

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 7681 Anno 2019**  
**Presidente: SAN GIORGIO MARIA ROSARIA**  
**Relatore: DONGIACOMO GIUSEPPE**  
**Data pubblicazione: 19/03/2019**

**SENTENZA**

sul ricorso 14399-2015 proposto da:

ZUFFANELLI MARIA, rappresentata e difesa dall'Avvocato PAOLO MANETTI e dall'Avvocato GIULIANO SCARSELLI, presso il cui studio a Roma, via Cassiodoro 1/a, elettivamente domicilia, per procura speciale in calce al ricorso

**- ricorrente -**

**contro**

FILIDEI GIANNA, rappresentata e difesa dall'Avvocato ANNA MARIA DELVECCHIO e dall'Avvocato MASSIMO BOGGIA, presso il cui studio a Roma, viale delle Milizie 38, elettivamente domicilia, per procura speciale in calce al controricorso

**- controricorrente e ricorrente incidentale -**

avverso la sentenza n. 486/2015 della CORTE D'APPELLO DI FIRENZE, depositata il 16/3/2015;

udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 20/12/2018 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO;

sentito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale della Repubblica, Dott. ALBERTO CELESTE, il quale ha chiesto il rigetto del ricorso principale e l'inammissibilità del ricorso incidentale;

sentito, per la ricorrente, l'Avvocato GIULIANO SCARSELLI;

sentito, per la controricorrente e ricorrente incidentale, l'Avvocato ANNA MARIA DEL VECCHIO.

### **FATTI DI CAUSA**

Gianna Filidei, con citazione notificata il 16/3/2005, ha convenuto in giudizio, innanzi al tribunale di Firenze, Savino Zuffanelli, e, dopo aver premesso di essere la sorella e l'erede di Anna Filidei, moglie del convenuto, ha dedotto che: - le due sorelle sono le coeredi di un compendio costituito da immobili e denaro, lasciato dal comune padre; - le medesime sorelle hanno abitato, insieme al marito di Anna ed alla figlia di primo letto di quest'ultimo, nell'edificio costituente parte del patrimonio ereditario, posto in Sesto Fiorentino, alla via Vittorio Veneto; - l'attrice, dopo essersi a sua volta sposata, si è trasferita altrove; - tra le due sorelle era stato raggiunto un accordo, successivamente documentato da scrittura privata in data 20/5/1998, in base al quale la sorella maggiore, Anna, era usufruttuaria dell'immobile in cui viveva; - Gianna, a sua volta, era la nuda proprietaria di quest'ultimo appartamento, oltre che proprietaria degli altri tre immobili appartenenti all'eredità, immobili i cui frutti venivano divisi a metà tra le coeredi; - l'accordo ha trovato conferma nel testamento olografo, redatto da Anna il 27/5/1998, con il quale la testatrice ha lasciato alla sorella la totalità della quota disponibile dando atto che gli immobili lasciati dal padre erano, in realtà, già per intero della sorella Gianna, al pari del denaro depositato in un conto corrente bancario; - la scrittura privata ha previsto una clausola penale, in forza della quale il contraente o un suo

avente causa che avesse fatto opposizione al quel regolamento di interessi, avrebbe dovuto pagare una somma pari al 15% del valore dei quattro immobili appartenenti all'asse; - il convenuto, però, alla morte di Anna, ha continuato ad occupare l'immobile di Sesto Fiorentino, di proprietà esclusiva di Gianna, contestando la scrittura privata e presentando una dichiarazione di successione legittima nonostante la presenza di un testamento.

L'attrice, quindi, ha chiesto che fosse accertato il suo diritto, quale scaturente dalla scrittura privata e dal testamento, con la condanna del convenuto al pagamento del 15% del valore degli immobili, al rilascio di quello destinato ad abitazione ed al pagamento di un'indennità di occupazione dalla data della morte di Anna.

Savino Zuffanelli ha contestato la validità della scrittura del 20/5/1998, deducendo che: - l'atto, avendo la natura di una divisione stragiudiziale, era nullo in carenza del requisito della determinazione del valore sia del compendio ereditario, che delle singole quote, della determinazione del valore attribuito all'usufrutto e di qualsiasi riferimento al denaro depositato in conto corrente; - l'atto, in ragione della sproporzione dei valori, doveva ritenersi una donazione indiretta, contro la quale ha proposto domanda di riduzione; - la clausola penale era nulla, stabilendo obblighi a carico di terzi ed impedendo agli eredi di esercitare i loro diritti successori. Il convenuto, poi, ha contestato sia il diritto dell'attrice di pretendere l'indennità di occupazione, che l'ammontare preteso a tale titolo ed ha, inoltre, chiesto, in via riconvenzionale, di dichiarare la nullità della scrittura privata del 20/5/1998 e di essere riconosciuto erede della moglie, di accertare che l'accordo documentato dalla predetta scrittura fosse qualificato

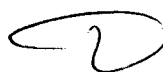


come donazione indiretta, che andava dunque ridotta, accordandogli la quota riservata ai legittimari.

Deceduto lo Zuffanelli, la Filidei ha instaurato il giudizio nei confronti della figlia dello stesso, proponendo le stesse domande.

La convenuta si è costituita facendo proprie le difese del genitore.

