

EDILIZIA ED URBANISTICA: Concessioni e licenze - Immobili abusivi - Vendita - Nullità ex art. 17, co. 1, l. n. 47/1985 - Vendita di un terreno sul quale insistono costruzioni abusive non menzionate nell'atto - Nullità - Sussistenza.

Cass. civ., Sez. II, 4 luglio 2022, n. 21083

- in *Guida al diritto*, 41, 2022, pag. 86.

"[...] Se il proprietario del terreno, per effetto dell'accessione di cui all'art. 934 c.c., acquista a titolo originario ed ipso iure la proprietà della costruzione, senza che rilevi se l'abbia edificata egli stesso o terzi, e, in caso di cessione del terreno sul quale insiste una costruzione, cede contemporaneamente anche la costruzione, che è acquisita dall'acquirente non per effetto dell'accessione, bensì per effetto del negozio di trasferimento che ha per oggetto il terreno (ad eccezione delle ipotesi, qui non ricorrente, in cui le parti redigano un negozio diverso), risulta, allora, evidente che, in caso di contratto avente ad oggetto la vendita di un terreno sul quale insistano uno o più edifici, la norma che trova applicazione è, come (implicitamente ma correttamente) ritenuto dalla corte d'appello, della L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 1, nel testo in vigore all'epoca dei fatti, lì dove faceva testuale riferimento (al pari del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 1) a "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti" (pur se, come visto, non menzionati nell'atto di trasferimento del fondo sul quale siano stati realizzati). La L. 47 cit., art. 18, comma 2, che pure riguarda (al pari del cit. D.P.R. n. 380, art. 30, comma 2) tutti "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni", trova, pertanto, applicazione solo in caso di atti di trasferimento di terreni sui quali non siano state realizzate opere che, come quelle (evidentemente) accertate dalla sentenza impugnata, siano qualificabili come "edifici" (o loro parti) [...]."

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BELLINI Ubaldo - Presidente -

Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere -

Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere -

Dott. DONGIACOMO Giuseppe - rel. Consigliere -

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 29038/2017 proposto da:

INTERNATIONAL AUTO S.R.L., rappresentata e difesa dapprima dall'Avvocato UMBERTO GRAZIANI, per procura a margine del ricorso e poi dall'Avvocato EMMANUEL TOSI DEL PIANO, per procura con sottoscrizione autenticata il 24/5/2022 agli atti;

- ricorrente -

contro

FALLIMENTO (OMISSIS) S.R.L., rappresentato e difeso dall'Avvocato GIORGIO LENER, per procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

nonchè P.L.;

- intimato -

avverso la SENTENZA n. 4692/2017 della CORTE D'APPELLO DI ROMA, depositata il 13/7/2017; udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO nell'adunanza in Camera di consiglio del 1 giugno 2022.

Svolgimento del processo

1.1. La corte d'appello, con la pronuncia in epigrafe, ha, per quanto ancora interessa, accolto l'appello proposto dalla (OMISSIS) s.r.l. (dichiarata poi fallita con sentenza del 16/4/2014) avverso la sentenza del tribunale che, in data 17/10/2011, in accoglimento delle domande avanzate dalla International Auto s.r.l., aveva dichiarato la validità e l'efficacia del contratto di compravendita di un fondo stipulato tra la società appellante (quale venditrice) e l'International Auto s.r.l. (quale acquirente) in data 19/10/2000.

