

**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Raffaele Frasca - Presidente -
Antonietta Scrima - Consigliere -
Emilio Iannello - Consigliere Rel. -
Pasquale Gianniti - Consigliere -
Stefania Tassone - Consigliere -

Oggetto

Demanio - Facoltà di godimento dei beni demaniali - Qualificazione del contratto - Locazione o subconcessione di un bene demaniale - Fattispecie

Oggetto

R.G.N. 33592/2019

Cron.

UP - 04/04/2023

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 33592/2019 R.G. proposto da
Serafino, rappresentato e difeso dall'Avv.

- *ricorrente* -

contro

Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a. (in sigla, "FS S.p.a.") e Rete
Ferroviaria Italiana S.p.A. (in sigla "RFI S.p.a.), entrambe
rappresentate e difese

, con domicilio eletto in



– *controricorrenti e ricorrente incidentale*–

avverso la sentenza della Corte d'appello di Salerno n. 853/2019 depositata il 20 giugno 2019;

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 4 aprile 2023 dal Consigliere Emilio Iannello;

Lette le conclusioni motivate del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Fulvio Troncone, formulate ai sensi e con le modalità previste dall'art. 23, comma 8-*bis*, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, in combinato disposto con l'art. 8, comma 8, del d.l. 29 dicembre 2022, n. 198, convertito con modificazioni dalla legge 24 febbraio 2023, n. 14, con le quali si chiede che la Corte voglia «*rigettare il ricorso principale; accogliere il primo motivo del ricorso incidentale, con assorbimento del restante, con le conseguenze di legge*»

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione notificato in data 21 marzo 1997, l'allora Ferrovie dello Stato S.p.a. convenne in giudizio avanti il Tribunale di Vallo della Lucania Serafino chiedendone la condanna al rilascio di un alloggio sito nel Comune di Casalvelino destinato a casa cantoniera della linea ferroviaria Battipaglia/Reggio Calabria, sull'assunto che fosse dal convenuto detenuto senza titolo.

L'ente espose che:

– con convenzione n. 107/1975, aveva concesso in uso l'alloggio innanzi descritto alla sig.ra Luigina Grammaldo, madre del convenuto, per la durata di tre anni;

– successivamente, con nota del 5 novembre 1983, tale concessione era stata revocata e la Grammaldo diffidata alla rimessione in pristino del terreno, essendo stata accertata la realizzazione abusiva di un corpo aggiunto alla casa cantoniera, edificato su un adiacente suolo ferroviario;



– nel luglio 1995 la Metropolis S.p.a., quale mandataria con rappresentanza di F.S. S.p.a., aveva accertato che l'immobile era stato occupato da Serafino figlio della Grammaldo, morta il 29 marzo 1985;

– con nota del 15 maggio 1996 il Dirigente Tronco Lavori di Agropoli contestò al predetto di avere occupato abusivamente una porzione dimessa di area di proprietà delle Ferrovie dello Stato adiacente alla casa cantoniera oggetto della concessione, con la realizzazione di una pavimentazione in calcestruzzo cementizio, e di avervi abusivamente realizzato una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera nonché un altro piccolo corpo aggiunto ad uso locale caldaia.

Costituendosi in giudizio Serafino resistette alla domanda deducendo di essere legittimamente subentrato nel rapporto, in quanto di natura locativa, e chiese in via riconvenzionale la condanna dell'ente al rimborso delle spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile.

2. Venne assunta prova per testi ed espletata c.t.u., dalla quale emerse che: a) i lavori eseguiti sull'immobile ammontavano ad un importo di € 7.186,51 ed avevano migliorato l'immobile; b) il aveva costruito, nell'area adiacente (anch'essa di proprietà delle Ferrovie), un'intera struttura (di circa 524 mq) all'interno della quale era svolta attività di ristorazione.

Sulla scorta di detti elementi il Tribunale di Vallo della Lucania pronunciò sentenza (n. 79/2015 del 20 febbraio 2015) con la quale:

- dichiarò Serafino detentore *sine titulo* dell'immobile;
- lo condannò al pagamento, in favore della società, di una somma pari al canone previsto nella convenzione del 1975 per ogni mese trascorso dalla notifica della citazione (aprile 1997) alla notifica della sentenza;
- lo condannò altresì ad eliminare l'ampliamento strutturale



adibito a ristorante, non avendo egli provato di essere stato autorizzato a realizzarlo;

– condannò la società a pagare al convenuto la somma di Euro 7.186,51, ai sensi dell'art. 936 cod. civ., per le migliorie apportate all'immobile;

– compensò le spese.

