



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MAURO MOCCI

TIZIANA MACCARRONE

GIUSEPPE GRASSO

VALERIA PIRARI

FRANCESCO CORTESI

Presidente

Consigliere

Cons. Rel.

Consigliere

Consigliere

Oggetto:

USI CIVICI

Ad. 14/01/2026

CC

R.G.N. 74/2021

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 74/2021 R.G. proposto da:

VE [REDACTED] A, elettivamente domiciliati
in R [REDACTED]

[REDACTED], che li rappresenta e difende giusta
procura in atti;

- ricorrenti -

contro

F [REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED]

[REDACTED] giusta
procura in atti;

-controricorrente-

e

COMUNE DI GAETA, [REDACTED];

-intimati-

avverso la sentenza n. 31/2020 del COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE
DEGLI USI CIVICI PER LAZIO, TOSCANA E UMBRIA, depositata il
6/04/2020;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14/01/2026 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO;

Osserva

1. La vicenda processuale risulta essere stata sintetizzata nei termini che seguono dall'ordinanza interlocutoria n. 20597/2025 di questa Corte.

<<1. Con ricorso depositato presso la Segreteria del Commissario per la liquidazione degli usi civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana Libero Ventura chiese: a) emettersi ai sensi dell'art. 288, 2° comma, cod. proc. civ. ordinanza con la quale si specifica che la declaratoria di nullità contenute nel dispositivo della sentenza del Commissario per la liquidazione degli usi civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana del 23/6/2005, rep. n. 7, deve intendersi riferita all'atto di donazione datato 15/10/1985 a rogito del Notaio in Gaeta Pasquale De Cerbo, rep. n. 9403, racc. n. 2161, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 08.11.1985 con il numero di registro particolare 10924, nella parte in cui tale atto di donazione riguarda il terreno distinto in catasto di Gaeta al foglio 13, particella 505; b) conseguentemente ordinare l'annotazione dell'anzidetta sentenza del Commissario per liquidazione degli usi civici per il Lazio e dell'emananda ordinanza di correzione a margine della trascrizione del sopra specificato atto di donazione, ai sensi dell'art. 2655, 1° comma, cod. civ.; c) conseguentemente ancora, ordinare l'annotazione sempre della medesima sentenza del Commissario per la liquidazione degli usi civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana e dell'emananda ordinanza di correzione a margine della trascrizione ex art. 2652, 1° comma, n. 6 cod. civ., della domanda giudiziale di declaratoria della nullità del sopra specificato atto di donazione.

1.1. Marisa Fantasia si costituì in giudizio eccependo il difetto di legittimazione in capo al ricorrente perché non residente in Gaeta, e comunque l'inammissibilità dell'istanza di correzione. Eccepi altresì il



difetto di giurisdizione commissariale, in quanto la controversia tra privati, afferente la nullità di un atto traslativo di terreno di uso civico, richiederebbe la disamina di questioni estranee alle attribuzioni giurisdizionali del Commissario stesso.

1.2. Nella comparsa conclusionale, il ricorrente chiese, in subordine alla richiesta di accoglimento dell'istanza di correzione della sentenza commissariale n. 7/2005 e nel caso di reiezione di tale istanza, di avviare d'ufficio procedimento volto a dichiarare nullo e inefficace l'atto di donazione datato 15/10/, nella parte in cui tale atto di donazione riguarda il terreno distinto in catasto di Gaeta al foglio 13, particella 505, dichiarato di demanio collettivo dalla sentenza commissariale n. 7/2005.

2. Il Commissario adito dichiarò il proprio difetto di giurisdizione, ritenendo che la questione posta dal ricorrente non poteva essere risolta con la procedura di cui agli artt. 287 e seguenti cod. civ., di contro occorrendo "una diretta interpretazione della validità e della efficacia della donazione rogata nel 1985 dal Notaio De Cerbo", accertamento, tuttavia, che non competeva allo stesso Commissario, in quanto le norme speciali vigenti non disciplinavano la materia contrattuale.

3. Avverso la sentenza del Commissario per la liquidazione degli usi civici per Lazio, Toscana ed Umbria propongono ricorso Leandro Ventura e Rita Maria Carotenuto, nella loro qualità di eredi di Libero Ventura, originario attore. Resiste con controricorso Marisa Fantasia. Sono state depositate memorie.

4. Con il primo motivo i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 29, co. 1, l. n. 1766/1927, 1 cod. proc. civ., 1407 e 2907 cod. civ., in relazione all'art. 360, co. 1 n. 1, cod. proc. civi, per avere il Commissario erroneamente dichiarato il difetto di giurisdizione commissariale in relazione all'accertamento dell'invalidità di atti di disposizione di terre di demanio collettivo, in contrasto con la pacifica giurisprudenza sul punto.



5. Con il secondo e il correlato terzo motivo i ricorrenti denunciano violazione degli artt. 24 Cost., 101 cod. proc. civ., 29 e 31 l. n. 1766/1927, 76, co. 2, r.d. n. 332/1928, in relazione all'art. 360, co. 1 n. 3, cod. proc. civ., poiché il Commissario, violando il principio del contraddittorio e del diritto di difesa, aveva deciso, declinando la giurisdizione, su una domanda che non era stata formulata nel ricorso, né nel decreto di citazione con il quale il Commissario, in seguito al ricorso, aveva avviato il procedimento.

6. Con il quarto motivo si censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 112 cod. proc. civ., 24 Cost., 101 cod. proc. civ., 29 e 31 l. n. 1766/1927, in relazione all'art. 360 co. 1 n. 4 cod. proc. civ.: valorizzando gli stessi elementi evidenziati nell'esposizione del secondo motivo viene posta specifica attenzione sul detto vizio di "extrapetizione o ultra petizione" foriero di nullità della sentenza.

