



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI L'AQUILA

La Corte, nelle persone dei seguenti magistrati:

Dr. Silvia R. Fabrizio	Presidente
Dr. Francesco S. Filocamo	Consigliere relatore
Dr. Alberto Iachini Bellisarii	Consigliere

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nelle cause civili in II grado riunite iscritte al N° 1988 ed al N° 1994 del Ruolo generale dell'anno 2016, promosse da:

AMMINISTRAZIONE SEPARATA DELLA MONTAGNA CURIO ASSEGNATA IN USO CIVICO ALLA FRAZIONE DI ROCCACERRO DEL COMUNE DI TAGLIACOZZO, rappresentata e difesa dall'avv. Renato Simone;

CONSORZIO DI MARSIA, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avv.ti Paola Di Nunzio e Giulio Cesare Primerano;

- appellanti ed appellati -

CONTRO

SRL MONTANA NUOVA, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Giulio Cesare Primerano;

- appellata ed appellante incidentale -

COMUNE DI TAGLIACOZZO, non costituito;

- appellato -

OGGETTO: appello avverso sentenza n. 810/2015 del Tribunale di Avezzano, pubblicata il 7/10/2015.

CONCLUSIONI

Per la A.S.M.: «Quanto all'appello n. 1988/2016: “Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, in riforma della sentenza di primo grado oggetto di impugnazione (n. 810/2015 del 7 ottobre 2015 del Tribunale di Avezzano), respinta ogni contraria eccezione, deduzione e produzione, accogliere l'appello della Amministrazione Separata e, di conseguenza, tutte le domande e deduzioni avanzate dall'appellante, così riformando in parte qua la sentenza impugnata, ed emanando insomma ogni pronuncia idonea al pieno conseguimento della tutela petitoria invocata. Pertanto: – accertata la esclusiva proprietà dell'Amministrazione pubblica istante sui beni rivendicati, alla stregua degli atti e documenti acquisiti al processo – ordinare alle controparti appellate la cessazione di ogni contestazione, opposizione, molestia e turbativa nei confronti dell'appellante; - condannare altresì le controparti al risarcimento dei danni nella misura risultante dagli atti di causa, previo, occorrendo, opportuno rendimento dei conti ed ordine di esibizione dei documenti indicati nella domanda introduttiva; e comunque secondo quanto stabilito in base alla valutazione equitativa del Giudice, sempre con interessi e rivalutazione. Il tutto ribadendo ad ogni buon fine, prima di ogni altra cosa, la completa nullità ed inutilizzabilità delle illogiche e fuorvianti indagini svolte dal C.T.U., che si è messo al di là e al di fuori dei compiti attribuitigli per legge. Solo in via del tutto subordinata, per quanto di ragione e come mezzo al fine, disporre l'ispezione giudiziale dei luoghi e la nomina di altro C.T.U. veramente qualificato ed esperto – in sostituzione di quello precedente – allo scopo di rinnovare a fondo le indagini peritali. Con condanna altresì al rimborso delle spese legali del doppio grado compresi gli accessori di legge per I.v.a., C.a.p. e rimborso forfettario delle spese. Salvo ogni altro diritto, azione e ragione, e con vittoria di spese, diritti e onorari”.

- Quanto all'appello avverso n. 1994/2016: “Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita respingere l'appello avverso, perché inammissibile e infondato, in fatto e in diritto. Con vittoria di spese legali del doppio grado compresi gli accessori di legge per I.v.a., C.a.p. e rimborso forfettario delle spese».

Per il Consorzio di Marsia: quanto al proc. 1994/16: «riformare la sentenza impugnata per tutti i motivi esposti nel presente gravame, limitatamente ai capi impugnati, e confermarla per la restante parte. Con vittoria di spese e compensi di lite». Quanto al proc. 1988/16: «in via preliminare accertare la mancata notifica del presente atto di appello nei confronti del Comune di

Tagliacozzo; in via principale nel merito rigettare l'appello proposto dall'Amministrazione Separata della Montagna Curio assegnata in uso civico alla frazione di Roccacero (AQ), in quanto inammissibile ovvero rigettarlo perché infondato in fatto ed in diritto. Vittoria di spese, competenze ed onorari».

Per la srl Montana Nuova: non precisate. In comparsa di costituzione: «in via preliminare accertare la mancata notifica del presente atto di appello nei confronti del Comune di Tagliacozzo; in via principale nel merito rigettare l'appello proposto dall'Amministrazione Separata della Montagna Curio assegnata in uso civico alla frazione di Roccacero (AQ), in quanto inammissibile ovvero rigettarlo perché infondato in fatto ed in diritto; in via incidentale, riformare la sentenza limitatamente ai capi impugnati e confermarla per la parte restante. Con vittoria di spese e compensi di lite del doppio grado di giudizio, compresi gli accessori di legge ed il rimborso delle spese».

