



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- MAURO MOCCI - Presidente
- GIUSEPPE GRASSO - Consigliere
- FEDERICO ROLFI - Consigliere Rel.
- STEFANO OLIVA - Consigliere
- VALERIA PIRARI - Consigliere

Oggetto: Proprietà - Rivendica - Enfiteusi

R.G.N. 18591/2019  
Ud. 27/10/2023 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 18591/2019 R.G. proposto da:

**ALESSIA ANTONI, ROSMIRA LAMBERTI** elettivamente domiciliata in ROMA **ARGO, FORTI, NEGRETTO**, presso lo studio dell'avvocato **MARCO DANIELI** che le rappresenta e difende unitamente all'avvocato **MARCO CRISTIANI**

**- ricorrenti -**

**contro**

**STAZIO BELLE NATE, ENZO DEBIO RATTI**, elettivamente domiciliati in ROMA **DEBIO RATTI**, presso lo studio dell'avvocato **DEBIO RATTI** che li rappresenta e difende

**- controricorrenti -**

**nonché contro**

**MONTE ARGILEO SRL**

**- intimata -**





avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO ROMA n. 8005/2018 depositata il 14/12/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del giorno 27/10/2023 dal Consigliere Dott. Federico Rolfi;

### RITENUTO IN FATTO

1. Con sentenza n. 8005 del 14 dicembre 2018 - pronunciata sull'appello di [REDACTED] e [REDACTED] nella regolare costituzione delle appellate [REDACTED] e [REDACTED] e nella contumacia della [REDACTED] S.R.L. - la Corte d'appello di Roma, in riforma integrale della sentenza del Tribunale di Tivoli, Sezione Distaccata di Palestrina, ha:

- respinto le domande originariamente proposte da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED];
- in accoglimento della domanda riconvenzionale dei medesimi [REDACTED] e [REDACTED], accertato che i medesimi erano titolari della quota di  $\frac{1}{4}$  *pro indiviso* del diritto di enfiteusi sull'immobile sito in Zagaraolo, Loc. Colle Farina snc;
- condannato [REDACTED] e [REDACTED] all'immediata consegna del bene in favore di [REDACTED] e [REDACTED];
- accolto la domanda di garanzia proposta da [REDACTED] e [REDACTED], dichiarando risolto il contratto di compravendita concluso tra le medesime e la [REDACTED] S.R.L. e condannando quest'ultima alla corresponsione alle stesse [REDACTED] e [REDACTED].





della somma di € 141.500,00, oltre rivalutazione ed interessi;

- gravato [REDACTED] e [REDACTED] delle spese di entrambi i gradi di giudizio in favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e, parimenti, gravato la [REDACTED] S.R.L. delle spese di entrambi i gradi di giudizio in favore di [REDACTED] e [REDACTED].

2. Queste ultime, infatti, avevano adito il Tribunale di Tivoli riferendo di avere acquistato dalla [REDACTED] S.R.L., con atto del 16 gennaio 2007, la piena proprietà di un immobile sito nel Comune di Zagarolo alla Via Colle Farina snc - costituito da un rustico con circostante terreno agricolo della superficie catastale di mq 8.880 - e, dopo aver premesso che [REDACTED] e [REDACTED] avevano dichiarato, con due missive del proprio patrono, di essere titolari di un "utile dominio" sugli immobili in questione, avevano chiesto di accertare e dichiarare l'inesistenza dei diritti vantati dai convenuti.

Si erano costituiti [REDACTED] e [REDACTED] deducendo, in particolare che le attrici avevano in realtà acquistato unicamente la titolarità della sola quota pari a  $\frac{1}{2}$  *pro indiviso* del diritto del concedente, quota sulla quale i convenuti medesimi rivendicavano, appunto, la titolarità del diritto di enfiteusi.

Avevano, quindi, chiesto non solo il rigetto della domanda attorea, ma anche, in via riconvenzionale, l'accertamento del proprio diritto di enfiteusi, quantomeno nella quota pari ad  $\frac{1}{4}$ , e la condanna delle attrici all'immediata riconsegna del bene immobile nonché al risarcimento dei danni per il mancato godimento del bene.

