



05442108

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA

0577

CONTINUITO UNIFICATO

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

oggetto

1^ sezione civile

Edilizia residenziale,

composta dagli Ill.mi Signori Magistrati: rimborso al comune dei

dr. Ugo Riccardo Panebianco Presidente costi dell'esproprio.

dr. Fabrizio Forte Consigliere rel. R.G. N. 1765/03

dr. Luigi Macioce Consigliere

dr. Paolo Giuliani Consigliere

Cron. 5462

dr. Stefano Benini Consigliere

Rep. 1626

ha pronunciato la seguente:

Ud. 24.01.2008

S E N T E N Z A

sul ricorso iscritto al n. 1765 del Ruolo Generale degli affari civili dell'anno 2003, proposto:

DA

COMUNE DI CHIVASSO, in persona del sindaco p.t., autorizzato a ricorrere da delibera della G.M. n. 221 del 20 dicembre 2002 e elettivamente domiciliato in Roma, P.za Campo dei Fiori 24, presso l'avv. Francesco Paolo Videtta, che lo rappresenta e difende per procura in calce al ricorso.

RICORRENTE

CONTRO

156
2008

SILENE COSTRUZIONI s.r.l., in persona del legale rappresentante elettivamente domiciliato in Roma, alla Via Casseria n. 5, presso l'avv. Guido Francesco Romanelli che, con l'avv. Riccardo Ludogoroff di Torino, la rappresenta e difende per procura a margine del controricorso.

CONTRORICORRENTE

NONCHE'

VIANO GIORGIO, BORCA MARIA e BORCA GIUSEPPINA, già elettivamente domiciliati in Torino, presso l'avv. Livio Lovato Dassetto.

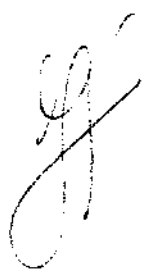
INTIMATI

avverso la sentenza della Corte di appello di Torino, 1 sez.civ., n.1593, del 12 ottobre - 28 novembre 2001. Udita, all'udienza del 24 gennaio 2008, la relazione del Cons. dr. Fabrizio Forte.

Uditi gli avv.ti Videtta per il ricorrente e Romanelli per la controricorrente, e il P.M. dr. Maurizio Velardi che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Con citazione del 12 maggio 1987, Giorgio Viano conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Torino il Comune di Chivasso, perché fosse condannato a corrispondere il conguaglio del prezzo della cessione



volontaria, conclusa il 28 maggio 1983, di un suo terreno da destinare a edilizia residenziale pubblica. L'ente locale chiamava in garanzia la s.r.l. Silene Costruzioni, concessionaria del diritto di superficie sull'area, per essere manlevato di quanto avesse dovuto eventualmente pagare al Viano per il giudizio. Infatti l'art. 3 del disciplinare del 20 maggio 1980 tra comune e chiamata in causa imponeva a questa di adeguare il corrispettivo del diritto di superficie "all'effettiva somma dovuta agli espropriati, qualora la stessa fosse superiore all'indennità di esproprio, per effetto di vertenze giudiziarie tra l'ente espropriante ed i soggetti espropriati ", dovendo "comprendere la svalutazione monetaria e gli interessi, oltre le spese legali relative al processo di contestazione dell'indennità di esproprio".

La società Silene chiedeva a sua volta di chiamare in causa gli acquirenti delle unità immobiliari edificate per essere manlevata, in caso di accoglimento della domanda del comune nei suoi confronti.

Alla causa di cui sopra erano riuniti altri processi, tra cui quello iniziato per analogo conguaglio da Capello Rosa, alla quale erano subentrate le eredi e



figlie Borca Maria e Borca Giuseppina e altri di risarcimento del danno per occupazioni appropriate di terreni destinati a edilizia residenziale su iniziativa di dette parti e di terzi e opposizioni alla stima dell'indennità d'espropriazione.

Il Tribunale, con sentenza non definitiva del 1994, si dichiarava incompetente sulle opposizioni e condannava il comune al risarcimento del danno, disponendo contestualmente la prosecuzione del giudizio sul conguaglio, nel corso del quale, il 7 ottobre 1988, era sottoscritta transazione tra gli attori rimasti in causa e comune, dalla quale erano escluse le spese del processo iniziato dal Viano.

