

CONTRIBUTO  
UNIFICATO



5572

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE DI APPELLO DI ROMA**  
**Sezione seconda civile**

R

Riunita oggi in Camera di Consiglio nelle persone dei sottoindicati magistrati

Reg. 7101

Dr. Brescia Sergio	Presidente
Dr. Tilocca Alberto	Giudice -
Dr. Toselli Raffaele	Giudice rel.

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 5540/2011 del ruolo generale affari contenziosi posta in decisione all'udienza collegiale del 1/2/2012 e vertente

TRA

Alfa Immobiliare SAS in persona del suo legale rappresentante "pro tempore"  
El.te dom.to in Roma v. degli Scipioni, 167 presso lo studio dell'avv.to Stefano De Luca Musella che lo rappresenta e difende per delega a margine della citazione in appello

APPELLANTE

E

Gianni Vincenzo  
Gianni Mauro

El.te dom.to in Roma v. Cesare Beccarla, 23 presso lo studio dell'avv.to Roberto Antonelli che li rappresenta e difende, congiuntamente all'avv.to Laura Pitoni, giusta delega a margine della comparsa in appello.

APPELLATO

Q

OGGETTO

Opposizione alla esecuzione di rilascio immobile a seguito di retrocessione di bene in origine sottoposto a espropriazione per p.u. Appello avverso la sentenza emessa dal giudice unico del Tribunale di Rieti il 4/7/2011.

### CONCLUSIONI

Alla udienza del 1/2/2012 i procuratori delle parti concludevano come da verbale riportandosi ai rispettivi atti introduttivi.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con la sentenza di cui alla epigrafe il giudice adito dagli attuali appellati, accoglieva la domanda di costoro dichiarando legittima la esecuzione intrapresa, nei confronti di Alfa Immobiliare, per il rilascio dell'immobile in atti descritto giusta sentenza emessa dalla Corte di Appello di Roma.

Evidenziava che gli attori avevano come da sentenza della Corte di Appello ottenuto la retrocessione dell'immobile "de quo"; di tal che erano stati reintegrati nel loro diritto di proprietà sull'immobile in questione.

Al contrario le pretese dell'Alfa immobiliare non erano accoglibili. Invero –pur avendo essa acquistato, in una procedura fallimentare, il bene in questione con atto trascritto regolarmente- la domanda di retrocessione non era soggetta a trascrizione – in quanto non espressamente prevista negli artt. 2652 e 2653 c.c.- e determinava la inefficacia di tutti i successivi atti traslativi essendo gli stessi di natura derivativa-traslativa. Pertanto la sentenza della Corte di Appello ex art. 111 c.p.c. era opponibile alla sas Formichetti-Bianchetti, nel fallimento della quale si inseriva l'acquisto dell'Alfa Immobiliare.

La sentenza veniva impugnata dall'Alfa Immobiliare. Si evidenziava che la sentenza era illegittima nei limiti in cui:

- a) non aveva ritenuto soggetta a trascrizione la domanda di retrocessione, pur trattandosi di domanda afferente al diritto di proprietà di un immobile, e quindi a risolvere il conflitto sulla base del principio della priorità della trascrizione;
- b) nei limiti in cui aveva fatto applicazione dell'art. 111 c.p.c. ritenendo opponibile all'Alfa Immobiliare la sentenza della Corte di Appello in ragione del fatto che essa Alfa era successore a titolo particolare del diritto controverso; al contrario la stessa disposizione applicata dal giudice fa salvi gli effetti della trascrizione;

c) nei limiti in cui ha ritenuto che l'acquisto di Alfa fosse a titolo derivativo quando esso è da ritenere a titolo originario; ciò in quanto è avvenuto nel contesto di una procedura fallimentare e quindi atto non riconducibile all'autonomia negoziale del proprietario originario coinvolto nel fallimento.

Chiedeva pertanto la riforma della sentenza con le conseguente declaratorie di non essere tenuta alla restituzione dell'immobile e quindi dichiarare la inesistenza del diritto degli appellati a procedere alla esecuzione per il titolo azionato.

