

CONTRATTI: Contratto preliminare - Bene immobile - Miglioramenti apportati dal promissario acquirente - Spettanza dell'indennità dovuta al possessore – Esclusione.

Cass. civ. Sez. III, 13 ottobre 2022, n. 29924

- in Guida al Diritto, 44, 2022, pag. 90, con nota di M. Piselli.

“[...] la previsione di cui all'art. 1150 c.c., la quale attribuisce al possessore, all'atto della restituzione della cosa, il diritto al rimborso delle spese fatte per le riparazioni straordinarie ed all'indennità per i miglioramenti recati alla cosa stessa - è di natura eccezionale e non può essere pertanto applicata in via analogica al detentore qualificato [...], qual è il promissario acquirente di bene oggetto di contratto preliminare di compravendita [...], cui pertanto non spetta nè il diritto all'indennità per i miglioramenti previsto dall'art. 1150 c.c., nè quello di ritenzione previsto dall'art. 1152 c.c., dalla legge attribuiti unicamente al possessore di buona fede, e non anche al detentore ancorchè qualificato [...]”.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SESTINI Danilo - Presidente -

Dott. SCARANO Luigi Alessandro - rel. Consigliere -

Dott. GRAZIOSI Chiara - Consigliere -

Dott. FIECCONI Francesca - Consigliere -

Dott. MOSCARINI Anna - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 8226/2018 proposto da:

A.A., elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avvocato Antonio Ferri, in Roma c/o Cancelleria della Corte di Cassazione, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

B.B.;

- intimata -

e contro

C.C., n.q. di erede del Sig. D.D., elettivamente domiciliato in Roma, Viale Angelico n. 54, presso lo studio dell'avvocato Francesco Massini, rappresentato e difeso dall'avvocato Valerio Di Stasio del foro di Napoli;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 59/2017 della CORTE D'APPELLO di CAMPOBASSO, depositata il 16/2/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 26/1/2022 dal Cons. LUIGI ALESSANDRO SCARANO.

Svolgimento del processo

Con sentenza del 16/2/2017 la Corte d'Appello di Campobasso, rigettato quello in via principale interposto dal sig. A.A., in parziale accoglimento del gravame in via incidentale spiegato dai sigg. C.C. e B.B. -quali eredi del sig. D.D. - e in conseguente parziale riforma della pronunzia Trib. Campobasso n. 743/2011, ha rigettato la domanda in via riconvenzionale spiegata dal A.A. di pagamento di somma a titolo di rimborso delle spese sostenute per le "riparazioni straordinarie" rese necessarie per rendere abitabile l'immobile sito in (Omissis), a quest'ultimo consegnato sulla base di un contratto di locazione e quindi di un successivo contratto preliminare di compravendita dichiarati entrambi nulli per difetto di forma, confermando per il resto la pronunzia del giudice di prime cure di accoglimento della domanda di accertamento dell'occupazione abusiva da parte di quest'ultimo del predetto immobile, con condanna al relativo rilascio e alla "restituzione dei frutti percepiti".

Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito il A.A. propone ora ricorso per cassazione affidato a 4 motivi.

Resiste con controricorso lo C.C., nella qualità.

L'altra intimata non ha svolto attività difensiva.

Motivi della decisione

Con il 1 motivo il ricorrente denuncia "vizio di legittimazione processuale", in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4.

Si duole non essersi dalla corte di merito considerato che il C.C. -amministratore di sostegno del sig. D.D.- "non ebbe a validamente introdurre l'appello incidentale alla sentenza di primo grado per mancanza di autorizzazione del giudice tutelare a proporlo in nome e per conto del sig. D.D., autorizzazione necessaria ai sensi dell'art. 374 c.c.", con conseguente radicale nullità del giudizio per carenza di legitimatio ad processum, non rientrando l'azione nella specie proposta tra le eccezioni tassativamente indicate all'art. 374 c.c. (denuncia di nuova opera o danno temuto, azioni

possessorie, azioni intese ad ottenere provvedimenti conservativi, azioni di sfratto, azioni intese alla riscossione di frutti).

