

Civile Sent. Sez. 2 Num. 975 Anno 2019

Presidente: GIUSTI ALBERTO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 16/01/2019

SENTENZA

sul ricorso 12018-2017 proposto da:

DAMIAN FRANCO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA POLLIA 29, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO SASSI, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

COMPLEX SRL, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA LAZIO 20-C, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIO COGGIATTI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato GAETANO SARDO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 6254/2017 della CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE di ROMA, depositata il 10/03/2017;

3105/18



udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 21/09/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALESSANDRO PEPE, il quale ha concluso per l'accoglimento della revocazione ed il rigetto del ricorso;
uditi gli Avvocati Sassi e Sardo.

FATTI DI CAUSA

Franco Damian ha proposto ricorso articolato in tre motivi per la revocazione della sentenza della Corte di cassazione n. 6254/2017, depositata il 10 marzo 2017. La Complex s.r.l. resiste con controricorso.

Su proposta del relatore, ai sensi degli artt. 391-bis, comma 4, e 380-bis, commi 1 e 2, c.p.c., che ravvisava l'inammissibilità del ricorso, il presidente fissava con decreto l'adunanza della Corte perché la controversia venisse trattata in camera di consiglio nell'osservanza delle citate disposizioni.

In prossimità dell'adunanza camerale del 20 febbraio 2018, il ricorrente presentava memoria, in forza dell'art. 380-bis c.p.c., nonché istanza di rimessione della causa alle sezioni unite della Corte di cassazione.

Con ordinanza interlocutoria del 16 aprile 2018, il Collegio, non ritenendo l'inammissibilità del ricorso per revocazione, rinviava la causa alla pubblica udienza della sezione semplice ai sensi dell'art. 391 bis, comma 4, c.p.c.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

La causa ebbe inizio con citazione dell'ottobre 1992, allorché la Complex s.r.l. convenne in giudizio Franco Damian chiedendo l'accertamento della risoluzione di diritto del contratto preliminare stipulato in data 4 giugno 1991, con cui la società



attrice aveva promesso di vendere al Damian tre appartamenti e due sovrastanze, siti in Davoli Marina, alla via Pantano n. 20, al prezzo complessivo di lire 99 milioni da corrispondere prima della stipula del contratto definitivo, con conseguente condanna del promissario acquirente al risarcimento del danno. Il convenuto Damian eccepì l'inadempimento della promittente venditrice e propose domanda riconvenzionale ex art. 2932 c.c., nonché di condanna dell'attrice al risarcimento del danno. L'adito Tribunale di Catanzaro, con sentenza del 15 ottobre 2005, accolse la domanda della Complex s.r.l., condannò Franco Damian a risarcire il danno da liquidarsi in separato giudizio e autorizzò la società a trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria. La Corte d'Appello di Catanzaro, sull'impugnazione di Franco Damian, con sentenza n. 548/2011 del 13 maggio 2011, dichiarò la nullità della decisione di primo grado, per omessa pronuncia sulle domande ed eccezioni proposte dal convenuto appellante, e accolse comunque la domanda di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del Damian e di risarcimento dei danni, come proposta dalla società Complex, escludendo il diritto alla ritenzione della caparra. Franco Damian propose ricorso per cassazione sulla base di cinque motivi.

Questa Corte, con la sentenza n. 6254/2017 del 10 marzo 2017, dichiarò infondato il primo motivo del ricorso di Franco Damian (violazione degli artt. 1460 e 1457, comma 1, c.c., sulla valutazione comparativa dei reciproci inadempimenti); dichiarò infondato il secondo motivo (nullità della sentenza per violazione degli artt. 354, 101 c.p.c., 80, 83, 84 disp. att. c.p.c., 3 e 24 Cost., in ordine alla mancata remissione al primo giudice); dichiarò infondato il terzo motivo (falsa applicazione degli artt. 1175, 1176, comma 1, 1460, comma 1, 1498,



