



26710-20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -

Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Dott. ANNAMARIA CASADONTE - Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -

PROPRIETA'

Ud. 02/10/2020 - CC

R.G.N. 7443/2016

Rep. 
Ron 26710

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 7443-2016 proposto da:

(omissis)

elettivamente

domiciliati in (omissis)

presso

lo studio dell'avvocato (omissis)

, che li

rappresenta e difende giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro

(omissis)

, elettivamente

domiciliati in (omissis)

, presso lo studio

dell'avvocato (omissis), che li rappresenta e difende in

virtù di procura notarile in atti;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 5798/2015 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 20/10/2015;

2528
1980
2020

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/10/2020 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le memorie delle parti;

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con sentenza n. 25 del 19 gennaio 2010 il Tribunale di Roma - sezione distaccata di Ostia - accoglieva la domanda di (omissis) e (omissis) i quali, premettendo di essere proprietari della porzione di terreno di circa 80 m quadri in Roma, Infernetto riportata al catasto terreni del Comune di Roma alla partita (omissis), foglio (omissis) particella (omissis), chiedevano che i convenuti (omissis) e (omissis) (omissis), fossero condannati al rilascio della stessa in quanto occupata senza titolo.

Il Tribunale riteneva che la porzione di terreno oggetto di causa non rientrasse fra i beni di cui al contratto di compravendita del 13 maggio 2002 e pertanto andava restituita in favore degli attori, con la condanna altresì al pagamento di una somma quale compenso per l'occupazione mensile.

Avverso tale sentenza hanno proposto appello i convenuti, cui hanno resistito le originarie parti attrici.

La Corte d'appello di Roma con sentenza n. 5798 del 20 ottobre 2015 ha accolto il gravame e per l'effetto ha rigettato l'originaria domanda di parte attrice.

I giudici di appello rilevavano che dal contratto di compravendita del 13 maggio 2002, con il quale gli attori avevano venduto ai convenuti un appartamento costituito su tre livelli, con annesso giardino di pertinenza esclusiva, nonché ingresso autonomo, facente parte di un villino bifamiliare costruito dagli stessi attori ed ubicato in (omissis) località (omissis) emergeva che vi era un riferimento alla



superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa metri quadri 640.

La tesi degli attori si fondava sul fatto che a seguito della vendita era stata occupata anche una porzione di terreno facente parte della particella ^(omissis), che doveva ritenersi esclusa dall'oggetto del contratto di compravendita, così che l'occupazione della stessa era avvenuta da parte dei convenuti in assenza di un valido titolo giustificativo.

La sentenza di secondo grado, dopo aver disatteso il primo motivo di appello, con il quale si invocava la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dell'ente titolare del diritto di superficie sulla particella ^(omissis), posto che tale diritto si era ormai estinto per prescrizione, riteneva invece fondato il secondo motivo di impugnazione.

In tal senso rilevava che la domanda proposta andava qualificata come domanda di rivendica ai sensi dell'articolo 948 del codice civile, così che erano gli attori onerati della dimostrazione della sussistenza del loro diritto, nella fattispecie, anche attraverso i titoli costitutivi della proprietà.

In tal senso bisognava guardare al contenuto dell'atto di compravendita del 13 maggio 2002, nella cui interpretazione non ci si poteva fermare esclusivamente al senso letterale delle parole usate, ma occorreva indagare quale fosse stata la comune intenzione delle parti al momento della conclusione del contratto.

La lettura dell'atto evidenziava che le parti avevano fatto riferimento al trasferimento in favore dei convenuti di una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa metri quadri 640, emergendo altresì che i venditori avevano costruito entrambe le unità immobiliari, e quindi anche quella oggetto di trasferimento in favore dei convenuti, realizzando la recinzione



ed il muro divisorio fra i due cortili esterni, procedendo quindi alla consegna agli acquirenti dell'immobile nella situazione di fatto in cui si trovava.

Secondo la giurisprudenza nel caso in cui vi sia divergenza fra gli elementi identificativi del bene, in particolare fra i confini, i dati catastali e la descrizione o misurazione dell'immobile, è necessario procedere all'interpretazione del contratto al fine di stabilire quale sia la comune intenzione delle parti in merito all'estensione del bene compravenduto.