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La sentenza appellata ha, in dispositivo:

a) rigettato la domanda proposta dall'odierna appellante (alle quali aveva aderito il Comune di Tagliacozzo mediante intervento *ad adiuvandum*) nei confronti della srl Montana Nuova e del Consorzio di Marsia, tese ad ottenere – previo sequestro giudiziario, non concesso – la “restituzione” di numerosi beni immobili (strade, piazze ed impianti, individuati mediante indicazione degli estremi catastali nell'atto di integrazione della domanda che ne era inizialmente carente e che perciò era stata ritenuta nulla dal giudice istruttore), dei quali asseriva essere proprietaria e – di alcuni - comproprietaria per la quota del 60%, in quanto realizzati dalla spa (poi srl) Marsia su terreni sdemanzializzati con decreto ministeriale del 12/8/1961 e trasferiti – per una superficie complessiva di 103 ettari - dalla Amministrazione Separata con atto pubblico ai rogiti notar Napolitano del 29/10/1961 a tale ultima società (obbligatasi a realizzarvi o farvi realizzare e gestire strutture, impianti ed infrastrutture necessarie per la costituzione di un centro turistico montano), la quale li aveva riconsegnati alla Amministrazione Separata il 30/10/1996, come previsto dall'art. 9 del predetto atto pubblico, beni dei quali la “concreta disponibilità” era però vanificata dai comportamenti delle convenute che vantavano inesistenti diritti sugli stessi;

b) compensato integralmente le spese di lite e posto a carico dell'attrice quelle di CTU.

1.1. Nel corpo della motivazione la sentenza ha altresì:

c) ritenuto inefficace – in conseguenza della sentenza n. 16929 del 10/9/2012 con la quale essere stato inibito agli amministratori del Consorzio di Marsia il compimento di nuove operazioni - la procura rilasciata il 18/9/2015 a nuovo procuratore dal predetto Consorzio, il quale “deve ritenersi rappresentato in giudizio dai precedenti difensori costituiti, in virtù del disposto dell’art. 85 c.p.c.”;

d) ritenuto inammissibile, perché tardiva, la domanda di risarcimento dei danni proposta da parte attrice solo in sede di precisazione delle conclusioni;

e) ritenuto altrettanto tardiva, e perciò esulante dal *thema decidendum*, “la richiesta in via riconvenzionale di annullamento del verbale di restituzione del 1996”, avanzata dalla srl Montana Nuova “per la prima volta in comparsa conclusionale”;

f) ritenuto infondata e meritevole di rigetto la “domanda riconvenzionale avanzata dalla srl Montana Nuova di risarcimento dei danni subiti a causa dell’illecito comportamento dei componenti dell’A.S.M. in occasione della presunta scadenza del contratto Napolitano”, in quanto “rimasta priva di supporto probatorio, oltre ad essere del tutto carente in punto di allegazione del danno subito”.

1.2. La motivazione della sentenza, dopo avere sinteticamente ricordato alcuni snodi negoziali della vicenda (costituiti, oltre che dal cd. contratto Napolitano del 1961: dalla costituzione, nel 1966, del Consorzio di Marsia, cui la spa Marsia aveva consegnato, nel dicembre 1972 a fini di controllo e manutenzione, “una serie di strade facenti parte del comprensorio”; dalla stipulazione, il 16/6/1982 davanti al segretario del comune di Tagliacozzo dott. Serafin, di un atto con il quale tale ultimo ente e l’Amministrazione Separata della Montagna Curio avevano consentito il cambiamento della destinazione di aree estese complessivi ettari 15.08.76 gravate di uso civico a pascolo e bosco, sulle quali la spa Marsia aveva costruito strade, impianti di risalita e piste di discesa “in adempimento degli impegni assunti” con l’atto pubblico del 1961; dalla stipulazione, in data 30/12/1989, di un contratto rogato da notar Battaglia ed intercorso tra la srl Marsia e la srl Montana Nuova, con il quale la prima aveva venduto alla seconda “terreni per circa mq. 45.438 facenti parte del comprensorio” e ceduto i diritti di esclusiva per la realizzazione e la gestione degli impianti derivanti dall’art. 4 del contratto Napolitano; infine dall’atto del 30/10/1996 con cui la srl “rilascia e cede” all’A.S.M. beni genericamente indicati mediante rinvio all’art. 9 del

contratto Napolitano), è pervenuta al rigetto della domanda attorea in base alle seguenti argomentazioni:

i) il contratto del 1961 aveva “efficacia traslativa” della proprietà di beni immobili dall’A.S.M. alla spa Marsia;