comma 2, e vizio di motivazione, sempre circa la valutazione dei comportamenti dei contraenti); dichiarò, da ultimo, inammissibili il quarto motivo ed il quinto motivo del ricorso (quarto motivo: violazione degli artt. 1490, 1494, 1453 e 2932 c.c., contestandosi che al momento del preliminare del 4 giugno 1991 ed ancora all'attualità, il fabbricato ove sono comprese le due unità immobiliari, promesse in vendita dalla Complex, risultasse accatastato su una fascia di fosso demaniale e fosse perciò cointestato al demanio; quinto motivo: violazione degli artt. 1490, 1494, 1337, 1338, 1440 c.c. e vizio di motivazione, in quanto le sovrastanze abusive non potevano costituire oggetto della promessa di vendita, con conseguente nullità della clausola 4 del contratto preliminare, essendo poi la concessione intervenuta soltanto in data 12 gennaio 2006). Su queste ultime due censure, la sentenza n. 6254/2017 del 10 marzo 2017 così motivò: "(...) *Le doglianze riguardanti i presunti vizi degli immobili promessi in vendita, che possono essere esaminate congiuntamente per l'evidente connessione, sono inammissibili per difetto di autosufficienza. Posto infatti che la Corte d'appello, richiamando gli esiti della CTU disposta al fine di verificare la commerciabilità degli immobili, ha accertato che era intervenuta sanatoria mediante condono edilizio, il ricorrente avrebbe dovuto riportare il contenuto della CTU, che invoca in senso contrario, onde consentire a questa Corte di valutare la correttezza e congruità dell'accertamento oggetto di doglianza (ex plurimis, Cass., sez. L, sent. n. 3224 del 2014). Rimane assorbita nel rigetto la domanda di risarcimento danni ex art. 96 cod. proc. civ.*".

RAGIONI DELLA DECISIONE

I. Franco Damian, nel suo primo motivo di ricorso per revocazione, deduce che egli avesse riportato a pagina 11 e 12 del ricorso per cassazione del 27 giugno 2012 il *"fedele ed integrale contenuto della CTU"*, e che avesse allegato allo stesso ricorso il documento dell'Agencia del Demanio del 15 settembre 2011.

Anche il secondo motivo del ricorso per revocazione deduce che nel ricorso del 27 giugno 2012 fosse riportato "il fedele e integrale contenuto della C.T.U. del 29 novembre 2009 circa l'*"abusivismo edilizio delle sovrastanze"*.

Il terzo motivo di revocazione sostiene che *"non sussiste il difetto di autosufficienza del convenuto Damian Franco, dal momento che esso è stato smentito e ritenuto dal sottoscritto difensore un vero e proprio 'errore umano'"*, risultando nel ricorso del 27 giugno 2012 l'integrale accertamento del CTU che ha attestato la sanatoria edilizia delle mansarde, nonché allegata la relativa documentazione.

I.1. Pur essendo i tre motivi di revocazione non strutturati mediante predisposizione di una propria distinta rubrica, che ne indichi le ragioni di censura necessariamente sussunte nell'art. 395, numero 4, c.p.c., può dirsi che la domanda di revocazione della sentenza della Corte di Cassazione n. 6254/2017 contenga comunque, come prescritto a pena di inammissibilità, l'indicazione delle ragioni della revocazione_x e la esposizione dei fatti di causa rilevanti (cfr. Cass. Sez. U, 20/11/2003, n. 17631; Cass. Sez. U, 06/07/2015, n. 13863).

I.2. Il ricorrente ha presentato anche un'istanza di rimessione della causa alle sezioni unite della Corte di cassazione.



Il ricorso non rivela, in realtà, alcuna questione di diritto già decisa in senso difforme dalle sezioni semplici, né questione di massima di particolare importanza, sicché non sussistono le ragioni, stabilite dall'art. 374 c.p.c., per la rimessione della causa alle sezioni unite, come invece ritenuto dalla ricorrente con la sua istanza ex art. 376, comma 2, c.p.c.

Le Sezioni Unite di questa Corte, hanno, del resto, già ben chiarito come debba essere attuata la verifica dell'osservanza di quanto prescritto dall'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., circa la specifica indicazione (ed allegazione) degli atti e dei documenti sui quali si fonda ciascuno dei singoli motivi di impugnazione, requisito di contenuto-forma volto a realizzare una precisa delimitazione del *thema decidendum* del giudizio di legittimità (si vedano Cass. Sez. U, 05/07/2013, n. 16887; Cass. Sez. U, 25/03/2010, n. 7161; Cass. Sez. U, 02/12/2008, n. 28547). Non vi è qui ragione di non condividere i principi di diritto enunciati in tali occasioni dalle Sezioni Unite, tanto più che in questa sede occorre in via prioritaria non decidere se il ricorso per cassazione proposto da Franco Damian contro la sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro del 13 maggio 2011 recasse un sufficiente adempimento dell'onere di cui all'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., quanto, piuttosto, verificare la configurabilità di un errore revocatorio nel giudizio espresso su questo profilo dalla sentenza della Corte di cassazione n. 6254/2017.