1.2. La corte, in particolare, a fronte dell'eccezione con la quale l'(OMISSIS) s.r.l. aveva dedotto la nullità del contratto di compravendita ai sensi della L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 1, allora in vigore, "stante la realizzazione da parte della International Auto S.r.l. di una pluralità di opere abusive sul terreno de quo", dopo aver premesso, in l'atto, che: - la società appellata non ha "sostanzialmente" contestato "l'esistenza delle opere abusive", essendosi limitata "ad eccepire nelle sue difese che non vi sarebbe prova certa della data degli abusi", salvo, in seguito, implicitamente ammettere che "una parte degli abusi era preesistente alla vendita" avendo la stessa sostenuto che soltanto "la maggior parte di tali opere... sono state eseguite successivamente al 19.10.00"; - "la presenza di opere abusive sul fondo compravenduto, peraltro, è attestata già dal 1993, anno in cui l'amministrazione Comunale ingiungeva all'allora locataria International Auto S.r.l. ed alla proprietaria l'abbattimento delle stesse";

- "l'esistenza di opere abusive anche antecedenti la vendita" è, inoltre, emersa dalla consulenza tecnica d'ufficio eseguita nella procedura esecutiva introdotta innanzi al tribunale di Roma ai danni della (OMISSIS) nel 1999 ("procedura che vedeva, quale parte creditrice, anche la International Auto"), avente ad oggetto (anche) il terreno in esame: "il collegio peritale menziona infatti l'esistenza di almeno sei domande di condono risalenti al 1.3.1995..."; - tra "le opere in questione si ravvisano", in particolare, "due costruzioni di mc. 37 destinate ad ufficio vendita, una costruzione di mc. 14 destinata ad ufficio vendite (spogliatoi), una costruzione di mc. 20 destinata ad ufficio vendite (magazzino), una costruzione di mc. destinata ad ufficio vendite (officina)"; - i consulenti hanno accertato che i manufatti per i quali era stata presentata la domanda di condono "presentavano elementi ostativi ai fini dell'ottenimento di qualsivoglia regolarità urbanistica e del rilascio della concessione in sanatoria"; - gli abusi ineriscono essenzialmente la p.lla (OMISSIS), la quale, come risulta dalla scrittura privata del 19/10/2000, ha senz'altro costituito oggetto della compravendita (pur se, per mera omissione, "non è stata riportata nella parte in fatto della sentenza impugnata"); ha ritenuto, innanzitutto, che non era corretta la deduzione dell'appellata secondo la quale tutte le opere sarebbero state realizzate soltanto in seguito all'acquisto, avendo la stessa società presentato una lunga serie di domande di condono già nel 1995, e, in secondo luogo, che l'esistenza degli abusi comporta, per espressa previsione di legge, la nullità della compravendita del 19/10/2000. Si tratta, infatti, ha osservato la corte d'appello, di una "nullità testuale assoluta" con la quale la norma prevista dalla L. n. 47 del 1985, art. 17, ha inteso "reprimere e scoraggiare gli abusi edilizi attraverso lo strumento della invalidazione del traffico giuridico avente ad oggetto lotti di terreno, per la presenza di costruzioni abusive" e cioè con una sanzione che, essendo posta principalmente a tutela dell'interesse pubblico, può essere invocata anche da un soggetto diverso dall'acquirente.

1.3. La corte, quindi, dichiarata l'inammissibilità dell'intervento spiegato in giudizio dal notaio P.L., ha accolto l'eccezione e di nullità del contratto di compravendita stipulato in data 19/10/2000 e, in riforma della sentenza appellata, ha rigettato la domanda avanzata dalla International Auto s.r.l..

2.1. La International Auto s.r.l., con ricorso notificato il 30/11/2017, ha chiesto, per quattro motivi, la cassazione della sentenza della corte d'appello, dichiaratamente notificata, come emerge dalla relazione di notificazione depositata dal controricorrente, in data 3/10/2017.

2.2. Il Fallimento della (OMISSIS) s.r.l. ha resistito con controricorso.

2.3. Le parti hanno depositato memorie.

Motivi della decisione

3.1. Con il primo motivo, la società ricorrente, denunciando la violazione e la falsa applicazione della L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza

impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha dichiarato la nullità del contratto di compravendita stipulato in data 19/10/2000 senza, tuttavia, considerare che, mentre la norma prevista dall'art. 17, comma 1, cit. fa esclusivo riferimento agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali relativi ad edifici o loro parti, il contratto in questione, al contrario, come si evince dalla sua semplice lettura, ha avuto per oggetto la vendita di un terreno agricolo e non di un edificio o di una sua parte.