Il motivo è infondato.

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, nell'ambito delle materie per le quali rappresenta il beneficiario l'amministratore di sostegno non necessita dell'autorizzazione del giudice tutelare per resistere in giudizio, tenuto conto che tale attività è sempre funzionale alla conservazione degli interessi del rappresentato, la previsione di cui al combinato disposto dell'art. 374 c.c., comma 1, n. 5, e art. 411 c.c. dovendo ritenersi operante esclusivamente nelle ipotesi di proposizione dei giudizi indicati all'art. 374 c.c., comma 1, n. 5, (v. Cass., 6/3/2019, n. 6518).

Principio rispondente a orientamento interpretativo da tempo consolidato con riferimento al rappresentante legale dell'incapace (v. Cass., 30/9/2015, n. 19499; Cass., 24/3/2009, n. 7068; Cass., 6/2/1989, n. 722. E già Cass., 21/02/1968, n. 581).

In tema di interdizione, si è infatti da questa Corte precisato che essendo tenuto a proteggere gli interessi della persona incapace il tutore non ha bisogno dell'autorizzazione del giudice tutelare per resistere alla lite promossa da un terzo nei confronti dell'interdetto, in vista della conservazione degli interessi del rappresentato, nè per proporre le eventuali impugnazioni, le quali costituiscono fasi di un unico ed unitario procedimento e hanno lo scopo di conseguire la rimozione di provvedimenti sfavorevoli per l'incapace (v. Cass., 6/2/1989, n. 722), nè per coltivare le liti promosse dall'interdetto in epoca anteriore all'interdizione (v. Cass., 24/3/2009, n. 7068; Cass., 21/12/2004, n. 23647), difettando in tali ipotesi -diversamente da quella dell'inizio ex novo del giudizio da parte sua agli effetti dell'art. 374 c.c., comma 1, n. 5, - la necessità di compiere la preventiva valutazione in ordine all'interesse ed al rischio economico per l'incapace (v. Cass., 30/9/2015, n. 19499).

Orbene, tali principi trovano a fortiori fondamento in ipotesi di amministrazione di sostegno, più "duttile:" istituto la cui disciplina (art. 404 c.c. e ss.) è caratterizzata dalla modulazione della limitazione della capacità di agire in ragione della particolare e specifica situazione in cui versa l'assistito (v. Cass., 6/3/2019, n. 6518) e nel suo esclusivo interesse, nel decreto di relativa nomina venendo dal giudice tutelare indicato se e quali atti l'amministratore di sostegno ha il potere di compiere in nome e per conto del beneficiario (art. 405 c.c., comma 4, n. 3), con attribuzione del potere rappresentativo degli interessi che quest'ultimo non è idoneo a gestire autonomamente, sul piano sia sostanziale che processuale, non potendo in relazione a tali atti quest'ultimo stare in giudizio se non rappresentato dall'amministratore (v. Cass., 6/3/2019, n. 6518).

Orbene, come dall'odierno controricorrente eccepito nei suoi scritti difensivi, il rapporto processuale risulta instaurato in 1 grado nel 2006, ben anteriormente pertanto alla nomina dell'amministratore di sostegno avvenuta nel 2010.

A tale stregua, trattandosi di lite dall'odierno controricorrente introdotta in epoca precedente alla disposizione dell'amministratore di sostegno in suo favore, nessuna autorizzazione del giudice tutelare era nella specie necessaria, nemmeno per continuare a coltivare, successivamente a tale momento, la spiegata (nella specie, in via riconvenzionale) domanda.

Con il 2 motivo il ricorrente denuncia "violazione o falsa applicazione" dell'art. 1150 c.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3; nonché "omesso esame" di fatto decisivo per il giudizio, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Si duole che la corte di merito abbia nel caso utilizzato "due pesi" e "due misure", laddove "a fronte d& riconoscimento dell'indennità di occupazione dell'immobile in favore del proprietario (pur ove questi aveva inquadrato la sua domanda come restituzione dell'indebito ex art. 2033 c.c.) anche all'occupante... andava riconosciuto il ristoro degli esborsi sostenuti per migliorare la proprietà del sig. D.D."