Si costituivano gli appellati instando per la reiezione dell'appello. Ciò sotto due e convergenti profili:

-) la domanda di retrocessione del bene espropriato non era soggetta a trascrizione e quindi il conflitto "inter partes" va risolto, come correttamente evidenziato dal giudice di prime cure, ex art. 111/1 e 4 prima parte con la conseguente opponibilità ad Alfa Immobiliare della sentenza della Corte di Appello;

-) in ogni caso le norme sulla trascrizione non possono trovare applicazione atteso che esse sono dirette a risolvere il conflitto fra due soggetti che abbiano acquistato dal medesimo dante causa lo stesso bene e non anche quella ove l'acquisto di uno (Alfa Immobiliare) sia "a non domino" a tutela del quale vi è l'istituto della usucapione.

La causa era ritenuta in decisione alla presente udienza con concessione dei termini di legge per memoria e replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

1) L'appello è fondato e va accolto.

Va "in limine" osservato che una volta ricostruiti i fatti, secondo quanto evocato dalle parti, la Corte può (e deve) accogliere o non l'appello anche sulla base di prospettazioni giuridiche diverse da quelle ritenute dalle parti.

I fatti sono "inter partes" pacifici.

L'immobile - costituito da un capannone industriale e da un terreno - nel contesto di una procedura esecutiva fallimentare - venne, con decreto del G.D., trasferito in data 11/7/2000 ad Alfa Immobiliare. Il bene in questione era pervenuto alla soc, Formichetti/Bianchetti, fallita, a seguito di una serie di vendite - tutte trascritte -. In particolare il Prefetto della Provincia di Rieti - acquisito il detto bene a seguito di una espropriazione per p.u. a carico degli attuali appellati - lo vendeva al Nucleo di Industrializzazione Rieti-Cittaducale e da questa poi venduto il 4/8/86 a Baldi Angelo il quale, infine, lo trasferiva il 6/11/89 alla società fallita.

Nel contempo i Gianni avevano evocato in giudizio (nel 1990) la prefettura per veder dichiarata la retrocessione del bene; la domanda non venne trascritta; in primo grado il Tribunale di Rieti (sentenza n. 55/98) declinò la giurisdizione; con sentenza n. 2287/2001 la Corte di Appello di Roma dichiarava nulla la detta sentenza. Tempestivamente gli attuali appellati riassumevano la causa (nel 2001) dinanzi al


Tribunale di Rieti evocando in giudizio anche i subacquirenti della Prefettura (compresa la curatela fallimentare); ciò ad esclusione di Alfa Immobiliare che, nel frattempo (cfr. supra), aveva acquistato, nella procedura fallimentare, il bene provvedendo il 24/7/2000 alla prescritta trascrizione.

Con sentenza n. 228/2003 il tribunale di Rieti rigettava la domanda di retrocessione. La Corte di appello di Roma –con sentenza n. 324/2006- accoglieva la domanda di retrocessione condannando alla restituzione dell'immobile l' "attuale detentore".

Gli attuali appellati intimavano all'Alfa –"attuale detentore"- il rilascio dell'immobile; a tale atto si è opposta ex art. 615 cpc l'appellante; opposizione decisa dal Tribunale di Rieti con la sentenza qui impugnata da Alfa immobiliare.

2) Delineati i fatti –giovasi ribadire pacifici- i problemi di diritto da affrontare, necessari ai fini del decidere e comunque controversi "inter partes", sono:

a) necessità o meno di trascrivere la domanda di retrocessione;

b) opponibilità o meno, ex art. 111 cpc, all'Alfa Immobiliare –che è restata formalmente estranea al giudizio di merito- della sentenza della Corte di appello di Roma, titolo legittimante la intrapresa esecuzione.

E' evidente che il primo problema è certamente assorbente (anche se non "in toto"). Infatti nella ipotesi in cui dovesse darsi risposta affermativa, sarebbe operante la clausola di riserva di cui alla succitata disposizione, la quale, pertanto, non potrebbe trovare applicazione nel caso di specie.

