

**LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso****Contratti tipici- Vendita- A corpo****Cassazione Civile, n. 12327 del 23.06.2020, Sez. 2****Contratti tipici- Vendita- A corpo****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di vendita a corpo, nell'indagine diretta all'individuazione del confine tra due fondi rivesta importanza fondamentale il tipo di frazionamento allegato ai singoli atti di acquisto ed in essi richiamato con valore vincolante, sicché il giudice possa ricorrere ad altri mezzi di prova soltanto nel caso in cui le indicazioni desumibili dai rispettivi titoli di provenienza siano mancanti o insufficienti.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SEZIONE SESTA CIVILE****SOTTOSEZIONE 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO	Luigi Giovanni	-	Presidente	-
Dott. COSENTINO	Antonello	-	Consigliere	-
Dott. GRASSO	Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. CASADONTE	Annamaria	-	Consigliere	-
Dott. GIANNACARI	Rossana	-	rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso 7761-2019 proposto da:

P.P., elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato SILVANO SABADINI;

- ricorrente -

contro

CHIESE CRISTIANE EVANGELISTICHE ASSEMBLEE DI DIO IN ITALIA ADI, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA IN ARCIONE 71, presso lo studio dell'avvocato NICOLA PALOMBI, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1975/2018 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 23/08/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 23/01/2020 dal Consigliere Relatore Dott. ROSSANA GIANNACCARI.

**FATTO**

1.1. Il processo trae origine dalla domanda di regolamento di confini di confini, proposta da P.P. innanzi al Tribunale di Arezzo, con atto di citazione notificato il 3.1.2007, nei confronti dell'ente morale "Assemblee di Dio" e Chiese Cristiane Evangeliche di Dio.

1.1.1. Il convenuto si costituì ed eccepì che il confine era delimitato da una rete metallica, esistente da lungo tempo sui luoghi ed ancorata a sostegni di pietra.

1.2.1.1. Tribunale di Arezzo determinò il confine sulla base del titolo di proprietà, l'atto per notar

Barbagli del 13.10.1984, che faceva riferimento al frazionamento N. 12/82 per identificare la particella oggetto di compravendita; accertò, quindi sulla base della CTU, che la recinzione presente in loco non corrispondeva al confine tra le due proprietà.

1.3. La Corte d'appello di Firenze, con sentenza del 23.8.2018 accolse l'appello delle Chiese Cristiane Evangeliche Assemblee di Dio (ADI) e, in riforma della sentenza di primo grado, statuiti che il confine tra i fondi era delimitato dalla rete collocata in situ da molti anni.

2.Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso P.P. sulla base di quattro motivi.

2.1.Le Chiese Cristiane Evangeliche Assemblee di Dio hanno resistito con controricorso.

2.3.11 Consigliere relatore ha proposto l'accoglimento del secondo e quarto motivo di ricorso, con assorbimento dei restanti.

2.4.Fissata l'udienza camerale, il controricorrente ha depositato memorie illustrative.

**DIRITTO**

1.Va, in primo luogo, dichiarata inammissibile la memoria depositata dal controricorrente in data 18 gennaio 2020, nella giornata di sabato, oltre il termine di cinque giorni prima dell'udienza camerale del 23 gennaio.

1.1.Come più volte affermato da questa Corte, l'art. 155 c.p.c., commi 4 e 5, opera anche con riguardo ai termini che si computano "a ritroso", ovvero contraddistinti dall'assegnazione di un intervallo di tempo minimo prima del quale deve essere compiuta una determinata attività. Tale operatività deve correlarsi alle caratteristiche proprie di siffatto tipo di termine perchè altrimenti, si produrrebbe l'effetto contrario di una abbreviazione dell'intervallo, in pregiudizio per le esigenze garantite dalla previsione del termine medesimo (ex multis Cassazione civile sez. VI, 04/02/2020, n. 2512; Cassazione civile sez. VI, 14/09/2017, n. 21335).

2.Con il primo motivo di ricorso, deducendo la violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 161 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, il ricorrente lamenta il mancato rispetto del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato in quanto la corte di merito avrebbe determinato il confine in assenza di domanda riconvenzionale da parte del convenuto, che si era limitato a chiedere il rigetto della domanda attorea.

2.1.11 motivo non è fondato.

2.2. Secondo l'art. 950 c.c., quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari ne può chiedere l'accertamento giudiziale. Le posizioni dell'attore e del convenuto sono sostanzialmente uguali, sia in relazione alla pronuncia giudiziale, trattandosi peraltro di diritti autodeterminati, sia in relazione all'onere della prova, che non si basa sul principio *attore non probante reus absolvitur* (Cassazione civile sez. II, 18/07/2013, n. 17644).

2.3. Rispetto alla domanda di regolamento di confine proposta dall'attore, il giudice è pertanto tenuto a regolare i confini, indipendentemente

dalle difese assunte dal convenuto e senza che sia necessaria la proposizione della domanda riconvenzionale, che, peraltro, avrebbe lo stesso oggetto della domanda principale.