Con sentenza del 17 dicembre 1999, il Tribunale di Torino dichiarava cessata la materia del contendere nelle cause sul conguaglio tra il Viano e le eredi Borca da un lato e comune di Chivasso dall'altro, rigettando la domanda di manleva dell'ente locale nei confronti della s.r.l. Silene Costruzioni e condannando il convenuto a pagare le spese a attori e chiamata in causa, compresi i compensi ai c.t.u.

Ad avviso del primo giudice, non vi erano ragioni per compensare le spese tra attori e comune, il cui ritardo nel pagamento del conguaglio aveva determinato

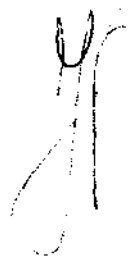


la causa, dovendosi negare la rivalsa dell'ente locale verso la chiamata in causa per non essersi prodotta la transazione che avrebbe consentito di accertare le somme costituenti il prezzo dei suoli ceduti.

La sentenza di primo grado affermava che la causa promossa dal Viano aveva ad oggetto il conguaglio della cessione non ancora pagato quattro anni dopo il trasferimento dei suoli e non l'indennità di esproprio cui facevano riferimento le vertenze indicate nella clausola del disciplinare tra ente locale e chiamata in causa a base del diritto di manleva del comune.

L'art. 3 del disciplinare non poteva interpretarsi estensivamente in rapporto a ritardi costituenti inadempimenti del comune, come quelli di pagamento del conguaglio; il rigetto della domanda di rivalsa rendeva inutile la chiamata in causa dalla Silene degli acquirenti delle unità immobiliari.

Con il gravame contro tale sentenza il Comune di Chivasso chiedeva alla Corte d'appello di Torino di porre a carico della s.r.l. Silene Costruzioni le somme corrisposte come conguaglio dall'ente locale al Viano e quelle per le spese dei giudizi iniziati da ~~da~~ costui e dalla dante causa delle sorelle Borca, condannando la chiamata in causa a pagare f.



12.340.095, con rivalutazione, corrisposte al Viano a titolo di conguaglio del prezzo della cessione.

Si costituiva in appello la s.r.l. Silene Costruzioni, insistendo per la chiamata dei proprietari delle case costruite e chiedendo il rigetto delle domanda del comune nei suoi confronti, mentre il Viano e le Borca domandavano, con appello incidentale subordinato, la risoluzione della transazione.

Con sentenza del 28 novembre 2001, era respinto il gravame principale del Comune di Chivasso e dichiarato assorbito quello incidentale del Viano e delle Borca, con compensazione delle spese tra tali parti; l'ente locale era invece condannato a pagare le spese del grado alla s.r.l. Silene, disapplicando le tariffe regolamentari, ritenute limitative della concorrenza e contrastanti con la normativa U.E.

Era respinto il primo motivo d'appello del comune in ordine all'oggetto della domanda di manleva, non riguardante le sole spese del giudizio ma anche le somme versate al Viano per la cessione, ritenendosi corretta la decisione di primo grado perché, dai documenti prodotti dal Comune in quel grado non si rilevava con precisione quale fosse la somma pagata a titolo di conguaglio per l'area ceduta, minore di



quella oggetto di transazione di f. 120.537.516.

Con le conclusioni, la domanda di manleva era stata precisata in f. 12.340.095, oltre rivalutazione e interessi, ma essa non poteva accogliersi perché le somme oggetto di transazione comprendevano acconti versati di f. 724.500 alla data della cessione, di f. 10.846.500 il 2 ottobre 1997 e pagamenti deliberati di f. 19.483.360 (delibera n. 60 del 19 luglio 1996), mentre le spese di causa erano dovute cumulativamente anche ad altre parti; era quindi da negare che in appello si fosse provato esattamente il quantum pagato come conguaglio al Viano e preteso in manleva.