ii) la clausola 9 del contratto medesimo (a tenore della quale, allo scadere del termine di 35 anni e in caso di mancata proroga del termine stesso, “l’Amministrazione e la società regoleranno i loro rapporti come segue: a) tutte le strade e le piazze, ovunque costruite di cui la Società sarà ancora eventualmente proprietaria, passeranno senza alcun compenso in proprietà dell’Amministrazione; b) tutti gli impianti sportivi, quali sciovie, funivie, seggiovie e simili, ovunque costruiti e che dovranno essere in perfetto stato di funzionamento, diventeranno senza alcun reciproco compenso di proprietà dell’Amministrazione e della società in ragione del 60% per la prima e del 40% per la seconda; dopo l’instaurazione di tale comproprietà la gestione degli impianti suddetti sarà effettuata in comune ovvero sarà affidata alla Società; c) tutte le altre proprietà della Società, siano esse costituite da terreni, da fabbricati, costruzioni ed impianti di qualsiasi genere, resteranno di proprietà della Società medesima”) va qualificata. “anche in considerazione della formulazione in chiave ipotetica circa il contenuto dei diritti oggetto di retrocessione alla A.S.M.”, come patto di retrovendita con effetti meramente obbligatori e soggettivamente limitati alle parti del negozio che lo contiene, tale, quindi, da generare “in capo all’acquirente il semplice impegno a concludere un ulteriore atto di (ri)trasferimento in favore dell’alienante”;

iii) tale ultimo atto, avendo ad oggetto beni immobili (così dovendosi considerare anche gli impianti incorporati al suolo), è assoggettato ai “requisiti di forma e di sostanza previsti appunto per le compravendite immobiliari”;

iv) in mancanza di un valido titolo di ritrasferimento dei diritti immobiliari in questione, alcun diritto di proprietà dell’attrice sui beni richiesti in “restituzione” (peraltro a soggetti diversi dalla propria controparte contrattuale) può essere accertato;

v) il “verbale” del 30/10/1996 stipulato tra srl Marsia e A.S.M. non è “idoneo al trasferimento di proprietà di beni immobili” (come invece preteso dall’attrice), sia perché avente forma diversa dal contratto Napolitano, rispetto al quale dovrebbe costituire “atto uguale e contrario”), sia perché avente oggetto assolutamente indeterminato, in quanto “individuato *per relationem* all’art. 9 del

contratto Napolitano, il quale è formulato in via eventuale ed ipotetica avendo riguardo ai beni che alla scadenza dei 35 anni sarebbero stati costruiti dalla Marsia e ancora nella sua proprietà”;

vi) la radicale carenza di un titolo “legittimante il riacquisto da parte dell’A.S.M. dei terreni e impianti” dei quali era chiesta la restituzione comportava il rigetto della domanda.

1.3. Quanto al regolamento delle spese processuali, la compensazione delle stesse è stata giustificata in ragione della soccombenza reciproca determinata dal contestuale rigetto della domanda attorea e di quella riconvenzionale avanzata dalla srl Montana Nuova, “nonché dei numerosi precedenti giurisprudenziali in materia dell’ampio oggetto del contendere tra le parti, dagli esiti favorevoli talvolta per l’una, talvolta per l’altra parte”. Per le stesse ragioni sono state ritenute immeritevoli di accoglimento le “domande di risarcimento per responsabilità processuale aggravata ex art. 96 c.p.c.”.

2. La sentenza è stata impugnata, con separati atti di appello (che hanno, rispettivamente, originato i procedimenti iscritti ai nn. 1988 e 1994 del RG 2016, successivamente riuniti), dall’Amministrazione Separata della Montagna Curio e dal Consorzio di Marsia.

2.1. La A.S.M., nel chiedere la riforma della sentenza nei termini di cui alle conclusioni in epigrafe riportate, ha, in rito, sostenuto la nullità del provvedimento gravato in quanto recante la data di deliberazione del 17/10/2015 pur risultando pubblicata il 7/10/2015 (data di svolgimento della udienza di discussione ai sensi dell’art. 281-quinquies c.p.c.). Ha poi censurato per vizio di extrapetizione (in quanto avrebbe esaminato una “eccezione di inoperatività della clausola di retrocessione” cui le controparti non erano legittimate e non rilevabile d’ufficio) la sentenza nella parte in cui ha interpretato l’art. 9 del cd. contratto Napolitano, sostenendo, in senso contrario, trattarsi, in realtà, di “clausola di retrocessione” ad effetti reali e traslativi, a contenuto quanto meno determinabile, valida *erga omnes* (perché trascritta), operante *ipso iure* e redatta in forma scritta (essendo contenuta in un contratto stipulato per atto pubblico che avrebbe prodotto “sai gli effetti traslativi immediati verificatisi subito nel 1961, sia gli effetti traslativi posteriori previsti alla scadenza del 35° anno, da intendersi come termine dilatorio”), senza che alcun requisito fosse invece prescritto per il “verbale di riconsegna” del 30/10/1996, attestante esclusivamente “la restituzione e la *traditio* materiale di beni già passati nella sfera giuridica proprietaria dell’Amministrazione Separata in base all’art. 9 del contratto Napolitano”. Ha, sulla scorta della interpretazione proposta (e delle ulteriori argomentazioni svolte nell’atto di appello, dirette a

contestare l'operato e le conclusioni del CTU officiato in prime cure e le difese svolte dalle convenute, basate su una non condivisibile - e smentita da numerose decisioni di giudici ordinari ed amministrativi - interpretazione dei ccdd. contratti Serafin e Battaglia), richiesto a questa Corte di "esaminare la domanda petitoria introdotta nel giudizio di primo grado", sulla quale la sentenza impugnata avrebbe omesso di pronunciarsi.