3.2. Il motivo è infondato. La compravendita di un terreno sul quale insistano costruzioni comporta il trasferimento, a titolo negoziale, anche dei fabbricati, ancorchè non menzionati espressamente nell'atto, salvo che il venditore, contestualmente alla cessione, riservi a sè stesso od altri la proprietà di tali manufatti (Cass. n. 18195 del 2020, la quale ne ha tratto la conseguenza che, ove le parti concludano un contratto preliminare di compravendita di un terreno, sul quale insistano degli immobili di cui non sia, tuttavia, fatta menzione nel contratto medesimo, nondimeno il giudice, adito ex art. 2932 c.c., non può emanare sentenza di trasferimento coattivo in assenza, non solo, del certificato di destinazione urbanistica del terreno, ma anche della dichiarazione, contenuta nel preliminare o successivamente prodotta in giudizio, sugli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria, che costituiscono requisiti richiesti a pena di nullità dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, ed integrano, altresì, una condizione dell'azione; conf., Cass. n. 9769 del 2016). Questa Corte, in effetti, ha condivisibilmente affermato che: - "l'accessione è comunemente qualificata come modo di acquisto a non domino, cioè a titolo originario, a favore del proprietario del suolo, senza che in proposito abbia alcun rilievo la volontà del terzo che abbia costruito su suolo altrui, oppure quella del proprietario del suolo stesso"; - "l'accessione, che opera se la legge o un diverso titolo nulla dispongano in contrario, è un modo di acquisto della proprietà automatico, a titolo originario, cioè non a titolo derivativo... senza che abbia in proposito rilievo il titolo di proprietà del terreno o sulla costruzione"; - " ai sensi degli artt. 935 c.c. e segg., la circostanza che l'opera sia compiuta dal proprietario del suolo o da terzi è del tutto influente ai fini dell'operatività dell'acquisto per accessione"; - "il principio dell'accessione, in base all'art. 934 c.c., opera ipso iure al momento in cui la costruzione si incorpora al suolo, sicchè la pronuncia del giudice al riguardo ha natura soltanto dichiarativa"; - "l'acquisto della proprietà dell'immobile è immediato, cioè non appena e man mano che avviene l'incorporazione al suolo del fabbricato", per cui, "realizzatosi l'acquisto, la costruzione entra nel patrimonio del terreno, e diviene di proprietà del proprietario del terreno, sicchè a partire da quel momento il bene-costruzione segue le vicende proprietarie del bene-terreno"; "ne consegue che, allorquando viene ceduto un terreno sul quale insiste una costruzione, viene contemporaneamente ceduta la costruzione, la quale è acquisita dall'acquirente non per effetto dell'accessione, bensì per effetto del negozio di trasferimento che ha per oggetto il terreno, ad eccezione delle ipotesi in cui le

parti redigano un negozio diverso"; - "il soggetto che aliena un suolo sul quale un terzo prima della vendita ha realizzato delle opere non può, nel silenzio dell'atto, non trasferire insieme all'area anche l'accessione di cui era divenuto ipso iure proprietario per il solo fatto della costruzione ..."; - "il proprietario può opporre opposizione che non preclude l'operatività dell'accessione, ma influisce soltanto sugli effetti connessi..., potendo chiedere anche la rimozione delle opere entro sei mesi dal giorno in cui ha avuto conoscenza della incorporazione", con la conseguenza che "il proprietario del terreno, per il principio dell'accessione, diviene proprietario del manufatto realizzato, salva la regolamentazione dei rapporti interni" (Cass. n. 20958 del 2019, in motiv., la quale, con riguardo ad un immobile abusivo realizzato dalla società conduttrice di un fondo, ha ritenuto che il proprietario del terreno, in forza del principio dell'accessione di cui all'art. 934 c.c., acquista a titolo originario ed ipso iure la proprietà della costruzione, senza che rilevi se l'abbia edificata egli stesso o terzi).