Il secondo motivo d'appello del comune aveva dedotto non esservi differenza tra indennità di espropriazione e prezzo di cessione e che non vi era inadempienza dell'ente locale, che aveva pagato una somma più alta di quella versata con la cessione per le aree già del Viano a causa della vertenza da questo instaurata.

Ad avviso della Corte di merito, la clausola prevedeva il rimborso delle maggiori somme pagate come indennità solo per vertenze, in cui le stesse erano state offerte e contestate dagli espropriati con le spese processuali conseguenti; al comune non era invece dovuta la somma pagata come conguaglio della cessione,



in assenza di una offerta di essa , dopo che l'ente aveva comunicato al cedente che si riservava di determinare il conguaglio all'esito di una futura legge, che doveva fissare i criteri per liquidare la indennità spettante a controparte.

Il Viano aveva iniziato l'azione per ottenere il conguaglio a causa del ritardo dell'ente locale nel comunicare le somme ancora dovute e il comune non poteva ricevere dalla chiamata in garanzia la maggior somma corrisposta come conguaglio, non avendo offerto al cedente una somma che quello potesse contestare, avendo il privato chiesto al Tribunale di determinare quanto restava da versarsi per la cessione.

Non essendovi stata indennità offerta, non v'era una vertenza di contestazione di essa né era applicabile la clausola che a questa sola si riferiva; la manleva non era comunque azionabile, perché non risultava in che misura le maggiori somme versate per più titoli per effetto della transazione di cui sopra, fossero state versate a titolo di conguaglio al Viano.

Il terzo motivo d'appello aveva lamentato che si era omessa la liquidazione delle spese dei singoli giudizi contro i danneggiati ed espropriati, con comportamento che aveva impedito la ripetizione per l'appellante



delle somme pagate per tali titoli.

Ad avviso della sentenza impugnata, tale motivo di gravame comportava una domanda nuova proposta per la prima volta con le conclusioni in appello, difformi da quelle di primo grado e il diritto di manleva non aveva rilievo per le spese delle cause risarcitorie da occupazione appropriativa ma solo per quelle aventi ad oggetto indennità e conguagli, impedendo la liquidazione cumulativa di tutte le spese delle diverse cause di accertare il dovuto a tale titolo. Infine con il 4° motivo di gravame, il comune di Chivasso aveva censurato la sua condanna a pagare per intero le spese del giudizio di primo grado, pur essendosi esse compensate parzialmente nella decisione non definitiva in rapporto a posizioni identiche o analoghe delle parti: ad avviso della Corte d'appello, il primo giudice aveva giustamente rilevato che al solo comportamento dell'ente locale si doveva il ritardo nel pagamento e di conseguenza aveva posto a suo carico tutte le spese del grado.

Per la cassazione di tale sentenza, propone ricorso di quattro motivi, illustrati da memoria ex art. 378 c.p.c., il Comune di Chivasso e si difende con controricorso la Silene Costruzioni s.r.l.

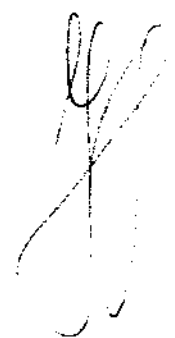
MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso denuncia violazione dell' art. 112 c.p.c., in rapporto all'art. 360 n. 3 e 4 c.p.c., dalla sentenza impugnata la quale, in contrasto con i principi sull'effetto devolutivo del gravame e sul carattere di "giudizio di merito" del processo di appello, ha ommesso di accertare l'esistenza del diritto del ricorrente alla manleva della Silene Costruzioni, motivando insufficientemente e contraddittoriamente, ai sensi dell'art. 360, n. 5 c.p.c., sull'interpretazione della clausola dell'art. 3 del disciplinare di concessione della superficie. La clausola fissa il prezzo del diritto concesso dal comune alla società, in "f. 1.048.970 per ogni 80 metri cubi previsti" di costruzioni da realizzare sulle aree, comprensivo dei costi di urbanizzazione e della indennità di espropriazione erogati dal concedente e stabilisce che esso sia adeguato dalla società superficiaria, nel caso la somma pagata agli espropriati dal Comune di Chivasso sia maggiore della indennità di espropriazione determinata in via provvisoria e accettata con la cessione. L'adeguamento si doveva corrispondere se l'indennità fosse divenuta più onerosa, "per effetto di vertenze

giudiziarie tra l'ente espropriante e i soggetti espropriati", sorte da contestazioni di questi ultimi delle somme loro dovute per tale titolo.