2.2. Il Consorzio di Marsia ha, invece, censurato la sentenza di primo grado:

a) nella parte in cui ha affermato, sulla base di una sentenza non passata in giudicato, non provvisoriamente esecutiva e comunque inconferente, che ai propri amministratori fossero inibite nuove operazioni e, tra esse, la nomina di nuovo difensore;

b) nella parte in cui ha disposto la compensazione delle spese di lite per soccombenza reciproca, nonostante che alcuna soccombenza del Consorzio fosse ravvisabile, non avendo esso proposto alcuna domanda riconvenzionale, e conseguentemente rigettato la domanda di risarcimento dei danni per "lite temeraria" (della quale l'appellante ha ritenuto sussistere i presupposti, stante la fragilità e l'infondatezza delle argomentazioni attoree, evidenziate anche dal provvedimento che aveva rigettato la richiesta di sequestro giudiziario);

c) nella parte in cui non ha accolto "la richiesta di annullamento del cd. verbale di consegna del 30.10.1996" perché tardiva, nonostante che essa fosse stata formulata sia dalla srl Montana Nuova, sia dal Consorzio di Marsia "nelle note ex art. 183 depositate in cancelleria il 2 luglio 2003", con le quali "si richiede espressamente la nullità e/o invalidità e/o inefficacia del cd. verbale di consegna del 1996 per l'assoluta indeterminatezza ed indeterminabilità dell'oggetto" (peraltro riconosciuta anche dalla sentenza impugnata).

3. Anche la srl Montana Nuova, nel costituirsi nel procedimento n. 1988/2016, ha proposto appello incidentale per chiedere la riforma parziale della sentenza per motivi sostanzialmente analoghi a quelli riassunti *sub* b) e c) del punto precedente.

3.1. Non si è invece costituito nel presente grado il Comune di Tagliacozzo, già volontariamente intervenuto in primo grado per sostenere le ragioni dell'Amministrazione attrice.

4. Premesso che la srl Montana Nuova non ha precisato le conclusioni e non ha depositato scritti conclusionali, deve preliminarmente rilevarsi, a fronte della prospettazione da parte della difesa del Consorzio di Marsia della necessità di integrare il contraddittorio nei confronti del Comune di Tagliacozzo, cui non è stato notificato l'appello proposto dall'Amministrazione Separata della

Montagna Curio, che – benché sia vero che tale ultimo appello non risulta notificato anche al predetto Comune e benché quest’ultimo, quale interventore adesivo in primo grado, debba considerarsi litisconsorte processuale necessario nel presente grado – al Comune di Tagliacozzo è stato notificato l’appello del Consorzio di Marsia, sicché esso, a seguito della riunione delle due distinte impugnazioni concernenti la medesima sentenza, è stato messo in grado di costituirsi e di svolgere, anche nel presente grado, le proprie difese. In tale situazione, non può che richiamarsi – per escludere la necessità dell’ordine di integrazione di un contraddittorio che già risulta integro – il principio in più occasioni (e di recente anche in relazione a controversia concernente il Consorzio di Marsia: Cass. 24590/2019, che ha confermato le decisioni di merito dichiarative dello scioglimento del consorzio medesimo) affermato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui, pur non venendo meno con la riunione di procedimenti l’autonomia delle cause riunite, “tuttavia allorquando siano stati separatamente convenuti in due giudizi, aventi lo stesso oggetto, soggetti che siano litisconsorti necessari, l’integrazione del contraddittorio in ciascuna delle cause riunite non è più necessaria ove esse siano state trattate unitariamente”, in quanto l’esercizio del contraddittorio ed il diritto di difesa mantengono intatta la possibilità di esaustiva esplicazione (si veda anche, in tal senso, Cass. 1180/2006 e gli altri precedenti citati nei due arresti nomofilattici qui ricordati).

5. Ciò posto, ritiene questa Corte che nessuno degli appelli, in alcuno dei motivi in cui essi sono stati articolati, sia meritevole di accoglimento, resistendo la sentenza, nelle parti in cui ha deciso sulle contrapposte domande, alle censure ammissibilmente mosse dagli appellanti.

5.1. Tra queste ultime non può ritenersi ricompresa quella avanzata con il primo motivo dell’appello del Consorzio di Marsia nei confronti dell’affermazione - contenuta nella motivazione della sentenza impugnata, ma rimasta priva di qualsiasi riflesso concreto sotto il profilo decisorio – della inefficacia della procura rilasciata dal presidente del consorzio il 18/9/2015 a nuovo difensore a seguito di rinuncia del precedente. Il motivo in esame invero è, a prescindere dalla sua fondatezza o meno, inidoneo a comportare qualsiasi riforma della sentenza impugnata, giacché quella affermazione non ha comportato, per il Consorzio oggi appellante, alcuna conseguenza concretamente pregiudizievole, sicché non è ravvisabile alcun interesse ad una mera correzione della motivazione della sentenza gravata.

