

CORTE DI CASSAZIONE — Sez. I — 28 settembre 1977 n. 4120 — Pres. Novelli — Est. D'Orsi — P. M. Ferraiuolo (concl. conf.) — S.I.A.M. (avv. Tumidei e Basile) c. Carcione e altri (avv. Sangiorgi).

169

Usi civici - In genere - Vendita di bene gravato di uso civico - Invalidità - Configurabilità come vendita obbligatoria - Impossibilità.

(L. 16 giugno 1927 n. 1766, riordinamento degli usi civici, art. 9, 13; cod. civ., art. 1472, 1478).

La vendita di un bene gravato di uso civico è invalida per impossibilità giuridica dell'oggetto e non può essere vista come vendita obbligatoria, che diventerebbe nulla nella sola ipotesi in cui il venditore non riuscisse ad ottenere la legittimazione (1).

(Omissis). — Con il primo mezzo la ricorrente denuncia la violazione degli art. 1321, 1346, 1478 e 1479 c.c., 21 l. 16 giugno 1927 n. 766, 1823 c.c., 360 c.c. (per inadeguatezza di motivazione su punti decisivi della controversia) e censura la sentenza impugnata per essere giunta alla conclusione della nullità delle alienazioni effettuate dal Carcione in favore della SACEC (oggi SIAM) sotto il profilo dell'inalienabilità dei terreni gravati da uso civico, laddove: 1) l'inalienabilità dei terreni costituenti il demanio universale sarebbe estremamente limitata nella sua intensità, data la previsione della legittimazione (art. 9 legge n. 1766 del 1927); 3) le alienazioni dei beni costituenti il demanio universale sarebbero nulle se pattuite come alienazioni reali; ma sarebbero valide come vendite obbligatorie, restando subordinata la loro legittimità al verificarsi della legittimazione; 4) la validità del contratto preliminare di vendita di tali beni sarebbe stata espressamente riconosciuta da questa Corte con la sentenza 8 maggio 1973 n. 1234 e conseguentemente sarebbe valida ogni vendita obbligatoria di tali beni, subordinata al sopravvenire della legittimazione; 5) la vendita di cosa altrui, nel caso in cui il compratore ignori l'alienità della cosa, trasformerebbe la vendita stessa in vendita obbligatoria e conseguentemente nascerebbe in capo al venditore l'obbligo di fare in modo che il trasferimento della cosa in favore del compratore avesse luogo; 6) solo nel caso in cui non vi fosse la possibilità per il venditore di procurare il trasferimento della proprietà del bene in favore del compratore, il contratto di vendita sarebbe nullo.

Sulla base di queste premesse la ricorrente sostiene che la vendita di terreno costituente demanio universale suscettibile di legittimazione si inquadrirebbe nella vendita obbligatoria, perchè ricorrerebbe la possibilità, sia pure indiretta, che il trasferimento in favore del compratore possa essere attuato mediante il procedimento di legittimazione, al quale il venditore potrebbe dar luogo o del quale, comunque potrebbe sopportare l'onere, rendendolo, così possibile in concreto.

Il mezzo non può essere accolto.

La corte di appello ha premesso che i beni comunali soggetti ad usi civici costituiscono il cosiddetto demanio universale, con la conseguenza della loro inalienabilità e della loro imprescrittibilità.

Da ciò ha fatto derivare la nullità della vendita intervenuta tra il Carcione e la SACEC (oggi SIAM) indipendentemente dalla conoscenza che le parti contraenti avevano potuto avere della procedura instaurata per la dichiarazione della demanialità. Tale nullità assoluta non sussisterebbe, secondo la corte d'appello, nella sola ipotesi in cui il bene soggetto ad uso civico fosse stato concesso al privato venditore a seguito della ripartizione di cui agli art. 13 ss. l. 16 giugno 1927 n. 1766, con l'obbligo di migliorare e con facoltà di affrancare dopo l'« esecuzione di migliorie e il loro accertamento ».

Ora questa motivazione non merita le censure della ricorrente.

Può convenirsi con la ricorrente che la vendita di cosa altrui non richiede per la sua validità che il compratore sia a conoscenza che la cosa non è di proprietà del venditore. Tale ipotesi non costituisce motivo di invalidità del contratto, ma di risoluzione (se frattanto il venditore non ha fatto acquistare al compratore la proprietà della cosa, art. 1479 c.c.) ed è vista, quindi, come un inadempimento del venditore.

Effetti tutti che si verificherebbero automaticamente, al di fuori del sinallagma e che rappresenterebbero un'esasperazione del principio della conservazione del contratto.

Sostanzialmente in questo senso si è già pronunciata questa Corte Suprema con la sentenza 1 agosto 1947 n. 1365.

A queste stesse conclusioni si perviene anche esaminando il rapporto (sorto negli anni 1931-32) alla stregua degli art. 1104, 1116, 1459 e 1482 ss. c.c. 1865. (*Omissis*)

(1) Sulla incommerciabilità dei beni demaniali vedi Cass. 25 gennaio 1960 n. 69, *Giust. civ. Rep.* 1960, v. *Demanio*, 8.

La sent. Cass. 8 maggio 1973 n. 1234, citata in motivazione, leggesi in questa *Rivista* 1973, I, 705. Consulta anche Cass. 1 agosto 1947 n. 1365, *Foro it. Rep.* 1947, v. *Diritti promiscui*, 24.

In dottrina vedi, da ultimo, PALERMO, *Usi civici, Noviss. dig. it.*, Utet, Torino 1975, vol. XX, 209 ss.

171