Il giudice di prime cure ha escluso ciò sulla base della interpretazione di cui a parte narrativa. Ad ulteriore conforto di essa gli appellati prospettano due ulteriori profili; analiticamente:

-) le disposizioni sulla trascrizione mirano a risolvere il conflitto fra due acquirenti del bene allorché essi abbiano acquistato entrambi "a domino" dallo stesso soggetto; cosa nella specie esclusa essendo l'acquisto Alfa "a non domino";

-) giurisprudenza pacifica esclude la trascrittibilità del decreto di esproprio; di tal che si deve dedurre che, per attrazione, non può ritenersi trascrivibile né la domanda di retrocessione né il provvedimento di retrocessione, atti diacronicamente legati al primo.

Ritiene la Corte che, al contrario di quanto ritenuto dal giudice di prime cure e dagli stessi appellati, la domanda di retrocessione e/o la sentenza che dispone la retrocessione siano soggette all'onere della trascrizione; ciò proprio al fine di rendere opponibile ai subacquirenti dalla PA espropriante, tale "novum" conseguente alla sentenza.

3) Trattasi, con riferimento al problema sub a):

-) di interpretare le disposizioni sulla trascrizione al fine di individuare gli atti soggetti a tale onere;

-) di individuare se la domanda di retrocessione sia o meno sussunmibile nelle disposizioni "de quibus".

Con riferimento al primo profilo, occorre far riferimento ai criteri ermeneutici di cui all'art. 12 prel. Secondo un approccio strutturale e non atomistico.

4



Orbene dalle disposizioni “de quibus” si evince che tutti gli atti (di qualunque genere) che comportino una modifica –in termini di costituzione, modificazione nella titolarità di diritti reali immobiliari (ed “in primis” il diritto di proprietà)- sono soggetti all’onere della trascrizione. Essa, peraltro, produce gli effetti (sostanziali e/o processuali) specificamente stabiliti dalle singole disposizioni; effetti che, comunque, possono sintetizzarsi nella opponibilità, “erga omnes”, dell’atto (sentenza o atto negoziale) suscettibile di trascrizione.

Ciò lo si desume, in generale, proprio dagli artt. 2645 –che individua gli atti di autonomia negoziale suscettibili di trascrizione-, dagli artt. 2652, 2653 –che individuano le domande svolte nel processo suscettibili di trascrizione- e 2645 ter c.c. –che individua atti non rientranti nelle precedenti categorie soggetti all’onere “de quo”-. Orbene proprio la loro lettura sinottica –“rectius” interpretazione sistematica- delle succitate disposizioni conferma la conclusione di cui sopra: tutti gli atti e tutte le domande che comportino modifica nella titolarità di diritti reali immobiliari sono soggette a tale incombenza.

In particolare, poi, assume rilievo proprio il disposto dell’art. 2653/1 n. 1cc. Tale disposizione –proprio sulla base del suo tenore letterale- è invocabile con riferimento ad ogni domanda diretta a reclamare la proprietà, su bene immobile, da parte del soggetto non possessore, quale che sia l’autore o il fatto che hanno portato allo spossessamento del dominus; quindi non solo la domanda ex art. 948 cc, ma ogni domanda che abbia la stessa causa petendi –spossessamento del proprietario- e il medesimo “petitum” –riacquistare la proprietà sul bene-

E’ chiaro che (dottrina e giurisprudenza costanti) tale trascrizione produce non l’effetto tranciante di cui all’art. 2644, ma i più limitati effetti di cui all’ art. 111 cpc; la sentenza emessa nella giudizio di “rivendica” fa giudicato –e quindi è a lui opponibile “in executivis”- anche nei confronti di chi abbia trascritto un atto traslativo successivamente alla domanda di rivendica. Questo è il significato del disposto dell’art. 111 cpc, letto con le disposizioni “de quibus” (cfr. “infra”).

Ma quid iuris nella ipotesi in cui la domanda venga trascritta **successivamente** (ovvero non venga trascritta) ad un atto di autonomia negoziale idoneo a trasferire la proprietà?