Il tribunale di Firenze, con sentenza non definitiva del 20/4/2009, ha escluso che l'accordo contenuto nella scrittura privata potesse essere qualificato come una donazione indiretta, difettandone sia l'elemento soggettivo, e cioè lo spirito di liberalità, risultando dall'atto la chiara volontà delle parti di regolare i reciproci interessi, che l'elemento oggettivo, e cioè la sproporzione tra le rispettive attribuzioni patrimoniali, in ragione del fatto che Gianna, in cambio della piena proprietà degli immobili e del denaro, rinunciava al credito derivante dal fatto che la sorella Anna rimaneva da sola nel godimento dell'immobile costituente l'abitazione di famiglia; ha qualificato tale accordo come una permuta, della quale ha riconosciuto la validità, sotto il profilo della determinatezza dell'oggetto. Il tribunale, quindi, ha conseguentemente accolto la domanda dell'attrice di accertamento della proprietà esclusiva degli immobili e delle somme indicate in citazione; il tribunale, poi, ha accolto la domanda di rilascio dell'immobile destinato ad abitazione ed al risarcimento per il periodo in cui l'occupazione era proseguita senza titolo, rimettendo ad una consulenza tecnica d'ufficio la determinazione dell'indennità di occupazione dovuta alla Filidei per il periodo successivo al 2005; il tribunale, inoltre, ha rigettato la domanda della Zuffanelli di essere riconosciuta erede legittima in relazione al compendio non contemplato dal testamento olografo, rilevando che l'unico bene ancora facente parte dell'asse ereditario, del quale Anna



Filidei poteva disporre, era costituito dal fabbricato di Viareggio (estraneo al compendio ereditato dalle sorelle Filidei), ritualmente considerato nel testamento. Il tribunale, infine, ha rigettato la domanda di condanna della convenuta a corrispondere il 15% del valore degli immobili a titolo di penale, in quanto la relativa clausola era contraria alle norme imperative concernenti l'esercizio dei diritti successori da parte del legittimario.

Espletata la consulenza tecnica d'ufficio, il tribunale, con sentenza definitiva del 21/7/2012, ha determinato l'indennità di occupazione in €. 170.260 ed ha condannato la convenuta al relativo pagamento, oltre alle spese di lite.

La Zuffanelli ha proposto appello nei confronti tanto della sentenza non definitiva, quanto della sentenza definitiva. Quanto alla sentenza non definitiva, l'appellante, per quanto ancora rileva, ha dedotto: - con il primo motivo, che l'atto di permuta consacrato nella scrittura privata del 1998 era nullo, per difetto dell'oggetto e della causa, posto che l'indennità di occupazione, che costituiva la contropartita dell'attribuzione della quota di proprietà spettante ad Anna Filidei, non era dovuta, in mancanza di un'occupazione illegittima; - con il secondo motivo, ha contestato tanto la scelta del tribunale di non configurare il contratto del 1998 come una donazione indiretta, sussistendone sia lo spirito di liberalità (da individuarsi nella rinuncia alla prescrizione del diritto all'indennità), sia la sproporzione (ravvisabile nella considerazione della differenza tra i rispettivi valori che le parti avevano considerato come contrapposti e permutato), quanto il metodo di calcolo seguito dal tribunale per giungere alla valutazione dell'indennità di occupazione nel periodo in cui Anna Filidei era stata in vita.



L'appellata si è costituita in entrambi i giudizi e, dopo aver negato la fondatezza delle doglianze avversarie, ha proposto, relativamente alla sentenza non definitiva, appello incidentale avverso il rigetto della domanda di applicazione della penale del 15%, trattandosi di clausola costituente espressione di autonomia privata e non impeditiva dell'esercizio di alcun diritto.

La corte d'appello di Firenze, con sentenza depositata in data 16/3/2015, ha rigettato tanto l'appello principale, quanto l'appello incidentale.

La corte, per quanto ancora interessa, dopo aver premesso che: a) con la scrittura privata del 20/5/1998, le due sorelle, dopo aver compiuto una ricognizione del patrimonio delle quali erano coeredi, hanno dato atto del fatto: che l'edificio di Sesto Fiorentino era stato occupato, sin dal 1963, esclusivamente da Anna; che i redditi provenienti dai tre fondi commerciali erano stati convogliati in un conto corrente cointestato; che Gianna Filidei era creditrice di un'indennità pari alla metà di ciò che sarebbe derivato dall'occupazione dell'immobile di Sesto Fiorentino; che Anna ha rinunciato alla prescrizione relativamente a detta somma; che Anna sarebbe rimasta, come da pregressi accordi, titolare a vita del diritto di abitare l'immobile menzionato mentre Gianna era proprietaria di tutti gli immobili; che il prezzo della cessione a Gianna della piena proprietà di quel 50% spettante ad Anna sugli immobili, così come l'attribuzione a Gianna dell'intera somma presente sul conto corrente, era ritenuta pari a quanto ricevuto da Anna, evidentemente a titolo di godimento dell'abitazione; b) con il testamento olografo del 27/5/1998, Anna ha riconosciuto che gli immobili che provenivano dall'eredità paterna, e cioè quelli oggetto della scrittura privata, erano di proprietà esclusiva della sorella Gianna, al pari del denaro presente in banca; ha



