



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Luigi Giovanni LOMBARDO - Presidente

R.G.N. 13112/' 21

Mauro MOCCI - Consigliere

C.C. 24/3/2023

Aldo CARRATO - Consigliere Rel.

Patrizia PAPA - Consigliere

OCCUPAZIONE
SENZA TITOLO E
USUCAPIONE

Stefano OLIVA - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 13112/2021) proposto da:

(omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis)

(omissis) (omissis)

rappresentati e difesi, in virtù di procura speciale
apposta a margine del ricorso, dagli Avv. (omissis) e

(omissis) ed elettivamente domiciliati presso lo studio del

primo, in (omissis) ;

- *ricorrenti* -

contro

COMUNE DI (omissis) (omissis) in

persona del Sindaco *pro-tempore*, rappresentato e difeso, in virtù di
procura speciale rilasciata su foglio separato allegato al
controricorso, dall'Avv. (omissis)(omissis) ed elettivamente

domiciliato presso lo Studio dell'Avv. (omissis)

; - *controricorrente* -

e

(omissis) (omissis)

, rappresentati e difesi,
giusta procura speciale rilasciata su foglio separato allegato al



controricorso, dagli Avv. ti A (omissis) ed
elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultima, in (omissis)
;

- *altri controricorrenti* -
avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n.
1119/2021 (pubblicata in data 12/2/2021);

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 24 marzo 2023 dal Consigliere relatore Aldo Carrato;

lette le memorie depositate dai difensori di tutte le parti ai
sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

RITENUTO IN FATTO

1. (omissis) (omissis) e (omissis) Vittorio convenivano in giudizio, dinanzi
al Tribunale di Tivoli, con atto di citazione notificato nel febbraio
2011, (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) assumendo
di essere comproprietari "pro quota" di un terreno ubicato nel
Comune di (omissis),
distinto in catasto terreni al f (omissis), con
sovrastante fabbricato, deducendo che era occupato senza titolo dai
predetti convenuti e chiedendo, perciò, la loro (omissis) al rilascio e
alla demolizione di piccoli manufatti abusivi ivi realizzati, nonché al
risarcimento dei danni conseguenti all'illegittima occupazione.

Gli indicati convenuti si costituivano in giudizio, contestando la
proposta domanda e formulando domanda riconvenzionale per la
dichiarazione di acquisto a titolo di usucapione dell'intera particella
(o, in subordine, di usucapione della stessa, con esclusione della sola
parte che era stata concessa in locazione), chiedendo di essere
autorizzati a chiamare in giudizio il Comune di (omissis) per
esserne manlevati nell'eventualità della loro (omissis) al pagamento
di un'indennità di occupazione e, in ogni caso, per ottenere la
restituzione di tutte le somme allo stesso Ente corrisposte, ove non



fosse stata accertata la proprietà in capo allo stesso dell'immobile controverso; in estremo subordine, invocavano la (omissis) degli attori al pagamento del valore delle migliorie apportate all'immobile e del relativo incremento di valore.

Autorizzata la chiamata in causa del menzionato Comune, lo stesso si costituiva tardivamente in giudizio, chiedendo il rigetto di ogni domanda nei suoi confronti.

L'adito Tribunale, con sentenza n. 1762/2014, rigettava le reciproche domande proposte dagli attori e dai convenuti, compensando le spese giudiziali.

2. Decidendo sull'appello interposto dai due (omissis) cui resistevano, da un lato la (omissis) e i (omissis) (i quali formulavano anche appello incidentale), e, dall'altro lato, il Comune di (omissis) (omissis) la Corte di appello di Roma, con sentenza n. 1119/2021 (pubblicata il 12 febbraio 2021), accoglieva, per quanto di ragione, l'appello principale e, in parziale riforma della pronuncia impugnata, (omissis) n solido, (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) al rilascio in favore di (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) dell'immobile indicato nell'atto di citazione introduttivo della causa, con annesso fabbricato, (omissis) Itresì, i predetti appellati alla rimozione dal medesimo fondo dei piccoli fabbricati realizzati "in loco" (meglio identificati nelle relazioni del c.t.p. degli stessi appellanti principali); confermava le ulteriori statuizioni di rigetto della sentenza di primo grado e regolava le complessive spese in relazione a tutti i rapporti processuali instauratisi.

