



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Trento II[^] Sezione riunita in
Camera di Consiglio nelle persone dei Signori

Magistrati:

1. DOTT. FABIO MAIONE PRESIDENTE
2. DOTT. MARIA GRAZIA ZATTONI CONSIGLIERE
3. DOTT. IOLANDA RICCHI CONSIGLIERE REL.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta a ruolo in data
20.05.2009 al n. **155/2009 R.G.** promossa con atto di citazione
notificato in data 18.05.2009

DA

**FRAZIONE DI PREGHENA CON L' A.S.U.C. DELLA
FRAZIONE DI PREGHENA** in persona del Presidente Alessandri
Carlo, autorizzato con delibera n. 13 dd. 8.5.2009, elettivamente
domiciliata in Trento, via dei Paradisi, 15/2, presso lo studio del
procuratore alle liti, avv. Mauro Iob del foro di Trento, che la

N° 73/11.....SENTENZA

N° ..155/2009 R.G.

N° 139.....CRON

N° 186.....REP.

OGGETTO: Cause relative
alla validità o efficacia del
contratto o di singole clausole
(azione di simulazione, nullità,
annullamento, etc.)

CODICE: 114031

rappresenta e difende per procura a margine dell' atto di appello;

– APPELLANTE –

CONTRO

RAUZI GIUSEPPE E BONANI VIOLA, rappresentati e difesi, anche disgiuntamente, dagli avv. ti Cinzia Bert, Paolo Mazzoni e Danilo Pezzi del foro di Trento, elettivamente domiciliati in Mezzolombardo, Piazza S. Giovanni, 2, presso lo studio dei procuratori alle liti, come da mandato a margine della comparsa di costituzione dd. 10.12.2007.

APPELLATI

OGGETTO: Cause relative alla validità o efficacia del contratto o di singole clausole (azione di simulazione, nullità, annullamento, etc.).

Appello avverso la sentenza del Tribunale di Trento, Sezione distaccata di Cles, in funzione di giudice monocratico n. 38/09 d.d. 30.03.2009

Causa ritenuta in decisione sulla base delle seguenti

CONCLUSIONI

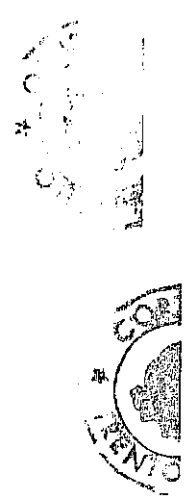
DI PARTE APPELLANTE

(Come da atto di appello)

“ in riforma della predetta sentenza, *Contrariis reiectis*,

In principalità:

accertare e dichiarare che il contratto dd, 08.03.1978 rep, n, 398 a firma del Sindaco del Comune di Livo, è nullo, con sentenza che



costituisca titolo per il ripristino dell'originaria situazione tavolare consistente nell'intavolazione della proprietà della p.f. 1671/4 CC Preghena a nome della Frazione di Preghena;

In subordine e salvo gravame:

accertare e dichiarare il diritto della Frazione di Preghena - Asuc di Preghena alla retrocessione del bene p.f. 1671/4 dai signori Rauzi Giuseppe e Bonani Viola alla Frazione di Preghena e pronunciare sentenza che costituisca titolo per l'intavolazione della p.f. 1671/4 CC Preghena alla Frazione di Preghena.

Con condanna al pagamento delle spese legali dei due gradi di giudizio, oltre al 12,5% ex art. 15 T.F., CNPA ed IVA.

Con condanna dei convenuti alla restituzione delle spese processuali pagate”

DI PARTI APPELLATE

(come da comparsa di costituzione e risposta)

“Voglia l'On.le Corte di Appello di Trento:

Nel merito ed in via principale:

respingersi le domande tutte svolte dall'attrice per le motivazioni di cui in narrativa in quanto infondate in fatto ed in diritto, nonché decadute e/o prescritte.