5.1.1. Ciò non esime, peraltro, dal rilevare - sotto altro profilo ed in relazione alla eccezione di radicale inammissibilità dell'appello del Consorzio per "perdita della sua capacità di agire e processuale" prospettata nella memoria di replica conclusionale dell'A.S.M. – che lo scioglimento del Consorzio stesso, confermato da Cass. 24590/2019, non comporta il venir meno della capacità sostanziale e processuale dell'ente (qualificabile a stregua di associazione non riconosciuta) e del potere rappresentativo dei suoi organi statutari, giacché "lo scioglimento di un'associazione non riconosciuta, verificatosi nelle more del giudizio, non ne determina l'automatica perdita della capacità di stare in giudizio permanendo in vita l'associazione, quale centro di imputazione di effetti giuridici in relazione a tutti i rapporti ad essa facenti capo e non ancora esauriti (cd. principio di ultrattività dell'associazione disciolta) tramite i precedenti titolari degli organi esponenziali in carica alla data di scioglimento, operanti in regime di *prorogatio*" (così Cass. ord. 30606/2018).

6. Passando all'esame dei motivi dell'appello principale della Amministrazione Separata della Montagna Curio, il primo di essi è privo di fondatezza, nessuna rilevanza (tanto meno nei termini della nullità sostenuta dall'appellante) potendosi riconoscere alla indicazione, nel testo della sentenza impugnata, di una data di deliberazione successiva a quella di pubblicazione (quest'ultima attestata dalla cancelleria e corrispondente alla data in cui si svolse la discussione orale *ex art. 281-quinquies c.p.c.*), frutto di un evidente refuso che non inficia la validità del provvedimento. In ogni caso, l'eventuale nullità della sentenza – non comportando la rimessione della causa al primo grado *ex artt. 353 e 354 c.p.c.* – non esimerebbe questa Corte dal pervenire ad una decisione nel merito, la quale – come si vedrà – non potrebbe essere diversa da quella cui è già pervenuta la sentenza gravata.

7. Anche il secondo motivo si rivela non fondato, sia nella parte in cui prospetta vizi di ultrapetizione e di omessa pronuncia, sia nella parte in cui pretende di individuare nella clausola contenuta nell'articolo 9 del cd. contratto Napolitano la valida fonte giuridica del diritto di proprietà del quale l'odierna appellante ha chiesto l'accertamento, al fine di ottenere la condanna delle convenute oggi appellate alla restituzione dei beni immobili specificati nell'atto di integrazione della domanda.

6.1. L'accertamento dei diritti di proprietà o comproprietà di quei beni in capo all'Amministrazione che ha agito in giudizio costituiva (e costituisce) presupposto necessario del

diritto restitutorio (nonché risarcitorio, alcunché alcuna censura è stata mossa alla statuizione di inammissibilità della relativa domanda contenuta nella motivazione della sentenza impugnata) che se ne vorrebbe fare conseguire. E' la stessa appellante, invero, a confermare la natura petitoria dell'azione esercitata. Conseguentemente, al suddetto accertamento la sentenza doveva procedere, ed ha correttamente proceduto, onde vagliare la fondatezza o meno della domanda in questione, a prescindere dalla proposizione di eccezioni da parte delle convenute (che hanno comunque contestato la titolarità in capo all'attrice dei diritti reali *de quibus*). E l'esito negativo di quell'accertamento – conseguente alla ritenuta carenza di un valido ed efficace titolo di acquisto dei diritti reali vantati – ha necessariamente e correttamente condotto al rigetto della domanda petitoria, sulla quale l'appellante infondatamente assume non esservi stata pronuncia.

7.2. Quanto alla questione di merito, incentrata sulla interpretazione del contratto del 1961 contenente una clausola che la stessa appellante qualifica come “di retrocessione” pretendendo, però, di conferire alla stessa effetti reali, anziché meramente obbligatori, sulla scorta di argomentazioni vaghe, che non si confrontano con le ragioni esplicitate dalla sentenza qui gravata a sostegno della ritenuta inidoneità del contratto in questione, e del successivo “verbale” del 31/10/1996 – con cui la srl Marsia dichiarò di “rilasciare e cedere” alla A.S.M. beni immobili non meglio specificati se non mediante generico richiamo all'articolo 9 del predetto contratto -, a determinare l'acquisto (o il riacquisto), in capo a quest'ultima, della proprietà e comproprietà dei beni dei quali pretende il rilascio da parte delle convenute (ancorché non risulti che queste ultime li detengano, trattandosi di strade e piazze soggette ad uso collettivo la cui gestione e manutenzione è stata da tempo affidata – come emerge da alcune delle numerose pronunce giurisdizionali prodotte dalle parti - ad un consorzio stradale costituito dal Comune di Tagliacozzo e di impianti sciistici che “hanno cessato la vita tecnica da molti anni e non sono più attivi”, come si legge a pag. 24 dell'atto di appello dell'A.S.M.).