In tal caso, proprio sulla base del descritto sistema, la sentenza non può essere opponibile ex art. 111 cpc a colui che abbia acquistato la proprietà del bene sulla base di un titolo idoneo, in astratto (ad es. vendita da parte di chi a tale momento risulti essere proprietario-possessore del bene), a trasferirla allorchè questo sia stato trascritto antecedentemente a quella. Invero dal momento che “ex lege” l’effetto della opponibilità è condizionato alla descritta trascrizione, è consequenziale che se essa o non vi è stata ovvero sia successiva, il disposto effetto estensivo non si può produrre.

4)E’ in tale contesto che va affrontato il problema se la domanda di retrocessione debba o meno essere trascritta.

A tal fine è necessario –sulla base del disposto dell’art. 60 e segg. L. espr. p.u.- individuare la connotazione di tale domanda; sulla base di ciò poi accertare se essa

4

sia o meno sussumibile in una di quelle soggette all'onere della trascrizione; in caso affermativo individuare gli effetti della sua omissione.

Proprio alla luce delle disposizioni speciali in questione possono essere tratte le seguenti considerazioni:

a) la "retrocessione" suppone che, nel termine di legge, non venga eseguita l'opera che aveva legittimato l'originaria espropriazione;

b) l'espropriato, al realizzarsi di tale condizione, diviene titolare di un diritto soggettivo perfetto (e di qui la giurisdizione dell'AGO), di natura potestativa: egli ha la pretesa a che la P.,A. gli restituisca il bene espropriato;

c) trattasi di diritto patrimoniale e come tale disponibile; esso essere esercitato solo dopo la scadenza del termine, ma non è questa a determinare l'effetto necessitando di un atto che "cristallizzi" la situazione;

d) il risultato sub b) può essere realizzato –come è normale che sia- attraverso un atto di autonomia negoziale; con esso, giustappunto, la PA ritrasferisce la proprietà e nel contempo ha diritto al pagamento del **prezzo** (e non semplicemente alla restituzione della indennità);

e) la PA è titolare del correlato obbligo che, proprio in ragione di ciò, va connotato in termini di obbligo legale a contrarre; analiticamente la PA, al realizzarsi di tale situazione, è obbligata a restituire il bene e, pertanto, a stipulare col privato –che abbia richiesta la retrocessione- un atto che realizzi tale risultato;

f) in caso negativo, nella ipotesi in cui la PA non accetti di stipulare il contratto, la tutela del diritto "de quo" può avvenire in sede giurisdizionale (come nel caso di specie); in tal caso l'effetto "restitutorio" consegue alla sentenza (che per questo taluni qualificano come costitutiva).

5) Se dalla analisi atomistica si passa a quella strutturale e sistematica (tralasciando gli aspetti più strettamente giusamministrativistici), ne deriva che –o attraverso un contratto o "iussu iudicis"- l'atto di esercizio del diritto potestativo "de quo" realizza la causa tipica di una compravendita, atteso che, attraverso esso, la proprietà sul bene immobile viene "ritrasferita", previo pagamento, da parte del privato, di un corrispettivo.

Pertanto tale atto di autonomia negoziale, in quanto tale, rientra "expressis verbis" in quello delineato dall'art. 2643 n. 1 cc (ovvero dall' art. 2645 cc), in quanto atto traslativo del diritto di proprietà su bene immobile; ove tale effetto venga realizzato attraverso una domanda la sua trascrittibilità va fondata ex art. 2652 n. 2 cc posto che proprio il petitum e la causa petendi della domanda di retrocessione mira ad ottenere una sentenza, in luogo del consenso della PA non prestato, che realizzi la causa del contratto sub c).

Quindi va tratta la conclusione che la domanda (ovvero l'eventuale contratto) di retrocessione va trascritta agli effetti di cui agli artt. 2644 e 2652 c.c..

Da ciò deriva inevitabilmente –nella ipotesi di omissione- che non è opponibile l'atto di autonomia negoziale (ovvero la sentenza emessa nel giudizio di retrocessione) al terzo che abbia acquistato legittimamente il bene dalla PA (direttamente o indirettamente) e abbia tempestivamente trascritto il suo atto di acquisto.

