

CASS. CIV. SEZ. III, ORD., (UD. 12-07-2022) 28-11-2022, N. 34929



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCARANO Luigi Alessandro - Presidente -
Dott. SESTINI Danilo - rel. Consigliere -
Dott. CONDELLO Pasqualina Anna Piera - Consigliere -
Dott. CRICENTI Giuseppe - Consigliere -
Dott. ROSSI Raffaele - Consigliere -
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 8511/2018 proposto da:

A.A. Immobili Industriali Srl , in persona del legale rappresentante, e A.A. Trasporti Spa , in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliate in Roma Via Degli Anemoni, 6/A, presso lo studio dell'avvocato Fabiola Trombetta, rappresentate e difese dall'avvocato Giuseppe Grasso;

- ricorrenti -

contro

B.B., e C.C., entrambi in proprio e nella qualità di eredi di D.D., in proprio e nella qualità di erede di D.D., elettivamente domiciliati in Roma Via L. Andronico 24, presso lo studio dell'avvocato Ilaria Romagnoli, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato Gianmaria Maffezzoni;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1582/2017 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA, depositata il

28/11/2017;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 12/07/2022 dal Cons. Dott. DANILO SESTINI.

Svolgimento del processo

che:

con sentenza n. 516/06, il Tribunale di Mantova accolse la domanda di riscatto agrario proposta da D.D., B.B. e C.C. nei confronti della A.A. Trasporti Spa , accertando che il contratto di permuta stipulato il 29.9.92 tra la predetta A.A. Trasporti e tali E.E. e F.F. dissimulava una compravendita avente ad oggetto l'acquisto di terreni in parte agricoli, in violazione del diritto di prelazione agraria degli attori; la sentenza venne confermata dalla Corte di Appello di Brescia e passò in giudicato a seguito della dichiarazione di inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dalla A.A. Immobili Industriali Spa (società - costituita in data 25.3.09 per scissione della A.A. Trasporti - alla quale erano stati trasferiti gli immobili oggetto della domanda di riscatto);

con atto di citazione notificato nel marzo 2011, i medesimi D.D. e G.G. convennero in giudizio la A.A. Immobili Industriali Spa e la A.A. Trasporti Spa per ottenere il rilascio dei terreni dichiarati di proprietà degli attori all'esito del riscatto, previa individuazione dei loro esatti confini;

con sentenza n. 177/16, il Tribunale di Mantova accolse la domanda attorea condannando la A.A. Immobili Industriali al rilascio ed entrambe le convenute al pagamento delle spese di lite;

la Corte di Appello di Brescia ha confermato la sentenza di primo grado, hanno proposto ricorso per cassazione, con unico atto, la A.A. Immobili Industriali Spa e la A.A. Trasporti Spa , affidandosi a sei motivi illustrati da memoria; hanno resistito, con controricorso, B.B. e C.C., anche in qualità di eredi della madre D.D.;

la trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380 bis.1. c.p.c..

Motivi della decisione

che:

il primo motivo denuncia "violazione o falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3" e censura la sentenza per avere ritenuto infondata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dalla A.A. Trasporti;

si assume che, esauritosi il rapporto processuale relativo al retratto, "il dante causa (A.A. Trasporti Spa) non è più sostituto processuale del successore (A.A. Immobili Industriali Spa), come lo era nella precedente causa civile avente ad oggetto il riscatto agrario, ma è totalmente estraneo alla vicenda", non potendo pertanto la A.A. Trasporti essere evocata nel giudizio volto al rilascio di beni di cui non era più proprietaria, nel quale è legittimato passivo "solo colui che detiene l'immobile (A.A. Immobili Industriali Srl) e che ha interesse ex art. 100 c.p.c. a contraddire alla domanda ex adverso proposta";

il motivo è infondato, atteso che la domanda di rilascio proposta dalla D.D. e dai G.G. presupponeva sia la verifica del perfezionamento del subentro conseguente al riscatto (mediante il pagamento del prezzo alla retrattata) sia -come espressamente richiesto - l'esatta individuazione dei confini, ossia accertamenti cui era interessata anche la A.A. Trasporti, che aveva visto accogliere la domanda di riscatto limitatamente alla porzione agricola dei terreni acquistati; detti accertamenti non potevano che svolgersi in contraddittorio con detta società, che è stata dunque correttamente evocata in giudizio.