Con condanna dell'Amministrazione ricorrente al risarcimento ex art. 96 c.p.c.

In ogni caso:

Con vittoria di spese diritti ed onorari, di entrambi i gradi di giudizio,



oltre accessori di legge, CNPA ed IVA.”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 8.3.⁰⁷ la Frazione di Preghena con l'A.U.S.C. della Frazione di Preghena conveniva in giudizio Rauzi Giuseppe e Bonani Viola chiedendo che fosse accertata la nullità del contratto concluso in data 8 marzo 1978 avente ad oggetto la vendita della p.f. 1671/4 CC Preghena ai convenuti; in subordine chiedeva che fosse accertato il diritto della parte attrice ad ottenere la retrocessione della p.f. 1671/4.

Sosteneva:

- che con il citato contratto era stata alienata agli odierni convenuti la p.f. 1671/4 in CC Preghena; che il terreno era di proprietà della frazione Preghena e la gestione dello stesso era riservata all'A.S.U.C. di Preghena;
- che conseguentemente, il Sindaco di Livo, che aveva stipulato il contratto per la parte pubblica, non aveva alcun titolo per manifestare la volontà del proprietario del fondo, con la conseguenza che il contratto doveva considerarsi nullo per carenza dell' accordo e per carenza della forma scritta;
- che la nullità del contratto derivava, inoltre, dalla in commerciabilità del bene, inalienabile in assenza dello sgravio dell'uso civico sullo stesso insistente;
- che, in ogni caso, il contratto non aveva ad oggetto la vendita della intera 1671/4 ma solo di mc. 55.300 di terreno sulla stessa



insistente, precisamente la porzione relativa ad una cava, con la conseguenza che, tratto il materiale dal fondo nella misura pattuita, gli acquirenti erano tenuti a retrocedere la p.f. 1671/4 .

Si costituivano Rauzi Giuseppe e Banani Viola chiedendo la reiezione delle domande, eccependo la prescrizione delle stesse e formulando, in via riconvenzionale, una domanda di risarcimento dei danni ai sensi dell'art 96 c.p.c .

All'esito del giudizio, istruito mediante produzioni documentali, il Tribunale di Trento, Sez. distaccata di Cles, con sentenza n. 38/09 in data 30.3.2009 respingeva le domande proposte da entrambe le parti e condannava la Frazione di Preghena con l'A.U.S.C. della Frazione di Preghena a rimborsare a Rauzi Giuseppe e Bonani Viola le spese del grado di giudizio.

Avverso la sentenza ha proposto appello la Frazione di Preghena con l'A.U.S.C. della Frazione di Preghena con atto dd. il 20.5.2009 lamentando l'erroneità della decisione, in particolare sul mancato accoglimento della domanda di nullità del contratto di compravendita, sull'accertamento della mancata estinzione dell'uso civico sulla particella in questione, ed infine sull'errata interpretazione della domanda di retrocessione.

All'udienza del 8.10.2009 si costituivano gli appellati, con comparsa depositata in udienza chiedendo il rigetto delle avverse pretese e rassegnando le conclusioni trascritte in epigrafe.

All'udienza del 15.7.2010, assegnati i termini di rito, la causa veniva

trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo l'appellante lamenta il mancato accoglimento della domanda di nullità del contratto di compravendita, osservando come la normativa applicabile all'epoca della stipula (1978) doveva ritenersi la L.P. Trento n. 1/51 e N. 6/56 e non la L.P. 5/2002 come pare ritenere il primo Giudice. Tale ultima norma, di brevissima applicazione, in quanto sostituita dalla l. 6/2005 che ha ripristinato il regime previgente, non avrebbe potuto essere applicata retroattivamente pena la violazione dell'art. 12 preleggi cc.

In realtà, la disposizione citata, applicabile al tempo della stipula, attribuiva alla frazione proprietaria e non al Comune la legittimazione alla manifestazione di volontà dell'amministrazione proprietaria, come del resto affermato dalla giurisprudenza di legittimità.