Lamenta che l'impugnata sentenza non è "esaustivamente motivata".

Con il 3 motivo denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4.

Si duole che la corte di merito abbia riconosciuto l'indennità a controparte pur non avendo "il sig. D.D., e per lui gli eredi,... provato alcun danno".

Con il 4 motivo denuncia "violazione e falsa applicazione" dell'art. 1150 c.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 4 e 5.

Si duole che la corte di merito lo abbia qualificato come "detentore qualificato" omettendo di considerare il mutamento di titolo "attestato da una pluralità di condotte" e "significativi elementi di manifestazione esteriore dell'animus sibi habendi", quali "la sostituzione della serratura di casa senza consegna allo C.C. di copia delle chiavi, nonostante la sua richiesta; la mancanza di pagamento di pigioni o fitti; l'esecuzione di opere e, addirittura, il cambio di destinazione d'uso del bene (alla consegna l'immobile era adibito a scuola e il A.A. lo ha trasformato in appartamento)".

I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, sono in parte inammissibili e in parte infondati.

A fronte dell'accertamento in fatto operato dalla corte di merito e delle argomentazioni dalla medesima poste a base dell'impugnata decisione, l'odierno ricorrente si limita invero a riproporre - inammissibilmente in termini di mera contrapposizione - la propria tesi difensiva già sottoposta al

vaglio del giudice del gravame e da questo non accolta, anche con censure (avuto in particolare riguardo al 2 motivo) formulate in termini invero non ben comprensibili e integranti in realtà inammissibili "non motivi" (cfr. Cass., 13/12/2021, n. 39431; Cass., 16/4/2021, n. 10197; Cass., 14/2/2019, n. 4296; Cass., 8/3/2018, n. 5541; Cass., 21/6/2017, n. 15350; Cass., 8/7/2016, n. 1274; Cass., 8/7/2014, n. 15475; Cass., 1/10/2012, n. 17318; Cass., 17/1/2012, n. 537).

Il ricorrente deduce altresì, al di là della formale intestazione dei motivi, doglianze (anche) di vizio di motivazione in violazione dei limiti consentiti dalla vigente formulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, (v. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053), nel caso *ratione temporis* applicabile, sostanzianti nel mero omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, dovendo riguardare un fatto inteso nella sua accezione storico-fenomenica, e non anche come nella specie vizi della motivazione ovvero l'omesso e a fortiori l'erronea valutazione di determinate emergenze probatorie (cfr. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053, e, conformemente, Cass., 29/9/2016, n. 19312).

Quanto a tale profilo va ulteriormente sottolineato che le formulate doglianze risultano invero in contrasto con il principio affermato da questa Corte secondo cui la violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., può essere dedotta come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti bensì disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio) (art. 115 c.p.c.), laddove è inammissibile la diversa doglianza che, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, tale attività valutativa essendo consentita dall'art. 116 c.p.c. (v. Cass., 25/11/2021, n. 36631; Cass., Sez. Un., 30/9/2020, n. 20867; Cass., 23/10/2018, n. 26769; Cass., Sez. Un., 21/9/2018, n. 22425; Cass., Sez. Un., 5/8/2016, n. 16598; Cass., 10/6/2016, n. 11892. Cfr. altresì Cass., 28/11/2007, n. 24755; Cass., 20/6/2006, n. 14267; Cass., 12/2/2004, n. 2707).

Con particolare riferimento all'ultimo motivo va per altro verso posto in rilievo come, nell'affermare che essendo stato nella specie l'immobile de quo consegnato all'allora appellante e odierno ricorrente "in forza di contratto di locazione, e poi di un contratto preliminare di vendita", sia da ritenersi nella specie "inesistente nel promissario acquirente l'*animus possidendi*", in quanto "la sua relazione con la cosa deve essere definita come detenzione qualificata", la corte di merito ha nell'impugnata sentenza fatto invero piena e corretta applicazione del principio affermato da questa Corte in base al quale in caso di contratto preliminare di compravendita, allorquando venga come nella specie convenuta la consegna del bene anteriormente alla stipula del contratto definitivo non si

verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori, con la conseguenza che la relazione con la cosa del promissario acquirente è qualificabile come detenzione qualificata, e non già possesso utile ad usucapionem, salva la dimostrazione di un'intervenuta interversio possessionis nei modi previsti dall'art. 1141 c.c. (v. Cass., Sez. Un., 27/3/2008, n. 7930, e, conformemente, Cass., 16/3/2016, n. 5211).