I.3. Per consolidata interpretazione in materia di revocazione delle sentenze della Corte di cassazione, l'errore di fatto di cui all'art. 395 n. 4, c.p.c. deve consistere in una disamina superficiale di dati di fatto che abbia quale conseguenza l'affermazione o la negazione di elementi decisivi per risolvere la questione, ovvero in un errore meramente percettivo,



risultante in modo incontrovertibile dagli atti e tale da aver indotto il giudice a fondare la valutazione della situazione processuale sulla supposta inesistenza (od esistenza) di un fatto, positivamente acquisito (od escluso) nella realtà del processo, che, ove invece esattamente percepito, avrebbe determinato una diversa valutazione della situazione processuale. E' invece inammissibile il ricorso ex art. 395, n. 4, c.p.c., ove vengano dedotti errori di giudizio concernenti i motivi di ricorso esaminati dalla sentenza della quale è chiesta la revocazione, ovvero l'errata valutazione di fatti esattamente rappresentati o, ancora, l'omesso esame di atti difensivi, asseritamente contenenti argomentazioni giuridiche non valutate (Cass. 22/09/2014, n. 19926; Cass. 09/12/2013, n. 27451; Cass. Sez. Un. 28/05/2013, n. 13181; Cass. 12/12/2012, n. 22868; Cass. 18/01/2012, n. 714; Cass. Sez. Un. 30/10/2008, n. 26022).

In particolare, è consolidato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui una sentenza della Corte di cassazione non possa essere impugnata per revocazione in base all'assunto che essa abbia male valutato i motivi di ricorso, perché un vizio di questo tipo costituirebbe un errore di giudizio e non un errore di fatto ai sensi dell'art. 395, comma 1, numero 4, c.p.c. (Cass. Sez. 6 - L, 03/04/2017, n. 8615; Cass. Sez. 6 - 3, 15/06/2012, n. 9835).

Si è altresì già affermato che la configurabilità dell'errore revocatorio sia del tutto da escludersi quando si prospetti che la decisione della Corte di cassazione sia conseguenza di una pretesa errata valutazione od interpretazione delle risultanze processuali, ovvero, in particolare di un errato giudizio espresso dalla sentenza di legittimità sulla violazione del cosiddetto "principio di autosufficienza" in ordine ai motivi di



ricorso, per omessa indicazione e trascrizione dei documenti su cui erano fondate le censure (Cass., Sez. 6 - 5, 31/08/2017, n. 20635; Cass. Sez. 2, 22/06/2007, n. 14608; Cass. Sez. 1, 23/05/2006, n. 12154).

II.La sentenza n. 6254/2017 della Corte di cassazione, qui impugnata, ravvisò tuttavia il *"difetto di autosufficienza"* delle *"doglianze riguardanti i presunti vizi degli immobili promessi in vendita"*, affermando che, poiché *"la Corte d'appello, richiamando gli esiti della CTU disposta al fine di verificare la commerciabilità degli immobili"* aveva *"accertato che era intervenuta sanatoria mediante condono edilizio"* (...), *"il ricorrente avrebbe dovuto riportare il contenuto della CTU, che invoca in senso contrario"*.

In realtà, nel ricorso per cassazione del 27 giugno 2012 Franco Damian aveva richiamato il contenuto della CTU con riguardo all'abuso della particella catastale 199 sub 29, alla domanda di concessione edilizia in sanatoria ed alla concessione rilasciata il 12 gennaio 2006 per le due mansarde oggetto di causa.

L'affermazione dell'impugnata sentenza di questa Corte, secondo cui non era riportato in ricorso *"il contenuto della CTU"*, che il Damian invocava in senso contrario alla assunta commerciabilità degli immobili, conseguente alla intervenuta sanatoria, è, dunque, frutto di errore di fatto, che rende la sentenza n. 6254/2017 della Corte di cassazione suscettibile di revocazione ex art. 391 bis c.p.c. L'errore di fatto della sentenza impugnata attiene alla supposizione di inesistenza di un fatto (vale a dire, non aver riportato il ricorrente, a sostegno delle doglianze riguardanti i vizi degli immobili, il contenuto della CTU rilevante per la loro decisione) falsamente percepito, come emerge direttamente dall'atto del 27 giugno 2012; tale errore ha altresì avuto carattere decisivo, in quanto

ha costituito la ragione essenziale e determinante della pronuncia di inammissibilità del quarto e del quinto motivo di ricorso.

