

Civile Sent. Sez. 2 Num. 18291 Anno 2020

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: BELLINI UBALDO

Data pubblicazione: 03/09/2020

Ud. 13/12/2019

SENTENZA

PU

sul ricorso 23940-2016 proposto da:

QUARANTA RUBBIE s.r.l., in persona del legale rappresentante Fabiano Rebecchini, rappresentata e difesa dagli Avvocati CLAUDIO CHIOLA e ALESSANDRO BELLOMI, ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo, in ROMA, VIA della CAMILLUCCIA 785

- ricorrente e controricorrente all'incidentale -

contro

MARIA AGOSTINELLI ved. VENTURINI, OMERO VENTURINI, MASSIMO VENTURINI, ANNALISA STAGLIANO', ARIANNA VENTURINI, MARIA STELLA VENTURINI e la PARCO della MURATELLA s.r.l. (già Parco della Muratella s.p.a.), in persona dei legali rappresentanti *pro tempore* Massimo Venturini e Mario Marronaro, tutti rappresentati e difesi (in sostituzione degli Avv.ti Salvatore Mileto e Massimiliano Mileto) dall'Avvocato SERAPIO

n

2708/11P



DEROMA, ed elettivamente domiciliati, presso il suo studio, in
ROMA, VIA AVEZZANA 2

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

avverso la sentenza n. 2755/2016 della CORTE d'APPELLO di
ROMA, depositata il 3/05/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
13/12/2019 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.
ALESSANDRO PEPE, che ha concluso per l'accoglimento del 7° e
dell'8° motivo del ricorso principale, con assorbimento del 9°
motivo, e rigetto dei restanti motivi del ricorso principale e di
quello incidentale;

uditi gli Avv. CLAUDIO CHIOLA e ALESSANDRO BELLOMI per la
ricorrente principale e controricorrente all'incidentale; nonché
l'Avv. SERGIO DEROMA per i controricorrenti e ricorrenti
incidentali, i quali hanno risprattutto concluso come in atti.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione, notificato in data 3.3.2006, la
QUARANTA RUBBIE s.r.l. conveniva in giudizio, davanti al
Tribunale di Roma, MARIA AGOSTINELLI, OMERO VENTURINI,
MASSIMO VENTURINI, ANNALISA STAGLIANO', ARIANNA
VENTURINI e MARIA STELLA VENTURINI, le ultime tre quali eredi
di Moreno Venturini, nonché PARCO della MURATELLA s.p.a.,
esponendo di essere proprietaria dell'appezzamento di terreno
sito in Roma, loc. Magliana Vecchia (in catasto al foglio 761,
particelle 281, 263, 261, 205, 206, 212, 208) e di avere ottenuto
la concessione edilizia per edificare; e di avere necessità di
disporre di ulteriore cubatura rispetto a quella residua



assentibile, per cui aveva stipulato - in data 21.6.2001 - il contratto per cessione di cubatura con Maria Agostinelli, Omero, Massimo e Moreno Venturini, proprietari del fondo confinante (in catasto al foglio 755, particelle 884, 885 e 886), per successione da Mario Venturini. In virtù di suddetto contratto, i cedenti avevano: a) asservito il loro fondo in favore di quello di proprietà della società attrice, attribuendo alla medesima il diritto di edificare sul proprio terreno "tutta la cubatura spettante al fondo asservito in base al vigente P.R.G. ed a ogni sua futura variante"; b) contratto l'obbligo di stipulare, se richiesto, con il Comune di Roma l'atto d'obbligo, rinunciando al diritto di edificare sui loro terreni e a fare quanto necessario per il perfezionamento della cessione della cubatura; c) costituito la servitù di passaggio pedonale e carraia sulla propria particella 886 a vantaggio del terreno di proprietà dell'attrice e anche delle "altre aree facenti parte del Consorzio Golf Parco dei Medici" (tale servitù era stata consentita solo tramite la strada asfaltata che avrebbe costruito la società attrice, nonché per un periodo determinato, sino a quando la strada non fosse stata "presa in carico" dal Comune di Roma); d) corrisposto ai cedenti il prezzo di £ 380 milioni, nonché di £ 20 milioni per la sola costituzione della servitù.

