad altri la proprietà del fabbricato soltanto costituendo formalmente sul terreno alienato un diritto di proprietà superficaria ai sensi dell'art. 952 cod. civ.».

1.4. Acclarato dunque, condividendosi il precedente del 2016, che il tema d'indagine non è direttamente governato dall'art. 934 cod. civ. ma dalla disciplina in materia di interpretazione dei contratti di cui agli artt. 1362 ss. cod. civ. (cfr. per un caso analogo Cass. n. 28350 del 18/12/2013), può essere necessario



in questa sede – ove non forma oggetto di attenzione un contratto definitivo di compravendita ma un preliminare - l'ulteriore chiarimento per cui:

- in argomento, la ricerca della comune intenzione delle parti ex art. 1362 cod. civ., trattandosi di contratto preliminare di compravendita di immobile soggetto alla forma scritta *ad substantiam* ex comb. disp. artt. 1350 n. 1) e 1351 cod. civ., deve essere fatta, con riferimento agli elementi essenziali del contratto, presentando il senso letterale delle parole un margine di equivocità, soltanto attingendo alle manifestazioni di volontà contenute nel testo scritto;

- coordinando la disciplina degli artt. 1362 e 1350 cod. civ., deve dunque confermarsi che una proprietà separata della costruzione edificata sul suolo può ipotizzarsi, in ipotesi di contratto definitivo o preliminare di vendita di un terreno, solo con l'espressa costituzione del diritto di cui all'art. 952 cod. civ.;

- tanto si spiega in relazione ai limiti della proprietà fondiaria di cui all'art. 840 cod. civ. (norma che, pur differenziandosi da quella corrispondente del codice del 1865 in quanto non menziona più il sovrassuolo come oggetto del diritto, «adotta espressamente il criterio dell'interesse, ... misura del limite entro il quale il proprietario può esercitare il suo potere di esclusione» su di esso - § 409 della relazione al cod. civ.), per cui la costru-



zione occupante il soprassuolo, essendo immediatamente coerente con il suolo, di per sé attinge l'interesse del proprietario.

1.5. Tanto precisato, avendo la parte ricorrente comunque lamentato la violazione del principio di diritto secondo il quale il contratto che non specifichi che con il suolo siano trasferiti anche manufatti comunque comprende anche questi, il motivo va accolto, essendo irrilevante se la base giuridica del principio sia quella indicata dalla parte (art. 934 cod. civ.), peraltro in coerenza con la giurisprudenza dell'epoca, o quella sopra precisata degli artt. 1362 ss. cod. civ. in relazione agli artt. 1350 (e 1351), 840 e 952 cod. civ. Non costituisce infatti condizione necessaria del ricorso per cassazione la esatta indicazione delle disposizioni di legge delle quali viene lamentata l'inosservanza, purché si faccia valere un vizio della decisione astrattamente idoneo a inficiare la pronuncia.

2. Con il secondo motivo, si deduce violazione degli artt. 91 ss. cod. proc. civ. in tema di spese processuali.

2.1. Il motivo è assorbito, dovendo il regime delle spese essere riesaminato a seguito del giudizio di rinvio.

3. La pronuncia impugnata va dunque cassata in relazione al motivo accolto. Essendo necessarie valutazioni in fatto (tra le quali quelle connesse all'eccezione riferita all'art. 40 l. n. 47 del 1985, tema che ha conosciuto significative evoluzioni giurispru-



denziali) va disposto rinvio alla corte d'appello di Palermo, in altra sezione, anche per il governo delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla corte d'appello di Palermo, in diversa sezione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile, in data 11 ottobre 2017.

Il presidente

(L. Matera)

Il Funzionario Giudiziario
Valerio NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

24 GEN. 2018