provveduto ad esaminare la censura che, con il primo motivo, l'appellante ha rivolto nei confronti della sentenza impugnata, criticando, in particolare, la parte in cui il tribunale ha qualificato l'atto documentato dalla scrittura del 20/5/1998 come una permuta. La corte ha evidenziato come tale censura fosse incentrata su una considerazione fondamentale, vale a dire che l'indennità di occupazione consegue alla sola ipotesi di occupazione illegittima, che, nella specie, non sussiste, per cui, secondo l'appellante, tale indennità non avrebbe potuto essere permutata con il valore degli immobili. La corte ha ritenuto che tale censura fosse infondata: *"la tesi dell'appellante si scontra non soltanto con il rilievo che l'utilità costituita dall'uso, ancorché legittimo, di un bene va compensata con altrettanto valore ma anche con il senso che proviene dalla lettura della scrittura privata: le contraenti hanno inequivocamente espresso la loro concorde volontà di permutare la metà degli immobili ereditari con quanto Anna Filidei poteva aver ritratto dall'uso esclusivo dell'abitazione, che era comune alla sorella"*. Né, ha aggiunto la corte, risulta fondata l'eccezione di nullità di tale atto, proposta dalla Zuffanelli con la comparsa conclusionale e fondata sul rilievo che la scrittura in questione si compone di più fogli non connessi materialmente tra di loro e non è stata sottoscritta nei fogli intermedi: la corte, sul punto, ha evidenziato come *"il documento sia stato prodotto dall'attrice sin dall'inizio, sia stato conosciuto immediatamente dal convenuto Zuffanelli che inizialmente ne contestò la carenza di data certa, abbia costituito oggetto di contrastanti letture"*. Tale documento, quindi, ha concluso la corte, *"ancorché non sottoscritto in ogni foglio (ma nessuna norma impone simile formalità per le scritture private) costituisce un contesto la cui unitarietà non è mai stata posta in dubbio ad*

*opera delle persone che si sono avvicendate nella veste di convenute".*

La corte, quindi, ha provveduto ad esaminare il secondo motivo d'appello: al riguardo, dopo aver premesso che, secondo gli accertamenti peritali svolti nel processo di primo grado, il valore della metà dell'indennità di occupazione è stato determinato in €. 1.889.000,00, laddove il valore della metà degli immobili oggetto della permuta è pari ad €. 1.250.000,00, la corte, a fronte degli elementi che l'appellante ha dedotto come significativi della sussistenza di una donazione indiretta, ha escluso, innanzitutto, che vi sia stata, tra le due prestazioni corrispettive, una sproporzione, *"dal momento che era semmai il valore cui rinunciava Gianna ad essere superiore all'altro"*. Quanto, invece, alla rinuncia alla prescrizione dell'indennità pregressa, nella quale secondo l'appellante si sostanzierebbe lo spirito di liberalità, la corte ha osservato che, in realtà, il documento del 20/5/1998 ha consacrato in forma scritta un accordo che le stesse parti hanno riferito come risalente: *"soltanto in forza di un~~a~~ simile risalente accordo sarebbe immaginabile la cessione, a far tempo dal 1963, ad una sola delle coeredi del godimento esclusivo dell'intero fabbricato destinato ad abitazione, fino ad allora abitato anche dall'altra"*, per cui *"il valore costituito dal diritto esclusivo di abitazione era stato attribuito da Gianna ad Anna sin dal 1963, dunque la rinuncia alla prescrizione da parte di Anna faceva parte di un risalente e più ampio regolamento di interessi, che ha infine assunto la veste di scrittura privata"*.

La corte, infine, ha respinto l'appello incidentale proposto dall'appellata nei confronti della sentenza non definitiva nella parte in cui il tribunale aveva negato legittimità alla clausola penale in quanto limitativa dell'esercizio dei diritti degli eredi





legittimi. La corte, sul punto, ha ritenuto che la motivazione adottata dal tribunale per negare legittimità alla clausola penale *"in quanto limitativa dei diritti degli eredi legittimi"* non risultava scalfita dal gravame, che *"si limita ad una tautologica affermazione contraria a quella contenuta nella sentenza"*, aggiungendo, rispetto a quanto già affermato dal tribunale, che *"quella clausola, pattuita tra le due coeredi, non poteva venir attivata nei confronti di soggetti che all'accordo non avevano preso parte"*.

Maria Zuffanelli, con ricorso notificato il 27/5/2015 e tempestivamente depositato, ha chiesto la cassazione della sentenza della corte d'appello, dichiaratamente non notificata, proponendo tre motivi, il terzo dei quali, a sua volta, come la stessa ricorrente ha evidenziato, articolato in quattro ~~di~~ censure.

Ha resistito, con controricorso notificato il 2/7/2015, Gianna Filidei la quale ha proposto, per un motivo, ricorso incidentale, al quale ha resistito la ricorrente con controricorso notificato l'11/9/2015.

La controricorrente ha depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con il primo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 1341, 1350 c.c., dell'art. 72 l. n. 89 del 1913, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello non ha accolto l'eccezione di nullità della scrittura privata intervenuta tra Anna e Gianna Filidei il 20/5/1998. La scrittura, infatti, ha osservato la ricorrente, è stata sottoscritta solo nella prima e nell'ultima pagina mentre non sono state sottoscritte tutte le pagine intermedie. I fogli non sottoscritti, peraltro, ha aggiunto la ricorrente, sono quelli che contengono gli accordi intervenuti tra le due sorelle poiché