3.3. Se, dunque, il proprietario del terreno, per effetto dell'accessione di cui all'art. 934 c.c., acquista a titolo originario ed ipso iure la proprietà della costruzione, senza che rilevi se l'abbia edificata egli stesso o terzi, e, in caso di cessione del terreno sul quale insiste una costruzione, cede contemporaneamente anche la costruzione, che è acquisita dall'acquirente non per effetto dell'accessione, bensì per effetto del negozio di trasferimento che ha per oggetto il terreno (ad eccezione delle ipotesi, qui non ricorrente, in cui le parti redigano un negozio diverso), risulta, allora, evidente che, in caso di contratto avente ad oggetto la vendita di un terreno sul quale insistano uno o più edifici, la norma che trova applicazione è, come (implicitamente ma correttamente) ritenuto dalla corte d'appello, della L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 1, nel testo in vigore all'epoca dei fatti, lì dove faceva testuale riferimento (al pari del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 1) a "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti" (pur se, come visto, non menzionati nell'atto di trasferimento del fondo sul quale siano stati realizzati). La L. 47 cit., art. 18, comma 2, che pure riguarda (al pari del cit. D.P.R. n. 380, art. 30, comma 2) tutti "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni", trova, pertanto, applicazione solo in caso di atti di trasferimento di terreni sui quali non siano state realizzate opere che, come quelle (evidentemente) accertate dalla sentenza impugnata, siano qualificabili come "edifici" (o loro parti).

4.1. Con il secondo motivo, la società ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, nonché l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto provata l'esistenza di abusi edilizi ricadenti

sulla part. (OMISSIS) dell'atto di compravendita sulla base della sola consulenza tecnica d'ufficio espletata nell'esecuzione immobiliare promossa in danno della (OMISSIS) s.r.l., senza, tuttavia, considerare che tale consulenza, in quanto espletata nel corso di una procedura esecutiva, è stata svolta in assenza di qualsivoglia contraddittorio con la società che ha poi acquistato l'immobile e che, a fronte della formazione di tale atto senza contraddittorio tra le parti, il giudice aveva l'obbligo di non limitare la propria valutazione alla sola consulenza, dovendo, piuttosto, porre a fondamento della propria decisione tutta l'ulteriore documentazione prodotta in giudizio ed acquisita nel rispetto del contraddittorio tra le parti, come il ricorso con il quale l'(OMISSIS) s.r.l. aveva chiesto la risoluzione di un precedente contratto di locazione dei medesimi terreni. Tale atto, del quale la corte d'appello ha ommesso ogni valutazione pur avendo natura confessoria, indica le opere che, prima del 2000, l'International Auto s.r.l. avrebbe eseguito e dimostra, ha osservato la ricorrente, come la maggior parte delle opere erano removibili essendo collocate su carrelli provvisti di ruote. La corte d'appello, inoltre, ha aggiunto la ricorrente, avrebbe dovuto porre a fondamento della propria decisione tutti i documenti allegati alla comparsa conclusionale depositata il 25/9/2009, come il protocollo d'intesa tra il Comune di Roma, il Parco Regionale Appia Antica ed altri, volte alla delocalizzazione e alla riconversione di tutte le attività, tra cui quella della ricorrente, site all'interno del parco.