A fondamento dell'adottata decisione, la Corte laziale rilevava che gli appellati (omissis) (omissis) avevano riconosciuto l'originaria appartenenza del bene dedotto in controversia al citato Comune, ragion per cui l'onere probatorio incombente a carico dei (omissis) si



era ridotto nel fornire il riscontro di un valido acquisto dal Comune di ^{(omissi} (omissis) e che tale appartenenza non era stata interrotta da un possesso idoneo ad usucapire da parte degli stessi appellati. Orbene, sulla base di tale presupposto, la Corte di appello rilevava che gli appellanti ^(omissis) avevano prodotto un contratto di permuta, regolarmente registrato, concluso tra il loro dante causa e il citato Comune, avente ad oggetto proprio il terreno corrispondente a quello oggetto di causa, oltre ad aver depositato provvedimenti giudiziari con i quali era stata disposta in favore del loro genitore l'affrancazione del diritto di livello nei confronti del medesimo Comune nonché della contessa ^(omissis) poi ratificata dallo stesso Comune, provando, altresì, che l'immobile in contestazione risultava essere parte della particella 104, derivata a seguito del frazionamento del 1992 (prot. 7402), che aveva generato le particelle 342 (identificativa del terreno conteso), 343, 344, 345 e 346.

Di contro, aggiungeva il giudice di appello, gli appellanti incidentali non avevano offerto la prova del preteso acquisto per usucapione della proprietà dell'immobile in discorso, essendo emerso che lo stesso era rimasto nel godimento della ^(omissis) per averne ricevuto la disponibilità dal suddetto Comune in conseguenza dell'espletamento dell'incarico di bidella nella scuola rurale ivi insistente, senza tuttavia che fossero stati forniti idonei elementi atti a comprovare una sopravvenuta interversione dell'originaria detenzione. Evidenziava, inoltre, la Corte territoriale che gli stessi appellanti incidentali avevano stipulato con il citato Comune un contratto di locazione relativamente alla parte di immobile adibita ad uso abitativo, documentando anche di aver versato il canone pattuito, senza, però, fornire la prova del compimento di attività materiali di palese ed



inequivoca opposizione al concedente, tali da manifestare l'interversione e l'instaurazione di una vera e propria relazione possessoria sul fabbricato caratterizzata dall'*animus domini*. Osservava, ancora, la Corte di secondo grado che la prova dell'interversione non si sarebbe potuta desumere dalla durata temporale della detenzione, poiché la stessa trovava giustificazione nella contiguità ed accessorietà della restante parte dell'immobile con quella per cui risultava negoziato il rapporto, rilevando, poi, che la realizzazione, da parte dei (omissis) (omissis) di una recinzione e di piccoli manufatti come deposito di materiali (peraltro abusivi) non costituiva attività idonea a comprovare la necessaria prova del possesso, siccome non incompatibili con il godimento ad uso abitativo.

Pertanto, per effetto della ravvisata fondatezza dell'appello principale, il giudice di appello ordinava il rilascio, a carico degli appellanti incidentali, dell'immobile in contestazione con l'ulteriore rimozione delle opere ivi realizzate, specificando che non avrebbe potuto valutarsi quale miglioria la realizzazione di manufatti abusivi. La Corte laziale non riteneva, invece, provata la domanda di risarcimento (omissis) danni, avanzata dai (omissis) asseritamente subito per effetto del mancato godimento dell'immobile risultato illegittimamente occupato.