L'attrice deduceva altresì che in data 11.12.2001 i cedenti avevano costituito la Parco della Muratella s.p.a., di cui erano diventati soci, conferendo il terreno di loro proprietà (in catasto al foglio 755, particelle 647 -fabbricato rurale -, 883, 884, 885 e 886), in base alle rispettive quote di comproprietà; che tale terreno era stato stimato in £ 3.478.680.000, come da relazione di stima dell'esperto nominato dal Tribunale e su di esso erano



iscritte due ipoteche in favore della BNL per il credito concesso in favore dei Venturini e Agostinelli, il cui debito era stato oggetto di acollo da parte della neo costituita società, tanto che il valore netto residuo del compendio immobiliare si era ridotto a £ 480.680.000, pari ad € 248.250,00; che il capitale sociale era stato pertanto sottoscritto dai soci conferenti, in proporzione delle rispettive quote di comproprietà sul bene, portando a riserva il residuo valore di € 3,50; e che, nell'atto di conferimento, i conferenti non avevano menzionato l'atto di cessione di cubatura che, secondo l'attrice, non era stato neppure rappresentato all'esperto che aveva redatto la relazione di stima.

L'attrice - che, avendo conosciuto solo di recente le vicende relative al conferimento, richiedeva, nell'anno 2005, alla Parco della Muratella s.p.a. di rendersi disponibile per l'attuazione della cessione di cubatura, ricevendone tuttavia diniego, trattandosi di contratto avente solo effetti obbligatori tra le parti - chiedeva: 1) dichiarare inefficace nei propri confronti, ai sensi dell'art. 2901 c.c., il conferimento dei terreni di proprietà dei cedenti (in catasto al foglio 755, particelle 884, 885 e 886), nella parte in cui era stata taciuta la cessione di cubatura relativa agli stessi terreni, nonché la costituzione di servitù di passaggio sui medesimi, a favore dei terreni di proprietà dell'attrice, al fine di pregiudicarne i diritti; 2) dichiarare esistenti, validi ed efficaci nei confronti dei convenuti, il suddetto atto di cessione di cubatura e la costituzione di servitù di passaggio, entrambi del 21.6.2001; 3) ordinare al Conservatore dei RR.II. la trascrizione dell'atto del 21.6.2001; 4) condannare i convenuti al risarcimento del danno in favore dell'attrice per "l'ingiustificato



rifiuto ad adempiere tempestivamente alle obbligazioni assunte con l'atto di cessione di cubatura", nella misura provata in corso di causa. In subordine, chiedeva dichiararsi risolto per inadempimento dei convenuti il contratto del 21.6.2001 e condannare costoro alla restituzione del prezzo pagato, pari ad € 203.582,76, oltre interessi e rivalutazione monetaria, nonché al risarcimento del danno per € 1.932.000,00.

Instauratosi il contraddittorio, tutti i convenuti chiedevano il rigetto della domanda, previa eventuale dichiarazione di nullità della scrittura privata *a latere* dell'atto di cessione di cubatura per indeterminatezza dell'oggetto e per il contrasto con norme imperative. La Parco della Muratella s.p.a., inoltre, sosteneva che l'atto del 21.6.2001 non fosse alla stessa opponibile, poiché esso era stato trascritto dopo il conferimento del bene in favore della società, cosicché esso poteva avere al più effetti obbligatori tra le parti. Tutti i convenuti contestavano l'azione revocatoria, in quanto essa appariva proposta a fini solo recuperatori del terreno in questione in favore dell'attrice, oltre a mancare della prospettazione e della domanda di accertamento del proprio credito anteriore all'atto contestato. I Venturini e Agostinelli erano, inoltre, titolari di numerosi cespiti immobiliari, per cui non avevano avuto intenzione alcuna di diminuire il loro patrimonio con pregiudizio per il creditore. Chiedevano, pertanto, la condanna dell'attrice al pagamento della somma pari a € 5.650,00, a titolo di risarcimento del danno per responsabilità contrattuale, mentre la società convenuta svolgeva uguale domanda allegando la responsabilità extracontrattuale dell'attrice. Sempre in via riconvenzionale, chiedevano la rimozione della strada abusivamente costruita. La società