mentre il primo foglio sottoscritto attiene solo all'intestazione dell'atto e alla prima descrizione degli immobili, l'ultimo foglio sottoscritto contiene punti del tutto marginali, quale la clausola relativa alla penale, già ritenuta nulla da entrambi i giudici del merito, e la clausola relativa alle spese circa la formulazione degli accordi: tutti gli accordi intervenuti tra le sorelle Anna e Gianna Filidei sono, quindi, disciplinati nelle pagine intermedie prive di sottoscrizione. La scrittura, inoltre, nelle pagine prive di sottoscrizione, contiene anche la rinuncia alla prescrizione da parte di Anna la quale, potendosi configurare come una limitazione alla facoltà di opporre eccezioni ai sensi dell'art. 1341 c.c., necessita (e/o poteva necessitare) della specifica sottoscrizione per essere valida. Gli atti contenuti nella scrittura, quindi, richiedendo la forma scritta a norma dell'art. 1350 c.c., presuppongono e richiedono la sottoscrizione la quale, in ipotesi di atti separati, dev'essere apposta su ogni foglio. L'art. 72 l. n. 89 del 1913 prevede, infatti, che l'atto, anche privato, debba essere sottoscritto anche nei fogli intermedi e così autenticato dal notaio. L'atto che necessita della forma scritta, ancorché non pubblica, richiede, quindi, la sottoscrizione dei fogli intermedi, a pena di nullità. La decisione della corte d'appello, ha proseguito la ricorrente, nella parte in cui ha ritenuto che nessuna norma impone una simile formalità, dev'essere, quindi, cassata, poiché la necessità della sottoscrizione dei fogli che contengono gli accordi intervenuti tra le parti appare strettamente dipendente dalla stessa necessità della forma scritta *ad substantiam* e poiché la regola è ricavabile dalla legge notarile, quale principio generale degli atti scritti, anche privati. Né rileva, ha aggiunto la ricorrente, l'affermazione della corte secondo la quale la scrittura in oggetto costituisce un contesto la cui unitarietà non è mai stata posta in dubbio ad opera delle persone che sono avvicendate



nella veste di convenute posto che la nullità dell'atto negoziale può essere rilevata dal giudice, anche d'ufficio, in ogni tempo, e non può essere sanata dal comportamento della parte, soprattutto se terza rispetto all'atto nullo.

**2.** Il motivo è infondato. Premesso che la sentenza impugnata non dà in alcun modo atto che le sottoscrizioni apposte sulla scrittura privata intercorsa tra le sorelle Gianna ed Anna Filidei siano state autenticate (art. 2703 c.c.) ma neppure che la sottoscrizione apposta da quest'ultima sia stata disconosciuta dal convenuto contro il quale la scrittura stessa era stata prodotta (art. 214 c.p.c.), quanto meno nella forma prevista dal secondo comma di tale norma, trova, nella specie, applicazione il principio per cui, in ipotesi di dichiarazione sottoscritta, pur se contenuta in più fogli dei quali solo l'ultimo firmato, poiché la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 2702 c.c., si riferisce all'intera dichiarazione e non al solo foglio che la contiene, la scrittura privata deve ritenersi valida ed efficace nel suo complesso, rimanendo irrilevante la mancata sottoscrizione dei fogli precedenti, con la conseguenza che, al fine di impedire che l'intero contenuto della scrittura faccia stato nei confronti del sottoscrittore, quest'ultimo ha l'onere di proporre querela di falso (Cass. n. 4886 del 2007). La ricorrente, del resto, non ha contestato (né la corte d'appello ha escluso) che le dichiarazioni contenute nei vari fogli costituissero, sul piano logico e lessicale, un unico ed inscindibile corpo: in ogni caso, non ha proposto, allo scopo di impedire che l'intero contenuto della scrittura facesse stato nei suoi confronti, la querela di falso (Cass. n. 4886 del 2007; Cass. n. 9820 del 1995). Quanto al resto, e cioè all'eccezione di nullità della clausola contenente la rinuncia alla prescrizione in conseguenza della sua mancata approvazione specifica, in violazione dell'art. 1341 c.c., la Corte rileva che, nel caso di



specie, non risulta accertato, in fatto, che il contratto in questione sia stato unilateralmente predisposto dalla parte che ha beneficiato della predetta clausola, e cioè Gianna Filidei. Né, del resto, tale contratto risulta, per il contenuto che emerge dalla sentenza impugnata, destinato a regolare una serie indefinita di rapporti. Ed è, invece, noto che possono qualificarsi come contratti "per adesione", rispetto ai quali sussiste l'esigenza della specifica approvazione scritta delle clausole vessatorie, soltanto quelle strutture negoziali destinate a regolare una serie indefinita di rapporti, tanto dal punto di vista sostanziale (se, cioè, predisposte da un contraente che espliciti attività contrattuale all'indirizzo di una pluralità indifferenziata di soggetti), quanto dal punto di vista formale (ove, cioè, predeterminate nel contenuto a mezzo di moduli o formulari utilizzabili in serie), mentre non possono ritenersi tali i contratti predisposti da uno dei due contraenti in previsione e con riferimento ad una singola, specifica vicenda negoziale, ed a cui l'altro contraente possa, del tutto legittimamente, richiedere ed apportare le necessarie modifiche dopo averne liberamente apprezzato il contenuto, né, a maggior ragione, quelli in cui il negozio sia stato concluso a seguito e per effetto di trattative svoltesi tra le parti (Cass. n. 6753 del 2018; Cass. n. 7605 del 2015).

**3.** Con il secondo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, con riferimento all'occupazione legittimamente posta in essere dalla comproprietaria Anna Filidei la quale, senza impedire il pari uso alla sorella Gianna Filidei, ha fatto uso, come consentito dall'art. 1120 c.c., della cosa comune, ha ritenuto che l'utilità costituita dall'uso, ancorché legittimo, di un bene, dev'essere



compensata con altrettanto valore. In realtà, ha osservato la ricorrente, l'indennità di occupazione presuppone un'occupazione senza titolo o illegittima: se l'occupazione è senza titolo o illegittima, l'occupante deve un'indennità di occupazione al proprietario del bene; ma se l'occupazione ha un titolo ed è, quindi, legittima, non vi sono ragioni, ha osservato la ricorrente, per le quali l'occupante debba versare un'indennità di occupazione. Anna Filidei, ha aggiunto, ha sempre occupato l'immobile a titolo di comproprietaria, come consentito dall'art. 1102 c.c., il quale statuisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso: se, quindi, il comproprietario fa uso della cosa comune, nei limiti dell'art. 1102 c.c., non deve versare agli altri compartecipi alcuna indennità. Nella specie, Anna Filidei non ha mai impedito a Gianna Filidei di abitare l'immobile né ha mai alterato la sua destinazione. Ne consegue che, sussistendo tutte le condizioni previste dall'art. 1102 c.c., non si comprende perché Anna Filidei, quale comproprietaria dell'immobile, avrebbe dovuto versare un'indennità di occupazione alla comproprietaria per aver continuato ad abitare l'immobile nel periodo successivo al 1963. Non essendo maturata alcuna indennità di occupazione, ha concluso la ricorrente, la scrittura privata del 20/5/1998 è nulla per difetto dell'oggetto e della causa: Anna Filidei, infatti, ha ceduto le proprie quote ereditarie senza alcun corrispettivo.

**4.** Il motivo è infondato. La corte d'appello, infatti, ha accertato, in fatto, che, attraverso la scrittura in questione, che ha consacrato in forma scritta un accordo che le stesse parti hanno riferito come risalente (*"soltanto in forza di una simile risalente accordo sarebbe immaginabile la cessione, a far tempo dal 1963, ad una sola delle coeredi del godimento*



*esclusivo dell'intero fabbricato destinato ad abitazione, fino ad allora abitato anche dall'altra"), "le contraenti hanno inequivocamente espresso la loro concorde volontà di permutare la metà degli immobili ereditari con quanto Anna Filidei poteva aver ritratto dall'uso esclusivo dell'abitazione, che era comune alla sorella". Non viene, dunque, in rilievo il diritto del singolo comproprietario, previsto dall'art. 1102 c.c., di servirsi della cosa comune, nei limiti in cui non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso: si tratta, piuttosto, della facoltà di ciascun partecipante alla comunione di disporre, a norma dell'art. 1103 c.c., del proprio diritto di comproprietà, esercitata, nella specie, attraverso un accordo per effetto del quale una delle due comproprietarie ha trasferito all'altra il suo diritto di comproprietà del bene (oltre alle somme versate su un conto corrente), ricevendo, quale corrispettivo, l'attribuzione del diritto di abitare a vita l'intero immobile. D'altra parte, se così non fosse, bisogna ricordare che, nel sistema della comunione del diritto di proprietà per quote ideali, ciascun partecipante gode del bene comune in maniera diretta e promiscua purché non ne alteri la destinazione e non impedisca l'esercizio delle pari facoltà di godimento che spettano agli altri comproprietari (art. 1102 c.c.): allorché per la natura del bene o per qualunque altra circostanza non sia possibile un godimento diretto tale da consentire a ciascun partecipante alla comunione di fare parimenti uso della cosa comune, i comproprietari possono deliberarne l'uso indiretto (a maggioranza o all'unanimità, secondo il tipo di uso deliberato: cfr. artt. 1105 e 1108 c.c.). Tuttavia, prima e indipendentemente da ciò, nel caso in cui la cosa comune sia potenzialmente fruttifera, il comproprietario che durante il periodo di comunione abbia goduto l'intero bene da solo senza*



un titolo che giustificasse l'esclusione degli altri partecipanti alla comunione, deve corrispondere a questi ultimi, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione *pro quota* del bene comune e dei relativi profitti, i frutti civili, con riferimento ai prezzi di mercato correnti: frutti che, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere ad altri, possono, in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione, essere individuati nei canoni di locazione percepibili per l'immobile (Cass. 20394 del 2013, in motiv.; Cass. n. 5156 del 2012; Cass. n. 7881 del 2011).

**5.** Con il terzo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e dell'art. 115 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 4 c.p.c., la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 1325 e 1350 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 809, 1363, 1364 e 1366 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. e la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 809 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha escluso che la scrittura privata del 1998 abbia configurato una donazione indiretta, ritenendo che il documento del 20/5/1998 abbia consacrato in forma scritta *"un accordo che le stesse parti hanno riferito come risalente"* e che *"il valore costituito dal diritto esclusivo di abitazione era stato attribuito da Gianna ad Anna sin dal 1963"*, per cui *"la rinuncia alla prescrizione da parte di Anna faceva parte di un risalente e più ampio regolamento di interessi, che ha infine assunto la veste di scrittura privata"*. Così facendo, però, ha osservato la ricorrente, la corte ha commesso quattro violazioni di legge, vale a dire: a) degli artt. 2697 c.c. e 115 c.p.c., poiché da nessuna parte degli atti processuali, né la corte d'appello li indica, vi sono elementi per sostenere che