Infine, la stessa Corte non ravvisava la sussistenza delle condizioni per la riforma dell'impugnata sentenza in ordine alla sollecitata (omissis) el citato Comune alla restituzione di tutti gli importi versati per la locazione dell'immobile, in quanto non avrebbero potuto ritenersi indebitamente corrisposti, non derivando la qualità di locatore (in capo al Comune, nel caso di specie) dalla necessaria titolarità di un diritto reale sul bene oggetto del contratto di



locazione, avente – come è noto – natura personale, essendo incontestato anche l'espresso assenso del dante causa dei (omissis) a consentire l'esistenza di una scuola sull'immobile controverso.

3. Avverso la citata sentenza di appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a sei motivi, (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) resistito, con distinti controricorsi, dagli intimati Comune di (omissi) (omissis) a un lato, e da (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) dall'altro.

I difensori di tutte le parti hanno anche depositato memoria ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo, i ricorrenti hanno denunciato – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione degli artt. 1164, 1158, 1159-*bis* e 1141 c.c., oltre che del principio di non contestazione, sul presupposto dell'asserita erroneità dell'impugnata sentenza, laddove con la stessa era stato ritenuto che il Comune di (omissis) (omissis) aveva loro concesso la disponibilità del bene controverso, ma che, invece, lo stesso lo lasciò, in effetti, nel godimento dei medesimi, da cui l'allegazione che gli stessi erano già nel godimento del terreno e di trovarsi già nella disponibilità dei locali ubicati al primo piano della costruzione 2, senza che il Comune avesse obiettato alcunché, regolarizzando la situazione della (omissis) (madre dei (omissis) nominandola bidella della scuola rurale ivi insistente. Pertanto, i ricorrenti sostengono di aver esercitato un vero e proprio possesso sugli immobili contesi, caratterizzato dai requisiti utili all'usucapione (ovvero pubblicamente, senza violenza ed ininterrottamente), comportandosi come effettivi proprietari, compiendo sugli stessi molteplici attività tali da denotare verso l'esterno il loro *animus domini*.



I ricorrenti hanno inteso ulteriormente confutare l'impugnata sentenza adducendo che la ravvisata "iniziale detenzione" era in realtà riferibile esclusivamente al primo piano del fabbricato, e non al terreno costituente la restante particella 342, né tantomeno al piano terra (ex scuola rurale), che fu chiusa nel 1979, e che la famiglia (omissis) aveva iniziato ad occupare immediatamente ed utilizzare per esigenze e bisogni propri, senza mai chiedere permesso a chicchessia, né corrispondere alcunché in relazione al suo diverso utilizzo, senza, perciò, mai riconoscere una signoria altrui.

2. Con la seconda censura, i ricorrenti hanno dedotto – con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti ma (asseritamente) ignorato dal giudice, costituito dalla mancata ammissione delle istanze istruttorie (deferimento di interrogatorio formale e prova per testi) ritualmente articolate (in primo grado nella memoria di cui all'art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c. e riproposte in appello) al fine di comprovare l'utilizzazione e le attività da essi eseguite sul controverso terreno (allo scopo, perciò, di riscontrare il raggiungimento dell'idonea prova in ordine alla invocata usucapione), nonché – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la falsa applicazione degli artt. 183 c.p.c. e 2697 c.c.

3. Con la terza doglianza, i ricorrenti hanno prospettato – in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 5, c.p.c. – la violazione e falsa applicazione degli artt. 31, 38 e 44 della legge n. 47/1985, nonché l'erroneità, illogicità e contraddittorietà dell'impugnata sentenza rispetto a principi in tema di efficacia preclusiva della domanda di condono edilizio pendente, oltre all'omessa valutazione dell'ammissione di c.t.u. per la puntuale individuazione dei manufatti, unitamente al mancato esame circa un fatto decisivo per il giudizio,



oggetto di discussione tra le parti ed ignorato dal giudice, rappresentato dalla sussistenza delle pratiche di condono edilizio già regolarmente adempiute da essi (omissis) attraverso il pagamento degli oneri concessori ed oblatori, ed ancora non definite dal Comune.