Ritenne infatti che l'immobile (ex casello ferroviario) non aveva subito alcuna dichiarazione di sdemanializzazione (né espressa, né tacita) e che, pertanto, era nella piena discrezionalità delle FF.SS. sia farne oggetto di apposita concessione sia revocare la stessa, con la conseguenza che sin dal momento della revoca della concessione (nel 1983), l'occupazione era da ritenersi *sine titulo*.

3. Con sentenza n. 853/2019 del 20 giugno 2019, la Corte d'appello di Salerno ha rigettato sia l'appello principale del (che insisteva nel sostenere che l'immobile occupato faceva parte del patrimonio disponibile dell'ente e che gli immobili costruiti sul suolo adiacente erano estranei alla concessione-contratto), sia quello incidentale proposto da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. (le quali, subentrate alla estinta F.S. S.p.a., si dolevano della condanna al rimborso delle spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile), confermando integralmente la sentenza di primo grado e compensando le spese del grado.

3.1. Con riferimento all'appello principale del ha infatti osservato che:

– contrariamente a quanto dallo stesso sostenuto, gli ex caselli ferroviari, per giurisprudenza costante, sono considerati beni del demanio ferroviario in quanto pertinenze della linea ferroviaria presso cui sono situati (Cass. n. 8406 del 1996; n. 16226 del 2007);

– l'immobile non può considerarsi oggetto di sdemanializzazione tacita, dovendo questa risultare da comportamenti univoci e concludenti da cui emerga con certezza la rinuncia alla funzione



pubblica del bene: presupposto nella specie mancante non potendo esso desumersi dal fatto che, dal 1975, era stato messo in esercizio un nuovo tracciato, ciò non implicando che la linea Battipaglia/Reggio Calabria non possa, in futuro, essere ripristinata;

– l'immobile, dunque, è da considerare bene demaniale, con la conseguenza che il rapporto non può essere configurato come locativo;

– essendo stata l'iniziale convenzione del 1975 revocata nel 1983, da quest'ultima data Serafino va considerato detentore *sine titulo* dell'immobile;

– il terreno adiacente l'immobile è risultato, dalla c.t.u., essere di proprietà delle Ferrovie dello Stato (circostanza poi confermata anche dall'appellato) e non vi è stata alcuna autorizzazione, da parte dell'ente proprietario, a realizzare la struttura su di esso fabbricata.

3.2. Il rigetto dell'appello incidentale è poi così testualmente motivato: *«In virtù dell'art. 936 c.c., Ferrovie dello Stato, proprietario dell'immobile, aveva diritto, con riguardo alle migliorie apportate all'immobile da parte del di ritenerle o di obbligare colui che le ha fatte a levarle. Tuttavia, F.S. non ha chiesto al nell'appello incidentale, di toglierle, ritenendo, esclusivamente, di non essere tenuto a pagarle in virtù delle convenzioni stipulate, nelle quali le spese necessarie a rendere l'immobile abitabile venivano poste a carico del*

«L'art. 936 c.c., in quanto norma non imperativa, è sicuramente norma derogabile dalle parti.

«Tuttavia, le convenzioni riportate (del 1967 e del 1975) non sono applicabili al caso de quo. Dalla c.t.u. (pag. 6) risulta che tali migliorie sono state realizzate tra il 1992 e il 1996, in epoca successiva, quindi, alla revoca della concessione (1983). Pertanto, a tali opere non è applicabile l'imputazione pattizia delle spese delle opere in quanto le stesse sono state realizzate quando il era già qualificabile come



detentore sine titulo dell'immobile».

4. Avverso tale decisione Serafino propone ricorso per cassazione articolando tre motivi, cui resistono le società intime, depositando controricorso, con il quale propongono ricorso incidentale, affidato a due motivi.

Il Pubblico Ministero ha depositato conclusioni scritte.