B



convenuta lamentava l'esercizio abusivo della servitù da parte dell'attrice e chiedeva la rimozione della strada, nonché il risarcimento del danno da esercizio abusivo della servitù, quantificato in € 2.000,00 mensili. Chiedevano, infine, l'applicazione in loro favore dell'art. 96 c.p.c..

Con sentenza n. 17318/2009, depositata in data 11.8.2009, il Tribunale di Roma dichiarava inefficace e, pertanto, revocava nei confronti dell'attrice, ai sensi dell'art. 2901 c.c., il conferimento del terreno per cui è causa da parte dei Venturini e Agostinelli, eseguito con l'atto pubblico dell'11.12.2001 in occasione della costituzione della Parco della Muratella s.p.a.; dichiarava il diritto di servitù di passaggio in favore della società attrice sul fondo di proprietà della Parco della Muratella s.p.a.; respingeva tutte le domande riconvenzionali dei convenuti, condannandoli in solido al pagamento delle spese di lite.

Avverso la sentenza proponevano appello i soccombenti chiedendo l'integrale riforma della sentenza di primo grado, mentre la Quaranta Rubbie s.r.l. chiedeva il rigetto del gravame proponendo appello incidentale.

Con sentenza n. 2755/2016, depositata in data 3.5.2016, la Corte d'Appello di Roma, accogliendo l'appello principale per quanto di ragione e assorbito l'appello incidentale, in parziale riforma della gravata sentenza, nel resto confermata, dichiarava inammissibile la domanda di revocatoria ex art. 2901 c.c., accolta in primo grado; respingeva la domanda di declaratoria della servitù come accolta in primo grado; accoglieva la domanda subordinata della società appellata e dichiarava risolto, per inadempimento degli appellanti, il contratto notaio Anna Baracchini di Roma rep. n. 17898 del 21.6.2001 e condannava



gli appellanti in solido alla restituzione, in favore dell'appellata, del corrispettivo della somma di £ 380.000.000 (€ 196.252,72), oltre interessi dalla data di erogazione al saldo; condannava la società appellata, in favore della Parco della Muratella s.p.a., alla cessazione dell'esercizio della servitù di passaggio esercitata sulla strada costruita dalla Quaranta Rubbie e al ristoro dei danni causati da quest'ultima in favore della Parco della Muratella s.p.a. nella misura di € 2.000,00 mensili fino alla cessazione e alla rimozione di tale strada; compensava tra la Parco della Muratella e gli appellanti le spese dei due gradi; condannava i Venturini in solido al rimborso, in favore della società, per la metà delle spese dei due gradi, compensando l'altra metà.

Avverso la sentenza propone ricorso per cassazione la Quaranta Rubbie s.r.l., sulla base di 10 motivi; resistono gli originari convenuti con controricorso e ricorso incidentale anch'esso sulla base di 10 motivi; cui a sua volta resiste la ricorrente principale con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Preliminarmente, va rigettata l'eccezione di inammissibilità del ricorso, in quanto basato su motivi che prospettano ciascuno una pluralità di questioni.

