

**Civile Ord. Sez. 6 Num. 15822 Anno 2022**

**Presidente: ORILIA LORENZO**

**Relatore: GRASSO GIUSEPPE**

**Data pubblicazione: 17/05/2022**

### **ORDINANZA**

sul ricorso 7145-2021 proposto da:

TRICANICO LUIGI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
ULPIANO N. 29, presso lo studio dell'avvocato SIMONA  
SICILIANI, che lo rappresenta e difende;

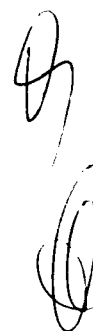
- *ricorrente* -

*contro*

COMUNE DI SAN SOSTI in persona del Sindaco pro tempore,  
domiciliato in Roma, Piazza Cavour presso la Cancelleria della Corte di  
Cassazione, rappresentato e difeso dall'Avvocato RAFFAELE  
FORESTIERO;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 1124/2020 della CORTE D'APPELLO di  
CATANZARO, depositata il 31/07/2020;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 18/11/2021 dal Consigliere Relatore Dott. GIUSEPPE GRASSO;

considerato che il Collegio condivide i rilievi enunciati dal Relatore in seno alla formulata proposta nei termini seguenti:

*<<ritenuto che la vicenda qui al vaglio può riassumersi nei termini seguenti:*

*- Luigi Tricanico citò in giudizio il Comune di San Sosti chiedendo di essere dichiarato titolare per usucapione del diritto di enfiteusi su un fondo di proprietà comunale;*

*- il Tribunale, accertato che nel passato il medesimo attore aveva proposto la stessa domanda e che il relativo processo era stato definito in primo grado con una declaratoria di difetto di giurisdizione in favore del Commissario per la liquidazione degli usi civici, dichiarò inammissibile la domanda per la mancata riassunzione del giudizio;*

*- la Corte d'appello di Catanzaro rigettò l'impugnazione del Tricanico sulla base di quanto segue: dopo aver predicato l' "error in procedendo" nel quale era incorsa la sentenza di primo grado (non avendo la precedente sentenza statuito anche sul merito non sussisteva preclusione da giudicato e, pertanto, la domanda poteva essere riproposta), escluso il ricorrere di ipotesi che imponesse la retrocessione del processo in primo grado, disattese la domanda, per non essere stato dimostrato il miglioramento previsto dall'art. 960 cod. civ.;*

*ritenuto che il soccombente appellante ricorre avverso la sentenza d'appello sulla base di due motivi di doglianza, [ulteriormente illustrati da memoria, e che l'intimato Comune resiste con controricorso];*

*osserva*

*Con il primo motivo il ricorrente denuncia violazione dell'art. 353 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ., per non avere il Giudice dell'appello rimesso al Tribunale il processo, così da garantire il doppio grado.*

*La doglianza è priva di fondamento.*

Le ipotesi di retrocessione processuale sono tassativamente individuate dalla legge. L'art. 353 cod. proc. civ. contempla il caso tipico, e in un certo senso paradigmatico, del giudice d'appello che afferma la giurisdizione del giudice ordinario, che era stata negata in primo grado. Il successivo art. 354, stabilita la regola generale del divieto di rimessione, la prevede in via d'eccezione (cfr., ex multis, Cass. n. 3559/2010) nel caso in cui dichiararsi la nullità della notificazione della citazione, accerti il difetto d'integrità del contraddittorio, dichiararsi la nullità della sentenza di primo grado ai sensi dell'art. 161, co. 2, cod. proc. civ., riformi la sentenza di primo grado che abbia dichiarato il processo estinto. Il principio devolutivo spiega la scelta normativa di affidare al giudice di "revisio prioris instantiae" la risoluzione della causa, tutte le volte che il giudice di primo grado sia incorso, oltre che, ovviamente, in errori di giudizio, anche in errori processuali, salvo le indicate eccezioni.

Nel caso di specie non ricorre affatto l'ipotesi dell'erronea declaratoria del difetto di giurisdizione da parte del Tribunale, ma della diversa ipotesi della dichiarazione d'inammissibilità della domanda sul presupposto (giudicato erroneo dal Giudice di secondo grado) della maturata preclusione per la mancata riassunzione dell'altro giudizio nel quale il Tribunale si era dichiarato privo di giurisdizione.

Con il secondo motivo il ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 960 cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., assumendo che la Corte locale aveva errato a negare che l'appellante avesse apportato migliorie al fondo, stante che il concetto di miglioria avrebbe dovuto ricomprendere tutto ciò che accresce il valore del fondo.

La doglianza è infondata.

La sentenza impugnata ha escluso, nel merito, che le opere indicate dall'appellante potessero considerarsi migliorie, poiché esse si erano risolte nella soddisfazione dell'obbligo "di provvedere alla manutenzione ordinaria o straordinaria".

Questa Corte ha condivisamente affermato che elemento essenziale dell'enfiteusi, anche dopo le modifiche introdotte in materia dalle leggi 22 luglio 1966 n. 607 e



18 dicembre 1970 n. 1138, e tanto nel caso in cui essa abbia ad oggetto un fondo rustico, quanto in quello in cui riguardi un fondo urbano (terreno da utilizzare per scopi non agricoli, ovvero edificio già costruito), è l'imposizione a carico dell'enfiteuta dell'obbligo di migliorare la precedente consistenza del fondo, il quale, pure nel suddetto caso dell'enfiteusi urbana, non si identifica, ne' si esaurisce nel diverso obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria (Sez. 1, n. 4328, 27/07/1982, Rv. 422301).

Il sopra riportato principio viene malamente interpretato dal ricorrente nel senso che solo a riguardo dell'enfiteusi urbana le migliorie non si possono identificare con la manutenzione ordinaria e straordinaria. Il senso è esattamente l'opposto: sia che si versi in presenza di enfiteusi rurale che urbana le migliorie non si risolvono nella mera manutenzione, sia pure straordinaria.

Pur vero, come correttamente spiega la sentenza d'appello, che il miglioramento del fondo, costituente parte del sinallagma contrattuale, non implica la necessità di radicali trasformazioni, tuttavia, può essere qualificato tale solo se aumenta il valore del fondo.

La manutenzione, ordinaria o straordinaria che sia, ha lo scopo, invece, di impedire la perdita di valore dell'immobile, derivante dal logorio del tempo e dell'uso.

Infine, va precisato, che in questa sede non è censurabile il giudizio di merito, che ha portato la sentenza d'appello ad escludere che le opere rappresentate dal Tricanico (coltivazione di patate, ortaggi ed erba medica e recinzione del fondo), in assenza di una ricognizione dello stato del terreno prima che esso fosse utilizzato dal ricorrente, costituissero adempimento dell'obbligo ricadente in capo all'enfiteuta di migliorare il fondo>>.

Le spese legali debbono seguire la soccombenza e possono liquidarsi, in favore del controricorrente siccome in dispositivo, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonché delle attività espletate.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile ratione temporis (essendo



stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento, in favore del resistente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 3.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori di legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 18 novembre 2021.

Il Presidente

(Lorenzo Orilia)

