



0020823/15

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*VENDITA, PERMUTA, RIPOSCO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 20930/2010

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 20823

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C1

Dott. ETTORE BUCCIANTE - Presidente - Ud. 24/06/2015

Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere - PU

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 20930-2010 proposto da:

CASSANO MARIA CSSMRA58B63A669B, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA ARCHIMEDE 35, presso lo studio dell'avvocato NICOLETTA D'AGOSTINO, rappresentata e difesa dall'avvocato ANTONIO CAROPPO;

- *ricorrente* -

2015

contro

1643

IMMOBILIARE METALLEGNO SRL 00854500725, FUCCI ANIELLO FCCNLL31P17A669P;

- *intimati* -

Nonché da:

- FUCCI ANIELLO FCCNLL31P17A669P, IMMOBILIARE
METALLEGNO SRL 00854500725, elettivamente
domiciliati in ROMA, V.G.NICOTERA 29, presso lo
studio dell'avvocato MICHELE GUZZO,
rappresentati e difesi dall'avvocato MAURIZIO
SAVASTA;

- *controricorrenti e ricorrenti incidentali* -

nonché contro

CASSANO MARIA CSSMRA58B63A669B;

- *intimata* -

avverso la sentenza n. 597/2008 della CORTE
D'APPELLO di BARI, depositata il 09/06/2009;

udita la relazione della causa svolta nella
pubblica udienza del 24/06/2015 dal Consigliere
Dott. ELISA PICARONI;

udito l'Avvocato MONTERINI Domenico con delega
depositata in udienza dell'Avvocato CAROPPO
Antonio, difensore della ricorrente che ha
chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato SAVASTA Maurizio, difensore
dei resistenti che ha chiesto il rigetto del
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto
Procuratore Generale Dott. ALBERTO CELESTE che
ha concluso per l'inammissibilità in subordine
per il rigetto del ricorso.



Ritenuto in fatto

1. - È impugnata la sentenza della Corte d'appello di Bari, depositata il 9 giugno 2009, che ha rigettato l'appello proposto da Maria Cassano avverso la sentenza del Tribunale di Trani n. 537 del 2004, e nei confronti di Immobiliare Metallegno s.r.l. e Aniello Fucci.

1.1. - Nel 1997 la società Immobiliare Metallegno aveva chiesto la risoluzione del contratto preliminare di compravendita di unità immobiliari per inadempimento della promissaria acquirente Maria Cassano, con riconoscimento del diritto alla ritenzione dell'importo di lire 180 milioni e condanna della convenuta alla restituzione degli immobili e al risarcimento da occupazione illegittima.

La convenuta aveva proposto domanda riconvenzionale di declaratoria della nullità del contratto - in quanto sottoscritto da persona diversa dal promissario acquirente, indicato in Gennaro Corvasce, marito della convenuta stessa -, con condanna della società attrice alla restituzione degli importi versati, pari a lire 243.900.000, e al risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale, nonché ai sensi dell'art. 96 cod. proc. civ.

Autorizzata la chiamata in causa di Aniello Fucci, legale rappresentante di Immobiliare Metallegno, la convenuta ne aveva chiesto la condanna alla restituzione di somme di danaro e del blocchetto di assegni firmati in bianco.



1.2. - Il Tribunale, dichiarata la nullità del contratto, aveva condannato la società attrice a restituire l'importo di euro 92.962,24 ricevuto a titolo di acconto, con interessi dalla domanda, ed aveva inoltre condannato la convenuta a versare l'importo di euro 79.835,45, oltre interessi, a titolo di indennità per l'occupazione degli immobili, rigettando ogni altra domanda.

2. - Proposto gravame dalla sig.ra Cassano, cui resistevano Immobiliare Metallegno e Aniello Fucci, la Corte d'appello confermava la sentenza di primo grado.

2.1. - Per quanto ancora di interesse, la Corte di merito riteneva inammissibile la richiesta di restituzione di maggiori somme avanzata dall'appellante, rilevando la carenza di specificità del motivo di gravame, che non prospettava argomenti in grado di contrastare le ragioni in base alle quali il Tribunale, con motivazione analitica, aveva ritenuto più attendibile la tesi della società.

2.2. - Era inoltre infondata, secondo la Corte d'appello, la pretesa della rivalutazione monetaria sull'importo riconosciuto a titolo restitutorio, trattandosi di debito di valuta e non di valore, mentre non era stata fornita la prova del maggior danno da svalutazione monetaria.