Ai sensi dell'art. 366, primo comma, n. 4, c.p.c. il ricorso deve contenere i motivi per i quali si chiede la cassazione della sentenza impugnata. L'indicazione dei motivi non necessita dell'impiego di formule particolari, ma deve essere proposta in modo specifico, vista la sua funzione di determinare e limitare l'oggetto del giudizio della Corte (Cass. n. 10914 del 2015; Cass. n. 3887 del 2014). Ciò richiede che [non tanto nella sintetica

h



intestazione dei medesimi, quanto nella loro parte motivazionale] i motivi posti a fondamento dell'invocata cassazione della decisione impugnata posseggano [come risulta nella specie] i caratteri della specificità, della completezza e della riferibilità alla decisione stessa (Cass. n. 14784 del 2015; Cass. n. 13377 del 2015; Cass. n. 22607 del 2014). Ne consegue la chiara configurabilità di argomentazioni intelligibili ed esaurienti ad illustrazione delle singole dedotte violazioni di norme o principi di diritto (Cass. n. 23804 del 2016; Cass. n. 22254 del 2015), che nel presente ricorso sottendono alla formulazione delle singole censure.

1.1. - Con il primo motivo, la ricorrente principale Quaranta Rubbie lamenta la «Violazione e falsa applicazione dell'art. 2901 c.c. - artt. 112, 132 n. 4, 277 e 359 c.p.c. - Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio e oggetto di discussione tra le parti (art. 360, nn. 3, 4 e 5 c.p.c.)», poiché nella specie la revocatoria del conferimento del bene alla società non avrebbe alcuna efficacia restitutoria, ma costituirebbe il presupposto per consentire alla creditrice Quaranta Rubbie s.r.l. di agire per ottenere dagli obbligati e dalla loro avente causa, Parco della Muratella s.p.a. (oggi s.r.l.), la cessione della cubatura edificatoria, così come convenuta nel contratto del 21.6.2001. Sottolinea la ricorrente che la Parco della Muratella era a conoscenza del pregiudizio arrecato alla pretesa sull'edificabilità dell'area vantata da Quaranta Rubbie, stante l'identità soggettiva tra gli originari contraenti Agostinelli e Venturini e i soci della società stessa.

1.2. - Con il secondo motivo, la ricorrente deduce la «Violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 132 n. 4, 277 e



359 c.p.c. - Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio e oggetto di discussione tra le parti (art. 360, nn. 3, 4 e 5 c.p.c.)», in ragione della affermazione nella sentenza impugnata secondo la quale il Tribunale avrebbe deciso *ultrapetita*.

1.3. - Con il terzo motivo, la ricorrente contesta la «Violazione e falsa applicazione di legge: artt. 112, 132 n. 4, 277 e 359 c.p.c. - artt. 1406, 1421, 1422, 2254, 2342, 2643 e 2644 c.c. - art. 30 D.P.R. n. 380/2001 - Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio e oggetto di discussione tra le parti (art. 360, nn. 3, 4 e 5 c.p.c.)», censurandosi la sentenza impugnata nella parte in cui motiva in ordine al difetto di trascrizione dell'atto di cesione della cubatura.

1.4. - Con il quarto motivo, la ricorrente lamenta la «Violazione e falsa applicazione di legge: artt. 1175 e 1375 c.c.; artt. 112, 115 e 132 n. 4 c.p.c. - Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio e oggetto di discussione tra le parti (art. 360 nn. 3, 4 e 5 c.p.c.)», nella parte in cui si afferma in sentenza che la costituzione della servitù di passaggio sul fondo Venturini non fosse opponibile alla società Parco della Muratella.