Nella fattispecie doveva ritenersi che il bene fosse stato individuato, oltre che con i confini, anche con il riferimento alla superficie, quantificata, come detto, in metri quadrati 640.

Secondo i giudici di appello si trattava quindi di una vendita a misura e non a corpo, sicchè era proprio alla misura concreta del fondo che occorreva avere riguardo per dirimere la controversia. Alla luce di tale ricostruzione della volontà delle parti, non era possibile accogliere la domanda degli attori in quanto - sottratta ai convenuti la porzione di terreno rivendicata dai primi - i secondi si sarebbero ritrovati proprietari di una superficie di soli metri quadrati 552, fronte della più ampia indicazione contenuta in contratto. Inoltre, non poteva trascurarsi l'ulteriore elemento rappresentato dal fatto che il bene era stato consegnato nella sua attuale consistenza da parte degli stessi venditori, sicchè si era consolidato un affidamento sul fatto che quanto consegnato corrispondesse esattamente a quanto oggetto della compravendita.

Per la cassazione della sentenza di appello propongono ricorso (omissis) e (omissis) sulla base di tre motivi.

Gli intimati resistono con controricorso.

Le parti hanno depositato memorie in prossimità dell'udienza.



2. Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione del principio del contraddittorio, per omessa applicazione del disposto dell'art. 101 co. 2 c.p.c., nella parte in cui la sentenza ha ommesso di concedere alle parti un termine per il deposito di memorie difensive sulla questione della qualificazione del contratto come a misura e non a corpo.

Assumono i ricorrenti che i giudici di appello hanno optato per la qualificazione del contratto di compravendita intervenuto tra le parti come vendita a misura e non già a corpo, sebbene tale questione non fosse mai stata un punto controverso nel corso dei due gradi di giudizio.

Pertanto, nel momento in cui ritenevano di porre la diversa qualificazione del contratto a fondamento della decisione, i giudici di appello avrebbero dovuto preliminarmente concedere alle parti termine per interloquire, di guisa che l'omissione di tale adempimento si riverbera in una causa di nullità della sentenza.

Il motivo è infondato.

Rileva in primo luogo il Collegio che nella fattispecie non risulta correttamente invocabile la violazione dell'art. 101 c.p.c., atteso che secondo la giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 30716/2018) nel sistema anteriore all'introduzione del comma 2 dell'art. 101 c.p.c. (a norma del quale il giudice, se ritiene di porre a fondamento della decisione una questione rilevata d'ufficio, deve assegnare alle parti, "a pena di nullità", un termine "per il deposito in cancelleria di memorie contenenti osservazioni sulla medesima questione"), operata con l'art. 45, comma 13, della l. n. 69 del 2009, il dovere costituzionale di evitare sentenze cosiddette "a sorpresa" o della "terza via", poiché adottate in violazione del principio della "parità delle armi", aveva fondamento normativo

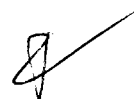


nell'art. 183 c.p.c. che al comma 3 (oggi comma 4) faceva carico al giudice di indicare alle parti "le questioni rilevabili d'ufficio delle quali ritiene opportuna la trattazione", con riferimento, peraltro, alle sole questioni di puro fatto o miste e con esclusione, quindi, di quelle di puro diritto (conf. Cass. n. 25054/2013).

La pendenza del giudizio in primo grado, già in epoca anteriore alla novella del 2009, rende quindi non direttamente applicabile la previsione di cui all'art. 101 c.p.c., come novellato dalla legge n. 69/2009, ma non per questo esclude che sussista il dovere del giudice di evitare l'adozione di cd. sentenze della terza via, omettendo di sollecitare il contraddittorio sulle questioni rilevate d'ufficio.

Ritiene però la Corte che, avuto riguardo alla materia del contendere ed ai termini della controversia, che non possa ritenersi che la questione indicata in motivo, e cioè la corretta qualificazione del contratto di compravendita, costituisca una questione nuova, sulla quale si imponeva la sollecitazione del contraddittorio delle parti.