Le ricorrenti incidentali hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Si dà atto che per la decisione del presente ricorso, fissato per la trattazione in pubblica udienza, questa Corte ha proceduto in camera di consiglio, senza l'intervento del procuratore generale e dei difensori delle parti, ai sensi dell'art. 23, comma 8-*bis*, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, in combinato disposto con l'art. 8, comma 8, del d.l. 29 dicembre 2022, n. 198, convertito con modificazioni dalla legge 24 febbraio 2023, n. 14, che ne ha prorogato l'applicazione *«alle udienze e alle camere di consiglio da svolgere fino al 30 giugno 2023»*, non avendo alcuna delle parti né il Procuratore Generale fatto richiesta di trattazione orale.

2. Con il primo motivo il ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., *«violazione e falsa applicazione di principi di diritto processuale conseguenti (al)la natura della decisione sussistendo la giurisdizione del giudice amministrativo; violazione e falsa applicazione dell'art. 5 comma 1 della legge 6 dicembre 1971, n. 1034»* (così nell'intestazione).

Sostiene in sintesi che, avendo ritenuto la natura demaniale del bene, la Corte di merito avrebbe per ciò stesso anche dovuto rilevare il difetto di giurisdizione dell'adito giudice ordinario a conoscere della controversia, in favore di quello amministrativo.

3. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 4, cod. proc. civ., vizio di



motivazione apparente, in violazione degli artt. 132 cod. proc. civ. e 118 disp. att. cod. proc. civ., in relazione alla esclusa configurabilità di un processo di sdemanializzazione tacita avente ad oggetto l'immobile in questione.

Lamenta il carattere apodittico dell'assunto, posto in sentenza a giustificazione di tale convincimento, secondo cui, in futuro, potrebbe essere ripristinata la vecchia linea.

Rileva di contro che la sdemanializzazione tacita non abbisogna di provvedimento alcuno a supporto e che, nella specie, per convincersi della dismissione della linea ferrata su quel tratto e dell'avvenuto asporto di tutti i beni materiali che la componevano bastava consultare la relazione di c.t.u..

4. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., *«erronea e falsa applicazione dell'art. 15 co. 1 l. n. 210 del 1985, quale norma di diritto pubblico in luogo di norme di diritto privato l. 392/78 e successive modificazioni; erronea e falsa qualificazione del bene oggetto del contratto»*.

Il motivo è diretto a contestare la ritenuta insussistenza di una sdemanializzazione tacita sulla base di argomenti di critica che possono così sintetizzarsi:

– contraddittoriamente la Corte d'appello riferisce la sdemanializzazione tacita a casi in cui la P.A. aveva emesso un provvedimento di smantellamento e soppressione della linea (dal momento che piuttosto in tali casi si era al cospetto di sdemanializzazione espressa);

– «vi era una consulenza abbastanza chiara sullo stato dei luoghi che evidenziava la mancanza sui luoghi di binari, di pali e di corrente e quindi di impianto elettrico utile a far funzionare la linea idonea per i passaggi dei treni, perché dismessa»;

– come stabilito dalle Sezioni Unite della S.C. con sentenza n.



4269 del 2006, in forza dell'art. 15 co. 1 legge n. 210 del 1985 tutti i beni mobili ed immobili dell'Ente Ferrovie dello Stato sono assoggettati ad un regime di piena disponibilità negoziale di diritto privato, ancorché destinati all'esercizio di un pubblico servizio; ciò vale, secondo il ricorrente, anche per le pertinenze delle strade ferrate in quanto aventi autonoma destinazione economica;

– nell'interpretare la natura del contratto la Corte d'appello «avrebbe dovuto tener conto dello scopo che il godimento di beni pubblici deve realizzare, con una concessione, solo se trattasi di interessi pubblici concreti e non ipotetici e futuribili»; nella specie il soggetto cui concedere il godimento del bene non era stato scelto entro limiti e per utilità diverse da quelle private, abitative, tuttora persistenti.

5. Con il primo motivo del ricorso incidentale, Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. denunciano, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 936 cod. civ..

Lamentano che erroneamente la Corte campana ha ricondotto nell'ambito di applicazione dell'art. 936 cod. civ. le opere eseguite dalla controparte, in quanto consistite in migliorie del manufatto preesistente, valevoli al più come mera manutenzione del bene.

6. Con il secondo motivo le ricorrenti incidentali denunciano «omessa valutazione dello *ius tollendi* in relazione all'art. 360, comma primo, n. 5, c.p.c.».