6

C'è un solo limite alla inopponibilità della sentenza. E' l'ipotesi nella quale il terzo (che abbia o non abbia trascritto atto) sia stato chiamato in giudizio ovvero sia intervenuto. In tal caso le disposizioni processuali –ed in particolare gli artt. 101 e 324 cpc- consentono di ritenere che la sentenza –legittima o non- sia opponibile anche a lui, avendo assunto la veste di parte processuale, abbia o non azionato il suo diritto di proprietà in tesi confliggente con quello del soggetto espropriato (istante per la retrocessione).

Applicato ciò al caso concreto non vi è dubbio che la sentenza della Corte di Appello, azionata “in executivis” nei confronti dell'appellante, non è opponibile ad Alfa Immobiliare; ciò in quanto gli appellati non avevano provveduto –come era loro onere- a trascrivere la loro domanda (né quella genetica né quella svolta in sede di riassunzione); mentre Alfa Immobiliare –accertata la inesistenza di trascrizioni pregiudizievoli- ha provveduto a trascrivere il proprio atto determinando il detto effetto.

A confutare ciò non è di pregio la tesi degli appellati secondo la quale, essendo venuto meno il titolo legittimante la proprietà della Prefettura (proprio a seguito della detta sentenza), l'acquisto dell'Alfa Immobiliare era “a non domino”; quindi rispetto ad esso non operano le disposizioni sulla trascrizione, che, al contrario, suppongono due acquisti dello stesso diritto da un soggetto legittimato a trasferirlo.

Infatti –ribadito che l'acquisto dei precedenti acquirenti è avvenuto antecedentemente al giudizio di retrocessione- va osservato che, al momento della prima vendita –che ha determinato l'effetto traslativo derivativo dal quale poi si sono originati tutti gli altri- la Prefettura era titolare del diritto di proprietà e, quindi, legittimamente da essa ha acquistato il detto Consorzio; conseguentemente anche i contratti di compravendita successivi sono “a domino”.

Aggiungasi, ad ulteriore conferma di ciò, che la retrocessione, avuto riguardo alla sua disciplina normativa, non determina una illegittimità del provvedimento di esproprio che, essa sì, comporterebbe in astratto effetti retroattivi e quindi risolutivi “ex ante” della efficacia degli atti successivi. Al contrario essa configura una revoca del provvedimento di esproprio. Che ciò sia è evidente sol che si consideri che il fatto che dà luogo alla retrocessione è sopravvenuto –giustappunto la oggettiva non esecuzione dell'opera pubblica- e in quanto tale fa venir meno la causa tipica dell'originario provvedimento. Quindi la sua efficacia è “ex nunc”; per cui (trascritto e a maggior ragione ove non lo sia l'atto di retrocessione) non potrà mai far caducare quegli effetti che si sono prodotti definitivamente, e legittimamente, sulla base della situazione esistente “medio termine”, prima dell'atto (contratto o sentenza).

Né miglior sorte può avere la considerazione che la non trascrivibilità del decreto di esproprio porta con sé la non trascrivibilità della retrocessione. Infatti la prima regola è legata alla connotazione del provvedimento ablativo che non può subire alcuna evizione posto che anche in ipotesi di trasferimento la PA può espropriare “erga omnes” il bene. Al contrario ciò non è con riferimento alla domanda di retrocessione e al conseguente atto (contratto o sentenza) che la dispone effetti “ripristinatori” dell'originario diritto di proprietà; esso come tale è idoneo ad incidere sullas

f

sicurezza dei traffici precedente e successiva; e di qui la necessità della sua trascrizione.

Quindi il rapporto litigioso, evocato in giudizio, deve essere risolto sulla base delle disposizioni disciplinanti la trascrizione degli atti e delle domande giudiziali. Sulla base delle dette disposizioni, come già evidenziato, la sentenza della Corte di Appello di Roma -emessa nel giudizio di retrocessione esteso in corso di causa anche agli altri subacquirenti della Prefettura (ma non all'attuale appellante)- non è opponibile ad Alfa Immobiliare in quanto la domanda non è stata trascritta, mentre risulta trascritto il decreto di trasferimento del GD a favore di Alfa Immobiliare.