4. Con il quarto motivo, i ricorrenti hanno lamentato – ai sensi dell’art. 360, comma 1, nn. 3 e 5, c.p.c. – l’omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti ed ignorato dal giudice, costituito dall’illogico ed ingiustificato rigetto della domanda di riconoscimento dell’incremento di valore per effetto delle migliorie ed addizioni da essi apportate sulla particella in questione, congiuntamente alla violazione degli artt. 985, 986 e 1026 c.c.

5. Con la quinta censura, i ricorrenti hanno denunciato – ai sensi dell’art. 360, comma 1, nn. 3 e 5, c.p.c. – l’omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti ed (asseritamente) ignorato dal giudice, riconducibile all’erroneo rigetto della domanda di restituzione degli importi dagli stessi versati al Comune di (omissis) (omissis) unitamente all’illogicità del capo dell’impugnata decisione in ordine alla mancata valutazione sia dell’assenza della qualità di proprietario della porzione di immobile illegittimamente spesa dal citato Comune, risultante dai documenti di provenienza dello stesso Ente e non contestati, sia della consapevolezza del medesimo Comune di non vantare alcuna titolarità sul bene, circostanza confessata in udienza. I ricorrenti hanno, inoltre, dedotto la violazione dell’art. 2033 c.c., nonché il difetto di motivazione circa il mancato esame della domanda di manleva da parte del suddetto Comune.



6. Con il sesto ed ultimo motivo, i ricorrenti hanno lamentato – con riguardo all’art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., nonché del D.M. n. 55/2014 in tema di liquidazione delle spese giudiziali, deducendo, altresì, l’erroneità e l’infondatezza del riconoscimento delle spese di lite di primo grado in favore del Comune di ^(omissis) (omissis)

7. Rileva il collegio che il primo motivo si profila inammissibile, perché, con esso, in effetti, si tende a censurare la ricostruzione della vicenda fattuale, da considerarsi invece adeguatamente operata nell’impugnata sentenza.

In particolare, a prescindere dalla circostanza che non si riesce a comprendere la deduzione del principio di non contestazione (non risultando nemmeno essere stata dedotta la violazione dell’art. 115 c.p.c.), i ricorrenti hanno inteso sostenere che la Corte di appello non avrebbe valorizzato la circostanza (sull’asserito presupposto dell’inizio di una relazione materiale con il fondo già da ritenersi configurabile come possesso) che il Comune di ^(omissis) non aveva procurato loro la disponibilità del bene ma aveva lasciato gli stessi nel godimento già in atto (senza, oltretutto, spiegare a che titolo).

Senonché, la Corte di appello ha accertato – per averlo ammesso gli stessi odierni ricorrenti – che l’acquisita disponibilità del fondo aveva costituito oggetto di concessione del godimento da parte del citato Comune, in relazione all’incarico di bidella conferito alla ^(omissis) da esercitarsi nella struttura scolastica ivi insistente. Inoltre, ha aggiunto il giudice di secondo grado, per la parte dell’immobile adibita a destinazione abitativa era stato negoziato tra le parti un vero e proprio contratto di locazione, con la corresponsione dei relativi canoni, senza che fosse stata riscontrata alcuna idonea



attività materiale - accompagnata dal necessario "animus domini" - tale da concretare una "interversio possessionis".

Sul punto, la Corte territoriale non ha affatto ommesso di rilevare che la prospettata "iniziale disponibilità" - per il tramite del mero riconoscimento dell'ente pubblico - si riferiva soltanto al primo piano, rilevando correttamente che l'esercizio del godimento del piano terreno non potesse essere ricondotto ad un possesso in senso proprio, dal momento che la disponibilità di tali porzioni trovava fondamento nel fatto che esse erano contigue ed accessorie al bene ceduto in locazione, perciò - da considerarsi - anch'esse detenute ma non possedute, in difetto di interversione (ai sensi dell'art. 1164 c.c.), non potendosi questa presumersi realizzata in conseguenza della sola durata temporale della detenzione.