Ad avviso della Corte di merito, la clausola prevedeva le sole vertenze di contestazione della indennità determinata e offerta, mentre l'azione del Viano per il pagamento di quanto ancora dovuto come conguaglio del prezzo di cessione, non contestava alcuna somma offerta da controparte ma conseguiva all'inadempimento dell'ente locale negli obblighi derivati dalla cessione perché, nonostante la diffida del cedente del 1986 seguita dalla comunicazione del comune che il conguaglio sarebbe stato offerto con l'entrata in vigore della nuova legge sui criteri di liquidazione dell'indennità, il concessionario mai aveva offerto al cedente quanto ancora dovuto come conguaglio.

Il ricorrente ritiene errata la lettura della clausola e delle vertenze in essa previste come solo quelle di opposizioni alla stima, perché non tiene conto che dai costi di espropriazione il concessionario deve tenere esente il concedente e che il ritardo nel pagamento del conguaglio ha costituito un vantaggio per la società concessionaria che ha lucrato la riduzione dell'indennizzo derivata dai nuovi criteri di legge



per la determinazione delle indennità.

La clausola del disciplinare che prevedeva il rimborso delle somme versate dal comune per effetto delle vertenze degli espropriati contro l'espropriante non poteva non comprendere la domanda di conguaglio del Viano e, nel caso di condanna e pagamento dal comune allo stesso di somme maggiori di quelle di cui alla cessione, il diritto dell'ente di rivalersi per esse e per svalutazione, interessi e spese di lite.

L'errata interpretazione della espressione "vertenze giudiziarie" è insufficientemente motivata, tenuto conto delle parole usate nel contratto (effettiva somma dovuta agli espropriati) e doveva essere meglio esplicitata dai giudici, anche in rapporto alla buona fede, ai sensi dell'art. 1366 c.c., avendo la interpretazione della clausola dei giudici di merito determinato un arricchimento ingiusto della società concessionaria, che aveva realizzato gli alloggi dopo aver pagato le aree a un prezzo minore di quello in effetti versato dal Comune per acquisirle.

Occorreva tener conto della natura e dell'oggetto del contratto, cui non dà rilievo la sentenza d'appello allorché esclude ogni obbligo della concessionaria di pagare le maggiori somme versate dal Comune al

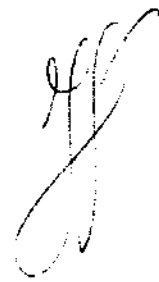


cedente, perché a suo avviso tali somme si sarebbero dovute pagare solo in caso di vittoria dell'ente locale nella controversia, il che non è coerente né logico, perché il previsto rimborso delle spese di regola deriva solo da tale soccombenza nel processo. L'ente locale non poteva esso fissare l'indennità di espropriazione, che solo la Commissione provinciale espropri o l'U.T.E. dovevano determinare e, ai sensi dell'art. 1363 c.c., la Corte d'appello avrebbe dovuto procedere a una lettura complessiva del contratto e delle espressioni in esso usate, che non vi è stata. La corte territoriale collega il diritto alla manleva del Comune ad un dovere di questo di fissare l'indennità di espropriazione che invece, anche a ritenerlo esistente, poteva dar luogo a inadempimenti in danno degli espropriati irrilevanti per la concessionaria della superficie sulle aree cedute. Non poteva non tenersi conto della identità tra prezzo della cessione e indennità d'espropriazione, che vanno entrambi determinati dalla Corte d'appello. La Corte torinese addebita al Comune ricorrente di non avere determinato e offerto il conguaglio della cessione, dando luogo alla vertenza e di non potere, per tale condotta, chiedere alla sua concessionaria,

la maggior somma pagata al Viano per la cessione, nonostante l'espropriato abbia chiesto al Tribunale di liquidare la giusta indennità, fissata dal c.t.u. in corso di causa e ripresa nell'atto transattivo del 1988, il cui esame avrebbe consentito di liquidare facilmente quanto domandato a titolo di manleva.