4.2. Il motivo è infondato. La ricorrente, in effetti, pur lamentando la violazione dell'art. 115 c.p.c., ha lamentato, in sostanza, l'erronea ricognizione dei fatti che, alla luce delle prove raccolte, hanno operato i giudici di merito, lì dove, in particolare, questi, ad onta delle asserite emergenze delle stesse, hanno ritenuto che, già prima della vendita, sussistevano, sul fondo che ne è stato l'oggetto, opere abusive. La valutazione delle prove raccolte, però, anche se si tratta di quella (atipica) costituita dalla consulenza tecnica d'ufficio disposta in un diverso procedimento (come l'esecuzione immobiliare relativa al bene oggetto della controversia) intercorso tra le stesse o altre parti (senza che rilevi la divergenza delle regole, proprie di quel procedimento, che disciplinano l'ammissione e l'assunzione della prova in questione, la quale, in effetti, pur se raccolta o formata fuori del processo in cui è stata poi utilizzata, è assoggettata, a seguito della sua formale acquisizione in tale giudizio, al contraddittorio tra le parti: cfr. Cass. n. 840 del 2015 e Cass. n. 17392 del 2015), costituisce un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione se non per il vizio consistito, come stabilito dall'art. 360 c.p.c., n. 5, nell'aver del tutto ommesso, in sede di accertamento della fattispecie concreta, l'esame di uno o più fatti storici, principali o secondari, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbiano costituito oggetto di discussione tra le parti e abbiano carattere decisivo, vale a dire che, se esaminati, avrebbero determinato un esito

diverso (e alla ricorrente più favorevole) della controversia. Rimane, pertanto, estranea a tale vizio qualsiasi censura volta a criticare il "convincimento" che il giudice si è formato, a norma dell'art. 116 c.p.c., commi 1 e 2, in esito all'esame del materiale probatorio mediante la valutazione della maggiore o minore attendibilità delle fonti di prova. La valutazione delle risultanze delle prove, al pari della scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono, in effetti, apprezzamenti di fatto riservati al giudice di merito, il quale è libero di attingere il proprio convincimento da quelle prove che ritenga più attendibili, senza essere tenuto ad un'esplicita confutazione degli altri elementi probatori non accolti, anche se allegati dalle parti (v. Cass. n. 42 del 2009; Cass. n. 11511 del 2014; Cass. n. 16467 del 2017). La violazione o la falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., del resto, non risulta nè dipende dalla valutazione asseritamente erronea del materiale istruttorio ma soltanto nel caso in cui il giudice di merito abbia posto a base della decisione prove non dedotte dalle parti o disposte d'ufficio al di fuori dei limiti legali ovvero abbia disatteso prove legali valutandole secondo il suo prudente apprezzamento o considerato come facenti piena prova, recependoli senza apprezzamento critico, elementi di prova soggetti invece a valutazione (Cass. n. 27000 del 2016). Il compito di questa Corte, in effetti, non è quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata nè quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti a fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dai giudici di merito (Cass. n. 3267 del 2008), anche se il ricorrente prospetta un migliore e più appagante (ma pur sempre soggettivo) coordinamento dei dati fattuali acquisiti in giudizio (Cass. n. 12052 del 2007), dovendo, invece, solo controllare, a norma dell'art. 132 c.p.c., n. 4 e art. 360 c.p.c., n. 4, se costoro abbiano dato effettivamente conto delle ragioni in fatto della loro decisione e se la motivazione al riguardo fornita sia solo apparente ovvero perplessa o contraddittoria (ma non più se sia sufficiente: Cass. SU n. 8053 del 2014), e cioè, in definitiva, se il loro ragionamento probatorio, qual è reso manifesto nella motivazione del provvedimento impugnato, si sia mantenuto, com'è in effetti accaduto nel caso in esame, nei limiti del ragionevole e del plausibile (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.). La corte d'appello, invero, dopo aver valutato le prove raccolte in giudizio (compresa - e, come detto, legittimamente - la consulenza tecnica disposta nell'esecuzione immobiliare relativa all'immobile controverso), ha ritenuto, indicando le ragioni di tale convincimento in modo nient'affatto apparente, perplessa o contraddittoria, che il contratto di compravendita intercorso tra le parti aveva avuto ad oggetto un terreno sul quale erano state realizzate, prima della relativa stipulazione, opere abusive, vale a dire (ed evidentemente in aggiunta a quelle che lo stesso Fallimento controricorrente ha indicato come le opere del quale il Comune aveva ordinato l'abbattimento con provvedimento del