III. Rivelatosi l'errore di fatto ed individuate le parti della sentenza della Corte di Cassazione n. 6254/2017 da rescindersi nella decisione sul quarto e sul quinto motivo del ricorso per cassazione proposto da Franco Damian contro la sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro del 13 maggio 2011, in quanto viziate dall'errore stesso, deve ora procedersi entro tali limiti al giudizio rescissorio.

IV. Il quarto ed il quinto motivo del ricorso per cassazione proposto da Franco Damian contro la sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro del 13 maggio 2011, da esaminarsi congiuntamente per loro connessione, sono infondati.

La Corte d'Appello di Catanzaro ha escluso la sussistenza di un inadempimento della promittente venditrice Complex s.r.l. con riguardo agli obblighi derivanti dal contratto preliminare stipulato in data 4 giugno 1991, quanto in particolare all'incommerciabilità degli immobili oggetto del rapporto *inter partes*, essendo state sanate le anomalie legate allo sconfinamento del fabbricato Condominio Pantano su area demaniale.

La sentenza di secondo grado scriveva, invero, che *"in base alle approfondite indagini svolte dal consulente tecnico è emerso che il suolo su cui ricade una esigua porzione di circa mq. 12,75 del fabbricato condominiale è stata sanata mediante il condono edilizio e gli assensi ottenuti dalla pubblica amministrazione analiticamente indicati nella consulenza tecnica svolta in appello (v. pag. 23 della relazione e relativi allegati)"*.

Lo stesso ricorrente richiama i riferimenti agli stralci della CTU relativi al passaggio in proprietà dell'area ai sensi dell'art. 5 bis della legge n. 212/2003. Ora, il menzionato art. 5 bis del d.l. 24 giugno 2003, n. 143, conv. in legge 8 gennaio 2003, n. 212, prevede, al comma 1, l'alienazione di porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato "interessate dallo sconfinamento di opere eseguite ... su fondi attigui di proprietà altrui ... e comunque sia quelle divenute aree di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti"; nel comma 2 si specifica, poi, che "l'estensione dell'area di cui si chiede l'alienazione oltre a quella oggetto di sconfinamento per l'esecuzione dei manufatti assentiti potrà comprendere, alle medesime condizioni, una superficie di pertinenza entro e non oltre tre metri dai confini dell'opera". E' perciò evidente che l'area appartenente al patrimonio o al demanio dello Stato, che sia divenuta pertinenza dell'opera realizzata con sconfinamento, può legittimamente essere acquistata ai sensi dell'art. 5 bis del d.l. n. 143/2003, il che ne esclude l'astratta incommerciabilità (cfr. Cass. Sez. U, 06/05/2014, n. 9662).

E' altrettanto emerso dalla CTU, con riguardo specificamente al quinto motivo di ricorso, il rilascio di "decreto di permesso a costruire in sanatoria" da parte del Comune di Davoli in data 12 gennaio 2006.

Dunque, nonostante lo sconfinamento su area demaniale e l'iniziale abusività urbanistiche delle sovrastanze, la Corte d'Appello di Catanzaro ha negato la risoluzione del contratto preliminare del 4 giugno 1991 per inadempimento della promittente venditrice, avendo valutato in concreto, sulla base di apprezzamento delle risultanze istruttorie spettante al giudice del merito – e sindacabile in sede di legittimità solo nei

limiti di cui all'art. 360, n. 5, c.p.c. - l'importanza e la gravità di tali vizi in relazione al godimento e alla commerciabilità dei beni, ed avendo, in particolare, accertato in corso di causa che lo sconfinamento su area demaniale e le difformità edilizie rispetto al progetto originario erano state sanate a seguito del pagamento di quanto dovuto (con acquisto della proprietà dell'area in capo alla promittente venditrice) e della presentazione della domanda di concessione in sanatoria (arg. da Cass. Sez. 2, 05/12/2017, n. 29090; Cass. Sez. 2, 17/07/2012, n. 12261; Cass. Sez. 2, 31/05/2010, n. 13231; Cass. Sez. 2, 15/06/2009, n. 13874).