Autorizzata, su richiesta delle attrici, la chiamata in causa della [REDACTED] S.R.L., rimasta tuttavia contumace, il Tribunale adito





aveva accolto la domanda attorea, ritenendo non assolto l'onere probatorio in ordine alla sussistenza del diritto vantato dai convenuti.

3. Nel riformare la decisione di prime cure, la Corte capitolina ha:

- ritenuto provato il diritto vantato dagli appellanti, stimando che lo stesso emergesse: 1) da un primo atto di compravendita in data 12 febbraio 1971 concernente anche gli immobili oggetto del contendere, dal quale "si evinceva" che "l'utile dominio" spettava agli enfiteuti "eredi di [REDACTED] [REDACTED]"; 2) da un secondo atto di compravendita in data 24 aprile 1996, col quale la [REDACTED] S.R.L. aveva acquistato dal titolare di ½ indiviso del diritto del concedente tutti i diritti quest'ultimo vantati; 3) dalla denuncia di successione di [REDACTED], presentata in data 20 settembre 1965, da cui risultava che il medesimo era "livellario" e tra i suoi eredi figurava il padre di [REDACTED] e [REDACTED];
- escluso che potesse incidere sulla decisione del gravame la definizione di un precedente giudizio possessorio tra le parti, stante la diversità tra accertamento del possesso ed accertamento del diritto reale;
- dichiarato tardiva ed inammissibile l'eccezione di estinzione del diritto, sollevata dalle appellate in primo grado, in quanto dedotta unicamente nella prima memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c.;
- escluso - in relazione alla domanda formulata da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] S.R.L. - che l'accertamento del diritto degli appellanti venisse ad integrare evizione ex art. 1483 c.c., concludendo che nella specie trovava applicazione l'art. 1489 c.c.





4. Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Roma ricorrono ora [REDACTED] e [REDACTED].

Resistono con controricorso [REDACTED] e [REDACTED].

È rimasta intimata [REDACTED] S.R.L.

5. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, secondo comma, e 380 bis.1, c.p.c.

6. Le parti hanno depositato memorie.

### CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso è affidato a sette motivi.

2.1. Con il primo motivo il ricorso deduce:

- in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione degli artt. 957, 1376 e 1350 c.c.;
- in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti *"in relazione alla ritenuta dimostrazione della sussistenza del diritto di enfiteusi pur in difetto di allegazione del titolo costitutivo"*.

Le ricorrenti censurano la decisione della Corte capitolina

- nella parte in cui la medesima ha ritenuto provato il diritto degli odierni controricorrenti, sebbene i medesimi non avessero prodotto l'atto che costituiva il diritto medesimo, contestando, a tal fine, la valenza probatoria delle dichiarazioni contenute negli atti richiamati nella decisione impugnata, in quanto in ogni caso non idonei a provare l'esistenza del diritto;
- per avere in ogni caso omesso di accertare l'effettiva consistenza del diritto rivendicato dai controricorrenti





2.2. Con il secondo motivo il ricorso deduce, in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti *"ovvero la mancata trascrizione del diritto di enfiteusi e delle accettazioni dell'eredità che hanno riguardato tale diritto con conseguente inopponibilità del medesimo diritto reale (indimostrato) ai successivi acquirenti del fondo"*.

Argomenta, in particolare, il ricorso che la Corte territoriale avrebbe omesso di valutare il fatto che il contratto costitutivo dell'enfiteusi non risultava trascritto così come non risultava trascritta alcuna accettazione di eredità relativa al diritto reale, con la conseguenza che in ogni caso il diritto vantato dagli odierni controricorrenti [REDACTED] e [REDACTED] doveva ritenersi inopponibile alle ricorrenti.

2.3. Con il terzo motivo il ricorso deduce, in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti *"ovvero la mancata prova dell'adempimento degli obblighi tipici dell'enfiteuta"*.

Le ricorrenti contestano l'omesso esame, da parte della Corte di Appello, del fatto consistente nell'assenza di prova dell'adempimento, da parte di [REDACTED] e [REDACTED], degli obblighi tipici dell'enfiteuta tale da legittimare l'esistenza nonché la sopravvivenza del diritto invocato e, conseguentemente, la fondatezza della domanda riconvenzionale svolta.