7. Con il quinto e il correlato sesto motivo i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione degli artt. 24 Cost., 101 cod. proc. civ. e 31 l. n. 1766/1927, in relazione all'art. 360 co. 1 n. 4 e n. 3 cod. proc. civ., per avere il Giudice deciso su di una questione (difetto di giurisdizione) proposta solamente in sede di memoria di replica da parte della resistente, senza assegnare termine ai sensi dell'art. 101, co. 2, cod. proc. civ.>>.

2. La riportata ordinanza, occorrendo statuire sulla proposta questione di giurisdizione, ha rimesso gli atti alla Prima Presidenza, ai sensi dell'art. 374, co. 1, cod. proc. civ.

9. Con provvedimento del Primo Presidente del 12/9/2025 il fascicolo è stato restituito, in quanto con l'ordinanza n. 1670/2025 le Sezioni unite avevano deciso regolamento di giurisdizione proposto dal Ventura sul medesimo contenzioso, affermando la giurisdizione del giudice ordinario.



10. Il ricorrente, con nuova memoria, preso atto di quanto sopra, ha chiesto dichiararsi la sopravvenuta carenza d'interesse ad agire, con compensazione delle spese.

11. La controricorrente, con nuova memoria, oltre a ulteriormente illustrare le proprie difese, ha chiesto condannarsi il ricorrente anche ai sensi dell'art. 96, co. 3, cod. proc. civ.

12. Preliminarmente, trattandosi di questione che involge il regolare accesso al giudizio, deve essere esaminata l'eccezione d'invalidità della procura rilasciata dal Ventura al proprio difensore sollevata dalla controricorrente.

L'eccezione risulta manifestamente infondata, invero si rinviene in atti, allegata al ricorso, rituale procura del 9/12/2020 per ricorrere davanti a questa Corte, con espresso riferimento alla sentenza impugnata e al giudizio di cassazione chiesto.

13. Il sopravvenire del regolamento di giurisdizione, che ha affermato la giurisdizione del giudice ordinario, procura l'inammissibilità del ricorso.

Non è esatto affermare, come fa il ricorrente, che si sia in presenza di una mera carenza d'interesse ad agire, bensì deve constatarsi che la statuizione del regolamento sconfessa la tesi del medesimo e impedisce d'oltre statuire.

14. Per non mancare di completa disamina, in disparte va rilevata la manifesta infondatezza della litispendenza eccepita dalla controricorrente, la quale ha evidenziato (insistendo sul punto anche con la memoria ultima) che il Ventura aveva impugnato la sentenza del Commissario contemporaneamente davanti alla Corte d'appello di Roma e alla Cassazione.

Non si versa in ipotesi di litispendenza nel caso in cui la medesima decisione venga impugnata sia con l'appello, sia con il ricorso per cassazione, giacché il predetto istituto processuale tende ad impedire il simultaneo esercizio della funzione giurisdizionale sulla stessa controversia



da parte di più giudici che abbiano competenza a decidere, per evitare la possibilità di giudicati contrastanti, mentre un tale problema non si pone nel caso in cui siano stati proposti avverso lo stesso provvedimento due diversi mezzi di impugnazione, dei quali uno solo previsto dalla legge, perché in siffatta ipotesi - venendo in questione l'ammissibilità dell'impugnazione, sulla quale non spiega alcun effetto la contemporanea proposizione di altro diverso mezzo di gravame - è il giudice dinanzi al quale è stato proposto il gravame ammissibile a dover decidere sulla impugnazione, mentre l'altro deve dichiarare inammissibile il gravame dinanzi a lui proposto (Sez. 3, n. 25452, 06/12/2007, Rv. 600801 - 01; conf., Cass. nn. 18132/2014 e 5069/2010).

Nel caso in esame, infatti, la Corte d'appello di Roma ha puntualmente dichiarato inammissibile il gravame davanti alla medesima proposto con la sentenza n. 4505/2025 in atti.

La Corte locale ha fatto puntuale applicazione del principio, secondo il quale le decisioni dei commissari agli usi civici sono soggette a reclamo alla corte d'appello, previsto dall'art. 32 della legge 16 giugno 1927, n. 1766, se riguardano l'esistenza, la natura e l'estensione dei diritti di promiscuo godimento, la qualità demaniale del suolo o l'appartenenza a titolo particolare dei beni delle associazioni e la rivendicazione delle terre; per ogni diversa questione, tali pronunce sono soggette al ricorso per cassazione, previsto dall'art. 111 Cost., esperibile nel termine di sessanta giorni dalla notifica della sentenza anziché in quello ridotto di quarantacinque giorni stabilito per i ricorsi avverso le sentenze pronunciate in secondo grado dalla sezione speciale (S.U. n. 22056, 22/10/2007, Rv. 599911 - 01; conf. Cass. n. 25986/2010).

15. Il regolamento delle spese segue la soccombenza e le stesse vanno liquidate, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonché delle svolte attività, siccome in dispositivo, in favore della controricorrente, non



rinvenendosi alcuno dei motivi di cui all'art. 92, co. 2, per disporre in tutto o in parte compensazione.

16. Il Collegio reputa non sussistere ragioni sufficienti per disporre d'ufficio la condanna per responsabilità aggravata, ai sensi del terzo comma dell'art. 96 cod. proc. civ., sollecitata dalla Fantasia.

17. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12), applicabile "ratione temporis" (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), sussistono i presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

dichiara il ricorso inammissibile e condanna i ricorrenti, in solido fra loro, al pagamento in favore della controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 3.500,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 14 gennaio 2026.

Il Presidente

Mauro Mocci

