

Sentenza del 12/04/2023 n. 9790 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Il "Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato" ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Corte di Appello di Firenze il 24 febbraio 2020, n. 481, notificata il 26 febbraio 2020, che, in controversia avente ad oggetto diritti ed oneri consortili per l'importo complessivo di Euro 168.921,83 alla data del 30 aprile 2014, oltre ad interessi legali ed a rivalutazione monetaria, ha rigettato l'appello proposto dal medesimo nei confronti della "F.R.B. Srl " avverso la sentenza depositata dal Tribunale di Prato il 12 agosto 2016, n. 915, con condanna alla rifusione delle spese giudiziali. La Corte di Appello ha confermato la decisione di prime cure, sul presupposto che l'acquisto della proprietà di un'immobile ubicato in area compresa nel comprensorio consortile non comportasse l'automatica adesione dell'acquirente al predetto consorzio con il conseguente subingresso nell'obbligazione di corrispondere i contributi consortili. La "F.R.B. Srl " si è costituita con controricorso. Con conclusioni scritte, il P.M. si è espresso per il rigetto del ricorso. Il ricorrente ha depositato memoria.

2. Il ricorso è affidato a due motivi.

2.1 Con il primo motivo, si denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e 1367 c.c. , in relazione all'art. 360 c.p.c. , comma 1, n. 3, per essere stata erroneamente qualificata dal giudice di appello la fattispecie regolata dalla compravendita stipulata con rogito redatto dal Notaio A.A. da Carmignano (FI) il 22 aprile 1991, rep. n. 8407, con riferimento agli artt. 870, 920, 1104 e 1139 c.c. , nonché alla L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 28, comma 7 , ed agli artt. 1 e 2 dello statuto consortile, ai fini dell'accertamento della soggezione dell'acquirente agli oneri consortili.

2.2 Con il secondo motivo, si denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362, 1363 e 1367 c.c. , in relazione all'art. 360 c.p.c. , comma 1, n. 3, per essere state erroneamente e contraddittoriamente interpretate dal giudice di appello le clausole della compravendita stipulata con rogito redatto dal Notaio A.A. da (Omissis), rep. n. 8407, con riferimento agli artt. 920, 1104 e 1139 c.c. , nonché agli artt. 3 e 11 dello statuto consortile ed all'art. 9 dell'atto costitutivo, ai fini dell'accertamento della effettiva partecipazione dell'acquirente al predetto consorzio con la conseguente soggezione agli oneri consortili.

Motivi della decisione

1. Entrambi i motivi - la cui sostanziale sovrapponibilità, per la comune attinenza alla questione dell'adesione automatica al predetto consorzio dell'acquirente di immobile ubicato in area di sua pertinenza, suggerisce l'esame congiunto - sono infondati.

1.1 I consorzi di urbanizzazione, consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi, sono figure atipiche, nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realtà (Cass., Sez. 1", 9 febbraio 2007, n. 2877; Cass., Sez. 1", 28 aprile 2010, n. 10220; Cass., Sez. 1", 14 maggio 2012, n. 7427; Cass., Sez. 1", 13 aprile 2017, n. 9568; Cass., Sez. 1", 25 gennaio 2021, n. 1468; Cass., Sez. 2", 3 febbraio 2023, n. 3301). Ciò in quanto il singolo associato, inserendosi, al momento dell'acquisto dell'immobile, nel sodalizio, onde beneficiare dei vantaggi offertigli, assume di converso una serie di obblighi ricollegati in via immediata e diretta alla proprietà dei singoli cespiti e di quelli eventualmente comuni, legittimamente qualificabili in termini di obligationes propter rem con riferimento non solo alla gestione delle cose e dei servizi consortili, ma anche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Cass., Sez. 1", 21 gennaio 2003, n. 4125; Cass., Sez. 2", 6 maggio 2005, n. 9401).

In ogni caso, la fonte delle obbligazioni gravanti sul consorzio non discende dal titolo di proprietà, ma dalla contrattualizzazione dell'obbligo nel contratto di acquisto, con relativa accettazione della convenzione da parte del proprietario associato, non in quanto proprietario e nemmeno in quanto condomino, ma per la sua volontaria adesione al contratto aperto, per effetto del quale il consorzio è stato costituito (Cass., Sez. 2", 19 luglio 2007, n. 16071; Cass., Sez. 2", 22 settembre 2016, n. 18560; Cass., Sez. 1", 10 luglio 2018, n. 18146; Cass., Sez. 2", 7 maggio 2019, n. 14440; Cass., Sez. 1", 30 maggio 2022, n. 17392).