1.5. - Con il quinto motivo, la ricorrente deduce la «Violazione e falsa applicazione dell'art. 1061 c.c.; artt. 112, 113, 132 n. 4, 277 e 359 c.p.c. - Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio e oggetto di discussione tra le parti - Violazione degli artt. 825, 936, 1027 ss., 1362 ss., 1355, 1655 ss. c.c. - Violazione dell'art. 340 c.p. (art. 360 nn. 3, 4, e 5 c.p.c.)», in ragione del *deficit* motivazionale della sentenza nella parte relativa all'assunta inopponibilità al terzo subentrante della servitù di passaggio.

h



1.6. - Con il sesto motivo, la ricorrente denuncia la «Violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115, 132 n. 4 e 61 c.p.c. - Omessa valutazione di un fatto decisivo per la controversia e oggetto di discussione (art. 360 nn. 3, 4 e 5 c.p.c.)» relativamente al rigetto della domanda risarcitoria nonostante essa facesse capo alla mancata cessione della cubatura edificatoria.

1.7. - Con il settimo motivo, la ricorrente lamenta la «Violazione e falsa applicazione dell'art. 2043 c.c. - Nullità della sentenza ex art. 112, 132 n. 4, 277 e 359 c.p.c. - Omessa valutazione di un fatto decisivo per la controversia e oggetto di discussione (art. 360 nn. 3e 5 c.p.c.)», censurandosi la sentenza impugnata nella parte in cui accoglie le pretese della società resistente in ordine alla cessazione della servitù esercitata da Quaranta Rubbie e al risarcimento dalla stessa dovuto per l'occupazione con la strada del terreno di proprietà della prima.

1.8. - Con l'ottavo motivo, la ricorrente deduce la «Violazione e falsa applicazione degli artt. 2043 e 2697 c.c. e artt. 112, 132 n. 4, 277, 359, 115 e 61 c.p.c. - Omessa valutazione di un fatto decisivo per la controversia e oggetto di discussione - Violazione dell'art. 1355 c.c. (art. 360 nn. 3, 4 e 5 c.p.c.)», con riguardo all'accoglimento immotivato della richiesta di risarcimento del danno avanzata dalla società Parco della Muratella nella misura di € 2.000,00 mensili, quale corrispettivo per l'esercizio di una servitù di passaggio su una strada aperta al pubblico.

1.9. - Con il nono motivo, la ricorrente deduce la «Violazione e falsa applicazione degli artt. 1227 e 2056 c.c. - artt. 112, 132 n. 4, 277 e 359 c.p.c. (art. 360, nn. 3, 4 e 5



c.p.c.)», poiché l'accoglimento della richiesta risarcitoria ignora che il *consilium fraudis*, intercorso tra i Venturini e la società Parco della Muratella, paralizza l'ingresso di qualsiasi richiesta risarcitoria ex artt. 1227 e 2056 c.c.

1.10. – Con il decimo motivo, la ricorrente lamenta la 10) "Violazione e falsa applicazione dell'art. 1453 c.c. – artt. 112, 132 n. 4, 277 e 359 c.p.c. – Omessa valutazione di un fatto decisivo per la controversia e oggetto di discussione (art. 360 nn. 3, 4 e 5 c.p.c.)», là dove il rigetto della domanda risarcitoria avanzata dalla ricorrente viene censurato in quanto fondato sulla mancata specificazione del tipo di danno che si assume inferto.

1.1.1. – Il primo motivo di ricorso principale è fondato.

1.1.2. – La cosiddetta cessione di cubatura presuppone il perfezionamento di un accordo con il quale una parte (il proprietario cedente) si impegna a prestare il proprio consenso affinché la cubatura (o una parte di essa) che gli compete in base agli strumenti urbanistici venga attribuita dalla P.A. al proprietario del fondo vicino (cessionario), compreso nella stessa zona urbanistica, così consentendogli di chiedere ed ottenere una concessione per la costruzione di un immobile di volume maggiore di quello cui avrebbe avuto altrimenti diritto (Cass. n. 20623 del 2009; Cass. n. 12631 del 2016). Il trasferimento di cubatura tra le parti e nei confronti dei terzi consegue, tuttavia, esclusivamente al provvedimento concessorio, discrezionale e non vincolato, che, a seguito della rinuncia all'utilizzazione della volumetria manifestata al Comune dal cedente, aderendo al progetto edilizio presentato dal cessionario, può essere emanato dall'ente pubblico a favore del cessionario (Cass. n. 1352 del 1996, in motiv.; Cass. n. 20623 del 2009 in motiv.). Tale

h

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



accordo, quindi, ha un'efficacia meramente obbligatoria tra i suoi sottoscrittori e non è, quindi, configurabile come un contratto traslativo (e, tanto meno, costitutivo) di un diritto reale opponibile ai terzi (Cass. n. 24948 del 2018).