2.3. - Erano altresì infondate le censure riguardanti il riconoscimento dell'indennità di occupazione a Immobiliare Metallegno. Risultava infatti provato che l'appellante aveva



sottoscritto il verbale di consegna degli immobili in data 14 luglio 1993 e ne aveva conservato la disponibilità fino al 5 dicembre 1997 e che il fabbricato era stato dichiarato agibile con provvedimento del Sindaco di Barletta in data 4 aprile 1995. L'appellante, peraltro, non aveva specificamente contestato la quantificazione dell'indennizzo, sicché la censura risultava sotto tale profilo inammissibile.

3. - Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso Maria Cassano, sulla base di tre motivi.

Resistono con unico atto di controricorso Immobiliare Metallegno srl e Aniello Fucci.

La ricorrente ha depositato memoria in prossimità dell'udienza.

Considerato in diritto

1. - Il ricorso è fondato nei limiti di seguito indicati.

1.1. - Con il primo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 342 cod. proc. civ., per contestare la ritenuta inammissibilità del motivo di appello relativo alla restituzione di maggiori somme versate a titolo di acconto. La ricorrente richiama le censure formulate nell'atto di appello con riguardo alla valutazione delle prove effettuata dal Tribunale, segnalando di avere chiesto anche l'ammissione del giuramento suppletorio.

In ossequio al disposto di cui all'art. 366-bis cod. proc. civ., applicabile *ratione temporis*, è formulato il seguente



quesito di diritto: «[se] il dettato di cui all'art. 342, nella parte in cui impone la specificità dei motivi d'appello, risulta rispettato nel caso di specie, ove l'appellante, dopo aver delineato la difficoltà di fornire piena prova documentale dei propri assunti, ha contestato la valutazione della prova testimoniale eseguita dal primo giudice e ne ha chiesto un nuovo esame da parte del giudice d'appello».

1.2. - La doglianza è fondata.

1.2.1. - Dall'esame dell'atto di appello e della sentenza di primo grado - imposto dalla denunciata violazione dell'art. 342 cod. proc. civ. - si rileva che la sig.ra Cassano aveva contestato con il gravame la decisione del Tribunale di quantificare il credito restitutorio sulla base della dichiarazione resa dal sig. Fucci in sede di interrogatorio formale, segnalando i profili problematici della ricostruzione dei fatti, connessi alla modalità con cui ella aveva corrisposto gli acconti per l'acquisto dell'immobile.

Era infatti emerso dall'istruttoria che i versamenti avvenivano a mani del medesimo Fucci, con assegni o in contanti, e senza rilascio di ricevute, ragione per cui non esisteva documentazione al riguardo. L'appellante lamentava che tali circostanze non erano state considerate dal Tribunale, che si era limitato a rilevare la mancanza di prova documentale del maggior credito e la non decisività delle dichiarazioni testimoniali rese dai testi indotti dalla sig.ra Cassano.



1.2.2. - La contestazione così prospettata non viola il disposto dell'art. 342 cod. proc. civ., nel testo applicabile *ratione temporis*.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, il motivo di appello deve ritenersi specifico quando la critica della decisione impugnata sia sufficiente a consentire al giudice del gravame di percepire con certezza il contenuto delle censure, in riferimento alle statuizioni adottate dal primo giudice (*ex plurimis*, Cass., sez. 3^a, sentenza n. 25218 del 2011).

2.2.3. - Nel caso in esame, era chiaro che l'appellante criticava la valutazione delle prove operata dal giudice di primo grado senza tenere conto del contesto di riferimento, e chiedeva alla Corte d'appello di riesaminare il quadro probatorio in una prospettiva più aderente alla fattispecie concreta.

L'effetto devolutivo era dunque definito in termini sufficienti ad imporre la verifica del merito del gravame.

2. - Con il secondo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 221 r.d. n. 1265 del 1934 e succ. mod., nonché vizio di motivazione.

La ricorrente contesta il riconoscimento dell'indennità di occupazione in favore della società Metallegno, assumendo che la Corte d'appello non avrebbe tenuto delle risultanze istruttorie e, in particolare: a) della consistenza degli immobili oggetto di consegna (non tre vani ma uno); b) della avvenuta



consegna a soggetto diverso da quello indicato nel testo del verbale di consegna (Gennaro Corvasce); c) della mancanza di prova del vantaggio tratto dalla detentrica degli immobili e del danno subito dalla Metallegno, che risultava avere offerto in vendita ovvero in locazione i locali, con cartelli esposti al pubblico; d) della mancanza di abitabilità del fabbricato in cui si trovano i locali in oggetto, e quindi del divieto di utilizzo degli stessi, come previsto dall'art. 221 del r.d. n. 1265 del 1934, applicabile *ratione temporis*.