Lamentano, in subordine, che la Corte d'appello ha erroneamente ritenuto che la società proprietaria non avesse esercitato lo *ius tollendi* rispetto alle opere realizzate dall'occupante abusivo.

Rilevano di contro che la domanda tesa alla eliminazione delle opere era stata «compiutamente esplicitata in primo grado ed articolata, seppure nella sua portata più ampia, sin dalle conclusioni formulate con l'atto introduttivo del giudizio, là dove venne chiesto di



condannare il "ad eliminare tutte le opere abusive realizzate da lui e dalla propria madre ... ripristinando lo stato dei luoghi così come ad origine era concesso a titolo precario per uso abitazione ..."».

7. Il primo motivo del ricorso principale è inammissibile e, comunque, infondato.

7.1. Giova rammentare in premessa che, secondo quanto stabilito dalle Sezioni Unite di questa Corte con sentenza n. 1599 del 19/01/2022, «l'art. 374, comma 1, c.p.c. deve essere interpretato nel senso che, tranne nei casi di impugnazione delle decisioni del Consiglio di Stato e della Corte dei conti, i ricorsi che pongono questioni di giurisdizione possono essere trattati dalle sezioni semplici quando sulla regola finale di riparto della giurisdizione «si sono già pronunciate le sezioni unite», nonché quando sussistono ragioni di inammissibilità inerenti alle modalità di formulazione del motivo (ad esempio, per inosservanza dei requisiti di cui all'art. 366 c.p.c., difetto di specificità, di interesse, ecc.) e all'esistenza di un giudicato sulla giurisdizione (esterno o interno, esplicito o implicito), costituendo questione di giurisdizione anche la verifica in ordine alla formazione del giudicato».

Nella specie sussistono ampiamente le condizioni perché questa Sezione Semplici possa pronunciare sulla questione posta, nei sensi sopra detti.

7.2. Sotto il primo profilo (inammissibilità) la censura deve dirsi infatti preclusa dal giudicato implicito formatosi, circa l'attribuzione della controversia al giudice ordinario, per effetto della mancata impugnazione, con l'appello, della statuizione in tal senso implicita nella decisione di primo grado che, poiché motivata da considerazioni di merito, ancorché sfociate poi in una decisione di rigetto, per ciò stesso presuppone il riconoscimento da parte del primo giudice della propria giurisdizione.

Secondo principio consolidato nella giurisprudenza di questa



Corte, invero, «il giudicato interno sulla giurisdizione si forma tutte le volte in cui il giudice di primo grado abbia pronunciato nel merito, affermando anche implicitamente la propria giurisdizione, e le parti abbiano prestato acquiescenza a tale statuizione, non impugnando la sentenza sotto questo profilo, sicché non può validamente prospettarsi l'insorgenza sopravvenuta di una questione di giurisdizione all'esito del giudizio di secondo grado, perché tale questione non dipende dall'esito della lite, ma da due invarianti primigenie, costituite dal *petitum* sostanziale della domanda e dal tipo di esercizio di potere giurisdizionale richiesto al giudice» (Cass. Sez. U. n. 10265 del 27/04/2018; Cass. n. 13750 del 22/05/2019; v. anche Cass. Sez. U. n. 25937 del 16/10/2018; Id. n. 9680 del 05/04/2019; v. anche Cass. Sez. U. n. 24883 del 09/10/2008 che – come ricorda il P.M. nella sue conclusioni – nel confermare che il giudicato implicito sulla giurisdizione può formarsi tutte le volte che la causa sia stata decisa nel merito, ha precisato che da tale regola vanno escluse «le sole decisioni che non contengano statuizioni che implicano l'affermazione della giurisdizione, come nel caso in cui l'unico tema dibattuto sia stato quello relativo all'ammissibilità della domanda o quando dalla motivazione della sentenza risulti che l'evidenza di una soluzione abbia assorbito ogni altra valutazione (ad es., per manifesta infondatezza della pretesa) ed abbia indotto il giudice a decidere il merito *per saltum*, non rispettando la progressione logica stabilita dal legislatore per la trattazione delle questioni di rito rispetto a quelle di merito»: ipotesi nella specie certamente non ravvisabile).