Altrettanto consolidato è il principio secondo cui l'art. 2901 c.c. ha accolto una nozione lata di credito, comprensiva della ragione o aspettativa, con conseguente irrilevanza dei normali requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità, sicché anche il credito eventuale, nella veste di credito litigioso, è idoneo (coerentemente con la funzione propria dell'azione, la quale non persegue scopi restitutori: Cass. n. 23208 del 2016) a determinare – sia che si tratti di un credito di fonte contrattuale oggetto di contestazione in separato giudizio sia che si tratti di credito risarcitorio da fatto illecito – l'insorgere della qualità di creditore che abilita all'esperimento dell'azione revocatoria ordinaria avverso l'atto di disposizione compiuto dal debitore (Cass. n. 5619 del 2016; Cass. n. 1893 del 2012; Cass. n. 3981 del 2003; Cass. n. 12678 del 2001).

Sicché, l'azione revocatoria può essere proposta non solo a tutela di un credito certo, liquido ed esigibile [sempre in coerenza con la sua funzione di conservazione dell'integrità del patrimonio del debitore], quale garanzia generica delle ragioni creditizie, ma anche a tutela di una legittima aspettativa di credito (Cass. n. 5359 del 2009), che non si rilevi *prima facie* pretestuosa e che possa valutarsi come probabile, anche se non definitivamente accertata (Cass. n. 11755 del 2018).

1.1.3. – A fronte della domande della società Quaranta Rubbie in primo grado, ribadite in appello – di dichiarare inefficaci nei suoi confronti, ai sensi dell'art. 2901 c.c., il



conferimento dei terreni di proprietà dei cedenti nella parte in cui era stata taciuta la cessione di cubatura relativa agli stessi terreni (nonché la costituzione di servitù di passaggio sui medesimi terreni, a favore dei terreni di proprietà della società), al fine di pregiudicarne i diritti; nonché di condannare i convenuti al risarcimento del danno in favore della medesima attrice per l'ingiustificato rifiuto ad adempiere tempestivamente alle obbligazioni assunte con l'atto di cessione di cubatura (sentenza impugnata, pagg. 5 e 6) – la Corte territoriale, da un lato, ha dichiarato inammissibile la domanda di revocazione ex art. 2901 c.c., sull'assunto che la pretesa pronuncia revocatoria si sarebbe trasformata «in una sorta di inammissibile condanna all'adempimento in forma specifica in danno del terzo acquirente (Parco della Muratella s.p.a.), in spregio del suo acquisto libero da pesi di qualsiasi genere e della sua pozione trascrizione», oltre al fatto che il credito pecuniario era escluso trattandosi, nella fattispecie, di azione recuperatoria dei diritti edificatori e del godimento della servitù di passaggio. Dall'altro lato, ha dichiarato "palesamente fondata" la domanda di risoluzione per inadempimento dei cedenti per non avere i medesimi adempiuto alle obbligazioni assunte con l'atto di cessione, con condanna alla restituzione dell'importo di £ 380.000.000, a suo tempo versato ai cedenti (sentenza impugnata, pagg. 8 e 9).

