

12206-22



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

II SEZIONE CIVILE

*Enfiteusi avente ad oggetto
Beni costruiti su suolo
demaniale - Cessazione -
Miglioramenti - Spettanza -
Condizioni.*

Composta da

Luigi G. Lombardo - Presidente -

Ubaldo Bellini - Consigliere -

Lorenzo Orilia - Consigliere -

Luca Varrone - Consigliere -

Annachiara Massafra - Consigliere

Rel. Est.

R.G.N. 7673/2017

Cron. 12206

PU - 10/02/2022

Ref. C1

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 7673/2017 R.G. proposto da

(omissis)

rappresentate e

difese dall'avvocato (omissis), nel cui studio in (omissis)

(omissis) sono elettivamente domiciliate;

- ricorrenti -

contro

Comune di (omissis), in persona del Sindaco *pro tempore* rappresentato e difeso nel giudizio di secondo grado dall'avvocato

(omissis)

con studio in

(omissis)

(omissis)

- Intimato -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Palermo, pubblicata il
29.2.2016;

rilevato che fissato all'udienza pubblica odierna, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina (successivamente prorogata) dettata dal sopravvenuto art. 23, comma 8-*bis*, del decreto-legge n. 137 del 2020, inserito dalla legge di conversione n. 176 del 2020, senza l'intervento in presenza fisica del Procuratore Generale e dei difensori delle parti (sul punto Cass. n. 26480/2020);

udita la relazione svolta il 10 febbraio 2022 dal Consigliere dott.ssa Annachiara Massafra;

viste le conclusioni del Procuratore Generale dott. Alessandro Pepe con le quali è stato chiesto il rigetto del ricorso;

FATTI DI CAUSA

1. Dagli atti di causa emerge quanto segue.

Con atto di citazione notificato il 20.06.2003, il Comune di (omissis) in persona del Sindaco *pro tempore*, convenne, in giudizio (omissis) affinché fosse dichiarato che l'edificio, adibito a chiosco con soprastante palchetto musicale, sito in (omissis) e realizzato nel 1917 da (omissis) (omissis) (quale enfiteuta del terreno di proprietà comunale sul quale venne realizzato l'edificio), era parte del demanio pubblico ex art. 822 e 824 c.c. e, per l'effetto, chiese che venissero dichiarati nulli i due atti pubblici di vendita del detto bene stipulati nel tempo, per impossibilità giuridica dell'oggetto, nonché la restituzione dell'edificio con condanna al pagamento di una somma equa e compensativa da determinarsi per la detenzione ed il possesso fruttifero dell'edificio in oggetto dal 20.11.1971 (data di scadenza dell'enfiteusi).

2. Le ricorrenti si costituirono formulando domande riconvenzionali ed eccezioni dirette ad accertare la natura non demaniale del bene oggetto di causa; in subordine e, gradatamente, formularono richiesta di affrancazione, intervenuto acquisto per usucapione, enfiteusi o superficie del chiosco, diritto a mantenere la costruzione, diritto ad un

corrispettivo per le migliorie apportate o condanna ad un indennizzo a titolo di arricchimento senza causa.

3. Il Tribunale di Palermo accolse la domanda del comune di (omissis) dichiarando che l'ente attore fosse titolare della proprietà dell'edificio adibito a chiosco con soprastante palchetto, condannando le convenute alla restituzione dello stesso, e rigettò le domande intese al risarcimento del danno da illecita occupazione ed all'accertamento della nullità degli atti del 9.5.1932 e del 3.2.1956 con il quale il diritto di enfiteusi sull'area in cui l'edificio insisteva era stato trasferito dal Fallimento dell'originario titolare (omissis) ad (omissis) e da quest'ultima ai coniugi (omissis), danti causa delle odierne ricorrenti.

3. La predetta decisione, appellata da (omissis) (omissis) venne confermata dalla Corte d'appello di Palermo, con la sentenza impugnata.

4. La Corte d'appello di Palermo, facendo proprio l'iter motivazionale del giudice di prime cure, ritenne che l'edificio, *ab origine*, avesse natura demaniale. Nel dettaglio il giudice affermò che lo spiazzo di terreno sito in (omissis) che aveva formato oggetto del contratto di enfiteusi del 29 maggio 2017 avesse natura demaniale poiché integrato nel sistema viario, in aderenza a quanto previsto dalla legge 20 marzo 1865, n. 2248, art. 22, all. F., "se solo si considera la limitata estensione territoriale che il piccolo Comune di (omissis) doveva avere all'inizio del secolo scorso e la peculiare finalità d'interesse pubblico cui lo spiazzo sarebbe stato destinato (costruzione di un chiosco per la vendita di bevande e tabacchi, con soprastante palco musicale da utilizzare in occasione delle feste religiose del paese), poco plausibile se perseguita in un'area diversa dal centro della cittadina".