Ciò posto, secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, in tema di consorzi di urbanizzazione, deve ritenersi pienamente lecito il meccanismo di adesione al consorzio predisposto dall'autonomia privata e che si attua attraverso la semplice stipulazione del contratto di compravendita di una unità immobiliare ricadente nel comprensorio, essendo tale adesione - alla quale si ricollega l'assunzione dei corrispondenti obblighi dell'aderente - contemplata sia da una clausola statutaria, che implica il preventivo assenso degli altri proprietari di immobili partecipanti al consorzio, sia dallo stesso atto di trasferimento immobiliare, espressione della volontà di partecipare al consorzio del nuovo acquirente (in termini: Cass., Sez. 1", 22 settembre 2016, n. 18560; Cass., Sez. 2", 27 maggio 2019, n. 14440; Cass., Sez. 1", 25 gennaio 2021, n. 1468; Cass., Sez. 1", 30 maggio 2022, n. 17392).

In ogni caso, in tema di consorzi volontari costituiti fra proprietari di immobili per la gestione di parti e servizi comuni, la partecipazione o l'adesione ad esso da parte dell'acquirente di un immobile compreso nel consorzio deve risultare da una valida manifestazione di volontà, giacchè altrimenti sarebbe violato il diritto di non associazione garantito dall'art. 18 Cost. (in tal senso: Cass., Sez. 1", 30 marzo 2005, n. 6666; Cass., Sez. 2", 4 dicembre 2007, n. 25289; Cass., Sez. 2", 18 dicembre 2007, n. 26657; Cass., Sez. 2", 11 marzo 2010, nn. 5888 e 5889; Cass. Sez. 2", 3 ottobre 2013, n. 22641; Cass., Sez. 1", 28 maggio 2015, n. 11035; Cass., Sez. 2", 8 luglio 2021, n. 19558).

1.3 Ora, con riguardo all'interpretazione del contenuto di una convenzione negoziale adottata dal giudice di merito, l'invocato sindacato di legittimità non può investire il risultato interpretativo in sè, che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati a quel giudice, ma

deve appuntarsi esclusivamente sul mancato rispetto dei canoni normativi di interpretazione dettati dal legislatore agli artt. 1362 ss. c.c., e sulla incoerenza e illogicità della motivazione addotta, per cui deve essere ritenuta inammissibile ogni critica della ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca nella mera prospettazione di una diversa valutazione ricostruttiva degli stessi elementi di fatto da questi esaminati (Cass., Sez. 3", 10 febbraio 2015, n. 2465; Cass., Sez. 3", 26 maggio 2016, n. 10891; Cass., Sez. 1", 19 ottobre 2017, n. 24686; Cass., Sez. 2", 13 giugno 2018, n. 15503; Cass., Sez. 5", 4 settembre 2020, n. 18381; Cass., Sez. 2", 20 dicembre 2021, n. 40829; Cass., Sez. 1", 31 maggio 2022, n. 17736). Va, in proposito, ricordato il principio di diritto, più volte affermato da questa Corte, secondo il quale la parte che con il ricorso per cassazione intenda denunciare un errore di diritto o un vizio di ragionamento nell'interpretazione di una clausola contrattuale, non può limitarsi a richiamare genericamente le regole di cui agli artt. 1362 ss. c.c., avendo l'onere di specificare i canoni che in concreto assuma violati ed il punto ed il modo in cui il giudice del merito si sia dagli stessi discostato, non potendo le censure risolversi nella mera contrapposizione tra l'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata, e dovendo i rilievi contenuti nel ricorso essere accompagnati, in ossequio al principio di autosufficienza, dalla trascrizione delle clausole individuative dell'effettiva volontà delle parti, al fine di consentire alla Corte di verificare l'erronea applicazione della disciplina normativa (tra le tante: Cass., Sez. Lav., 25 novembre 2013, n. 25728; Cass., Sez. 1", 15 novembre 2017, n. 27136; Cass., Sez. 1", 9 aprile 2021, n. 9461; Cass., Sez. 1", 31 maggio 2022, n. 17736).

In ogni caso, l'art. 1362 c.c. , allorchè nel comma 1 prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto, ma, al contrario, intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile (Cass., Sez. 2", 28 settembre 2019, n. 21576; Cass., Sez. 2", 27 maggio 2020, n. 9957; Cass. Sez. 5", 24 dicembre 2020, n. 29525; Cass., Sez. 5", 22 aprile 2022, n. 12830; Cass., Sez. 2", 26 maggio 2022, n. 17159).