Infatti, in considerazione della pacifica circostanza che tra le parti era intervenuto un contratto di compravendita e che gli attori, a suo tempo venditori, pretendevano il rilascio di una porzione di terreno che a loro dire sarebbe stata esclusa dall'oggetto della compravendita, e che la prova necessaria ai fini dell'accoglimento della domanda ex art. 948 c.c. (così qualificata la domanda proposta da parte dei giudici di appello) andava necessariamente identificata nel contenuto del contratto di compravendita dal quale si sarebbe potuto statuire quali diritti erano stati trasferiti ai convenuti e quali invece erano residuati in capo ai venditori, è indubbio che il tema dirimente per la controversia era la corretta interpretazione e



qualificazione del contratto di compravendita, ed in particolare l'individuazione del suo oggetto, posto che risolta tale questione si sarebbe tratta la precisa individuazione di quanto trasferito in favore dei controricorrenti.

E' altresì evidente che, fondando gli attori la loro pretesa sul presupposto che fossero rimasti titolari dell'intera estensione della particella ^(omissis), non potendo l'indicazione quantitativa contenuta nel contratto prevalere sulle indicazioni ricavabili dai dati catastali, il punto focale della controversia fosse proprio costituito dalla rilevanza da attribuire, ai fini della ricostruzione della complessiva volontà dei contraenti, alla indicazione in termini numerici della complessiva superficie trasferita, il che esclude che l'aver optato per una vendita a misura, o comunque avere dato prevalenza al detto dato numerico costituisca una decisione a sorpresa da parte del giudice di appello, posto che proprio il concreto dipanarsi della vicenda non poteva non rendere edotte le parti che era proprio su tale tema che la causa sarebbe stata risolta.

Il motivo va quindi disatteso.

3. Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 n. 1 c.p.c. in ordine alla qualificazione della natura del contratto ed in relazione all'art. 1538 c.c., nella parte in cui i giudici di appello hanno optato per la qualificazione come vendita a misura.

Si deduce che ad orientare l'interpretazione del contratto debba essere essenzialmente il dato letterale e che gli altri criteri svolgono un ruolo sussidiario, potendo essere utilizzati solo se residuino dubbi.

Nella fattispecie occorre dare assoluta prevalenza alla descrizione del bene contenuta nel contratto e non poteva



invece attribuirsi rilievo al dato numerico della superficie che aveva solo carattere approssimativo.

La soluzione dei giudici di appello ha quindi tradito i principi che di norma sono applicati ai fini della distinzione tra vendita a corpo ed a misura, trascurando la circostanza che nella specie l'immobile era stato identificato, a corpo, con la precisa indicazione dei suoi confini.

Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 1362 e ss. c.c. quanto alla esatta determinazione dell'oggetto del contratto, in quanto la Corte d'Appello ha ritenuto prevalenti, rispetto al dato letterale, criteri di interpretazione sussidiari quale quello del comportamento successivo o della buona fede.

Si richiama ancora una volta la precisa indicazione dell'oggetto del contratto come operata nell'art. 1 e si evidenzia che non poteva attribuirsi rilievo alla circostanza che al momento della consegna del bene, nella porzione materialmente consegnata ai convenuti fosse inclusa anche una parte della particella n. 1097, posto che tale particella costituiva un confine indicato nel contratto, e quindi era da ritenersi riservata per l'intero in proprietà ai venditori.

I motivi, che possono esser congiuntamente esaminati per la loro connessione, sono infondati.

A tal fine deve premettersi che per escludere la censurabilità dell'interpretazione data dal giudice ad un contratto è sufficiente che sia una delle possibili interpretazioni (Cass. n. 27136/2017; Cass. n. 7500/07; Cass. n. 24539/09), non essendo, quindi, necessario che quella data dal giudice sia l'unica interpretazione possibile (Cass. n. 4178/07; Cass. n. 10131/06).

L'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di



legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui all'art. 1362 c.c., e segg., o di motivazione inadeguata (ovverosia, non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione). Sicché, per far valere una violazione sotto il primo profilo, occorre non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione (mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esse contenuti), ma altresì precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato; con l'ulteriore conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso che si fonda sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass. 26 ottobre 2007, n. 22536). D'altra parte, per sottrarsi al sindacato di legittimità, quella data dal giudice del merito al contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili e plausibili interpretazioni (tra le altre: Cass. 12 luglio 2007, n. 15604; Cass. 22 febbraio 2007, n. 4178).