col secondo motivo (che deduce "violazione o falsa applicazione dell'art. 183 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3"), si censura la sentenza per avere "rigettato il terzo motivo di appello in cui parte ricorrente sosteneva l'ammissibilità e tempestività delle richieste conclusive del giudizio di primo grado formulate all'udienza del 28.10.2015" (richieste che la Corte di Appello ha ritenuto tardive in quanto non contenute né nella comparsa di costituzione, né nella prima memoria ex art. 183 c.p.c., comma 6) e, altresì, per avere evidenziato - in relazione al sesto e ottavo motivo di appello - che "le relative domande ivi oggetto di censura, erano tardive o comunque già considerate e rigettate nella sentenza del Tribunale di Mantova passata in giudicato";

assumono le ricorrenti che la domanda della A.A. Trasporti "di accertamento del suo diritto di estromissione dalla causa" era stata tempestivamente proposta nella comparsa di costituzione avanti al Tribunale, mentre, quanto alla A.A. Immobili Industriali, "nelle conclusioni all'udienza del 28.10.2015 (...) non si sono formulate nuove domande ma solo una specificazione delle eccezioni di merito tese a paralizzare la domanda avversaria formulate sotto il profilo dell'improponibilità e/o inammissibilità e/o infondatezza dell'azione di rilascio; eccezioni già proposte nella narrativa della comparsa di costituzione e risposta e riconfermate nella prima memoria ex art. 183 c.p.c."; aggiungono che "le domande e/o eccezioni di merito riferite alla CTU espletata in corso di causa non potevano essere certo proposte nella comparsa di costituzione e di risposta o nella prima memoria ex art. 183 c.p.c., in quanto originate da atto istruttorio in corso di causa";

il motivo è inammissibile per difetto di specificità -in relazione alla previsione dell'art. 360 c.p.c., n. 6 - atteso che le ricorrenti omettono di indicare quali fossero le richieste conclusive del giudizio di primo grado, formulate all'udienza del 28.10.2015, di cui la Corte di Appello ha affermato la tardività (peraltro con statuizione concernente la sola A.A. Immobili Industriali) e si limitano a sunteggiare il contenuto delle eccezioni di merito contenute nella comparsa di costituzione in primo grado e a sostenere che all'udienza del 28.10.2015 non sarebbero state formulate domande nuove ma sarebbero state solo specificate delle eccezioni di merito tese a paralizzare la domanda avversaria, senza tuttavia contrastare il rilievo della Corte di Appello secondo cui "l'eccezione tesa a paralizzare la domanda avversaria non può confondersi con la domanda autonoma finalizzata ad ottenere un'espressa pronuncia"; il tutto a prescindere dalla considerazione che l'assunto censorio secondo cui le domande dichiarate tardive non sarebbero state proposte come tali - bensì come specificazione di eccezioni già formulate - finisce col palesare una sostanziale carenza di interesse a censurare l'affermazione della loro tardività;

il terzo motivo deduce "violazione o falsa applicazione della L. n. 590 del 1965, art. 8, come interpretato dalla L. n. 2 del 1979, art. unico, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3":

richiamato il quarto motivo di appello (con cui si era sostenuto che gli attori erano decaduti dal riscatto non avendo provveduto nel termine di tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza, al pagamento del prezzo o all'offerta reale nei confronti della A.A. Immobili Industriali che, quale avente causa dalla A.A. Trasporti, era l'unica legittimata a ricevere il pagamento), le ricorrenti censurano la sentenza laddove ha affermato che gli effetti dell'esercizio di riscatto consistono nella sostituzione con effetto ex tunc del retraente all'acquirente e che, "conseguentemente l'offerta reale doveva necessariamente essere indirizzata alla A.A. Trasporti Spa ovvero al soggetto acquirente del contratto lesivo della prelazione";