A corredo del motivo è formulato il seguente quesito di diritto: «[se] il possessore (o detentore) *sine titulo* di un immobile privo del certificato di abitabilità non è tenuto ad indennizzare il proprietario di detto immobile se il certificato in questione non è stato conseguito e comunque non gli è stato consegnato dal proprietario medesimo».

2.1. - La doglianza è infondata.

2.1.1. - La mancanza di certificato di agibilità dell'immobile - peraltro limitata al periodo intercorso tra la data di consegna degli immobili alla sig.ra Cassano (luglio 1993) e il rilascio del certificato stesso (aprile 1995) - costituisce circostanza irrilevante ai fini della configurabilità, in capo alla proprietà, del diritto all'indennizzo ovvero al risarcimento per l'occupazione senza titolo degli immobili, che sorge per l'avvenuta utilizzazione in concreto degli immo-



bili da parte dell'occupante (*ex plurimis*, Cass., sez. 2^a, sentenza n. 259 del 2011).

3. - Con il terzo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 e 1226 cod. civ., 115 e 342 cod. proc. civ., nonché vizio di motivazione.

La ricorrente assume la mancanza di prova dell'an e del quantum del danno subito dalla società Metallegno per l'occupazione degli immobili, lamentando l'avvenuta liquidazione in via equitativa, e contesta infine la ritenuta parziale inammissibilità del motivo di appello formulato al riguardo.

A corredo del motivo, sono formulati i seguenti quesiti di diritto: «1) [se,] in presenza di un danno da illegittima occupazione di un immobile, per ciò stesso agevolmente qualificabile, eventualmente anche a mezzo di CTU, è illegittimo il ricorso alla valutazione equitativa del danno, soprattutto là dove il danneggiato non abbia indicato il danno, e tanto meno prodotto alcun elemento di prova, neanche indiziaria, ai fini della relativa liquidazione e senza che il giudice abbia neppure affermato e comunque accertato l'impossibilità e la particolare difficoltà di provare il danno; 2) [se,] a fronte della genericità della motivazione del giudice di primo grado, che non ha precisato le ragioni per le quali ha fatto uso del potere di liquidazione equitativa del danno, la doglianza dell'appellante secondo cui la valutazione del danno è arbi-



traria e priva di prova, assolve all'onere di specificità dei motivi d'appello contenuto nell'art. 342 cod. proc. civ.».

3.1. - La doglianza è infondata.

3.1.1. - Secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, il danno da occupazione illegittima di immobili è in re ipsa, come correttamente ritenuto dal giudice d'appello, e si riconnette alla perdita temporanea delle utilità normalmente conseguibili nell'esercizio delle facoltà di godimento e di disponibilità che il proprietario subisce. È vero peraltro che si tratta di una presunzione *iuris tantum*, superabile ove si accerti che la proprietà si sia intenzionalmente disinteressata dell'immobile (Cass., sez. 2^a, sentenza n. 14222 del 2012), ma ciò non risulta avvenuto nel caso in esame.

3.1.2. - Sulla base di tale configurazione del diritto all'indennità di occupazione senza titolo (ovvero al risarcimento del danno), la giurisprudenza ammette che la relativa quantificazione avvenga sulla base di elementi presuntivi semplici, quale è il valore locativo di mercato dell'immobile oggetto di occupazione (*ex plurimis*, Cass., sez. 2^a, sentenza n. 24100 del 2011).

3.1.3. - Non sussiste infine la prospettata violazione dell'art. 342 cod. proc. civ.

La Corte d'appello ha rigettato nel merito la censura riguardante l'accertamento dell'indennità di occupazione sotto il profilo dell'*an debeatur*, ed ha poi rilevato, correttamen-



te, che la quantificazione dell'indennità effettuata dal Tribunale non era stata contestata specificamente.

L'affermazione è condivisibile.

L'espressione utilizzata dall'appellante, secondo cui «[...] anche il quantum è stato arbitrariamente e senza prove stabilito» (pag. 12 atto di appello) non era all'evidenza sufficiente a contestare la determinazione dell'indennità sulla base del criterio presuntivo del valore locativo dell'immobile.

4. - All'accoglimento del primo motivo segue la cassazione in parte qua della sentenza impugnata, con rinvio al giudice indicato in dispositivo, il quale provvederà ad esaminare il motivo di appello riguardante la quantificazione del credito restitutorio in capo all'appellante, e a regolare le spese del giudizio di legittimità.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta i rimanenti, cassa e rinvia, anche per le spese del presente giudizio ad altra sezione della Corte d'appello di Bari.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 24 giugno 2015.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giurisdizionale
V. MARINERU

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 15 OTT. 2015

Il Funzionario Giurisdizionale
V. MARINERU