7.3. Sotto il secondo profilo mette conto comunque evidenziare che, ove la questione fosse stata prospettabile nella presente sede perché non preclusa da giudicato interno, la stessa avrebbe dovuto dirsi comunque infondata – anche da questa Sezione semplice, ai sensi dell'art. 374, comma primo, cod. proc. civ. – alla luce del



principio affermato da Cass. Sez. U. n. 9652 del 17/07/2001, secondo cui «sussiste la giurisdizione del giudice ordinario in ordine alla controversia originata dalla domanda proposta dalla pubblica amministrazione che, alla mancata restituzione volontaria del bene già concesso, ha reagito chiedendo il pagamento di un'indennità e la condanna alla restituzione del bene» (in senso conforme v. anche, Cass. 29/11/2000, n. 15301, con riferimento all'art. 1591 c.c., per danni da ritardata restituzione; Cass. Sez. U. 03/02/1993, n. 1314; Id. 18/11/1992, n. 12313, secondo cui la pubblica amministrazione può avvalersi dei mezzi ordinari a difesa della proprietà — senza ricorrere ai poteri autoritativi di tutela di cui pure è titolare — con conseguente devoluzione delle relative controversie alla giurisdizione ordinaria, presso la quale l'amministrazione stessa può altresì esercitare l'azione di arricchimento indebito, ex art. 2041 c.c., al fine di ottenere un indennizzo adeguato; Cass. 18/10/1986, n. 6129, che afferma il carattere di principio generale di quanto espresso dall'art. 823, secondo comma, c.c., e cioè il carattere alternativo dell'autotutela amministrativa rispetto ai mezzi ordinari a difesa della proprietà o del possesso).

Tanto più la giurisdizione ordinaria è stata correttamente postulata nella specie dai giudici di merito, avuto riguardo al *petitum sostanziale* ed al tema di lite, il quale non chiedeva di accertare se, a fondamento della pretesa, vi fosse o meno una concessione di diritto amministrativo, né se questa fosse valida ed efficace, deducendosi soltanto, dall'ente pubblico, l'inesistenza di alcun titolo a fondamento della detenzione dell'immobile da parte del convenuto e, all'opposto, da quest'ultimo, l'esistenza invece di un rapporto locativo: entrambe prospettazioni che non implicavano affatto il sindacato su atti o provvedimenti della P.A. ma questa coinvolgevano nel suo agire *iure privatorum*.

8. Il secondo motivo è parimenti inammissibile.



Secondo pacifico indirizzo è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (Cass. Sez. U, n. 8053 del 07/04/2014; Cass. n. 21257 del 2014; n. 23828 del 2015; n. 23940 del 2017; n. 22598 del 2018).

Nella specie è evidente che la motivazione adottata nella sentenza impugnata soddisfa il minimo costituzionale richiesto per non incorrere nel vizio denunciato, in essa dandosi ampio conto, alla stregua di argomentazione coerente e lineare, del convincimento raggiunto sulla scorta di un esaustivo esame degli elementi raccolti.

Nel motivo si intende ricondurre inammissibilmente a tale ipotesi la dedotta erroneità, per ragioni di fatto e di diritto, del convincimento espresso, non la sua incomprensibilità.

9. Il terzo motivo è inammissibile, ai sensi dell'art. 360-*bis* n. 1 cod. proc. civ., avendo la Corte d'appello deciso la questione di diritto posta al suo esame dalla parte appellante in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l'esame del motivo non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa.

Costituisce invero *jus receptum* nella giurisprudenza di questa Corte l'affermazione – posta dai giudici di merito quale regola di giudizio nella valutazione del caso – secondo cui «il semplice fatto della cessazione dell'esercizio di una linea ferroviaria non ne determina la cosiddetta sdemanializzazione tacita, ravvisabile solo in presenza di atti e fatti che evidenzino in maniera inequivocabile la



volontà dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni di sottrarre il bene medesimo a detta destinazione pubblica e di rinunciare definitivamente al suo ripristino» (Cass. n. 26899 del 2008; n. 3742 del 2007; n. 4089 del 1996; n. 5400 del 1977; cfr. anche, con riferimento ad altri beni demaniali, Cass. Sez. U. n. 11101 del 2002; Id. n. 12062 del 29/05/2014).