assumono che "il pagamento andava effettuato al proprietario attuale che è anche il possessore dei beni immobili e non già all'originario acquirente parte in causa nel giudizio conclusosi";

il motivo è infondato;

correttamente la Corte di merito ha stabilito una necessaria correlazione fra soggetto nei cui confronti viene esercitato il riscatto e soggetto favore del quale va effettuato il pagamento del prezzo; infatti, poichè il retraente subentra - con effetti ex tunc - nella posizione del retrattato, non può essere che quest'ultimo il destinatario del pagamento del prezzo; nè osta a tale lineare soluzione la circostanza - pacifica - che il riscatto possa essere esercitato sia contro il primo acquirente che nei confronti di ogni altro successivo avente causa, giacchè ciò che rileva è che il pagamento venga effettuato in favore di colui nei confronti del quale viene in concreto esercitato il retratto (che, come detto, è il soggetto cui il retraente subentra ex tunc); con il che va escluso che, ove il bene venga (dal retrattato) alienato a terzi in corso di giudizio di riscatto, il pagamento del prezzo debba essere effettuato in favore del nuovo acquirente (destinatario unicamente dell'azione di rilascio), il quale potrà vedere soddisfatta la pretesa a recuperare l'importo pagato per l'acquisto agendo nei confronti del proprio dante causa;

il quarto motivo denuncia "violazione o falsa dell'art. 2909 c.c. e della L. n. 590 del 1965, art. 8, come interpretato dalla L. n. 2 del 1979, art. unico, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3": le ricorrenti assumono che non vi è stata individuazione precisa dei beni immobili oggetto del riscatto, giacchè la sentenza del Tribunale di Mantova n. 516/06 "passata in giudicato non delimita neppure de relato con le relazioni peritali del 5.7.02 e del 18.9.03, l'area che andrebbe trasferita ai resistenti"; aggiungono che "la sentenza è passata in giudicato in bonam ed in malam parte(m) per le parti in causa e quanto ai resistenti non solo per la parte favorevole (accertamento di un non ben definito terreno oggetto di riscatto agrario) ma anche in relazione alla parte a loro lesiva (mancata individuazione dei beni immobili oggetto dello stesso riscatto)"; escludono pertanto che i ricorrenti possano, "ex post a giudicato intervenuto e per un loro negligente comportamento nell'istruttoria della causa (...), richiedere una individuazione di un'area che non è avvenuta nell'ambito del giudizio di merito suo proprio", ossia quello di riscatto;

col quinto motivo (che deduce "violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, omessa pronuncia del Giudice di Appello vizio di inesistenza di motivazione"), le ricorrenti si dolgono che la Corte di appello non abbia esaminato l'ottava censura mossa con l'atto di gravame, "ove si contestava in denegata ipotesi una integrazione sanante della istruttoria della causa precedente e si eccepiva come l'azione di rilascio presupponesse il passaggio

in giudicato della sentenza che identificava esattamente i beni immobili"; aggiungono che "l'offerta reale del 2.3.2010 non è assolutamente valida ed idonea a trasferire una proprietà in mancanza di esatta identificazione catastale degli immobili" e che, "ad oggi il trasferimento della proprietà sospensivamente condizionata alla offerta reale prevista dalla L. n. 590 del 1965, art. 8, non si è verificato in mancanza di un titolo (sentenza coperta da giudicato) completo nella identificazione dell'oggetto del riscatto agrario";

il sesto motivo (dedotto in subordine) denuncia la "violazione o falsa applicazione dell'art. 2909 c.c. e della L. n. 590 del 1965, art. 8, come interpretato dalla L. n. 2 del 1979, art. unico, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3", censurando a sentenza nella parte in cui ha respinto il nono motivo di appello, con cui si era sostenuto che la superficie da rilasciare doveva essere pari a 101.337,00 mq (come indicata nella c.t.u. H.H. espletata nel giudizio di riscatto) e non a 103.631,00 mq. (come indicata nella c.t.u. I.I. nell'ambito del giudizio di rilascio), pena la violazione del giudicato intervenuto sulla pronuncia di riscatto; le ricorrenti contestano la motivazione resa sul punto dalla Corte di Appello (secondo cui il c.t.u. I.I. "avrebbe specificamente individuato la superficie anche con il frazionamento dei mappali mentre il CTU H.H. nella causa di riscatto lo avrebbe fatto genericamente e comunque non vi sarebbe stata una diversa attribuzione dei fondi rispetto a quelli originari che sarebbero esattamente gli stessi ma la loro superficie sarebbe meglio quantificata") e assumono che "la superficie complessiva del fondo da riscattare era un dato rilevante e non meramente indicativo in quanto ha inciso su un elemento importante quale il valore-prezzo quantificato nella causa di riscatto";