La chiamata in causa doveva corrispondere una somma pari a quanto da essa non pagato dell'indennità di espropriazione versata dal Comune di Chivasso al Viano, fissata a seguito della vertenza iniziata da questo sul prezzo della cessione uguale all'indennità. In violazione all'art. 1369 c.c., la Corte d'appello non ha letto la clausola "nel senso più conveniente alla natura e all'oggetto del contratto", per il quale il concessionario avrebbe dovuto corrispondere quanto versato dal concedente allo espropriato o cedente, somma che poteva accertarsi dai giudici, con o senza l'ausilio di un consulente, sulla base degli atti.

Dopo la sentenza della C. Cost. 22 febbraio 1990 n. 67, per la quale l'opposizione alla stima può proporsi a seguito del decreto d'esproprio, pur in mancanza della liquidazione e della offerta dell'indennità, appare palese l'errore ermeneutico della Corte di merito che ritiene unica vertenza ipotizzata nella



clausola l'opposizione alla stima dell'indennità, senza la quale nulla l'ente locale poteva chiedere alla chiamata in causa come prezzo della superficie.

Se il tribunale non aveva avuto a disposizione la transazione tra il Viano e il comune di Chivasso, la Corte d'appello, giudice del merito, poteva desumere da tale atto prodotto in appello, e dai documenti in atti con la relazione del c.t.u., la misura della somma spettante al comune, che era quella chiesta di £. 12.340.095, pagate come conguaglio per la cessione della part. 881 a f. 21 e indicate dal c.t.u. geom Bergamasco nella sua relazione, richiamata nella transazione di cui sopra.

Una corretta lettura degli atti avrebbe consentito di determinare la somma da pagare al ricorrente dalla società concessionaria e il Tribunale prima e la Corte territoriale poi non potevano affermare che non era determinabile quanto dovuto dalla concessionaria, senza incorrere in un'omessa pronuncia, perché, quali giudici di merito, avrebbero dovuto desumere, dalle prove in atti, la somma chiesta in restituzione. Negare il diritto dell'ente locale alla manleva solo per la difficoltà dei giudici di determinare l'entità del dovuto a tale titolo, è stato sicuramente errato.



Secondo la controricorrente, la lettera della clausola impedisce una lettura diversa da quella data dalla Corte d'appello, non consentendo l'atto un riferimento a vertenze diverse dalle opposizioni alla stima.

1.2. Con il secondo motivo di ricorso, l'ente locale deduce le medesime violazioni di legge di cui al primo motivo e insufficienza motivazionale, in ordine alla lettura della domanda di manleva, che il tribunale aveva limitato alle spese del giudizio tra Viano e l'ente locale e non comprensiva del maggior prezzo della cessione, comunque a suo avviso non provato.

Secondo la Corte d'appello il Tribunale aveva ben operato, non avendo il Comune provato il quantum preteso ma solo l'an, perché la domanda aveva ad oggetto il conguaglio di prezzo della cessione pagato al Viano e le relative spese di causa mentre la transazione estingueva pure un'azione risarcitoria e le spese conseguenti a varie altre cause.

La mancata produzione del fascicolo di primo grado non avrebbe consentito la valutazione in appello delle pretese dell'ente locale nei confronti della s.r.l. Silene, ma il comune deduce di avere depositato per tempo detto fascicolo, da cui risultava liquidata la somma pagata al Viano per la cessione bonaria.



Nel controricorso si afferma che esattamente la Corte di merito ha negato che dalla transazione si rilevasse l'ammontare delle pretese dell'ente locale.

1.3. Il terzo motivo di ricorso deduce violazione degli artt. 112 e 360 n. 4 c.p.c., pure per omessa e insufficiente motivazione in ordine alla manleva per le spese di causa, espressamente negata in rapporto all'azione risarcitoria oggetto di transazione, perché non relativa a vertenza sull'indennità di esproprio e in rapporto all'azione del Viano per il pagamento del conguaglio, per non essere accertabile il dovuto.