6) Né tale opponibilità può essere fondata sul disposto dell'art. 111 cpc come mostra di ritenere il giudice di prime cure (nonché gli stessi appellati).

Una considerazione si impone sul punto.

Tale disposizione -da interpretare secondo i parametri di cui all'art. 12 prel.- prevede, a determinate condizioni (cfr. "infra"), che l'effetto del giudicato si estenda, in deroga alle regole generali, anche a soggetti che formalmente non abbiano partecipato al processo (giustappunto i successori a titolo particolare del diritto controverso). Nel contempo però essa prevede una clausola di riserva -introdotta con la espressione "salvo che..."- riferentesi alle disposizioni che disciplinano le trascrizioni (artt. 2643 e segg. cc).

In generale con tali clausole -connotanti varie disposizioni contenute nell'ordinamento- il legislatore disciplina ipotesi di concorso apparente di norme e stabilisce quale delle disposizioni concorrenti prevalga nella regolazione del fatto.

Trattasi di disposizioni che prevedono sottofattispecie comuni ad entrambi; di qui la loro potenziale conflittualità; orbene, con tali clausole, è il legislatore ad individuare quale delle disposizioni in concorso sia da applicare.

Con particolare riferimento al caso in questione, non vi è dubbio che tra le disposizioni di cui all'art. 2643 e segg. (ed in particolare proprio l'art. 2652 e 2653 cc) e quella di cui all'art. 111 cpc esiste tale "conflittualità"; esse hanno in comune la sottofattispecie del trasferimento del diritto, durante il processo, attraverso atti soggetti a trascrizione; fattispecie questa che, atomisticamente considerata, potrebbe essere sussunta sia nelle norme sostanziali che in quella processuale.

Orbene, con la clausola "de qua", il legislatore risolve tale conflitto dando la prevalenza alle norme sostanziali. E' questo l'unico significato letterale della disposizione processuale nella parte "de qua"; il rinvio alle norme sostanziali vuol proprio significare che sono esse ad avere la prevalenza.

Il che, in concreto, determina che, nella ipotesi di atti traslativi di diritti soggetti a trascrizione -ove si verificano durante il processo- la opponibilità o meno della sentenza (fattispecie disciplinata anche dall'art. 111) al terzo acquirente, va regolata esclusivamente sulla base delle disposizioni sulla trascrizione.

Se dalla interpretazione letterale si passa a quella sistematica e teleologica tale conclusione risulta rafforzata.

Infatti assumono rilievo proprio le disposizioni di cui all'art. 2652 e 2653 cc; esse individuano i casi nei quali è prevista la trascrizione delle domande in giudizio. Nel

8 



contempo stabiliscono, per ciascuna di esse, l'opponibilità –rispetto ai terzi acquirenti del diritto controverso- delle sentenze condizionandola, in ogni caso, alla trascrizione della domanda. Il che “a contrario” vuol significare che, in tali ipotesi, la detta opponibilità non è automatica (come nella fattispecie processuale) ma solo se vi è stata trascrizione della domanda. Il conflitto fra l'attore-vincitore ed il terzo acquirente del bene (dal soccombente) è disciplinato proprio –come mostrano le succitate disposizioni- secondo le regole della priorità della trascrizione.

Non solo ma l'elemento specializzante il disposto dell'art. 111 cpc, è la pendenza del processo. Orbene tale elemento non è idoneo ragionevolmente a far derogare alle disposizioni sulla trascrizione; in altri termini non si vede quale sia la oggettiva ragionevolezza nel discriminare la ipotesi di successione nel diritto a seconda che avvenga o meno durante il processo. Se la parte vende l'immobile ad un terzo durante il processo ovvero antecedentemente ad esso, non si vede quali siano le ragioni per derogare –in punto opponibilità “erga omnes” (e quindi anche all'altra parte) dell'atto di acquisto- alle disposizioni di cui agli artt. 26743 cc ove si consideri che esse sono dettate proprio per garantire certezza dei traffici “ratio” sulla quale alcun significato può assumere la pendenza (o meno) del processo.