Al contrario, il primo Giudice, con espreso richiamo alla l.p. 5/2000 e alla circolare P.A.T. 14.5.2003 ha attribuito alla ASUC la natura di "soggetto meramente endoprocedimentale", escludendone qualsiasi facoltà di manifestare all'esterno la volontà dell'amministrazione. Con la conseguente affermazione che "in tale contesto la manifestazione della volontà finale della pubblica amministrazione era affidata al Comune, quale ente rappresentativo degli interessi locali, posto in posizione più vicina rispetto agli interessi affidati all'amministrazione dell'ASUC. Ne deriva che il Sindaco di Livo era

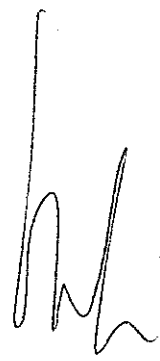


perfettamente legittimato a manifestare la volontà dell'amministrazione con riguardo alla vendita del bene di causa, già gravato da uso civico e ricompreso nella ASUC di Preghena" (Così la motivazione della sentenza aff. 5)

Parte appellata, sul punto, evidenzia come la procedura di alienazione adottata nel caso sia del tutto conforme a quella seguita per l'alienazione di tutti i beni pubblici nella provincia di Trento, procedura censurata solamente con una pronuncia del Consiglio di stato del 1988 (dieci anni dopo il rogito che ci occupa), che per la prima volta aveva affermato la competenza delle amministrazioni ASUC nell'alienazione dei beni di uso civico.

Sostiene, quindi, che il Sindaco di Livo aveva stipulato il contratto in nome e per conto della Frazione Preghena e dell'A.S.U.C Peghena, previa delibera di autorizzazione della stessa A.S.U.C e parere favorevole del Consiglio Comunale e della Giunta della Provincia di Trento, il tutto secondo una prassi ultracinquantennale, applicata sino alla legge di riforma LP 6/2005 sulla base di plurime circolari della Provincia di Trento, depositate agli atti e confermate dal parere acquisito dalla stessa provincia.

Osserva la Corte come la censura dell'appellante sia fondata: la giurisprudenza della Suprema Corte sin dalla sentenza n. 4744 del 23.7.1988 (ma anche con pronunce precedenti quali: Cass. Sez. 2 n. 345 del 28.1.1966 – con riferimento alla rappresentanza processuale e Consiglio di Stato Sez. 5, 4.7.1986) da tempo e costantemente



afferma che le frazioni proprietarie, sono soggetti dotati di autonoma soggettività, ed alle stesse (per il tramite le amministrazioni separate degli usi civici), e non al consiglio comunale compete l'alienazione dei beni gravati da uso civico, rientranti nell'ambito territoriale della frazione.

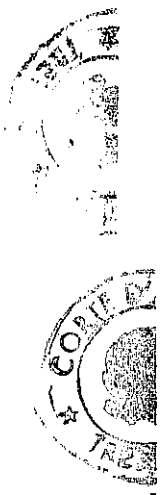
Deve quindi essere condivisa la doglianza dell'appellante laddove assume che la sentenza impugnata non affronta né il problema della titolarità del bene né quello dell'individuazione dell'organo cui spetta il potere decisorio in ordine allo stesso.

Peraltro, la delibera n.9 del 1977 della ASUC Frazione di Preghena, che prevedeva la vendita di parte del terreno con specifiche clausole, assunta dal primo Giudice a riprova della partecipazione del suddetto organo alla stipulazione, non solo ha contenuto oggettivo diverso dal contratto successivamente stipulato dal Sindaco di Livo, ma non prevedeva alcun mandato in capo al Sindaco, delegando alla stipula il solo Presidente della stessa ASUC.

Dunque, deve ritenersi che la facoltà di vendere la p.f. in questione competesse alla ASUC, così come la legittimazione alla sottoscrizione del contratto.