E' ovvio che la quota di spese per ciascun giudizio era determinabile con un semplice calcolo ad opera dei giudici o di un c.t.u. per cui, anche per tale profilo, la sentenza impugnata deve cassarsi, mancando di ogni motivazione su tali punti decisivi.

1.4. L'ultimo motivo di ricorso lamenta violazione dei principi e delle norme sulla liquidazione delle spese dell'appello, anche per omessa e insufficiente motivazione in ordine alla disapplicazione delle tariffe forensi, essendosi liquidato il dovuto in rapporto al rilevante valore della causa, che invece era modesto (f. 12.340.095) e violando le norme regolamentari e del c.p.c. nella materia.

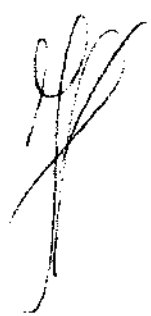


2. I primi tre motivi del ricorso vanno trattati unitariamente, perché denunciano errori ermeneutici della Corte di merito sia in rapporto alla clausola a base del diritto di manleva del Comune nei confronti della s.r.l. Silene (1' motivo) che alla domanda su di essa fondata (2' motivo) con la pretesa di rimborso delle spese del giudizio intrapreso dal Viano contro l'ente locale (3' motivo).

Si tratta delle stesse violazioni di legge e dei medesimi vizi e difetti motivazionali denunciati per censurare il rigetto della domanda di rivalsa del ricorrente, in riferimento alla fonte del diritto di manleva di esso e all'oggetto di tale garanzia, lamentandosi omessa valutazione di prove, per non determinare, in base agli atti a disposizione dei giudici, la esattezza del quantum chiesto dal comune alla s.r.l. Silene e da questa dovuto e la misura delle spese di causa pagate dall'ente locale al Viano.

2.1. I primi tre motivi di ricorso sono fondati per quanto di ragione.

L'ente locale ricorrente, già all'udienza di conclusioni del 5 novembre 1998 dinanzi al Tribunale, aveva chiesto di "accertarsi e dichiararsi che la soc. Silene è tenuta a manlevare il Comune di Chivasso come



previsto dall'art. 3 della convenzione rogito Reviglione, rep. n. 29750 del 20.6.1980", con la quale esso aveva concesso il diritto di superficie sulle aree acquisite dal Viano alla società.

Di quest'ultima si era quindi chiesta la condanna "al pagamento della somma effettiva dovuta ai privati, comprensiva di svalutazione monetaria, interessi e spese legali relative al processo civile di contestazione dell'indennità"; ad avviso dei primi giudici, la mancata produzione del fascicolo di parte del comune, ostava alla determinazione delle somme pagate da questo ai cedenti e la manleva era prevista per il solo caso in cui oggetto di contestazione in sede giurisdizionale fosse stata una indennità offerta agli espropriati e non il prezzo della cessione.

Tale tesi negativa sulla fondatezza della domanda dell'ente locale è stata condivisa in appello, pur essendosi specificata la somma pretesa a titolo di rimborso di quanto versato al Viano come conguaglio della cessione ed essendosi prodotto, come consentito dall'art. 345 c.p.c. nella versione applicabile ratione temporis al presente giudizio iniziato prima del 1995, l'atto di transazione, dal quale risultavano riprese le somme di cui alle relazioni in atti del

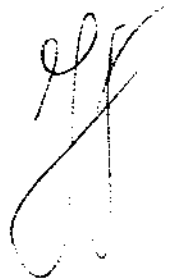


c.t.u. per determinare quanto fu poi versato a titolo di conguaglio per la cessione in f. 12.340.095.

E' stata di certo proposta la domanda di rivalsa del comune per il quantum da esso pagato come residuo prezzo della cessione oltre che per le spese della causa intrapresa dal Viano e la stessa è stata rigettata in primo e secondo grado, per essersi escluso che il pagamento fosse effetto di una vertenza di contestazione dell'indennità, come invece previsto dalla clausola sopra citata, negandosi fosse comunque provata la misura della somma versata come conguaglio, nell'ambito di quelle in transazione, molto maggiori e relative pure a risarcimenti e espropri diversi.