l'accordo era "risalente", per cui, ha aggiunto la ricorrente, l'argomento utilizzato dalla corte d'appello per escludere che la rinuncia alla prescrizione nel 1998 di un presunto credito maturato dal 1963 costituisca donazione indiretta è in contrasto con gli atti del processo perché le stesse parti non lo hanno affatto riferito come risalente; tale presupposto, che è stato decisivo ai fini della decisione, risulta, quindi, assunto in contrasto con le regole della prova e degli artt. 2697 c.c. e 115 c.p.c.; b) degli artt. 1325 e 1350 c.c., poiché l'atto che hanno posto in essere le sorelle Filidei nel 1998 necessita, ai sensi delle disposizioni normative appena richiamate, della forma scritta per cui, ha aggiunto la ricorrente, delle due l'una: o questo presunto accordo risalente tra le sorelle era stato preso in forma scritta a norma dell'art. 1350 n. 4 c.c. fin dal 1963, quando Gianna lasciò l'immobile, oppure ogni altro diverso accordo tra le sorelle è nullo, trattandosi di accordo che, appunto, necessitava della forma scritta per essere valido: dal processo, tuttavia, come confermato anche dalla sentenza della corte d'appello, è chiaramente emerso che tra le sorelle non è intervenuto alcun accordo prima del 20/5/1998 per cui, ha concluso la ricorrente, escludere la donazione indiretta sul presupposto di un accordo comune risalente quando non solo tale accordo risalente non risulta agli atti ed è sfornito di prova ma non è altresì postulabile per aver ad oggetto patti che necessitano la forma scritta, comporta che la corte d'appello è incorsa in una ulteriore violazione di legge; c) degli artt. 809, 1363, 1364 e 1366 c.c., per avere la corte d'appello, puramente e semplicemente, escluso che la rinuncia alla prescrizione costituisca donazione indiretta, laddove, al contrario, la rinuncia ad un diritto al fine di avvantaggiare un terzo costituisce una donazione indiretta ove tra la rinuncia e l'arricchimento vi sia un nesso di causalità; nel caso di specie,





peraltro, ha aggiunto la ricorrente, la rinuncia alla prescrizione fatta da Anna Filidei nel 1998 non trova alcun bilanciamento in una controprestazione in suo favore da parte di Gianna: Anna, infatti, ha rinunciato alla prescrizione ed, in più, ha attribuito a Gianna l'intera eredità del padre. La rinuncia al diritto alla prescrizione, quindi, non trovando alcun bilanciamento in una controprestazione, costituisce, a norma dell'art. 809 c.c., una donazione indiretta. La sentenza della corte d'appello, nella misura in cui ha escluso la donazione indiretta dinanzi ad una rinuncia alla prescrizione senza alcun *do ut des*, è stata, quindi, pronunciata in contrasto con la norma prevista dall'art. 809 c.c.. La corte d'appello, inoltre, avendo escluso che la scrittura in esame abbia configurato una donazione indiretta sulla base di elementi extracontrattuali, come il presunto ed insussistente accordo tra le sorelle, risulta in contrasto con gli artt. 1363, 1364 e 1366, nella misura in cui dal combinato disposto di tali norme si ricava che il contratto dev'essere interpretato alla luce delle clausole e degli elementi che emergono dal contatto e non da elementi allo stesso estranei; d) dell'art. 809 c.c., per avere la corte d'appello ommesso di indagare in ordine alla consapevolezza da parte di Anna Filidei dell'insufficienza del corrispettivo rispetto a ciò che aveva concesso, laddove, per giurisprudenza costante, la vendita, per poter essere considerata un negozio contenente anche una donazione indiretta, impone di verificare, oltre alla sproporzione tra l'entità delle prestazioni, anche ~~su~~la consapevolezza del cedente dell'insufficienza del corrispettivo ricevuto: tale omissione, ha concluso la ricorrente, comporta la violazione dell'art. 809 c.c., trattandosi di una circostanza integrativa della norma.

**6.** Il motivo è infondato in tutte le censure nelle quali risulta articolato. Quanto alla prima, è sufficiente osservare che la



ricorrente incorre nell'equivoco di ritenere che la violazione o la falsa applicazione di tale norma dipendano o siano ad ogni modo dimostrate dall'erronea valutazione del materiale istruttorio, laddove, al contrario, un'autonoma questione di malgoverno dell'art. 115 c.p.c. può porsi solo allorché il ricorrente allegghi che il giudice di merito abbia posto a base della decisione prove non dedotte dalle parti ovvero disposte d'ufficio al di fuori o al di là dei limiti in cui ciò è consentito dalla legge (Cass. n. 27000 del 2016). La violazione dell'art. 115 c.p.c. può essere, cioè, dedotta come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice abbia giudicato sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (Cass. n. 11892 del 2016). La ricorrente, invece, ha, in sostanza, dedotto che la corte d'appello, quando ha ritenuto che l'accordo trasfuso nella scrittura privata del 1998 fosse in realtà "risalente" rispetto alla data del documento, abbia male esercitato il proprio prudente apprezzamento delle prove "agli atti del processo", formulando così una censura deducibile in sede di legittimità unicamente ai sensi del n. 5 dell'art. 360 c.p.c., nel testo in vigore *ratione temporis*, vale a dire come omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti: ferma restando l'impossibilità di richiedere alla Corte di cassazione di sostituirsi ai giudici del merito per procedere ad un nuovo esame degli apprezzamenti di fatto a quelli solo spettanti. Il compito di questa Corte, infatti, non è quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata, né quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti a fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dai giudici di merito (Cass. n. 3267 del 2008). La valutazione degli elementi