Ovviamente, nessuna giuridica rilevanza può attribuirsi alle diverse prassi poste in essere nella Provincia di Trento, trattandosi, appunto, di mere prassi.

Occorre quindi verificare quali siano le conseguenze del contratto stipulato da soggetto privo del potere rappresentativo (nel caso il

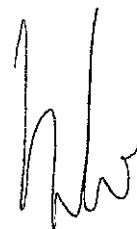


Sindaco di Livo, che nell'atto di compravendita dichiara di agire in nome e per conto e nell'interesse del comune di Livo e dell'Amministrazione frazionale di Praghena).

In merito, costante giurisprudenza di legittimità insegna come il contratto concluso dal falsus procurator non possa ritenersi né nullo né annullabile, bensì inefficace nei confronti del dominus, fino a quando questi, eventualmente, lo ratifichi, manifestando inequivocabilmente la volontà di rendere operante nei propri confronti l'atto concluso dal falsus procurator. (v. tra le altre, Cass. Sez. 2, n. 4601/83, Cass. Sez. 2, 2174/97; Cass. Sez. 3, n. 3872/2004; Cass. Sez. 2 n.11396/99).

Si è quindi affermato che il contratto concluso fra il falsus procurator e il terzo contraente non produce gli effetti propri del tipo cui appartiene né quelli di altro tipo, ma solo effetti prodromici e cautelativi mentre quelli definitivi, trattandosi di negozio a formazione successiva, si avverano soltanto con la ratifica da parte del dominus negotii e con effetto retroattivo, come se il potere di rappresentanza esistesse fin dal momento della conclusione del contratto.

Consegue che l'azione che tende a far dichiarare l'inefficacia del negozio nei riguardi del preteso rappresentato non è soggetta alla prescrizione quinquennale prevista dall'art. 1442 cod.civ., che colpisce solo l'azione di annullamento. (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 2267 del 24/06/1969)




Nel caso nessuna ratifica di quel contratto risulta deliberata dalla ASUC del Comune di Praghena, mentre, al contrario, gli atti successivi alla stipula, prodotti in giudizio risultano tesi, nella volontà di risoluzione della controversia, ad ottenere la retrocessione del bene, in conformità al preliminare redatto nel 1975 (cfr. preliminare di contratto 17.9.1993 doc. 7).

Il contratto in questione deve quindi dichiararsi inefficace nei confronti della Frazione di Praghena e della ASUC della Frazione di Praghena.

Né osta a tale conclusione la circostanza che l'orientamento giurisprudenziale di legittimità in precedenza richiamato affermi la non rilevabilità d'ufficio, ma solo su eccezione di parte, della questione di inefficacia del contratto concluso dal falsus procurator. Infatti anche di recente la Suprema Corte, pur ribadendo il principio menzionato secondo il quale i negozi posti in essere dal "falsus procurator" non sono nulli, bensì privi di efficacia e tale inefficacia non è rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione di parte, a sollevare la quale è legittimato soltanto lo pseudo rappresentato, ha tuttavia precisato che "ove la parte, allegando la mancanza di potere rappresentativo, invochi la nullità del contratto concluso dal "falsus procurator", non incorre in vizio di ultrapetizione il giudice che ne dichiari la semplice inefficacia, posto che quest'ultima costituisce un "minus" rispetto alla nullità ed in essa può ritenersi virtualmente compresa". (Sez. 2, Sentenza n. 2860 del 07/02/2008 (Rv. 601821)





La conclusione raggiunta rende superfluo l'esame delle ulteriori doglianze dell'appellante e tuttavia, ad abundantiam, va rilevato come al contratto di vendita in contestazione non risulti allegato alcun documento attestante l'avvenuto sgravio del terreno dall'uso civico sullo stesso insistente. Tale circostanza, sostanzialmente ammessa dalla controparte che l'attribuisce a negligenza dell'amministrazione (cfr. comparsa di risposta in primo grado), costituisce oggetto del secondo motivo di gravame avanzato dall'appellante.