Si è al riguardo da questa Corte altresì precisato che la previsione di cui all'art. 1150 c.c., la quale attribuisce al possessore, all'atto della restituzione della cosa, il diritto al rimborso delle spese fatte per le riparazioni straordinarie ed all'indennità per i miglioramenti recati alla cosa stessa - è di natura eccezionale e non può essere pertanto applicata in via analogica al detentore qualificato (v. Cass., 28/11/2017, n. 28379; Cass., 30/6/2015, n. 13316), qual è il promissario acquirente di bene oggetto di contratto preliminare di compravendita (v. Cass., 22/7/2010, n. 17245), cui pertanto non spetta nè il diritto all'indennità per i miglioramenti previsto dall'art. 1150 c.c., nè quello di ritenzione previsto dall'art. 1152 c.c., dalla legge attribuiti unicamente al possessore di buona fede, e non anche al detentore ancorchè qualificato (v. Cass., 22/3/2011, n. 6489).

L'esclusione nel caso dell'applicabilità dell'art. 1150 c.c., e dell'art. 1152 c.c., dalla corte di merito affermata nell'impugnata sentenza risulta pertanto conforme al consolidato orientamento in argomento delineato nella giurisprudenza di legittimità.

A tale stregua il motivo è inammissibile (anche) ex art. 360 bis c.p.c. Senza sottacersi che la dedotta sussistenza di "significativi elementi di manifestazione esteriore dell'*animus sibi habendi*" (quali "la sostituzione della serratura di casa senza consegna allo C.C. di copia delle chiavi, nonostante la sua richiesta; la mancanza di pagamento di pigioni o fitti; l'esecuzione di opere e, addirittura, il cambio di destinazione d'uso del bene (alla consegna l'immobile era adibito a scuola e il A.A. lo ha trasformato in appartamento)"), asseritamente nella specie deponente per un'*interversio possessionis*, risulta invero formulata in violazione del requisito a pena d'inammissibilità prescritto all'art. 366 c.p.c., comma 6.

Emerge dunque evidente come l'odierno ricorrente inammissibilmente prospetti in realtà una rivalutazione del merito della vicenda comportante accertamenti di fatto invero preclusi a questa Corte di legittimità, nonchè una rivalutazione delle emergenze probatorie, laddove solamente al giudice di merito spetta individuare le fonti del proprio convincimento e a tale fine valutare le prove, controllarne la attendibilità e la concludenza, scegliere tra le risultanze istruttorie quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, dare prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova,

non potendo in sede di legittimità riesaminare il merito dell'intera vicenda processuale, atteso il fermo principio di questa Corte secondo cui il giudizio di legittimità non è un giudizio di merito di terzo grado nel quale possano sottoporsi alla attenzione dei giudici della Corte Suprema di Cassazione elementi di fatto già considerati dai giudici del merito, al fine di pervenire ad un diverso apprezzamento dei medesimi (cfr. Cass., 14/3/2006, n. 5443).

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo in favore del controricorrente, seguono la soccombenza.

Non è viceversa a farsi luogo a pronunzia in ordine alle spese del giudizio di cassazione in favore dell'altra intimata, non avendo la medesima svolto attività difensiva.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 5.000,00, di cui Euro 4.800,00 per onorari, oltre a spese generali ed accessori come per legge, in favore del controricorrente.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, come modif. dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente 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.

Conclusione

Così deciso in Roma, il 13 gennaio 2022.

Depositato in Cancelleria il 13 ottobre 2022