5. Avverso la sentenza della Corte d'appello di Palermo ricorrono con 8 motivi (omissis), il Comune è rimasto intimato.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo si censura la sentenza per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 822 e seguenti e dell'art. 22 e 23 della l. n. 2248 del 1865, riguardo alla assunta demanialità dell'area. Secondo le ricorrenti la Corte d'appello avrebbe violato il dettato normativo laddove ha ritenuto che il terreno fosse demaniale solo per il fatto di essere in zona centrale e adiacente alla strada pubblica, e da questa immediatamente accessibile, essendo la presunzione di cui all'art. 22 innanzi citato superata da una serie di circostanze tra cui l'avvenuta alienazione dell'immobile, l'acquisizione dello stesso all'attivo del fallimento, l'essere stato oggetto di concessione del diritto reale di enfiteusi in favore di un privato per ben due volte.

1.2. Il motivo è, così come formulato, inammissibile atteso che, sotto l'indicata violazione di legge, (omissis) (omissis) cercano di sollecitare, sostituendo a quelle della Corte d'appello le proprie valutazioni di merito, una diversa lettura del compendio probatorio da parte di questa Corte, inammissibile in questa sede.

2. Con il secondo motivo le ricorrenti censurano la sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 1566 in relazione all'art. 1565 del codice civile del 1865 in relazione ai contratti intercorsi tra il Comune ed i concessionari.

2.1. Nella specie, le ricorrenti censurano la motivazione nella parte in cui la Corte territoriale ha "ritenuto di dare particolare rilevanza al fatto che nel contratto di enfiteusi del 29.5.1917 laddove veniva prevista alla scadenza la facoltà di riscatto da parte del Comune dell'edificio costruito nello spiazzo, ovvero la possibilità di rinnovo per ugual periodo dell'enfiteusi, non fosse stata espressamente prevista la

possibilità di affrancazione dell'area concessa". In tal modo la Corte territoriale avrebbe falsamente applicato le norme all'epoca vigenti al contratto stipulato tra il comune e l'originario concessionario.

2.2. Il motivo è infondato.

La Corte d'appello, dopo aver esplicitato le ragioni per le quale ha ritenuto che "lo spiazzo di terreno "sito in (omissis) avesse natura demaniale, ha ricostruito il contenuto del contratto di "enfiteusi temporanea" del 29 maggio 1917 evidenziando come esso "significativamente" contemplates... possibili sviluppi della vicenda contrattuale" come, alla scadenza del venticinquennio di durata della concessione, il "riscatto" da parte dell'ente pubblico dell'edificio o la rinnovazione della concessione "per altro periodo uguale al precedente" nonché l'affrancazione dell'area (cd. "redenzione" secondo l'art. 1564 c.c. del 1865).

Sicché il giudice di seconde cure ha affermato " qualora non si ritenga di ascrivere una siffatta omissione a mera dimenticanza dei contraenti (a alla superfluità a fronte della cennata previsione codicistica, ma resterebbe, in tal caso da spiegare perché lo stesso non si è ritenuto per il "riscatto" e la rinnovazione) ma la si conduca – come sembra plausibile – alla particolare natura della cosa oggetto di "enfiteusi", insuscettibile di essere acquisita in proprietà al patrimonio del privato, andranno diversamente intesi anche il senso e la portata dell'approvazione "a condizione" in sede di controllo tutorio, della Giunta Municipale n. 20 del 1946".

La Corte d'appello non ha erroneamente applicato le disposizioni indicate come violate, ma ha preso atto del contratto del 1917 ed ha interpretato il suo contenuto, traendone le proprie conclusioni, alla luce altresì delle ulteriori emergenze processuali, con argomentazioni, logiche, non sindacabili in questa sede.

3. Con il terzo motivo si censura la sentenza per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, in particolare della delibera comunale

n. 151 del 30 maggio 1987 con allegato parere UTE nonché di "altri documenti" oggetto di discussione e non specificatamente esaminati dalla Corte d'appello.

Il motivo è in parte infondato ed in parte inammissibile.

3.1. Qualora il ricorrente, in sede di legittimità, denunci l'omessa valutazione di prove documentali, per il principio di autosufficienza ha l'onere non solo di trascrivere il testo integrale, o la parte significativa del documento nel ricorso per cassazione, al fine di consentire il vaglio di decisività, ma anche di specificare gli argomenti, deduzioni o istanze che, in relazione alla pretesa fatta valere, siano state formulate nel giudizio di merito, pena l'irrilevanza giuridica della sola produzione, che non assicura il contraddittorio e non comporta, quindi, per il giudice alcun onere di esame, e ancora meno di considerazione dei documenti stessi ai fini della decisione (così Cass. n. 13625 del 2019).