Al contrario prevarrà il disposto dell'art. 111 cpc (con automatica opponibilità della sentenza) –ed è questo l'ambito esclusivo della sua applicazione- con riferimento a tutti quegli atti traslativi –nella norma processuale si parla di successione a titolo particolare- che non siano soggetti a trascrizione; così per atti traslativi di diritti reali mobiliari, diritti personali ed i generale tutti quegli atti che non siano soggetti all'onere della trascrizione.

In conclusione devesi ribadire che nella ipotesi in cui durante il processo il diritto reale immobiliare venga trasferito dalla parte ad un terzo (fattispecie pur prevista nell'art. 111 cpc) la opponibilità della sentenza è comunque legata al rispetto dell'onere della trascrizione (della domanda e/o della sentenza) come disposto dagli artt. 2643 e segg. cc (ed in particolare proprio dagli artt. 2652 e 2653 cc).

Ciò posto e venendo al caso di specie –una volta affermato che l'atto di retrocessione (ovvero la domanda volta ad ottenere il riconoscimento di tale diritto) è soggetta a trascrizione e che essa non fu trascritta- la opponibilità della sentenza della Corte di Appello di Roma non può essere fondata sull'art. 111 cpc che, per quanto sopra, non può trovare applicazione nel caso “de quo”.

7)Va infine affrontato un ulteriore profilo evocato dagli appellati in primo grado e valorizzato dal giudice di prime cure.

Alfa Immobiliare ha acquistato dalla curatela la quale “medio termine” era divenuta, in sede di citazione in riassunzione, parte formale del processo; quindi la fattispecie concreta sarebbe da sussumere nell'art. 111 cpc avendo Alfa acquistato durante il processo (pendente dal 1990) dal soggetto che era parte nello stesso.

Anche tale prospettazione non è condivisibile.

A parte che, come detto in ogni caso prevalgono le regole sulla trascrizione, ma anche a voler valutare il fatto nell'ottica dell'art. 111 cpc, tale sussumibilità va esclusa.

Infatti la fattispecie invocata, per quello che qui rileva, si compone di due fatti entrambi necessari al fine della produzione dell'effetto disposto (opponibilità della sentenza). Segnatamente:

a) l'acquisto deve avvenire **durante** il processo;

b) dante causa deve essere una delle parti del processo.

Quindi la "successione" deve essere tra un terzo e un soggetto che, a tale momento, abbia la veste di parte processuale.

"A contrario" essa non potrà trovare applicazione – a prescindere poi di quali siano le disposizioni invocabili – nelle ipotesi nelle quali l'acquisto avvenga prima del processo ovvero avvenga (anche successivamente ad esso) con un soggetto che, in quel momento, non sia parte.

Orbene ciò premesso, venendo al caso di specie, dagli atti ostesi (cfr. par. 1) si evince che Alfa Immobiliare ha acquistato dalla curatela fallimentare al momento in cui questa non era ancora parte del processo; quindi è carente il requisito sub b).

Né a tal fine può assumere rilievo che l'originario dante causa (Prefettura) era, in quel momento, parte.

Ritiene la Corte che ciò non sia sufficiente a ritenere configurabile la fattispecie di cui all'art. 111 cpc

Infatti a tale momento si erano già cristallizzate tutte le vendite precedenti a quella qui in contestazione. Quindi – tralasciando osservazioni circa la legittimazione passiva della Prefettura in ordine alla domanda di restituzione del bene – le precedenti "successioni" sono tutte anteriori al processo; per cui rispetto ad esse non può operare la fattispecie invocata per carenza di entrambi gli elementi suindicati.

Con riferimento all'atto di acquisto Alfa esso si verificò allorché parte del processo era sì Prefettura – che comunque non era la sua dante causa – ma non gli altri subacquirenti.

Costoro (compresa la Curatela) divennero parte del processo in sede di riassunzione nel 2001, quando l'atto di acquisto "de quo" si era già ampiamente perfezionato (compresa la fase della trascrizione).