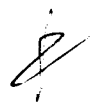
Una volta richiamati tali principi, va altresì ricordato che secondo la giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 34025/2019) il criterio fondamentale di distinzione tra vendita a misura e vendita a corpo sta in ciò, che nella prima la determinazione dei confini della cosa venduta è effettuata attraverso la misurazione, mentre la seconda è caratterizzata dalla determinazione e delimitazione del bene in modo che esso resti identificato indipendentemente dalla misura e che il relativo apprezzamento, implicando valutazione della volontà contrattuale, è incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato (conf. Cass. n. 8793/2000; Cass. n. 9215/2004; Cass. n. 832/1976; Cass. n. 3503/1997).



Il presupposto da cui però parte la tesi dei ricorrenti è che la vendita oggetto di causa facesse inequivoco ed esclusivo riferimento alla individuazione dei confini del bene, affermazione questa che già incontra la difficoltà di chiarire la ragione per la quale le parti avevano in ogni caso fatto riferimento ad un'indicazione in termini numerici della complessiva superficie trasferita, presupposto che appare in massima parte smentito proprio dalla lettura della clausola del contratto di compravendita, come riportata, oltre che in ricorso nella stessa sentenza impugnata.

Infatti, come si legge a pag. 4 della sentenza in esame, se è pur vero che si fa riferimento alla vendita di un appartamento con accesso indipendente da via (omissis) costituito da un piano interrato composto da autorimessa, cantine e deposito, nel descrivere l'area esterna trasferita si fa richiamo ad "annessa area giardinata di pertinenza esclusiva, della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa metri quadrati seicentoquaranta, confinante nell'insieme con appartamento interno (omissis) , proprietà (omissis) terreno di residua proprietà dei venditori di cui alla particella (omissis) del foglio (omissis) salvo altri...", cui segue la puntuale indicazione dei dati catastali relativi alle unità edificate.

Rileva il Collegio che proprio le espressioni letterali utilizzate in contratto, ed il riferimento nel richiamo alla particella (omissis) al termine "terreno di residua proprietà" non consente di poter affermare con certezza che l'inequivoco intento dei contraenti fosse quello di riservare per intero la proprietà (omissis) ai venditori (laddove tale certezza sarebbe emersa nel caso in cui si fosse fatto riferimento al terreno di cui alla detta particella senza ulteriore aggettivazione).



L'aggettivo "residua" nella sua collocazione testuale si presta sia ad un'interpretazione secondo cui lo stesso intendeva designare la volontà dei contraenti di ritenere che tutta la detta particella fosse "residuata" in capo ai venditori, ma consente altresì di ipotizzare che volesse indicare come confine ciò che residuava della particella n. ^(omissis), una volta detratta dalla medesima quanto necessario per assicurare agli acquirenti un'area esterna della superficie corrispondente a quella indicata in contratto.

Tali considerazioni rendono quindi evidente che non possa accedersi al presupposto sul quale si fonda l'impianto argomentativo del ricorso e che cioè il dato letterale non lasciava margini di incertezza in ordine alla corretta individuazione dell'oggetto della compravendita, ed escludeva altresì il ricorso ai criteri sussidiari dei quali si è pur servita la Corte d'Appello, quale quello della buona fede ovvero della valutazione del comportamento successivo dei contraenti.

Né ai fini della correttezza della qualificazione del contratto rileva con carattere decisivo il fatto che il prezzo fosse stato indicato in maniera globale atteso che questa Corte già in passato ha precisato che (Cass. n. 1572/1973) costituisce vendita a misura e non a corpo quella in cui pur essendo il prezzo indicato globalmente, il bene è identificato non attraverso la sua entità complessiva, ma attraverso una determinata estensione da distaccarsi da quella maggiore rimasta ai venditori.