1.4 Nella specie, in conformità ai principi enunciati, la Corte di Appello ha accertato che la formula contenuta nel rogito notarile di acquisto del 22 aprile 1991 - con riguardo al subentro negli oneri derivanti dalla comprensione dell'immobile acquistato nel "Macrolotto Industriale Est" (di cui si riporta il testo secondo la trascrizione fattane in ricorso, in ossequio al canone dell'autosufficienza: "La parte acquirente subentra con effetto da oggi (alla) parte venditrice negli oneri derivanti dall'essere i beni in oggetto ricompresi nel Macrolotto Industriale Est, fermo restando che per oneri, spese e contributi fino ad oggi dovuti o comunque già deliberati resta tenuta a pagamento la società venditrice" - non può far ritenere espressa alcuna intenzione in capo alla "F.R.B. Srl " di aderire a una struttura associativa funzionale alla lottizzazione dell'area e che il "Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato" non è subentrato (nonostante il proposito manifestato al punto 4 dell'atto costitutivo) nella convenzione di lottizzazione tra il Comune di (Omissis) ed i proprietari dei terreni interessati dal piano di lottizzazione approvato con deliberazione adottata dal Consiglio Comunale il 9 novembre 1989, n. 1341 (con scrittura privata autenticata dal Notaio B.B. da (Omissis), la cui copia è stata prodotta anche nel presente procedimento), posto anche che il consorzio di urbanizzazione è stato costituito (con scrittura

privata autenticata dal Notaio B.B. da (Omissis), la cui copia è stata prodotta anche nel presente procedimento) in epoca successiva all'acquisto (con rogito redatto dal Notaio A.A. da (Omissis), rep. n. 8407, la cui copia è stata prodotta anche nel presente procedimento) e che l'acquirente non ha aderito in modo espresso al consorzio di urbanizzazione (come è previsto dall'art. 2, comma 3, dello statuto consortile, la cui copia è stata prodotta anche nel presente procedimento, a tenore del quale: "In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, in tutto o in parte dei loro immobili, i consorziati sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento - con obbligo di trascrizione - il vincolo di partecipazione al Consorzio, e di comunicare con lettera raccomandata r.r. al Consorzio, entro venti giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità delle parti contraenti, il loro domicilio e gli estremi del relativo rogito, nonché copia autentica della nota di trascrizione").

Peraltro, l'art. 3 dello statuto consortile faceva espressamente obbligo ai consorziati di inserire negli atti di trasferimento dei propri immobili a terzi il testo predefinito di talune clausole, che non sono state in alcun modo riportate (neanche in diversa formulazione) nel corpo della compravendita in questione.

Per cui, gli "oneri" menzionati nel rogito notarile di acquisto del 22 aprile 1991 "(...) sono quelli di cui all'atto d'obbligo 12 ottobre 1983, sottoscritto dagli allora proprietari dell'area oggetto di lottizzazione, i quali si erano impegnati "irrevocabilmente, anche per gli eredi, successori ed aventi causa, a partecipare - pro quota - agli oneri finanziari, tecnici ed organizzativi che gli verranno imposti per la lottizzazione della zona industriale denominata "Macrolotto Industriale Est n. 2", in considerazione della stretta connessione fra l'organizzazione urbanistica del suddetto Macrolotto e l'area di loro proprietà" e sono stati successivamente concordati il 3.5.1990 in apposita convenzione col Comune di Prato".

Ne deriva che il giudice di appello ha correttamente escluso ogni responsabilità dell'acquirente per gli obblighi consortili, non essendo stata manifestata una certa ed inequivoca volontà in tal senso in occasione della compravendita avente ad oggetto il terreno ubicato nella sfera territoriale del consorzio di urbanizzazione. Difatti, premesso che "(...) nemmeno è risultato in alcun modo accertato che la dante causa della FRB facesse parte del Consorzio o che avesse assunto l'obbligo di parteciparvi, anche perchè la costituzione del Consorzio avvenne successivamente all'atto di trasferimento dell'immobile alla FRB", la sentenza impugnata ne ha coerentemente desunto che "la FRB non ha assunto alcun obbligo nei confronti del Consorzio appellante, nè alla stessa è opponibile lo statuto consortile, nè infine risulta provato che il Consorzio stesso si sia reso cessionario della Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Prato al fine di una sua titolarità a richiedere pagamenti per gli oneri relativi".

2. Valutandosi l'infondatezza dei motivi dedotti, alla stregua delle suesposte argomentazioni, il ricorso deve essere rigettato.

3. Le spese giudiziali seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura fissata in dispositivo.

4. Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13 , comma 1-quater, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'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 rigetta il ricorso; condanna il ricorrente alla rifusione delle spese giudiziali in favore della controricorrente, liquidandole nella misura di Euro 200,00 per esborsi ed Euro 7.500,00 per compensi, oltre a rimborso forfettario nella misura del 15% sui compensi e ad altri accessori di legge; dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza