



25882-18

**REPUBBLICA ITALIANA**  
In nome del Popolo Italiano  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Luigi Giovanni Lombardo · Presidente -  
Luigi Abete · Consigliere -  
Giuseppe Tedesco · Consigliere -  
Giuseppe Fortunato · Consigliere Rel. -  
Mauro Criscuolo · Consigliere -

Oggetto: vendita

R.G.N. ~~12113/2014~~ <sup>11953-2014</sup>

Cron. 25882

UP - 21.6.2018.

Rep. C. 1.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 11953/2014 R.G. proposto da

**Luigia e Margherita**, rappresentata e  
difesa dall' n

**- ricorrenti -**

contro

**Virginia**, rappresentata e difesa dall'avv. ,

**- ricorrente incidentale -**

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma Campobasso n.  
5102/2013, depositata il 1.10.2013.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 21.6.2018 dal  
Consigliere Giuseppe Fortunato;

25882-18

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Sergio Del Core, che ha concluso chiedendo il rigetto di entrambi i ricorsi, o in subordine, l'accoglimento del ricorso incidentale;

uditi gli Avv. A

).

### **FATTI DI CAUSA**

Pio ha convenuto in giudizio, dinanzi al Tribunale di Roma, Luigia figlia di Vincenzo deceduto in data 30.8.1995, esponendo che quest'ultimo aveva acquistato dall'Istituto autonomo case popolari della Provincia di Roma, in data 9.12.1981, l'intero immobile sito in Roma alla Via Pacini 25 e che, in virtù di due distinte scritture, datate 13.12.81 e 28.9.82, si era impegnato a trasferirgli il 50% dell'immobile; che Luigia dopo la morte del padre, aveva rivendicato la proprietà dell'intero appartamento.

Ha chiesto il trasferimento del 50% della proprietà del bene o, in subordine, di condannare la convenuta al pagamento di una somma pari al valore della quota, qualora quest'ultima avesse inteso acquisire l'intera proprietà dell'immobile.

Il contraddittorio è stato integrato con la chiamata in giudizio di Margherita vedova di Vincenzo nominata usufruttuaria dell'immobile con testamento olografo.

Con autonomo atto di citazione Luigia e Margherita hanno adito nuovamente il Tribunale di Roma, chiedendo di ordinare a Pio il rilascio dell'appartamento e di condannarlo al risarcimento dei danni per l'occupazione abusiva dell'immobile. Il convenuto ha resistito alle domande, eccependo di essere comproprietario dell'appartamento, di aver sostenuto esborsi pari a L. 7.731.000 per la ristrutturazione, di aver versato gli oneri condominiali straordinari per interventi

sulle parti comuni dell'edificio e di aver occupato legittimamente l'immobile in virtù della scrittura privata del 13.12.81.

Ha chiesto di condannare le attrici al pagamento di un indennizzo per l'occupazione della casa di proprietà comune, sita in Frugarolo, o, in subordine, l'attribuzione in comproprietà del 50% dell'appartamento sito in Roma per usucapione abbreviata o ordinaria, eccependo l'estinzione delle avverse pretese per intervenuta prescrizione.

Riunite le due cause, il Tribunale ha respinto tutte le domande, con sentenza parzialmente riformata in appello.

La Corte distrettuale di Roma ha ordinato a Pio il rilascio dell'immobile, con le relative pertinenze e ha condannato le controparti alla restituzione della somma di L. 6.766.200, con interessi dalla domanda al saldo.

La sentenza è stata cassata con pronuncia n. 8024/2009, per vizio di motivazione e violazione di legge.

Questa Corte ha affermato che *"la conclusione sopra menzionata, circa la valutazione da dare al contenuto delle scritture del 13.12.81 e 29.9.82, si pone in aperta contraddizione logico-giuridica con la susseguente osservazione svolta nella stessa pagina della sentenza gravata, da cui risulta messo in evidenza che la circostanza relativa all'attestazione che la proprietà dell'immobile fosse sostanzialmente di entrambi i fratelli in parti uguali comportava "la intestazione fiduciaria del bene in favore solo di Vincenzo / in verità, va imputato alla Corte territoriale di non aver tratto tutte le possibili, ed anzi doverose, implicazioni che derivavano - sul piano dell'esatta qualificazione giuridica del rapporto sorto tra i germani in forza delle predette scritture private - dalla felice intuizione della posizione di Vincenzo quale "intestataro fiduciario" esclusivo dell'immobile in questione. In realtà, stante la constatata sussistenza di un pactum fiduciae risultante dalle due scritture (nel senso, cioè, che doveva ritenersi che Vincenzo avesse partecipato alla stipulazione*

dell'atto d'acquisto dell'immobile del fratello, oltre che in proprio, anche quale rappresentante "fiduciario" del fratello Pio, limitatamente all'acquisto della metà dell'immobile, essendo stato da lui dotato della relativa "provvista"), nulla autorizzava i giudici di merito ad attribuire alle scritture medesime la valenza di atti di vendita con effetto traslativo immediato della comproprietà in favore di Pio