3.Con il secondo motivo di ricorso, è dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 950 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per avere la corte di merito determinato il confine sulla base di una situazione di fatto, la presenza da molto tempo di una recinzione, mentre l'indagine avrebbe dovuto riguardare, in primo luogo i titoli di acquisto delle rispettive proprietà e, in via sussidiaria, le mappe catastali.

4.Con il quarto motivo di ricorso, si deduce l'omesso esame di alcuni fatti

decisivi per il giudizio, consistenti nelle risultanze delle prove testimoniali e del contenuto dell'atto di frazionamento N. 12/1982, allegato all'atto di compravendita dell'ente morale Assemblee di Dio.

5.1 motivi, che per la loro connessione, meritano una trattazione congiunta in quanto attinenti ai mezzi di prova nell'azione di regolamento di confine, sono fondati.

5.2. In tema di regolamento di confini, come in ogni altra azione reale, i titoli di proprietà costituiscono la fonte sovrana per determinare i confini, che può essere data con ogni mezzo e, in via residuale attraverso i dati catastali.

5.3. I dati catastali degli immobili oggetto di alienazione, ove riportati nei titoli di proprietà non a fini meramente indicativi, ma identificativi dell'immobile trasferito, possono valere ad integrare il contenuto del negozio e ad individuare il bene oggetto dello stesso, secondo la volontà delle parti (Cassazione civile sez. II, 17/02/2012, n. 2369).

5.4.Nell'indagine diretta all'individuazione del confine tra due fondi riveste importanza

fondamentale il tipo di frazionamento allegato ai singoli atti di acquisto ed in essi richiamato con valore vincolante, sicchè il giudice può ricorrere ad altri mezzi di prova soltanto nel caso in cui le indicazioni desumibili dai rispettivi titoli di provenienza siano mancanti o insufficienti (Cassazione civile sez. II, 05/07/2006, n. 15304).

5.5. Coerentemente ai principi citati, la giurisprudenza di questa Corte è costante nell'affermare che nel caso di vendita di un immobile a corpo, anzichè a misura, l'irrelevanza dell'estensione del fondo vale soltanto in relazione alla determinazione del prezzo, secondo il diverso regime di cui agli artt. 1537 e 1538 c.c., ma non alla identificazione del bene effettivamente venduto. Pertanto, se nel contratto risultano insieme indicate una certa particella catastale senza limitazioni ed una superficie inferiore alla reale estensione di essa, il fatto che si tratti di vendita a corpo non può indurre il giudice del merito identificare sic et simpliciter il bene venduto con l'estensione corrispondente alla intera particella, dovendosi, invece, stabilire, con i consueti criteri ermeneutici, se questa sia stata soltanto richiamata come dato catastale entro cui dover intendere ricompresa la minor superficie pattuita, o sia stata indicata come oggetto stesso della vendita, ossia per tutta la sua estensione. In tal caso, qualora le parti, nel contratto di compravendita, abbiano identificato la porzione di immobile che ne formava oggetto facendo specifico riferimento ai dati catastali e al tipo di frazionamento, il giudice deve tener conto necessariamente di tali elementi che, per espressa volontà delle parti, perdono l'ordinaria natura di elemento probatorio di carattere sussidiario per assurgere a elemento fondamentale per l'interpretazione dell'effettivo intento negoziale delle parti (Cassazione civile sez. II, 21/11/2016, n. 23668)

5.6. A tali principi di diritto non si è uniformata la corte distrettuale che ha regolato il confine sulla base del richiamo, nell'atto negoziale alla

situazione di fatto esistente, interpretando la volontà negoziale delle parti e l'oggetto del contratto sulla base di elementi esterni al contratto, costituiti dalla presenza in loco, da molti anni, di una rete metallica, la cui esistenza era stata confermata dai testimoni. In tal modo, ha erroneamente ritenuto che la vendita a corpo fosse criterio anche di identificazione del bene venduto ed ha individuato il confine sulla base di una situazione di fatto, senza considerare che l'atto di acquisto del 13.10.1984 da parte dell'ente morale "Assemblee di Dio" faceva espresso riferimento al tipo di frazionamento N. 12/82 per identificare la particella oggetto di compravendita.

5.8. In tal caso, poichè l'atto per notar Barbagli del 13.10.1984 faceva espresso riferimento all'atto di frazionamento, i dati risultanti dalle mappe catastali dovevano costituire il criterio primario per l'individuazione dell'estensione delle rispettive proprietà e, conseguentemente, per regolare i confini.

6. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, per avere la corte di merito erroneamente valutato le risultanze della prova testimoniale.

6.1. Il motivo è inammissibile perchè tende al riesame del merito della causa, non consentita in sede di legittimità.

7. La sentenza impugnata va pertanto cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Firenze, che provvederà ad un rinnovato esame di merito attenendosi ai principi di diritto richiamati in motivazione.

8.1. Ai sensi dell'art. 385 c.p.c., comma 3, al giudice di rinvio è rimesso anche il regolamento delle spese di cassazione.

#### PQM

**Accoglie il secondo e quarto motivo di ricorso, rigettati gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, innanzi alla Corte d'appello di Firenze in diversa composizione.**

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sesta Sezione Civile -2 della Corte di cassazione, il 23 gennaio 2020. Depositato in Cancelleria il 23 giugno 2020.