La Corte di Catanzaro ha poi aggiunto che *"tra la violazione degli obblighi di correttezza da parte della Complex S.r.l. (sostanziatasi nella indebita richiesta di canoni) ed il mancato pagamento di circa metà del prezzo da parte del Damian, l'inadempimento più grave sia quello imputabile al promissario acquirente, considerato che il pagamento del residuo corrispettivo era esigibile, in base alla concorde volontà negoziale delle parti, prima del trasferimento immobiliare"*. In tal modo, i giudici di appello, a fronte delle contrapposte domande di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare e di risoluzione per inadempimento, operarono la dovuta valutazione comparativa ed unitaria degli inadempimenti che le parti si erano addebitate, con accertamento insindacabile in cassazione, giacché sorretto da motivazione risulta immune da vizi logici o giuridici (così Cass. Sez. 2, 29/07/2004, n. 14378; Cass. Sez. 2, 07/06/2011, n. 12296).

Non può per ulteriore conseguenza accogliersi la domanda di risarcimento per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c.

formulata da Franco Damian, in difetto di soccombenza della Complex s.r.l.

IV. In definitiva, va accolto il ricorso per revocazione di Franco Damian avverso la sentenza della Corte di cassazione n. 6254/2017, depositata il 10 marzo 2017; va revocata la sentenza impugnata nella parte in cui la stessa dichiarava inammissibili il quarto ed il quinto motivo del ricorso proposto da Franco Damian contro la sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro n. 548/2011 del 13 maggio 2011; vanno, infine, giudicando in rescissorio, rigettati il quarto ed il quinto motivo del ricorso proposto da Franco Damian contro la sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro di n. 548/2011 del 13 maggio 2011.

La controricorrente ha proposto domanda di risarcimento per responsabilità aggravata, ex art. 96, comma 3, c.p.c. E' tuttavia applicabile nel presente giudizio, *ratione temporis*, l'art. 385, comma 4, c.p.c., per la condanna del soccombente al pagamento in favore della controparte di un'ulteriore somma. Alla stregua delle esposte ragioni della decisione, deve negarsi che sussista, riguardo a tale norma, il presupposto della colpa grave della parte soccombente, non potendo dirsi che il ricorrente abbia agito per la revocazione della sentenza di cassazione senza avere adoperato la normale diligenza per acquisire la coscienza dell'infondatezza della propria posizione.

A seguito dell'accoglimento dell'impugnazione per revocazione di una sentenza, il giudice della revocazione, definendo l'intero giudizio, ha poi il potere-dovere di regolare le spese non solo della fase rescindente, ma anche di quella rescissoria (cfr. Cass. Sez. 2, 12/03/1969, n. 786). La rescissione, anche parziale, della sentenza determina, inoltre, la caducazione del

capo che ha statuito sulle spese di lite; ne discende che occorre in questa sede procedere nuovamente altresì al regolamento delle spese del giudizio di cassazione. A tal fine, deve considerarsi comunque come Franco Damian rimanga in sostanza soccombente alla stregua dell'esito della fase rescissoria.

Consegue la regolazione secondo soccombenza delle spese processuali del giudizio di cassazione e del giudizio di revocazione, liquidate in dispositivo.

Stante, peraltro, l'accoglimento del ricorso per revocazione ai fini della pronuncia rescindente, non può perciò dirsi tale impugnazione "respinta integralmente", e ciò agli effetti dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso per revocazione avverso la sentenza della Corte di cassazione n. 6254/2017, depositata il 10 marzo 2017; revoca la sentenza impugnata nella parte in cui ha dichiarato inammissibili il quarto ed il quinto motivo del ricorso proposto da Franco Damian contro la sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro n. 548/2011 del 13 maggio 2011; giudicando in rescissorio, rigetta il quarto ed il quinto motivo del ricorso proposto da Franco Damian contro la sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro di n. 548/2011 del 13 maggio 2011; condanna il ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione e nel giudizio di revocazione, che liquida in complessivi € 4.400,00, di cui € 400,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda
sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21
settembre 2018.

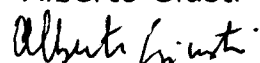
Il Consigliere estensore


Antonio Scarpa



Il Presidente

Alberto Giusti



 Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 16 GEN. 2019