istruttori costituisce, del resto, un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.). Né risulta fondata la doglianza relativa alla violazione del precetto di cui all'art. 2697 c.c., configurabile come motivo di ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c. soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne risulta gravata secondo le regole dettate da tale disposizione (Cass. n. 1606 del 2017, in motiv.; Cass. n. 15107 del 2013): e non, invece, laddove, come nella specie, l'oggetto della censura sia la valutazione che il giudice abbia svolto delle prove proposte dalle parti, sindacabile, quest'ultima, in sede di legittimità, entro i ristretti limiti previsti dall'art. 360 n. 5 c.p.c. (Cass. n. 13395 del 2018). Infondata, poi, è la dedotta violazione degli artt. 1325 e 1350 c.c.. La corte d'appello, infatti, come in precedenza osservato, ha accertato, in fatto, che, nella scrittura del 1998, *"le contraenti hanno inequivocamente espresso la loro concorde volontà di permutare la metà degli immobili ereditari con quanto Anna Filidei poteva aver ritratto dall'uso esclusivo dell'abitazione, che era comune alla sorella"*. Ora, se, da un lato, è vero che i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili devono essere stipulati per iscritto a pena di nullità (art. 1350 n. 1 c.c.): è anche vero, però, dall'altro lato, che, ai fini del rispetto della forma scritta, è sufficiente, com'è accaduto nel caso di specie, la scrittura privata, anche se non autenticata. Del resto, pur se la scrittura avesse integrato una donazione indiretta, va ricordato che il regime formale della forma solenne (fuori dai casi di donazione di modico valore di cosa mobile, dove, ai sensi dell'art. 783 c.c., la forma è sostituita



dalla *traditio*) è esclusivamente proprio della donazione tipica: per la validità delle donazioni indirette, invece, non è richiesta la forma dell'atto pubblico, essendo sufficiente l'osservanza delle forme prescritte per l'atto o gli atti (nella specie la permuta di diritti immobiliari, per la quale basta la forma scritta a norma degli artt. 1552 e 1350 n. 1 e n. 2 c.c., e la rinuncia alla prescrizione, per la quale, a norma dell'art. 2937 c.c., è sufficiente che l'atto risulti da un fatto incompatibile con la volontà di valersene) utilizzati per realizzare lo scopo di liberalità, dato che l'art. 809 c.c., nello stabilire le norme sulle donazioni applicabili agli altri atti di liberalità realizzati con negozi diversi da quelli previsti dall'art. 769 c.c., non richiama l'art. 782 c.c., che prescrive l'atto pubblico per la donazione (Cass. n. 468 del 2010, in motiv.; Cass. n. 14197 del 2013; Cass. SU n. 18725 del 2017 in motiv.). Priva di fondamento, inoltre, è la censura fondata sulla dedotta violazione degli artt. 1363, 1364 e 1366 c.c.: la ricorrente, pur avendo contestato l'interpretazione che la corte d'appello ha dato alla scrittura privata (della quale, peraltro, non ha neppure riprodotto in ricorso il contenuto), lamentando l'inosservanza delle citate disposizioni normative, non ha, tuttavia, indicato, con la dovuta precisione, in che modo la stessa corte le abbia violate. Eppure, com'è noto, il ricorrente per cassazione, che intenda censurare la violazione dei canoni legali di interpretazione contrattuale previsti dagli artt. 1362 ss. c.c., deve non solo fare esplicito riferimento alle regole legali di interpretazione, con la specifica indicazione delle norme asseritamente violate e dei principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assunti come violati (Cass. n. 27136 del 2017). D'altra parte, per sottrarsi al sindacato di legittimità, l'interpretazione data dal giudice di merito ad un



contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili, e 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. n. 6125 del 2014). Quanto, infine, alla lamentata violazione dell'art. 809 c.c., la Corte osserva come, una volta stabilito (oramai definitivamente) che: - la scrittura del 1998 ha consacrato in forma scritta un accordo tra le parti risalente nel tempo (*"soltanto in forza di una simile risalente accordo sarebbe immaginabile la cessione, a far tempo dal 1963, ad una sola delle coeredi del godimento esclusivo dell'intero fabbricato destinato ad abitazione, fino ad allora abitato anche dall'altra"*); - tale accordo si è, per l'effetto, concretizzato nello scambio (*"le contraenti hanno inequivocamente espresso la loro concorde volontà di permutare"*) tra il trasferimento (da parte di Anna in favore di Gianna) del diritto di comproprietà dell'immobile (oltre alle somme versate su un conto corrente) e l'attribuzione (da parte di Gianna in favore di Anna) del diritto di abitare l'intero immobile (e, precisamente, tra *"la metà degli immobili ereditari con quanto Anna Filidei poteva aver ritratto dall'uso esclusivo dell'abitazione, che era comune alla sorella"*) a partire dal 1963 e per tutta la sua vita (*"il valore costituito dal diritto esclusivo di abitazione era stato attribuito da Gianna ad Anna sin dal 1963, dunque la rinuncia alla prescrizione da parte di Anna faceva parte di un risalente e più ampio regolamento di interessi, che ha infine assunto la veste di scrittura privata"*); - tra tali attribuzioni reciproche non v'è stata alcuna sproporzione (*"dal momento che era semmai il valore cui rinunciava Gianna ad essere superiore all'altro"*);



risulti evidentemente impossibile la configurazione delle relative pattuizioni in termini di donazione indiretta: la quale, infatti, nei contratti di scambio, è configurabile solo a condizione che le parti abbiano volutamente stabilito un corrispettivo di gran lunga inferiore rispetto a quello che sarebbe dovuto, con l'intento (desumibile anche dalla stessa notevole entità della sproporzione tra il valore reale del bene e la misura del corrispettivo) di arricchire la parte acquirente per quella parte eccedente il corrispettivo pattuito (Cass. n. 23215 del 2010, in motiv.; conf., Cass. n. 23297 del 2009; Cass. n. 1955 del 2007; Cass. n. 19601 del 2004).