2.1. Per una interpretazione corretta e secondo buona fede dell'accordo tra Comune di Chivasso e società Silene Costruzioni, non può prescindersi dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, nella versione vigente all'epoca della stipulazione del disciplinare, prima delle modifiche apportate alla norma dall'art. 3, comma 63, della legge 23 dicembre 1996 n. 662.

Detto art. 35 sanciva, al comma 7, lett a, che la convenzione tra espropriante e concessionario doveva prevedere: *"a) il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree,*



nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate".

Anche di recente, questa Corte ha chiarito che il prezzo della concessione comprende i costi delle aree funzionali per la costruzione di alloggi dalla concessionaria e delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione a servizio di questi (Cass. 7 febbraio 2007 n. 2706), con la conseguenza che unica lettura del disciplinare possibile per la natura e l'oggetto del contratto, come si chiede in ricorso, ai sensi della legge che precede e dell'art. 1369 c.c., è quella per la quale la manleva della s.r.l. Silene si estende a tutti i costi sostenuti dal comune per acquisire le aree soggette a diritto di superficie. Confermando quanto deciso in Tribunale la Corte d'appello invece dà una lettura dell'art. 3 del disciplinare che non è corretta, considerando che la clausola prevede: "Il corrispettivo del diritto di superficie viene stabilito e accettato in ragione di lire 1.048.970 ogni 80 metri cubi previsti per un totale di L. 55.356.305... Tale corrispettivo è comprensivo del costo delle aree e degli oneri delle opere di urbanizzazione realizzate e da realizzare per l'insediamento in oggetto. Il corrispettivo stabilito



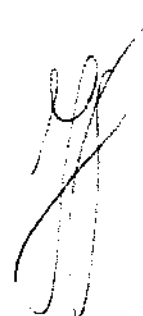
nella presente convenzione dovrà essere adeguato all'effettiva somma dovuta agli espropriati qualora questa sia superiore all'indennità di esproprio, per effetto di vertenze giudiziarie tra l'ente espropriante e i soggetti espropriati. Tale somma dovrà quindi comprendere la svalutazione monetaria e gli interessi oltre le spese legali relative al processo civile di contestazione dell'indennità di esproprio" (pag. 16 sentenza impugnata).

Secondo i giudici del merito, le vertenze di cui alla clausola altro non potrebbero essere che opposizioni alla stima, essendovi solo in queste una contestazione della indennità offerta; correttamente il ricorrente afferma invece che la controversia del tipo di quella di cui alla clausola tra le parti si ha anche per il c.d. "prezzo della cessione" da parificare alla "indennità di espropriazione", perché non può essere diverso da questa e deve determinarsi dal solo giudice competente, che è la Corte d'appello in unico grado (così, tra molte, Cass. 22 maggio 2007 n. 11843, 2 aprile 2007 n. 8217, S.U. 13 febbraio 2007 n. 3040, 13 settembre 2006 n. 19656, 7 ottobre 2005 n. 19635 e 17 novembre 2004, n. 21758, come affermato sin dal 1997). Per la clausola citata il prezzo di concessione è

comprensivo del "costo delle aree" e va adeguato "all'effettiva somma dovuta agli espropriati"; se la stessa risulti maggiore dell'indennità di esproprio in concreto corrisposta come prezzo della cessione all'atto di questa, il concedente deve essere tenuto esente dalla concessionaria dal pagamento di ogni somma erogata per l'acquisizione delle aree ai cedenti o agli espropriati, con svalutazione, interessi e spese legali "relative al processo civile di contestazione della indennità di esproprio".

Con la frase da ultimo richiamata, non poteva negarsi il rimborso del costo di acquisizione delle aree, come imposto nella clausola e nel citato art. 35 della legge n. 865 del 1971, di cui la convenzione non poteva che essere applicazione; di conseguenza anche il conguaglio versato al Viano per effetto della azione di lui per ottenerne il pagamento, andava parificato all'indennità d'esproprio e doveva comprendersi nelle somme cui si estende la manleva della società Silene in favore dell'ente locale.