Ha inoltre soggiunto che "è indubbio che l'intestazione fiduciaria di un bene comporti un vero trasferimento in favore del fiduciario, limitato però dagli obblighi stabiliti inter partes, compreso innanzitutto quello del trasferimento al fiduciante, nei quali si ravvisa giustamente il contenuto del pactum fiduciae. Le scritture private del 13.12.81 e 28.9.82 sanciscono, appunto, tali obblighi ed hanno come presupposto l'intestazione fiduciaria di metà dell'immobile de quo, da parte di Vincenzo nell'interesse del fratello Pio.

Coerente con questa impostazione del thema decidendum risulta anche la clausola contenuta nella scrittura del 28.9.82, che dispone che i rapporti tra le parti in ordine all'immobile sarebbero stati sistemati definitivamente "dopo il decorso del termine decennale". Anche su questo punto non si riscontra una soddisfacente motivazione dei giudici d'appello, tenuto conto che, una volta escluso l'effetto traslativo immediato della comproprietà dell'immobile a favore dell' Pio.P. ad opera delle scritture del 13.12.81 e 28.9.82, la sistemazione definitiva dei rapporti, prevista nella seconda scrittura privata successivamente al decorso del termine decennale di legge, non poteva non riguardare la intera complessa vicenda inerente ai rapporti tra i germani in ordine all'immobile acquistato dall'IACP, e quindi, in primo luogo, la retrocessione ad A io della metà, di cui era titolare fiduciario il fratello, e in secondo luogo l'eventuale attribuzione, all'uno o all'altro dei fratelli, dell'intero immobile.



1344 c.c. non considerando che il negozio in frode alla legge poteva attuarsi anche mediante l'intestazione fiduciaria del bene. La Corte avrebbe dovuto considerare che alla data delle scritture Pio non poteva acquistare altro immobile di edilizia popolare, essendo già assegnatario di un diverso cespite e che l'appartamento di Via Pacini non poteva esser venduto prima del decorso di 10 anni.

Il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 28, comma nono, l. 513/1977, in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c. nonché l'omessa motivazione su un punto decisivo della causa, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., lamentando che la sentenza non abbia dichiarato la nullità delle scritture menzionate in atti, sebbene le parti avessero violato il diritto di prelazione spettante *ex lege* all'ente assegnante.

I due motivi, che possono essere esaminati congiuntamente, sono inammissibili.

Le ricorrenti avevano sostenuto in primo grado che le scritture con cui era stato perfezionato il negozio fiduciario violavano il divieto di alienazione stabilito dal comma settimo dell'art. 28, l. 513/1977 e difatti il Tribunale aveva dichiarato la nullità del contratto, ritenendo che le parti avessero programmato l'immediato trasferimento della proprietà del 50% dell'immobile in favore di Pio

Questa Corte, con la sentenza 8024/2009 ha ritenuto che le due scritture integrassero un negozio fiduciario, comportante l'obbligo di Vincenzo di trasferire il 50% dell'appartamento al fratello Pio, e ne ha affermato esplicitamente la validità, ritenendo decisiva *"la circostanza che tale sistemazione sia stata prevista dalle parti dopo il decorso del termine decennale a partire dalla data delle scritture, in quanto in tal modo i contraenti hanno evitato di incorrere nella nullità dei loro patti contrattuali, ai sensi dell'art. 1344 c.c. o dell'art. 1345 c.c., per l'inosservanza del periodo d'inalienabilità dell'immobile"*.

La questione della invalidità del negozio non poteva esser proposta nuovamente, poiché sul punto si era pronunciata la sentenza di legittimità con una statuizione che non era lecito porre in discussione neppure per ragioni diverse da quelle prospettate nei precedenti gradi di merito.

Il giudizio di rinvio è, difatti, un "processo chiuso", in cui le parti non possono avanzare richieste diverse da quelle già prese, né formulare difese che, per la loro novità, alterino completamente il tema di decisione o evidenzino un fatto ostativo all'accoglimento della pretesa, la cui affermazione sia in contrasto con il giudicato interno, sì da porre nel nulla gli effetti intangibili della sentenza di cassazione ed il principio di diritto che in essa viene enunciato non in via astratta ma agli effetti della decisione finale (Cass. 18600/2015; Cass. 26200/2014).

Il giudizio di rinvio deve svolgersi entro i limiti segnati dalla sentenza di annullamento e non si può estendere a questioni che, pur non esaminate specificamente, in quanto non poste dalle parti o non rilevate d'ufficio, ricadono nell'ambito del giudicato (implicito ed interno; Cass. 7565/2011; Cass. 9539/2002; cfr. Cass. n. 3970/03; Cass. n. 16171/15; Cass. n. 17167/02; Cass. n. 11614/98).