i tre motivi - che vanno esaminati congiuntamente per la connessione delle censure - sono inammissibili;

va, infatti, considerato che:

la pronuncia impugnata ha rilevato che la sentenza n. 516/06 del Tribunale di Mantova aveva individuato gli immobili riscattati per relationem, affermando che gli attori erano sostituiti alla A.A. Trasporti "nella proprietà dei beni immobili a destinazione agricola secondo il piano regolatore generale del Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) alla data del 29.9.92 (...), comunque individuati dal CTU H.H. "come da relazione peritale 5.7.02 (...) e come da relazione integrativa 18.9.03"; ha aggiunto che la sentenza confermativa n. 909/09 emessa in sede di appello aveva precisato che il riscatto era stato esercitato per le sole porzioni agricole degli immobili e che tali porzioni erano quelle individuate dal CTU e richiamate nella sentenza impugnata; tanto premesso, la Corte di Appello ha affermato che, nel successivo procedimento per il rilascio dei beni già oggetto di riscatto, la CTU espletata dal geom. I.I. si era "resa necessaria, a seguito dei mutamenti urbanistici e catastali intervenuti nel corso del tempo (dal 1993 in avanti), per l'esatta individuazione allo stato attuale dell'area riscattata ai fini dell'effettivo rilascio"; ha precisato che il CTU I.I. aveva dovuto individuare la parte effettivamente trasferita con estrapolazione dai mappali (indicati dalla sentenza n. 516/06) della parte "non avente vocazione edilizia ma semplicemente vocazione agricola"; ha aggiunto che "la superficie risente quindi di tale procedimento e ciò spiega la differente superficie calcolata solo genericamente nell'originaria ctu H.H. ma specificamente in quella I.I."; ha quindi escluso che vi sia stata "una diversa attribuzione di fondi rispetto a quelli originari, che sono esattamente gli stessi, ma la loro superficie risulta meglio specificata"; ha

osservato altresì che "gli appellanti nei vari gradi di giudizio si sono limitati a chiedere il rigetto delle domande avversarie senza nulla eccepire nemmeno in via subordinata in ordine alla quantificazione del prezzo di riscatto che ora resta coperta da giudicato";

le censure articolate dalle ricorrenti risultano svolte in totale difetto di specificità, in relazione alla prescrizione dell'art. 366 c.p.c., n. 6, giacchè le asserzioni circa Insufficiente indicazione degli immobili nell'ambito del giudizio di riscatto e quella -collegata - di interpretazione "soggettiva" da parte del CTU I.I. non sono supportate - come necessario - da una adeguata riproduzione degli elaborati dei due consulenti e non consentono pertanto un riscontro delle doglianze in riferimento agli atti cui le stesse fanno riferimento; il tutto a fronte di una motivazione della Corte di Appello che evidenzia in modo pienamente condivisibile la necessità di un "aggiornamento" dell'accertamento che, senza modificare l'attribuzione dei fondi compiuta nel giudizio di riscatto, individuasse gli immobili da rilasciare alla luce dei mutamenti urbanistici e catastali intervenuti nel corso del tempo;

il ricorso dev'essere, nel complesso, rigettato;

le spese di lite seguono la soccombenza;

sussistono le condizioni per l'applicazione del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna le ricorrenti, in solido, al pagamento delle spese di lite, liquidate in Euro 8.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, al rimborso degli esborsi (liquidati in Euro 200,00) e agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 12 luglio 2022.

Depositato in Cancelleria il 28 novembre 2022