7.3. Va, anzitutto, ribadito che con il cd. contratto Napolitano l'Amministrazione Separata della Montagna Curio trasferì (“cede e vende”) alla spa Marsia (che la acquistò) la proprietà dei terreni (poco prima sdemanializzati) i cui identificativi catastali sono elencati all'articolo 1 del contratto medesimo, per il prezzo indicato all'articolo 7.

7.3.1. L'articolo 2 dell'atto negoziale, oltre a prevedere la futura cessione di ulteriori aree, ad impegnare l'acquirente ad eseguire o far eseguire (sui terreni contestualmente trasferite in

società e su quelli che lo sarebbero stati in futuro) “tutte le costruzioni di qualsiasi genere che essa riterrà opportune per far sorgere e sviluppare il centro di Marsia” ed a gestire o fare gestire “tutti gli impianti ed attrezzature che essa vorrà” e a contenere indicazioni circa le infrastrutture da realizzare, specificava che “tutte le opere che la società realizzerà saranno di sua proprietà”.

7.3.2. Dunque, in forza del contratto in esame, la spa Marsia divenne proprietaria sia dei suoli con esso vendute, sia delle opere sugli stessi realizzati (ciò che fugge ogni dubbio circa la qualificazione del contratto stesso come compravendita di proprietà, piuttosto che come appalto o concessione, ipotesi qualificatorie peraltro non formulate dall'appellante).

7.4. Il contratto obbligava (con la clausola inserita all'articolo 4) l'Amministrazione cedente “per un periodo di trentacinque anni a non permettere che enti, società e persone diverse dalla Marsia spa realizzino opere ed impianti e svolgano attività analoghe a quelle che la predetta società realizzerà e svolgerà a norma del presente atto”.

7.4.1. L'articolo 9 del contratto, dopo avere previsto la possibilità che i suddetti “impegni” assunti dall'Amministrazione potessero essere prorogati, alla scadenza dei 35 anni per un ulteriore periodo “non inferiore ai venticinque anni”, conteneva l'indicazione delle modalità secondo le quali le parti “regoleranno” i propri rapporti in caso di mancata proroga. Tali modalità sono quelle già sopra riportate, che è tuttavia opportuno ribadire nel loro tenore testuale: “a) tutte le strade e le piazze, ovunque costruite di cui la Società sarà ancora eventualmente proprietaria, passeranno senza alcun compenso in proprietà dell'Amministrazione; b) tutti gli impianti sportivi, quali sciovie, funivie, seggiovie e simili, ovunque costruiti e che dovranno essere in perfetto stato di funzionamento, diventeranno senza alcun reciproco compenso di proprietà dell'Amministrazione e della società in ragione del 60% per la prima e del 40% per la seconda; dopo l'instaurazione di tale comproprietà la gestione degli impianti suddetti sarà effettuata in comune ovvero sarà affidata alla Società; c) tutte le altre proprietà della Società, siano esse costituite da terreni, da fabbricati, costruzioni ed impianti di qualsiasi genere, resteranno di proprietà della Società medesima”.

7.4.2. Alla clausola negoziale appena riportata – che la stessa appellante qualifica come “di retrocessione” – non sembra potersi riconnettere alcun effetto reale, nel senso dell'immediato ritrasferimento alla A.S.M. della proprietà (quantomeno di alcuni) dei beni infrastrutturali realizzati sui suoli trasferiti alla società acquirente, anzitutto perché è la stessa clausola a fare rinvio ad un futuro “regolamento” dei rapporti tra le parti nell'eventualità della mancata proroga

del periodo per il quale era garantita all'acquirente la "esclusiva" dello sfruttamento edilizio e della gestione delle opere anche infrastrutturali del "centro di Marsia", così subordinando ad un termine e ad una condizione non il diritto di proprietà già acquisito dalla società acquirente (ciò che renderebbe nulla la clausola in questione, stante la inammissibilità nel nostro ordinamento della proprietà temporanea), ma il diritto di riacquisto e l'obbligazione di ritrasferimento che la clausola in esame riconosceva alla venditrice ed imponeva alla acquirente.

7.4.3. In secondo luogo, perché – come correttamente osservato dalla sentenza impugnata – lo stesso oggetto del ritrasferimento è individuato, nella clausola in esame, in termini non solo parziali - restandone escluse le "proprietà della società" indicate alla lettera c) - e generici - facendo riferimento le lettere a) e b) a mere tipologie di beni infrastrutturali -, ma anche ipotetici, come è reso evidente dal tenore testuale dell'inciso "di cui la Società sarà ancora eventualmente proprietaria" inserito nella lettera a) e dal riferimento al "perfetto stato di funzionamento" contenuto nella lettera b).