Orbene – poiché [come già osservato *sub* 1.1.2.] l'azione revocatoria può essere proposta non solo a tutela di un credito certo, liquido ed esigibile, in coerenza con la sua funzione di conservazione dell'integrità del patrimonio del debitore, quale garanzia generica delle ragioni creditizie, anche a tutela di una legittima aspettativa di credito, che non si rilevi *prima facie*



pretestuosa e che possa valutarsi come probabile, anche se non definitivamente accertata – non è da escludere in caso di contratto di cessione di cubatura l'esperibilità dell'azione stessa (Cass. 6962 del 2007) non già a fini restitutori o risarcitori in forma specifica, bensì per ricostituire la garanzia generica assicurata al creditore dal patrimonio del debitore ex art. 2740 c.c., se la consistenza di esso, per effetto dell'atto di disposizione, si sia ridotta al punto da pregiudicare l'azione per la realizzazione del credito (Cass. n. 25016 del 2008; Cass. 7127 del 2001).

Ne consegue che l'azione revocatoria non avrebbe dovuto essere dichiarata inammissibile, non essendo finalizzata (o quantomeno "non solo") ad ottenere la cubatura promessa bensì – secondo lo specifico effetto suo proprio – a rendere inefficaci nei confronti della creditrice gli atti lesivi della garanzia patrimoniale generica del soggetto debitore.

2. – E' stato, altresì, proposto dai controricorrenti ricorso incidentale sulla base dei seguenti motivi.

2.1. – Con il primo motivo, i ricorrenti incidentali lamentano la «Nullità della sentenza per omessa pronuncia (art. 112 c.p.c.), in relazione all'art. 360, comma 1 n. 4 c.p.c.», in quanto la sentenza impugnata non si è pronunciata sul primo motivo dell'atto di citazione in appello, relativo al risarcimento dei danni per illecita realizzazione della strada.

2.2. – Con il secondo motivo, i ricorrenti incidentali deducono la «Nullità della sentenza per motivazione inesistente o meramente apparente, in violazione dell'art. 132, n. 4 c.p.c. e in relazione all'art. 360, comma 1 n. 4 c.p.c.», con riferimento al



secondo motivo di appello riguardante la questione della validità dell'accordo di cessione di cubatura.

2.3. - Con il terzo motivo, i ricorrenti incidentali eccepiscono la «Nullità della sentenza per motivazione inesistente o meramente apparente, in violazione dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e in relazione all'art. 360, comma 1 n. 4 c.p.c.» là dove la Corte di merito ha rigettato le non meglio qualificate "eccezioni preliminari" con motivazione non idonea a far comprendere l'*iter* logico ad essa sotteso. seguito dal Giudice di secondo grado, con conseguente nullità del relativo capo di sentenza.

2.4. - Con il quarto motivo, i ricorrenti incidentali deducono la «Nullità della sentenza per violazione dell'art. 342 c.p.c. nel previgente testo applicabile *ratione temporis*, in relazione all'art. 360, comma 1 n. 4 c.p.c.», poiché sarebbe viziata da *error in procedendo* l'affermazione della sentenza, per cui essi, appellanti principali, non avrebbero articolato motivi di gravame in grado di superare le statuizioni di primo grado.

2.5. - Con il quinto motivo, i ricorrenti incidentali eccepiscono la «Nullità della sentenza per motivazione inesistente o meramente apparente, in violazione dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e in relazione all'art. 360, comma 1 n. 4 c.p.c.», là dove la Corte territoriale ha ritenuto che l'inadempimento dei cedenti fosse "solare", in quanto con il conferimento alla società Parco della Muratella si impediva l'esecuzione delle obbligazioni assunte all'atto di cessione della cubatura.

2.6. - Con il sesto motivo, i ricorrenti incidentali lamentano la «Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1346 e 1418 c.c., nonché dell'art. 41 *quinquies* della L. n. 1150/1942, in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3 c.p.c.», nella parte in cui la sentenza



impugnata riteneva inadempienti i cedenti anche all'obbligo di trasferire alla società ricorrente la cubatura futura ed eventuale che avesse interessato il terreno a seguito di modifiche del PRG.