8. Anche la seconda censura è inammissibile perché, per un verso, si deduce sotto la prospettazione del vizio di cui al n. 5 dell'art. 360 c.p.c. un ommesso esame relativo alla mancata ammissione di prove (e non di un fatto storico già acquisito ma non esaminato e potenzialmente decisivo), e, per altro verso, si denuncia un'asserita violazione degli artt. 183 e 2697 c.c. in ordine alla stessa circostanza.

Senonché, a quest'ultimo proposito, la Corte di appello - sulla base di quanto già specificato con riguardo al primo motivo - ha ritenuto mancante la prova del dedotto possesso sulla base dello svolgimento complessivo della vicenda fattuale e dei rapporti intercorsi anche con il citato Comune, pervenendo alla conclusione che la condizione degli appellanti non poteva essere ricondotta a quella di possessori ma di meri detentori e che non era emerso alcun univoco riscontro tale da far ritenere intervenuta una "interversio possessionis", evidenziando che la mera realizzazione di una recinzione e di piccoli manufatti



(utilizzati come deposito di materiali), oltretutto edificati abusivamente, non rappresentava, a tal proposito, una circostanza idonea e piena a confortare una effettiva prova di un possesso dominicale (trattandosi di attività non incompatibili con il pacifico godimento ad uso abitativo), in tal senso implicitamente ravvisando come irrilevante le ulteriori istanze istruttorie articolate dagli odierni ricorrenti.

In punto di diritto va, con riferimento a quanto sopra riferito, ricordato: - che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo, censurabile ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (cfr., ad es., Cass. n. 28887/2019); - che, in un contratto ad effetti obbligatori, la "traditio" del bene non comporta la trasmissione del suo possesso ma l'insorgenza di una mera detenzione, sebbene qualificata, salvo che intervenga una "interversio possessionis", mediante la manifestazione esterna, diretta contro il proprietario/possessore, della volontà di esercizio del possesso "uti dominus", atteso che il possesso costituisce una situazione di fatto, non trasmissibile, di per sé, con atto negoziale separatamente dal trasferimento del diritto corrispondente al suo esercizio, sicché non opera la presunzione del possesso utile "ad usucapionem", previsto dall'art. 1141 c.c., quando la relazione con il bene derivi da un atto o da un fatto del proprietario non corrispondente al trasferimento del diritto (v., in particolare, da ultimo, Cass. n. 29594/2021, nella cui fattispecie questa Corte ha confermato la decisione di merito che, ravvisando l'esistenza di un



contratto di comodato, aveva escluso che l'utilizzo esclusivo del bene ed il compimento di atti di amministrazione, per la conservazione ed il miglioramento delle sue condizioni, integrasse un atto di interversione del possesso nei confronti del proprietario, e successivamente dei suoi eredi, idoneo al mutamento del titolo); - che la detenzione può mutare in possesso soltanto con un atto di interversione, consistente in una manifestazione esteriore, rivolta contro il possessore, affinché questi possa rendersi conto dell'avvenuto mutamento, da cui si desuma che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui ed abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, precisandosi che tale accertamento realizza un'indagine di fatto, rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità, purché risulti logica e congruamente motivata (come è risultata la sentenza della Corte di appello di Roma oggetto del ricorso); - che, infine, in tema di possesso "ad usucapionem", non è censurabile in sede di legittimità - ove congruamente motivato ed immune da vizi giuridici - l'apprezzamento del giudice del merito in ordine alla validità degli eventi dedotti dalla parte al fine di accertare se, nella concreta fattispecie, ricorrano o meno gli estremi del possesso idoneo ad usucapire (cfr. Cass. n. 11410/2010 e Cass. n. 356/2017).

9. La terza doglianza è, pur essa, inammissibile per difetto di specificità poiché i ricorrenti non indicano come, dove e quando avrebbero dedotto in giudizio la circostanza relativa alle pratiche di condono riguardanti i manufatti abusivi realizzati sul fondo oggetto di controversia, versandosi - quindi - nella prospettazione di una questione nuova e, comunque, ininfluyente ai fini della decisione in



ordine all'oggetto di causa, avendo, come detto, la Corte di appello - con valutazione di merito insindacabile nella presente sede - escluso ogni rilevanza con riferimento alla circostanza della realizzazione di manufatti ai fini del raggiungimento di una prova idonea a riscontrare un possesso utile "ad usucapionem" (in difetto, peraltro, di una prova denotante, a monte, un'avvenuta interversione).