7.4.4. Inoltre, la necessità di una ulteriore e futura attività negoziale tesa a regolare secondo i criteri dettati dalla clausola in esame i rapporti tra le parti e ad "instaurare" la proprietà e comproprietà della venditrice su strade e piazze (ove ancora di proprietà della società acquirente alla scadenza dei trentacinque anni) ed impianti sportivi (ove in perfetto stato di funzionamento) è resa palese dalla previsione di alternative modalità di gestione degli impianti dopo la "instaurazione" della loro comproprietà, non potendo che essere rimessa a un successivo ed apposito atto negoziale la individuazione di una delle due modalità, nonché la loro ulteriore specificazione (essendo evidente il carattere meramente programmatico sia della gestione comune, sia dell'affidamento gestorio alla società, l'una e l'altro necessitanti ulteriori previsioni di dettaglio per potere essere attuati).

7.5. Merita, allora, conferma la qualificazione della clausola in esame cui è pervenuta la sentenza impugnata, come patto di retrovendita con effetti meramente obbligatori e soggettivamente limitati alle parti del negozio che lo contiene, tale, quindi, da generare "in capo all'acquirente il semplice impegno a concludere un ulteriore atto di (ri)trasferimento in favore dell'alienante".

7.5.1. E, in questa prospettiva, non può che condividersi anche la valutazione circa l'inidoneità del "verbale" del 30/10/1996 - con cui la Marsia s.r.l. "rilascia e cede" all'A.S.M. "tutto quanto come riferito all'art. 9, lett. a), lett. b) e lett. c) del contratto del 29/10/1961" – a dare valida attuazione

alla obbligazione assunta dalla originaria acquirente ed alla “instaurazione” dei diritti di proprietà e comproprietà della originaria venditrice, perché, ancorché formato per iscritto (ma non nella medesima forma dell’atto pubblico contenente il patto di retrocessione, assimilato comunemente al contratto preliminare ed al requisito formale previsto dall’art. 1351 c.c.), manca, in esso, qualsiasi elemento utile a rendere determinato – o anche solo determinabile senza ricorso ad elementi esterni - l’oggetto del trasferimento (del rilascio e della cessione), individuato mediante mero rinvio all’articolo 9 del contratto Napolitano, che a sua volta individuava i beni da ritrasferire alla venditrice con formulazione eventuale ed ipotetica.

7.6. Peraltro, ove anche si accedesse alla tesi sostenuta dalla appellante dell’efficacia reale – alla scadenza dei trentacinque anni ed in mancanza di proroga di tale termine – della clausola di retrocessione, qualificando sostanzialmente quest’ultima come vendita di cose future (rispetto al momento della pattuizione) ed escludendo la necessità di un successivo atto negoziale avente i requisiti formali e di contenuto prescritti per le vendite immobiliari, dovrebbe constatarsi in radice la nullità per indeterminatezza ed indeterminabilità dell’oggetto dello stesso articolo 9 del cd. contratto Napolitano in tal modo interpretato.

7.6.1. Invero, anche nel caso di vendita di bene immobile futuro – come in tutti i casi in cui sia necessaria la forma scritta – l’oggetto del contratto può considerarsi determinabile, benché non indicato specificamente, “solo se sia con certezza individuabile in base agli elementi prestabiliti dalle parti nello stesso atto scritto senza necessità di fare ricorso al comportamento successivo delle parti, dovendosi escludere la possibilità di applicazione, per la determinazione dell’oggetto del contratto, della regola ermeneutica dell’art. 1362, secondo comma, c.c., che consente di tener conto, nella ricerca della comune intenzione dei contraenti, del comportamento di questi successivo alla conclusione del contratto” (tra tante, Cass. 18361/2004; 5385/2011). E nella specie, come si è visto, tale intrinseca determinabilità non sussiste, alla luce del tenore testuale dell’articolo 9 del contratto Napolitano.

8. Non essendo, dunque, individuabile alcun valido titolo di acquisto in capo all’Amministrazione appellante della proprietà dei beni dei quali essa pretende la restituzione da parte degli appellati (e dovendo constatarsi come – sulla scorta delle risultanze istruttorie – quei beni debbano ritenersi ancora di proprietà della srl Marsia o degli eventuali aventi causa da quest’ultima), non può che confermarsi la reiezione della domanda petitoria (e di quelle ad essa accessorie) avanzata dalla

appellante medesima, senza che a conclusione diversa possano condurre sia le numerose pronunce arbitrali e giurisdizionali prodotte, nessuna delle quali avente ad oggetto l'accertamento della proprietà dei beni in questione, sia l'esame delle tesi difensive delle appellate (che non hanno avanzato alcuna domanda riconvenzionale di carattere petitorio) e dei cd. contratti Serafin e Battaglia, dai quali è certo non possa desumersi alcunché circa l'acquisto della proprietà qui rilevante in capo all'A.S.M.. Restano del pari irrilevanti gli ulteriori motivi dell'appello di quest'ultima (rivolti essenzialmente a contestare una CTU dalla quale prescinde completamente il rigetto appena confermato), che presuppongono il positivo accertamento della proprietà qui escluso e sono pertanto inidonei, di per se stessi, ove anche fondati, a pervenire alla perorata riforma della decisione qui gravata.