**7.** Il ricorso principale è, dunque, infondato.

**8.** Con l'unico motivo di ricorso incidentale che ha articolato, la controricorrente, lamentando la violazione dell'art. 1382 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha respinto l'appello con il quale, in via incidentale, Gianna Filidei, in forza della clausola n. 8 della scrittura privata del 20/5/1998, aveva chiesto la condanna del convenuto al pagamento di una somma a titolo di penale, ritenendo, per un verso, che tale clausola fosse illegittimamente limitativa dell'esercizio dei diritti degli eredi legittimi e, per altro verso, che la stessa clausola, *"pattuita tra le due coeredi, non poteva venir attivata nei confronti di soggetti che all'accordo non avevano preso parte"*. In realtà, ha osservato la controricorrente, la clausola in questione non era affatto destinata a valere nei confronti dei terzi ma solo delle parti e dei loro aventi causa, come la convenuta, la quale non è terza rispetto alle parti della scrittura ma è l'erede di Anna Filidei, e, quindi, avente causa della *de cuius*. La penale concordata tra le sorelle, ha aggiunto la controricorrente, non ha impedito affatto l'esercizio dei diritti ma, piuttosto, come ogni penale, li ha onerati.



9. Il motivo è inammissibile. Il ricorso per cassazione, infatti, non introduce un terzo grado di giudizio tramite il quale far valere la mera ingiustizia della sentenza impugnata, caratterizzandosi, invece, come un rimedio impugnatorio, a critica vincolata ed a cognizione determinata dall'ambito della denuncia attraverso il vizio o i vizi dedotti. Ne consegue che, qualora la decisione impugnata si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte ed autonome, ciascuna delle quali logicamente e giuridicamente sufficiente a sorreggerla, è inammissibile il ricorso che non formuli specifiche doglianze avverso una di tali *rationes decidendi*, neppure sotto il profilo del vizio di motivazione (Cass. n. 4293 del 2016). Nel caso in esame, la controricorrente ha censurato la sentenza impugnata esclusivamente nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che la clausola penale non poteva operare nei confronti dei soggetti rimasti estranei all'accordo: non anche nella parte in cui la stessa sentenza, a fondamento della medesima decisione (e cioè il rigetto dell'appello incidentale), ha ritenuto che la motivazione adottata dal tribunale per negare legittimità alla clausola penale "*in quanto limitativa dei diritti degli eredi legittimi*" non era risultata scalfita dal gravame, che si era limitato "*ad una tautologica affermazione contraria a quella contenuta nella sentenza*", in violazione, evidentemente, dell'art. 342, comma 1°, c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis*, e cioè antecedente alle modifiche apportate dal d.l. n. 83 del 2012, conv. con l. n. 134 del 2012, a norma del quale, infatti, un capo di sentenza può ritenersi validamente impugnato solo se l'atto di appello contenga una parte argomentativa che, contrapponendosi alla motivazione della sentenza impugnata, con espressa e motivata censura, miri ad incrinarne il fondamento logico-giuridico (Cass. SU n. 23299 del 2011; Cass. n. 12280 del 2016). Ed è, quindi, inammissibile, per difetto di



specificità dei motivi, l'atto di appello che, limitandosi a riprodurre le argomentazioni poste a sostegno della domanda disattesa dal giudice di primo grado, senza il minimo riferimento alle statuizioni di cui è chiesta la riforma, non contenga alcuna parte argomentativa che, mediante censura espressa e motivata, miri a contestare il percorso logico-giuridico della sentenza impugnata (Cass. n. 1461 del 2017). La controricorrente, peraltro, ove pure avesse censurato *in parte qua* la sentenza impugnata, avrebbe dovuto far emergere, in questa sede di legittimità, come il requisito di specificità del motivo d'appello fosse stato soddisfatto, riportando le argomentazioni all'uopo svolte e correlandole con le motivazioni della sentenza gravata, in tal modo offrendo dimostrazione di aver adeguatamente contestato il fondamento logico-giuridico della decisione, sfavorevole alle tesi dagli stessi sostenute. Quando il ricorrente censura la statuizione di inammissibilità, per difetto di specificità, di un motivo di appello, ha, infatti, l'onere di specificare, nel ricorso, le ragioni per cui ritiene erronea tale statuizione del giudice di appello e sufficientemente specifico, invece, il motivo di gravame sottoposto a quel giudice, e non può limitarsi a rinviare all'atto di appello, ma deve riportarne il contenuto nella misura necessaria ad evidenziarne la pretesa specificità (Cass. n. 22880 del 2017; Cass. n. 20405 del 2006). Nel caso di specie, invece, la controricorrente non ha trascritto in ricorso né il motivo d'appello che la corte distrettuale ha in sostanza dichiarato inammissibile per difetto di specificità, né la parte della motivazione della sentenza del tribunale che a mezzo di quel motivo avevano inteso impugnare, rendendo, in tal modo, impossibile alla Corte la verifica, sulla base del solo ricorso e senza ulteriori indagini (a partire dall'accesso diretto agli atti del giudizio di merito), della effettiva specificità, o meno, delle

D



censure ad essa rivolte.

**10.** Il ricorso incidentale è, dunque, inammissibile.

**11.** La reciproca soccombenza induce alla integrale compensazione tra le parti delle spese del presente giudizio.

**12.** La Corte dà atto, tanto con riguardo al ricorso principale, quanto con riferimento al ricorso incidentale, della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228/2012.

**P.Q.M.**

la Corte così provvede: rigetta il ricorso principale; dichiara l'inammissibilità del ricorso incidentale; compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio; dà atto, tanto con riguardo al ricorso principale, quanto con riferimento al ricorso incidentale, della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228/2012.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 20 dicembre 2018.

Il Consigliere est.

*Dott. Giuseppe Dongiacomo*