Argomentano, per contro, che dalla lettura degli atti di causa emergerebbe che gli odierni controricorrenti, a partire dall'anno 1965, non avrebbero pagato alcun canone e non avrebbero coltivato il fondo facente parte dell'immobile rivendicato dalle ricorrenti.

2.4. Il quarto motivo di ricorso, formulato in relazione all'art. 360, nn. 4 e 5, c.p.c., è rubricato deducendo, testualmente *"l'omessa pronuncia e dunque la violazione dell'art. 112 c.p.c. e contestualmente"*





*l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti: ovvero l'avvenuta usucapione breve ovvero speciale per la piccola proprietà rurale dei beni compravenduti da parte della dante causa [REDACTED] s.r.l. e, dunque, di cui hanno beneficiato come acquirenti in buona fede le sigg.re [REDACTED], così come domandato di accertarsi e dichiararsi nell'atto di appello, ex actis rilevabile di ufficio".*

Le ricorrenti evidenziano di avere formulato - nell'ipotesi in cui venisse accertata la titolarità in capo a [REDACTED] e [REDACTED] del diritto di enfiteusi - domanda di accertamento dell'intervenuto acquisto della piena proprietà dell'immobile per cui è causa da parte della [REDACTED] S.R.L. per effetto di usucapione ex art. 1159 c.c. o ex art. 1159-bis c.c.

Si dolgono che la Corte d'appello non abbia statuito su tale domanda, con esiti che avrebbero viziato l'intero percorso motivazionale della decisione.

2.5. Con il quinto motivo il ricorso deduce, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione dell'art. 183, sesto comma, c.p.c.

Le ricorrenti impugnano la decisione della Corte capitolina nella parte in cui la stessa ha ritenuto inammissibile l'eccezione di prescrizione del diritto di enfiteusi, dalle ricorrenti medesime sollevata, in quanto tale eccezione era stata formulata unicamente nella prima memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c. e non in sede di prima udienza di trattazione, ex art. 183, quinto comma, c.p.c.

Il ricorso impugna tale statuizione sulla base di una triplice argomentazione sintetizzata dalle stesse ricorrenti, e cioè:





- *"la sentenza Sass. SS.UU. n. 3567/2011 richiamata ed impiegata dal giudice dell'appello costituisce un imprevedibile "overruling""*
- *"la sentenza Cass. SS.UU. n. 3567/2011, richiamata ed impiegata dal giudice dell'appello riguarda una disciplina processuale come normata dalla L. 339/1990. Tale disciplina legislativa è difforme da quella che disciplina il caso di specie attesa la riforma del processo civile intervenuta con il dl 14.3.2005 n.35 (convertito con modificazioni nella L. 14.5.2005 n.80 come modificato dall'art. 1, comma 1, lett. A) della L. 28.12.2005 n.263) e pertanto è ratione temporis applicabile al procedimento di negatoria avviato dalle sigg.re lamberti una differente normazione processuale e non quella di cui al decisum delle SSUU del 2011"*
- *"la sentenza Cass. SS.UU. n. 3567/2011 richiamata ed impiegata dal giudice dell'appello è stata superata e ribaltata dalla pronuncia Cass. SS.UU. n. 12310/2015, alla luce del cui contenuto l'eccezione di prescrizione del diritto di enfiteusi non costituisce affatto inammissibile estensione del thema decidendum. il casus belli scrutinato nella SSUU. n. 3577/11 è anteriore alla novellazione del diritto processuale del 2005, ratione temporis invece applicabile alla procedura avviata dalle attrici lamberti. inoltre è superata dalle ulteriori e più recenti pronunce".*

2.6. Con il sesto motivo il ricorso deduce, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 1483 c.c. e la falsa applicazione dell'art. 1489 c.c.