9. Quest'ultima resiste anche alle censure rivolte con l'appello del Consorzio di Marsia e con l'impugnazione incidentale della srl Montana Nuova. Già si è detto della inammissibilità, e comunque della irrilevanza, del primo motivo in cui la prima di tali impugnazioni è stata articolata. Deve ora darsi ragione della infondatezza dei due ulteriori motivi, comuni ad entrambe.

9.1. Quanto alla lamentata erroneità della compensazione delle spese processuali del primo grado, ove anche non si ravvisi alcuna soccombenza reciproca nel rapporto tra l'attrice A.S.M. e il Consorzio qui appellante (il quale, contraddittoriamente, sostiene di non avere proposto domande riconvenzionali e contestualmente, con altro motivo di appello, lamenta la erroneità della valutazione di inammissibilità della domanda di nullità o annullamento del "verbale" del 30/10/1996), deve constatarsi che la sentenza impugnata ha posto a base della compensazione, oltre alla reciproca soccombenza (del tutto evidente con riferimento all'ulteriore convenuta srl Montana Nuova), anche i numerosi precedenti giurisprudenziali che attestano l'ampiezza – che va oltre l'oggetto del presente giudizio – del contenzioso tra le parti e gli alterni esiti dello stesso. Tale ultima motivazione non è stata specificamente censurata dagli appellanti. Ma pure prescindendo da essa, non può non rilevarsi come le complessive vicende – non solo, ma anche, proprietarie – scaturite da e susseguenti al cd. contratto Napolitano ed il complesso contenuto di quest'ultimo conferiscano alla controversia un grado di complessità e di opinabilità tale da giustificare pienamente – secondo le previsioni dell'art. 92 c.p.c. nel testo vigente all'epoca dell'instaurazione del giudizio di primo grado, iniziato nel 2002 – la integrale compensazione delle spese tra tutte le parti, disposta dalla sentenza qui gravata.

9.1.1. Conseguentemente, risulta altrettanto imm modificabile la reiezione, esplicitata nella motivazione della sentenza medesima, delle domande di risarcimento dei danni per responsabilità processuale aggravata *ex art. 96 c.p.c.*, il cui accoglimento sarebbe stato (e sarebbe ancora) incompatibile con la compensazione delle spese processuali (per tutte, Cass. 3876/2000).

9.2. Quanto alla lamentata erroneità del mancato accoglimento della domanda di declaratoria della “nullità e/o invalidità e/o inefficacia del cd. verbale di consegna del 1996 per l’assoluta indeterminatezza ed indeterminabilità dell’oggetto”, che gli appellanti assumono essere state avanzate con “le note *ex art. 183* depositate in cancelleria”, non si comprende come simile circostanza possa condurre ad esito diverso dalla valutazione di inammissibilità espressa nella motivazione dalla sentenza impugnata, sia pure con esclusivo riferimento alla domanda avanzata dalla srl Montana Nuova, ritenuta “nuova e tardivamente introdotta”. E’ vero che la sentenza individua nella comparsa conclusionale l’atto di prima proposizione della domanda *de qua*, ma è altrettanto vero che quest’ultima non sarebbe meno inammissibile (per le medesime ragioni) se contenuta nella memoria autorizzata *ex art. 183 c.p.c.*, giacché, anche nel regime processuale vigente all’epoca della introduzione del giudizio di primo grado, le domande riconvenzionali (come è quella qui in esame) dovevano essere proposte con la comparsa di costituzione e potevano essere precisate e (previa autorizzazione del giudice) modificate nel corso della prima udienza di trattazione, ma non ammissibilmente introdotte *ex novo* nella eventuale appendice scritta di quest’ultima, riservata esclusivamente a “precisazioni o modificazioni delle domande e delle eccezioni già proposte” (si veda, tra tante, Cass. 3806/2016, anche per la precisazione che la “preclusione, in quanto volta a tutelare anche l’interesse pubblico al corretto e celere andamento del processo, deve essere rilevata d’ufficio dal giudice, indipendentemente dall’atteggiamento processuale della controparte al riguardo”).

10. In conclusione, gli appelli principali ed incidentale devono essere tutti interamente rigettati, ciò che giustifica (in ragione della reciproca soccombenza) la compensazione altrettanto integrale delle spese del grado tra le parti costituite ed impone di dare atto, a norma dell’art. 13, comma 1-quater, d.p.r. 115/2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte di ciascuno degli appellanti, dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per gli appelli interamente rigettati.

P.Q.M.

La Corte d'appello, definitivamente decidendo:

1. rigetta gli appelli principali ed incidentale proposti dall'Amministrazione Separata della Montagna Curio, dal Consorzio di Marsia e dalla srl Montana Nuova;
2. dichiara interamente compensate tra le suddette parti le spese del presente grado di giudizio;
3. dichiara, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, d.p.r. 115/2002, la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte di ciascuno degli appellanti suindicati, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per i rispettivi appelli a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella camera di consiglio solta mediante videoconferenza il 10 febbraio 2021

Il Consigliere estensore

Francesco S. Filocamo

Il Presidente
Silvia R. Fabrizio