10. Anche il quarto motivo è da ritenere inammissibile perché con esso si deduce nuovamente la circostanza della sottoposizione dei manufatti alle pratiche di condono, che non ha costituito specifico oggetto di contraddittorio né circostanza portante dell'impugnata sentenza, avendo la Corte di appello - sulla scorta dell'accertata abusività dei manufatti all'atto della valutazione del quadro probatorio e della definizione della causa - ritenuto che questa condizione non consentisse di riconoscere il diritto all'indennità per gli asseriti miglioramenti apportati dai (omissis) (omissis) essendo rimasta, inoltre, esclusa la qualità di possessori in capo agli stessi.

Del resto, la previsione di cui all'art. 1150 c.c. - che attribuisce al possessore, all'atto della restituzione della cosa, il diritto al rimborso delle spese fatte per le riparazioni straordinarie ed all'indennità per i miglioramenti recati alla cosa stessa - è di natura eccezionale e non può, quindi, essere applicata in via analogica al detentore qualificato od a qualsiasi diverso soggetto (v. Cass. n. 28379/2017 e, più recentemente, Cass. n. 29924/2022), dovendosi, oltretutto, rimarcare che non può essere riconosciuto il diritto all'indennizzo per le addizioni consistenti in edifici abusivamente eretti su un fondo, non potendosi ammettere, per l'appunto, alcun indennizzo per lo



svolgimento di un'attività illecita (cfr. Cass. n. 8834/1997 e Cass. n. 27408/2013).

11. Il quinto motivo (in relazione al quale il controricorrente interessato è il Comune di ^{(omissi} ^(omissis) è manifestamente infondato, perché il fatto decisivo di cui si assume l'omesso esame circa la pretesa alla restituzione degli importi è stato, invece, valutato dalla Corte di appello, la quale l'ha anche legittimamente rigettata sul presupposto che le somme versate dovevano imputarsi ai canoni correlati allo stipulato contratto di locazione (come è noto avente natura personale) con il Comune di ^(omissis) ^(omissis) che aveva rivestito la qualità di locatore, la quale può essere ricoperta anche da chi non sia – come nel caso di specie – il proprietario del bene oggetto del contratto (anche se, in ipotesi, si qualifichi come tale) ma un soggetto che abbia la disponibilità in concreto dell'immobile (v., ad es. Cass. n. 15443/2011 e Cass. n. 22346/2014), ragion per cui quanto corrisposto dagli odierni ricorrenti non può essere qualificato come un pagamento indebito legittimante l'esercizio dell'azione prevista dall'art. 2033 c.c.

Del resto, come prima posto in risalto ed evidenziato dalla Corte di appello, nella vicenda dedotta in causa erano rimaste incontestate sia la circostanza dell'immissione del godimento del bene in favore degli appellati da parte del citato Comune, sia l'assenso manifestato dal dante causa dei ^(omissis) all'esistenza di una scuola sull'immobile controverso.

12. Manifestamente fondato (per quanto di ragione) è, invece, il sesto ed ultimo motivo (sempre rivolto nei confronti del Comune di ^{(omissi} ^(omissis) perché, in effetti, a fronte di una disposta compensazione delle spese del giudizio di primo grado con



riferimento al rapporto processuale intercorso tra i (omissis) (omissis) e il citato Comune pur essendo stata rigettata la domanda nei primi formulata nei confronti dei secondi per l'ottenimento della restituzione delle somme versate per effetto del contratto di locazione, statuizione confermata all'esito del giudizio di appello, lo stesso Comune appellato avrebbe dovuto – costituendosi tempestivamente – avanzare appello incidentale per impugnare la pronuncia di compensazione delle spese adottata con la sentenza di prime cure, ragion per cui, in difetto di tale impugnazione incidentale, la Corte di appello non avrebbe potuto rimettere in discussione la suddetta compensazione disposta con la decisione di prime cure (che, quindi, sarebbe dovuta rimanere ferma), ma limitarsi a regolare solo quelle di appello, che risultano essere state legittimamente disciplinate in base al criterio della soccombenza.