Le ricorrenti denunciano che il provvedimento impugnato, nel decidere in merito alla domanda di garanzia proposta dalle odierne





ricorrenti nei confronti della **[REDACTED]**, avrebbe errato nel ritenere applicabile nella fattispecie la disposizione di cui all'art. 1489 c.c. c.c. anziché quella di cui all'art. 1483 c.c., escludendo, quindi, erroneamente la sussistenza nel caso in esame di un'ipotesi di evizione.

2.7. Con il settimo motivo il ricorso deduce:

- in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 92 c.p.c. e la falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c.;
- in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., la "*motivazione sul punto contraddittoria*".

Argomenta il ricorso che la Corte d'appello, sebbene abbia affermato di dover statuire sulle spese "*considerato l'esito complessivo del giudizio*", le abbia condannate all'integrale rifusione delle spese in favore di **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, sebbene la stessa Corte avesse respinto la domanda di risarcimento danni formulata da questi ultimi.

Deduce, quindi, non solo la violazione dell'art. 92 c.p.c., ma anche il vizio di contraddittorietà della motivazione.

2. Il primo motivo di ricorso è fondato.

Questa Corte ha reiteratamente affermato il principio per cui quando, per l'esistenza di un determinato contratto, la legge richieda, a pena di nullità, la forma scritta, alla mancata produzione in giudizio del relativo documento non può supplire il deposito di una scrittura contenente la confessione della controparte in ordine alla pregressa stipulazione del contratto *de quo*, nemmeno se da essa risulti che quella stipulazione fu fatta per iscritto (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5148 del 07/10/1982; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8611 del 29/08/1998).

Il principio, peraltro, è stato ribadito anche recentemente, proprio in una ipotesi in cui a venire in rilievo, era l'accertamento dell'esistenza





di un diritto di enfiteusi (Cass. Sez. 2 - Ordinanza n. 4431 del 21/02/2017).

Detto principio, del resto, si ricollega all'ulteriore principio per cui ai sensi dell'art. 2720 c.c., l'efficacia probatoria dell'atto ricognitivo, avente natura confessoria, si esplica, nei casi espressamente previsti dalla legge, soltanto in ordine ai fatti produttivi di situazioni o rapporti giuridici sfavorevoli al dichiarante, con la conseguenza che a tale atto non può riconoscersi valore di prova circa l'esistenza del diritto di proprietà o, al di fuori dei casi previsti, di altri diritti reali (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13625 del 11/06/2007; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 9687 del 18/06/2003).

Da tali principi la sentenza della Corte d'appello di Roma risulta essersi radicalmente discostata, avendo la stessa ritenuto esistente il diritto vantato dagli odierni controricorrenti sulla mera scorta di una serie di atti – tra i quali gli atti di provenienza del bene poi pervenuto alle odierne ricorrenti – nei quali, a tacere di ogni altra considerazione, era unicamente fatta generica menzione dell'esistenza di un diritto di enfiteusi in capo a **[REDACTED]**

Tali atti in nessun modo potevano surrogare la necessaria produzione del titolo sulla sola base del quale gli odierni controricorrenti avrebbero potuto rivendicare il diritto da essi vantato, e cioè un negozio, rivestito della forma scritta ex art. 1350, n. 2), c.c. con il quale detto diritto veniva essere costituito, in disparte il profilo – pur sollevato dalle ricorrenti – dell'assoggettamento di tale negozio agli oneri di pubblicità immobiliare.

Né è il caso di richiamare l'istituto della ricognizione dell'enfiteusi di cui all'art. 969 c.c. - la quale, se piena e completa, fa fede dell'esistenza dell'enfiteusi e si sostituisce al titolo originario, ove esso manchi – in quanto detto istituto è previsto a favore del concedente, e quindi





*"suppone, comunque, che il riconoscimento del diritto da parte di chi si trova nel possesso del fondo enfiteutico sia reso nei confronti del concedente"* (Cass. Sez. 2 - Ordinanza n. 4431 del 21/02/2017).

3. L'accoglimento del primo motivo di ricorso determina l'assorbimento dei motivi ulteriori.

4. In conclusione la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, la quale provvederà a regolare anche le spese del presente giudizio di legittimità.

**P. Q. M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nell'adunanza camerale in data 27 ottobre 2023.

Il Presidente  
**MAURO MOCCI**