Né può reputarsi risolutivo a favore della tesi dei ricorrenti accedere alla diversa qualificazione di vendita a corpo, posto che secondo questa Corte (Cass. n. 7720/2000) nella vendita "a corpo" ex art. 1538 cod. civ. l'irrilevanza della estensione del fondo vale soltanto in relazione alla determinazione del




prezzo ex art. 1537 cod. civ. (ma nei limiti dello stesso art. 1538, comma primo, cod. civ.), non ai fini della identificazione del bene (conf. Cass. n. 3042/1987, secondo cui nel caso di vendita di un immobile a corpo, anziché a misura, l'irrilevanza dell'estensione del fondo vale soltanto in relazione alla determinazione del prezzo, secondo il diverso regime di cui agli artt. 1537 e 1538 cod. civ., ma non alla identificazione del bene effettivamente venduto. Pertanto, se nel contratto risultano insieme indicate una certa particella catastale senza limitazioni ed una superficie inferiore alla reale estensione di essa, il fatto che si tratti di vendita a corpo non può indurre il giudice del merito ad identificare "sic et simpliciter" il bene venduto con l'estensione corrispondente alla intera particella, dovendosi, invece, stabilire, con i consueti criteri ermeneutici, se questa sia stata soltanto richiamata come dato catastale entro cui dover intendere ricompresa la minor superficie pattuita, o sia stata indicata come oggetto stesso della vendita, ossia per tutta la sua estensione; Cass. n. 1906/1979; Cass. n. 12327/2020).

Poiché ai sensi dell'art. 1538 cod. civ. nella vendita a corpo - a differenza di quella a misura disciplinata dall'art. 1537 cod. civ. - il prezzo pattuito è determinato con riguardo all'immobile nella sua entità globale indipendentemente dalle effettive dimensioni, salvo che la sua misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo a quella indicata in contratto, tuttavia l'estensione del fondo, quando sia stata dalle parti indicata in contratto, assume rilevanza comunque soltanto ai fini della identificazione del bene effettivamente venduto, che va compiuta attraverso l'interpretazione secondo i canoni legali della volontà (Cass. n. 19600/2004), affermazione questa che conferma la non sindacabilità in questa sede dell'esito



interpretativo cui è pervenuta la Corte d'Appello, risultando in tal senso irrilevante anche la diversa qualificazione della vendita come a corpo anziché a misura.

La valutazione in fatto circa l'impossibilità di ritenere prive di incertezza, quanto al loro senso, le espressioni letterali utilizzate dalle parti, rende altresì incensurabile il richiamo del giudice di merito a criteri di interpretazione sussidiari, quale il comportamento successivo delle parti, avendo questa Corte affermato che (cfr. Cass. n. 20294/2019) nell'interpretazione del contratto, che è attività riservata al giudice di merito, censurabile in sede di legittimità solo per violazione dei canoni ermeneutici o vizio di motivazione, il carattere prioritario dell'elemento letterale non va inteso in senso assoluto, atteso che il richiamo nell'art. 1362 c.c. alla comune intenzione delle parti impone di estendere l'indagine ai criteri logici, teleologici e sistematici anche laddove il testo dell'accordo sia chiaro ma incoerente con indici esterni rivelatori di una diversa volontà dei contraenti; pertanto, sebbene la ricostruzione della comune intenzione delle parti debba essere operata innanzitutto sulla base del criterio dell'interpretazione letterale delle clausole, assume valore rilevante anche il criterio logico-sistematico di cui all'art. 1363 c.c., che impone di desumere la volontà manifestata dai contraenti da un esame complessivo delle diverse clausole aventi attinenza alla materia in contesa, tenendosi, altresì, conto del comportamento, anche successivo, delle parti (si veda anche Cass. n. 11828/2018, secondo cui anche nei contratti soggetti alla forma scritta "ad substantiam", il criterio ermeneutico della valutazione del comportamento complessivo delle parti, anche successivo alla stipula del rogito, può essere



utilizzato per chiarire l'interpretazione del contenuto del contratto, per come desumibile dal testo).

4. Il ricorso deve quindi essere rigettato e le spese seguono la soccombenza, liquidate come in dispositivo.

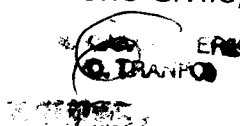
5. Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido tra loro, al rimborso delle spese di legittimità, che liquida in complessivi € 5.500,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali pari al 15 % sui compensi ed accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti del contributo unificato per il ricorso principale a norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

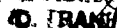
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, in data 2 ottobre 2020.


C. TRANFIO

Il Presidente



24 NOV 2020


C. TRANFIO