27/11/1993: v. il controricorso, p. 12, 13) "due costruzioni di mc. 37 destinate ad ufficio vendita, una costruzione di mc. 14 destinata ad ufficio vendite (spogliatoi), una costruzione di mc. 20 destinata ad ufficio vendite (magazzino), una costruzione di mc. destinata ad ufficio vendite (officina)". Ed una volta affermato, come la corte d'appello ha ritenuto senza che tale apprezzamento in fatto sia stato utilmente censurato (nell'unico modo possibile, e cioè, a norma dell'art. 360 c.p.c., n. 5) per aver del tutto omesso l'esame di una o più circostanze decisive la cui risultanza dagli atti del processo sia stata specificamente esposta in ricorso (e non già per non aver adeguatamente e correttamente valutato gli elementi istruttori che, in ipotesi, avrebbero deposto in senso contrario una volta che, come nella specie, il fatto rilevante ai fini del giudizio, e cioè la vendita di un terreno e delle costruzioni abusive ivi realizzate, è stato esaminato dal giudice di merito: cfr. Cass. SU n. 8053 del 2014), che le opere abusive realizzate sul fondo erano preesistenti al contratto di compravendita dello stesso (e, come visto, delle opere abusive che vi erano state realizzate), la stessa corte ha, poi, coerentemente (non importa se in modo giuridicamente corretto o meno, - trattandosi di statuizione in diritto rimasta del tutto incensurata), ritenuto che tale contratto, avendo ad oggetto la vendita di un fondo e delle opere abusive insistenti sullo stesso, fosse, appunto, viziato, ai sensi della L. n. 47 cit., art. 17, comma 1, da "nullità testuale assoluta".

5.1. Con il terzo motivo, la società ricorrente, denunciando la violazione e la falsa applicazione della L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha dichiarato la nullità del contratto di compravendita stipulato in data 19/10/2000 senza, tuttavia, considerare che, come si evince dalla comparsa di risposta della (OMISSIS) s.r.l., gli abusi realizzati dalla International Auto s.r.l. consistevano non già nella realizzazione di fabbricati ma nel semplice posizionamento, all'interno dell'area, di alcuni containers di modeste dimensioni, collocati su carrelli da traino provvisti di ruote, di aiuole e di una recinzione, in ordine ai quali, peraltro, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria e non v'è alcun ordine di demolizione. Tali opere, peraltro, anche alla luce delle dimensioni dei terreni oggetto del contratto di compravendita, non costituivano abusi tali da legittimare la nullità dell'intero contratto di vendita, che ha riguardato ben sei terreni per una superficie complessiva di mq. 51,240, posto che la nullità di un contratto di compravendita può essere dichiarata soltanto a fronte di una irregolarità urbanistica grave.

5.2. Con il quarto motivo, la società ricorrente, denunciando la violazione e la falsa applicazione della L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha dichiarato la nullità del contratto di compravendita

stipulato in data 19/10/2000 senza, tuttavia, considerare che gli abusi gravavano soltanto sulla particella (OMISSIS) e non riguardavano, invece, i residui immobili che ne sono stati l'oggetto.

6. Il terzo ed il quarto motivo sono inammissibili. Le questioni ivi trattate (e cioè la rilevanza degli abusi asseritamente esistenti ai fini della declaratoria di nullità dell'intero contratto di vendita), infatti, (al pari di quelle esposte solo in memoria) non risultano trattate dalla sentenza impugnata. Ed è, invece, noto che, secondo il costante insegnamento di questa Corte (cfr. Cass. n. 20694 del 2018; Cass. n. 15430 del 2018), qualora una determinata questione giuridica, che (come quella in esame) implichi un accertamento di fatto, non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga la suddetta questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione d'inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di specificità del motivo, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di controllare ex actis la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa: ciò che, nella specie, non risulta essere accaduto.

7. Il ricorso dev'essere, quindi, respinto.

8. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

9. La Corte dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, nel testo introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese di lite, che liquida in Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15/0; dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, nel testo introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Conclusioni

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 1 giugno 2022.

Depositato in Cancelleria il 4 luglio 2022