**2.** Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e la falsa applicazione dell'art. 2, comma primo, lettera d), D.P.R. 1035/1972 e dell'art. 1419 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., nonché l'omessa motivazione su un punto decisivo del giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c..

Le ricorrenti avevano dedotto che Pio non poteva conseguire l'assegnazione dell'immobile controverso poiché egli era assegnatario di altro appartamento di edilizia residenziale pubblica, per cui mediante la stipula del preliminare aveva aggirato il divieto di legge. La sentenza non avrebbe tenuto conto di tale deduzione, violando l'obbligo di motivazione.

Il quarto motivo solleva la questione di legittimità costituzione dell'art. 28, comma settimo, nella parte in cui, per come interpretato dalla giurisprudenza di legittimità, esclude dall'ambito di applicazione del divieto di alienazione gli atti aventi effetti meramente obbligatori, ugualmente lesivi degli interessi perseguiti dalla norma.

Entrambi i motivi sono assorbiti.

Per effetto dell'inammissibilità delle censure oggetto dei primi due motivi di ricorso, il negozio fiduciario deve ritenersi validamente perfezionato e non in contrasto con il divieto di alienazione di cui all'art. 28, comma settimo, l. 513/1977, il che rende superfluo l'esame di ogni altra questione volta ad inficiare la definitività di tale accertamento.

**3.** Con l'unico motivo del ricorso incidentale si denuncia la violazione degli artt. 1140, 11451 c.c. in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c. nonché dell'art. 389 c.p.c. in relazione all'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c..

La Corte avrebbe rigettato la richiesta di condanna di Pio [redacted] al rilascio dell'immobile, ritenendo ostativa la comproprietà del bene, sebbene con la scrittura del 13.12.1981 questi avesse conseguito il possesso dell'immobile anche per il periodo successivo, con conseguente acquisto dell'intera proprietà per usucapione. Inoltre, essendo stato l'alloggio riconsegnato alla [redacted] in base alla sentenza di appello n. 1625/2005 ed essendole stata riconosciuta la comproprietà al 50%, la domanda di rilascio non poteva esser respinta.

Il motivo è parzialmente fondato.

Il giudice del rinvio non poteva attribuire la proprietà dell'intero al Pio [redacted] (e per quest'ultimo alla [redacted] poiché, come si evince dallo svolgimento della sentenza di cassazione, questi aveva proposto una domanda subordinata di acquisto per usucapione del 50% dell'immobile ed avendo la sentenza riconosciuto la proprietà

della quota in esecuzione del negozio fiduciario, la questione era ormai assorbita (sentenza pag. 4).

Tuttavia, proprio in virtù del fatto che il bene era stato ritenuto di proprietà comune, occorreva disporre il rilascio in favore della comunione per permettere agli altri comproprietari di disporre delle rispettive quote, facendo uso della cosa comune ai sensi degli artt. 1102 e 1103 cod. civ., trattandosi non di ordinare al comproprietario la restituzione dell'intero bene, ma di ordinare il rilascio della quota di pertinenza, condizione che legittimava, stante l'inesistenza di un titolo a detenere autonomamente il bene, la successiva assunzione, da parte della comunione, delle determinazioni relative all'amministrazione e al godimento dell'immobile (Cass. 19488/2015; Cass. 7197/2014; Cass. 19929/2008).

Segue quindi il rigetto del ricorso principale e l'accoglimento di quello incidentale.

La sentenza è cassata in relazione al ricorso accolto e, non essendovi altri accertamenti da compiere, la causa può essere decisa nel merito, con condanna delle ricorrenti a rilasciare il bene in favore della comunione.

Le spese seguono la soccombenza, come da liquidazione in dispositivo.

Sussistono le condizioni per dichiarare che le ricorrenti in via principale sono tenute a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

### **P.Q.M.**

rigetta il ricorso principale, accoglie quello incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel

merito, condanna le ricorrenti al rilascio dell'immobile controverso in favore della comunione e al pagamento in via solidale delle spese processuali, liquidate in € 200,00 per esborsi ed € 6500,00 per compenso, oltre ad iva, cnap e rimborso forfettario spese generali in misura del 15%.

Si dà atto che le ricorrenti in via principale sono tenute a versare sono tenute a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Così deciso in Roma, 21.6.2018.

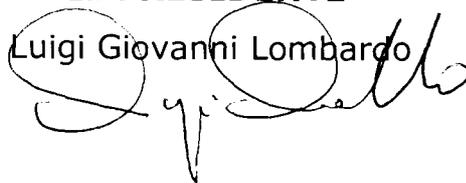
**IL GIUDICE ESTENSORE**

Giuseppe Fortunato



**IL PRESIDENTE**

Luigi Giovanni Lombardo



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Simona Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 16 OTT. 2018

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Simona Cicardello