Ed anche tale motivo deve trovare accoglimento non essendo condivisibile l'opinione del primo Giudice che ha ritenuto competente allo sgravio il Consiglio Comunale, sulla base delle disposizioni normative successive ai fatti, né sufficiente la considerazione secondo la quale la procedura per lo sgravio, risultando trascritta nel rogito di vendita, doveva ritenersi ritualmente compiuta, posto che l'atto di compravendita non può essere ritenuto fidefacente in relazione alla correttezza del procedimento amministrativo presupposto.

Ed allora, se è vero, come sostenuto da parte appellata, che nel caso pare trattarsi di una mera dimenticanza o negligenza, risultando esperita la procedura di svincolo, va tuttavia evidenziato il dato formale che non vede una specifica autorizzazione allo svincolo del bene da parte dell'ASUC della frazione di Praghena, né, come sottolinea l'appellato una delibera in tal senso del Consiglio



Comunale. Conseguendo l'incommerciabilità del bene e la conseguente nullità della vendita in questione. Anche per tale profilo, pertanto, il gravame deve trovare accoglimento.

L'appellato soccombente deve essere condannato alla rifusione in favore dell'appellante delle spese di entrambi i gradi di giudizio, che si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando,

in accoglimento dell'appello ed in riforma della sentenza del Tribunale di Trento n. 38/09 del 30.3-7.4.2009 dichiara l'inefficacia del contratto di compravendita concluso in data 8.3.1978 avente ad oggetto la vendita della p.f. 1671/4 di proprietà della Frazione di Praghena.

Condanna Rauzi Giuseppe e Bonani Viola a rifondere alla Frazione di Praghena con l'A.S.U.C. della frazione di Praghena le spese di entrambi i gradi di giudizio, che si liquidano, quanto al primo grado, in complessivi euro 5829,00 di cui euro 2.277,00 per competenze, euro 170,00 per spese, euro 382,00 per anticipazioni ed euro 3.000,00 per onorari e, per il presente grado, in complessivi euro 8.638,00 di cui euro 2.200,00 per competenze, euro 90,00 per spese, euro 348 per anticipazioni ed euro 6.000,00 per onorari, oltre 12,5% per spese generali, IVA e CPNA come per legge.

Così deciso in Trento il 16.12.2010



IL CONSIGLIERE EST.

(DOTT. IOLANDA RICCHI)

IL PRESIDENTE

(DOTT. FABIO MATONE)

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

(dott. R. Uberta)

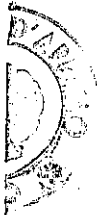
Depositata in Cancelleria il

10 MAR. 2011

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

(dott. R. Uberta)





REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DELLA LEGGE

Comandiamo a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano richiesti ed a chiunque spetti, di mettere ad esecuzione il presente titolo al Pubblico Ministero di darvi assistenza, ed a tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti.

La presente copia è conforme al suo originale e si rilascia in forma esecutiva a richiesta dell'Avv.to MAURO IOB

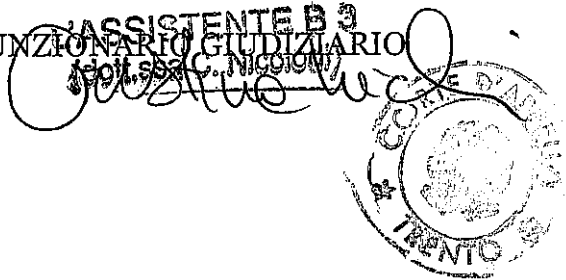
nell'interesse di FRAZIONE DI PREGHENA CON L'A.S.U.C.

DELLA FRAZIONE DI PREGHENA in persona del Presidente

Alessandri Carlo

Trento, 25 MAR. 2011

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
ASSISTENTE B 3
1991.552 C. NICOLINI



RISCOSSI € 14,16 x 5
PER DIRITTI
A MEZZO MARCHE
IL CANCELLIERE