2.7. - Con il settimo motivo, i ricorrenti incidentali denunciano l'«Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, comma 1 n. 5 c.p.c.», giacché, in data 16.1.2003, tutte le parti del presente giudizio, insieme ad altri proprietari di terreni esistenti nella zona, avevano presentato al Comune di Roma il Programma di Trasformazione Urbanistica Muratella e in data 18.1.2005 avevano definito i reciproci obblighi e attribuzioni, con particolare riferimento alla ripartizione e localizzazione delle volumetrie di pertinenza.

2.8. - Con l'ottavo motivo i ricorrenti incidentali, deducono l'«Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c.», poiché la strada, oggetto di appalto da parte degli Agostinelli-Venturini alla società ricorrente, era stata costruita su un'area di sedime diversa rispetto a quella prevista dall'accordo *inter partes*.

2.9. - Con il nono motivo, i ricorrenti incidentali lamentano la «Nullità della sentenza per omessa pronuncia (art. 112 c.p.c.) in relazione all'art. 360, comma 1 n. 4 c.p.c.», poiché la domanda della Parco della Muratella, relativa al risarcimento dei danni per l'illecito passaggio, era restata priva di decisione.

2.10. - Con il decimo motivo, i ricorrenti incidentali lamentano la «Violazione e falsa applicazione dell'art. 1453 c.c. e dell'art. 100 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3 c.p.c.» in quanto la Corte territoriale avrebbe errato nel ritenere il



difetto di legittimazione attiva dei cedenti ai fini della domanda risarcitoria, a seguito del conferimento dei terreni alla Parco della Muratella s.p.a.

2.1.2. – In ragione della loro connessione logico-giuridica, i primi quattro motivi vanno congiuntamente esaminati e decisi.

2.1.3. – I motivi sono fondati.

2.1.4. – La Corte di merito, nel primo passaggio motivazionale della sentenza impugnata, ha affermato che «I motivi relativi alla reiezione delle eccezioni preliminari sono da respingere *in limine*, perché diretti, da parte dei cedenti, a verificare la scrittura, con conseguenze comunque a loro carico per la restituzione di quanto incamerato e comunque non in grado di far cadere, ex art. 342 c.p.c., le motivate statuizioni di reiezione in primo grado» (sentenza impugnata, pag. 8).

Siffatta argomentazione, per vero oscura e non comprensibile, quanto alla risposta dovuta dal giudicante ai motivi d'appello singolarmente proposti dagli appellanti, si configura (di volta in volta) quale omessa, inesistente o apparente pronuncia, determinando la nullità della sentenza, in relazione all'art. 360, co. 1, n. 4, c.p.c.

La riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione. Pertanto, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio



risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (Cass. sez. un. n. 8053 del 2014; conf. ex plurimis Cass. n. 22598 del 2018; Cass. n. 23940 del 2017; Cass. n. 21257 del 2014). Laddove, affinché sia integrato il vizio di "mancanza della motivazione" agli effetti di cui all'art. 132, n. 4, cod. proc. civ., occorre che la motivazione manchi del tutto - nel senso che alla premessa dell'oggetto del decidere risultante dallo svolgimento del processo segue l'enunciazione della decisione senza alcuna argomentazione - ovvero che essa formalmente esista come parte del documento, ma le sue argomentazioni siano svolte in modo talmente contraddittorio da non permettere di individuarla, cioè di riconoscerla come giustificazione del *decisum* (Cass. n. 20112 del 2009).

3. - Vanno dunque accolti il primo motivo del ricorso principale, con assorbimento degli altri motivi, nonché i primi quattro motivi del ricorso incidentale, con assorbimento degli altri motivi; la sentenza impugnata va cassata e la causa rinviata alla Corte d'Appello di Roma, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso principale, con assorbimento degli altri motivi; ed accoglie i primi quattro motivi del ricorso incidentale, con assorbimento degli altri motivi. Cassa



la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Roma, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, della Corte Suprema di Cassazione, il 13