3.2. Nel caso di specie, le ricorrenti si sono limitate a indicare i documenti non considerati dal giudice del merito, senza alcuna specifica trascrizione del contenuto di essi; in tal modo la censura si risolve in un'affermazione apodittica non seguita da alcuna dimostrazione, in violazione del principio di autosufficienza, che mira ad assicurare che il ricorso per Cassazione consenta, senza il sussidio di altre fonti, l'immediata e pronta individuazione delle questioni da risolvere.

3.3. E' opportuno, peraltro, ribadire che l'art. 360 n.5 c.p.c. (riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134) introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo, vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia.

3.4. Premesso quanto innanzi, il parere UTE, nella parte che, ai fini del decidere, sarebbe rilevante, non risulta essere stato trascritto, né sono stati specificati argomenti o deduzioni, in relazione alla pretesa; peraltro l'invocato parere risulta espressamente conosciuto e preso in considerazione nella sentenza a pag. 9 ("... e sembra potersene cogliere ulteriore riscontro nella precisazione contenuta nel parere U.T.E. del 1988 (prod. (omissis)) là dove è detto che trattasi di "zona centrale").

3.5. Per quanto riguarda la denunciata omessa valutazione della circostanza secondo cui il bene in contesa fosse stato acquisito all'attivo del fallimento del concessionario, il motivo è infondato.

Al riguardo deve, infatti, evidenziarsi che il giudice di merito è libero di attingere il proprio convincimento da quelle prove o risultanze di prova che ritenga più attendibili e idonee alla formazione dello stesso, né gli è richiesto di dar conto, nella motivazione, dell'esame di tutte le allegazioni e prospettazioni delle parti e di tutte le prove acquisite al processo, essendo sufficiente che egli esponga - in maniera concisa ma logicamente adeguata - gli elementi in fatto ed in diritto posti a fondamento della sua decisione e le prove ritenute idonee a confortarla, dovendo reputarsi implicitamente disattesi tutti gli argomenti, le tesi e i rilievi che, seppure non espressamente esaminati, siano incompatibili con la soluzione adottata e con l'iter argomentativo svolto (Cass. 29730 del 2020).

3.6. Premesso che dal contenuto della sentenza emerge la conoscenza della circostanza che non sarebbe stata tenuta in considerazione, deve evidenziarsi che il motivo è inammissibile poiché ancora una volta le ricorrenti mirano a proporre una diversa, la propria, valutazione degli atti processuali, inibita in questa sede.

Con la proposizione del ricorso per Cassazione, il ricorrente non può infatti rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili ed in sé coerente; l'apprezzamento

dei fatti e delle prove, infatti, è sottratto al sindacato di legittimità, dal momento che nell'ambito di detto sindacato, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione» (Cass. Sez. 5, 22/03/2017, n. 7324)

4. Con il quarto motivo si censura la sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 975 c.c. in relazione all'art. 2935 c.c., riguardo alla dedotta prescrizione del diritto di (omissis) (omissis) a richiedere il rimborso del valore dell'edificio.

Secondo la prospettazione di (omissis) (omissis), la prescrizione del diritto decorrerebbe dal momento in cui avviene la riconsegna, qualunque esso sia, anche, come nell'ipotesi, posteriore alla cessazione del periodo contrattualmente previsto dalle parti.

4.1. Il motivo è infondato.

Il primo comma dell'art. 975 c.c. prevede che "quando cessa l'enfiteusi, all'enfiteuta spetta il rimborso dei miglioramenti, nella misura dell'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti quali sono accertati al tempo della riconsegna".

L'art. 958 c.c. prevede che l'enfiteusi possa essere perpetua o a tempo, in quest'ultimo caso, non inferiore a venti anni.

Dalle disposizioni di cui innanzi risulta i miglioramenti, spettanti all'enfiteuta, possono essere richiesti quando cessa l'enfiteusi, momento che dovrebbe, di regola, coincidere con la riconsegna del bene.

E' da questo momento, quindi, che decorre la prescrizione.

4.2. La Corte d'appello muovendo dalla applicazione delle disposizioni innanzi indicate ha correttamente escluso che nella specie, nella quale l'enfiteusi è cessata nel 1971 non è stata più rinnovata, il diritto non fosse prescritto.

La disposizione del primo comma dell'art. 975 c.c., a norma della quale "quando cessa l'enfiteusi, all'enfiteuta spetta il rimborso dei miglioramenti nella misura dell'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti stessi, quali accertati al tempo della riconsegna", avendo lo scopo di favorire il miglioramento del fondo enfiteutico assicurando all'enfiteuta, in ogni caso di cessazione che comporti l'integrale ripristino del rapporto, i vantaggi economici delle opere eseguite ed incentivando, per tale via, l'interesse dello stesso all'adempimento puntuale dell'obbligo di miglioramento del fondo assunto con il contratto (art. 960 cod.civ.), non si riferisce solo ai casi di risoluzione incolpevole del rapporto, ma a tutti i casi di risoluzione, ed anche a quelli, quindi, dipendenti dall'enfiteuta, come del resto, è reso palese dalla lettera della norma, che non distingue (Cass. n. 3038 del 1995).