In sintesi il dante causa di Alfa immobiliare, al momento dell'acquisto, non era parte del processo; quindi nella specie è carente quantomeno il requisito sub b).

8) Sotto altro profilo tale situazione va valutata.

La "ratio" dell'art. 111 cpc è quella di evitare che la parte vincitrice in causa possa subire effetti negativi da atti traslativi posto in essere dall'altra parte durante il giudizio (che in tesi potrebbero essere ignorati dalla medesima).

Orbene è il comportamento degli attori/appellati, invece, ad aver frustrato l'interesse certamente prevalente di Alfa Immobiliare.

Infatti in sede di riassunzione ebbero a citare soggetti che – avendo trasferito già il diritto controverso – non avevano alcun interesse alla pronuncia; al contrario non fu citata Alfa, pur risultando, dai registri immobiliari, che era questa l'unica titolare del diritto controverso al momento della riassunzione. Essa, pertanto, è stata di fatto estromessa dal processo e non gli è stato consentito di controdedurre (non con

10

riferimento alla richiesta di retrocessione) con riferimento al disposto ordine di restituzione, profilo azionato "in executivis".

Ulteriore considerazione questa per escludere la voluta opponibilità della sentenza della Corte di Appello: Alfa poteva e doveva essere citata in quel giudizio (come è avvenuto per i precedenti danti/aventi causa) ed essere parte dello stesso; questo era l'unico modo per rendere ad essa opponibile –sulla base dei principi processuali generali e non sulla base dell'art.111 cpc- la sentenza "de qua".

Quindi in conclusione la sentenza della Corte di Appello di Roma 15/12/2005-23/1/2006, titolo azionato "in executivis", non è opponibile ad Alfa Immobiliare sia perché nella specie prevalgono le norme sulla trascrizione –e quindi la priorità di essa dell'atto di acquisto rende questo opponibile "erga omnes" ed esclude invece la opponibilità della sentenza- sia perché nella specie non è invocabile il disposto dell'art. 111 cpc –in quanto il dante causa di Alfa, al momento della stipula dell'atto, non era parte del processo e tutti gli acquisti successivi e derivanti dalla Prefettura sono anteriori al processo- sia perché, in base ai principi generali Alfa, ai fini voluti dagli appellati, doveva essere evocata in giudizio e non estromessa.

Quindi la opposizione va accolta con le conseguenti pronunce.

In punto spese del presente grado ritiene la Corte che seguano la soccombenza.

Invero:

a)le questioni da affrontare non erano ~~se~~ non sono) di particolare "novità";  
b)in questa sede non può non assumere rilievo proprio la circostanza che Alfa non è stata evocata in giudizio; tale omissione –una volta acclarato che al momento della riassunzione era stato trascritto l'atto di acquisto di Alfa e proprio la citazione dei precedenti danti causa dimostra che i registri della conservatoria vennero compulsati- è certamente (se non dolosa) quantomeno gravemente colposa.

E'essa che ha causato la opposizione e il conseguente giudizio.

Sulla base di ciò si impone la condanna degli appellati al pagamento delle spese che si liquidano come in dispositivo.


**P.Q.M.**

La Corte definitivamente decidendo così provvede:

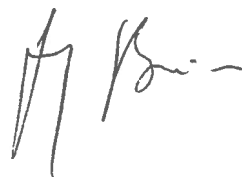
- 1)accoglie l'appello e riforma integralmente la sentenza impugnata;
- 2)accoglie la opposizione proposta da Alfa Immobiliare nei confronti di Gianni Vincenzo e Gianni Mauro e per l'effetto dichiara che Alfa immobiliare non è tenuta alla restituzione dell'immobile in atti descritto;
- 3)condanna gli appellati, in solido tra loro, a rifondere all'appellante le spese di costituzione che liquida in complessivi euro 8.000,00 di cui 1.000,00 per spese, 2000,00 per diritti il resto per onorari oltre IVA e CA.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del 21/6/2012

Il Consigliere estensore



Il Presidente



**Depositato in Cancelleria**  
- 8 NOV. 2012



Roma, il \_\_\_\_\_

IL CANCELLIERE/C1  
Giovanna Laureti