Nessuna responsabilità può attribuirsi al comune nei confronti della s.r.l. Silene per il ritardo nel pagamento del conguaglio al Viano nell'attesa della determinazione per legge di nuovi criteri di

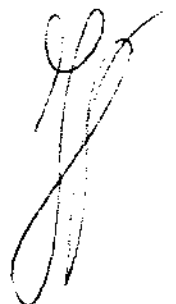


liquidazione dell'indennità d'espropriazione per i suoli edificabili e comunque nessuna sanzione di inesigibilità delle somme corrisposte per tale ritardo dalla concessionaria è prevista a carico del comune dalla legge o dalla clausola, una cui diversa lettura sarebbe violativa della buona fede.

Infatti, si avvantaggi del mancato rimborso dei costi dei suoli all'espropriante la società concessionaria o i terzi acquirenti degli alloggi, detto disequilibrio delle posizioni di una delle parti o dei terzi rispetto a quelle del comune ricorrente, viola ogni regola di buona fede e di corretto comportamento in sede ermeneutica, ai sensi dell'art. 1366 c.c.

In rapporto alla normativa vigente e alla lettera oltre che alle regole di ermeneutica di cui agli artt. 1363, 1366, 1369 c.c., la sentenza impugnata non dà corretta e ragionevole motivazione del rigetto della domanda di manleva del Comune di Chivasso e entro tali limiti il ricorso è fondato.

2.2. La misura del dovuto dalla concessionaria a titolo di manleva può determinarsi sulla base della documentazione incontestamente allegata in appello, sia in rapporto al costo di acquisizione del mappale 881 ceduto dal Viano che alle spese della causa pagate



a questo, riguardando certamente tali somme la domanda di garanzia proposta dall'ente locale.

Anche per tale profilo, di omessa pronuncia sulla domanda e insufficiente motivazione della sentenza nel negare la prova del dovuto o la specificazione delle richieste del comune, i primi tre motivi di ricorso sono fondati e devono accogliersi, con conseguente cassazione, in rapporto ad essi, della sentenza impugnata e con assorbimento del quarto motivo sulla liquidazione delle spese del secondo grado a carico del ricorrente.

6. In conclusione, il ricorso del comune di Chivasso deve essere accolto per quanto di ragione e la sentenza impugnata deve essere cassata in rapporto ai motivi accolti; la causa deve essere rinviata alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione perché provveda sulle domande di manleva dell'ente locale e sulle spese del presente giudizio di cassazione, adeguandosi ai principi di diritto sopra enunciati per i quali nel corrispettivo della concessione del diritto di superficie alla s.r.l. Silene sono compresi comunque gli esborsi e i costi di acquisizione delle aree, oltre che le spese dei giudizi nei quali l'ente locale è stato convenuto per



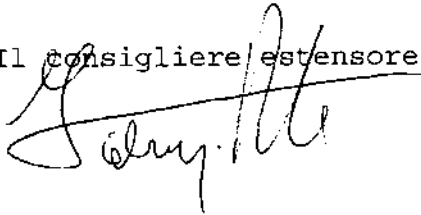
la determinazione di detti costi, da accertare a mezzo dei documenti in atti, ai sensi dell'art. 116 c.p.c.

P.Q.M.

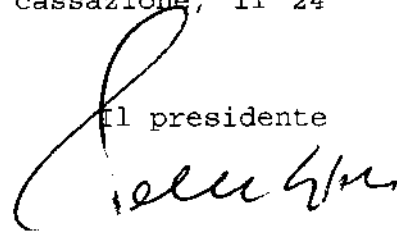
La Corte accoglie per quanto di ragione il ricorso del Comune di Chivasso e cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti; rinvia la causa alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della 1ª sezione civile della Corte di cassazione, il 24 gennaio 2008.

Il consigliere estensore



Il presidente



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
Prima Sezione Civile

Depositato

ii

28 FEB 2008

Il CANCELLIERE

CANCELLIERE
Andrea Bianchi