4.3. Nella specie, diversamente da quanto ritenuto dalle ricorrenti, si rientra proprio nell'ipotesi ordinaria in quanto l'enfiteusi risulta cessata per scadenza del termine, sicché certamente il diritto delle (omissis).

Dal 1971 quindi le (omissis) possedevano, senza versare alcun canone e senza averne titolo, l'edificio sito in (omissis)

5. Con il quinto motivo si censura la sentenza per omesso esame di un fatto decisivo, oggetto di discussione tra le parti, ed in particolare, il contratto di enfiteusi del 1917, quello del 1946, l'istanza n. 1785 del 1944, la lettera 10 agosto 1944, la ricevuta del 31.12.1944, circa la affermata discontinuità dei due rapporti contrattuali.

5.1. Il motivo è inammissibile per difetto di autosufficienza e specificità non essendo state riprodotte le parti né indicate le ragioni della loro decisività ai fini della decisione.

6. Possono a questo punto trattarsi il sesto ed il settimo motivo del ricorso. Con il sesto motivo si deduce la violazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 1150 c.c. laddove la Corte d'appello non ha preso in considerazione la domanda con la quale è stato chiesto il riconoscimento in ogni caso ad avere corrisposto dal Comune il controvalore per migliorie apportate, pari al valore dell'edificio, con conseguente condanna del Comune al pagamento dell'indennizzo in base a detto valore.

Con il settimo motivo le ricorrenti, in subordine, evidenziano la violazione dell'art. 2041 c.c. laddove è stata ritenuta inammissibile la domanda subordinata di arricchimento senza causa per difetto del requisito di sussidiarietà.

6.1. il sesto motivo è fondato.

Al riguardo trova, infatti, applicazione l'art. 1150 c.c. il quale prevede che "il possessore, anche se di mala fede, ha diritto al rimborso delle spese fatte per le riparazioni straordinarie.

Ha anche diritto a indennità per i miglioramenti recati alla cosa, purché sussistano al tempo della restituzione....".

Certamente, infatti, le ricorrenti possedevano ed hanno utilizzato l'edificio fino al suo rilascio in favore del Comune di (omissis)

6.2. Nella specie trova quindi applicazione il seguente principio : "La disposizione dell'art. 975, primo comma, cod. civ., secondo cui l'enfiteuta, quando cessa l'enfiteusi, ha diritto al rimborso dei miglioramenti apportati, nella misura dell'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti stessi, quali risultino accertati al momento della riconsegna, trova applicazione solo ai miglioramenti che si collocano nell'ambito del rapporto di enfiteusi e che, essendo ancora esistenti alla data della riconsegna, si traducono in un valore

economico direttamente o indirettamente riconducibile alla legittima attività dell'enfiteuta (o dei suoi danti causa), e non anche ai miglioramenti realizzati dopo la cessazione del rapporto nel tempo in cui l'enfiteuta abbia conservato di fatto il possesso materiale del bene, per i quali, invece, risultano applicabili i criteri generali previsti dall'art. 1150 cod. civ. (Cass. 25428/2013).

Sicché la Corte d'appello nell'escludere il diritto delle ricorrenti all'indennizzo ha errato richiamando le disposizioni in tema di enfiteusi e rigettando la domanda sul presupposto che il diritto fosse prescritto, dovendosi nella specie applicare il diverso art. 1150 c.c.

Ne consegue l'assorbimento del settimo motivo.

7. Con l'ottavo ed ultimo motivo, le ricorrenti denunciano la violazione dell'art. 345 c.p.c. in relazione all'art. 112 c.p.c. con riferimento alla pronuncia di inammissibilità della domanda di indennizzo per opere realizzate nel corso del giudizio.

7.1. Il motivo è infondato trattandosi di migliorie successive alla proposizione della domanda, quindi, da considerarsi, come correttamente rilevato dal giudice di seconde cure, alla stregua di una domanda nuova.

La decisione deve, pertanto, essere cassata con rinvio alla Corte d'appello di Palermo in diversa composizione per un nuovo esame, alla luce di quanto sin qui affermato, che provvederà altresì alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il sesto motivo, assorbe il settimo, rigetta gli altri motivi e rinvia alla Corte d'appello di Palermo in diversa composizione che provvederà altresì alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 10 febbraio 2022

L'estensore
Annachiara Massafra

Il Presidente
Luigi Giovanni Lombardo

Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 14 APR 2022

Funzionario Giudiziario
Valeria NERI