Deve, su tale aspetto, trovare, quindi, conferma il principio, già statuito da questa Corte (v. Cass. n. 18533/2009), secondo cui, in tema di spese giudiziali, la sentenza di secondo grado, che nel rigettare l'appello non modifichi nel merito quella di primo grado, la quale aveva disposto, quanto al regolamento delle spese, la compensazione di queste, è affetta da ultrapetizione quando - come nella specie - condanni l'appellante, in difetto di appello incidentale, al pagamento delle spese del doppio grado e non soltanto di quelle d'appello.

Non può, invece, avere seguito l'ulteriore doglianza contenuta in questo stesso ultimo motivo circa la contestazione della mancata possibile compensazione delle spese del giudizio di secondo grado sempre con riguardo allo stesso rapporto processuale, avendo la Corte di appello applicato legittimamente il principio della



soccombenza, non ritenendo, perciò, sussistente alcuna delle ipotesi suscettibili di dar luogo ad una pronuncia di compensazione, costituente frutto di un potere discrezionale proprio del giudice di merito.

A tal proposito la giurisprudenza di questa Corte (cfr., ad es., Cass. SU n. 14989/2005 e, più recentemente, Cass. n. 11329/2019) ha più volte chiarito che, in tema di spese processuali, la facoltà di disporre la compensazione tra le parti rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, il quale non è tenuto a dare ragione con una espressa motivazione del mancato uso di tale sua facoltà, con la conseguenza che la pronuncia di (omissis) alle spese, anche se adottata senza prendere in esame l'eventualità di una compensazione, non può essere censurata in cassazione, neppure sotto il profilo della mancanza di motivazione.

13. In definitiva, alla stregua delle argomentazioni complessivamente svolte, vanno rigettati i primi cinque motivi del ricorso, mentre deve essere accolto – per quanto di ragione - il sesto, in relazione al quale (per la parte in cui è stato ritenuto fondato), non essendo necessari ulteriori accertamento di fatto, si può provvedere direttamente nel merito in questa sede, disponendo l'eliminazione, dall'impugnata sentenza (ferma restando nel resto), della (omissis) degli odierni ricorrenti al pagamento, in favore del Comune di (omissis) (omissis) delle spese del giudizio di primo grado.

Quanto alla regolazione delle spese del presente giudizio, stante la soccombenza totale dei ricorrenti nei confronti dei controricorrenti (omissis) essi vanno (omissis) al pagamento delle stesse in favore



di questi ultimi, provvedendosi alla loro liquidazione nei sensi di cui in dispositivo.

In virtù, invece, della reciproca soccombenza tra le parti nel rapporto processuale instauratosi tra i ricorrenti ed il controricorrente Comune di ^(omissi) ^(omissis) le spese di questo giudizio, relative a detto rapporto, vanno interamente compensate.

P.Q.M.

La Corte rigetta i primi cinque motivi del ricorso ed accoglie, per quanto di ragione, il sesto.

Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito sullo stesso, dispone l'eliminazione, dall'impugnata sentenza, della ^(omissis) degli odierni ricorrenti al pagamento, in favore del Comune di ^(omissi) ^(omissis) delle spese del giudizio di primo grado.

^(omissis) ricorrenti, in solido fra loro, al pagamento delle spese del presente giudizio in favore dei controricorrenti ^(omissis) ^(omissis) e ^(omissis) ^(omissis) liquidate in complessivi euro 6.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e c.p.a. nella misura e sulle voci come per legge.

Compensa per intero le spese di questo giudizio tra i ricorrenti e il controricorrente Comune di ^(omissi) ^(omissis)

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte di cassazione, in data 24 marzo 2023.

Il Presidente

Luigi Giovanni Lombardo