Non pertinente è di contro il riferimento, in ricorso, al principio affermato da Cass. Sez. U. n. 4269 del 2006 secondo cui «l'art. 15 della legge 17 maggio 1985, n. 210, istitutiva dell'Ente Ferrovie dello Stato (successivamente trasformato in società per azioni, in forza dell'art. 18 del d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito in l. 8 agosto 1992, n. 359), ha sottratto i beni mobili ed immobili già appartenenti alla Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato e trasferiti al nuovo ente, ai sensi dell'art. 1, alla originaria condizione giuridica propria dei beni appartenenti al patrimonio degli enti pubblici non territoriali dettata dall' art. 830 c.c. e li ha sottoposti ad un regime di piena disponibilità negoziale di diritto privato, in quanto ha previsto che essi costituiscono patrimonio giuridicamente ed amministrativamente distinto dai restanti beni delle amministrazioni pubbliche e di essi l'ente ha piena disponibilità secondo il regime civilistico della proprietà privata, salvi i limiti su di essi gravanti per le esigenze della difesa nazionale: ne deriva che in caso di concessione del godimento di essi ad un privato, dietro pagamento di un canone, si instaura un rapporto di locazione soggetto al regime ordinario privatistico, con la conseguente devoluzione delle eventuali controversie alla giurisdizione del giudice ordinario» (v. già in tal senso Cass. Sez. U. n. 1391 del 1993; n. 8415 del 1992).

Come pure esplicitamente evidenziato nel richiamato precedente, tale principio fa riferimento a beni che non costituivano pertinenze delle strade ferrate, in quanto aventi autonoma destinazione economica e che, come tali, erano, anche in epoca precedente alla



trasformazione dell'ente Ferrovie dello Stato, ricondotte nell'ambito dei beni patrimoniali disponibili; a tale novero non può dunque certamente ricondursi l'immobile destinato a casello ferroviario (cfr. Cass. n. 5400 del 1977).

10. Separato scrutinio merita sul punto un argomento di critica che, nell'ambito dello stesso terzo motivo, investe più specificamente il giudizio espresso in sentenza circa l'insussistenza dei presupposti di una sdemanializzazione tacita (v. *supra* par. 4, secondo alinea).

Occorre al riguardo rammentare che, secondo pacifico indirizzo, perché possa ritenersi realizzata una sdemanializzazione tacita occorrono atti univoci e concludenti incompatibili con la volontà della pubblica amministrazione di conservare la destinazione del bene all'uso pubblico e circostanze così significative da rendere non configurabile una ipotesi diversa dalla definitiva rinuncia, da parte della p.a. al ripristino della pubblica funzione del bene stesso (v. *ex multis* Cass. n. 1480 del 1996; n. 2635 del 1993); nello stesso senso si è ulteriormente precisato che nemmeno il disuso da tempo immemorabile o l'inerzia dell'ente proprietario possono essere invocati come elementi indiziari dell'intenzione di far cessare la destinazione, anche potenziale, del bene demaniale all'uso pubblico, poiché a dare di ciò la prova è pur sempre necessario che tali elementi indiziari siano accompagnati da fatti concludenti e da circostanze così significative da rendere impossibile formulare altra ipotesi se non quella che la pubblica amministrazione abbia definitivamente rinunciato al ripristino della pubblica funzione del bene medesimo (Cass. n. 17387 del 2004).

La relativa indagine è rimessa al giudice del merito, il cui accertamento è censurabile come tale in sede di legittimità solo nei limiti in cui lo è il giudizio di fatto (v. Cass. n. 2635 del 1993) e, dunque, nel vigente regime processuale, nei limiti dell'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di



discussione tra le parti ex art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ. o per l'eventuale violazione dei criteri legali che presiedono il ragionamento presuntivo.

Nella specie, la censura che, come si è detto, sembra investire tale parte della motivazione si muove su di un piano meramente fattuale totalmente estraneo ai suindicati paradigmi censori.

L'assunto invero secondo cui «vi era una consulenza abbastanza chiara sullo stato dei luoghi che evidenziava la mancanza sui luoghi di binari, di pali e di corrente e quindi di impianto elettrico utile a far funzionare la linea idonea per i passaggi dei treni, perché dismessa», oltre a risultare di non facile lettura sul piano sintattico, si appalesa comunque inosservante dell'onere di specifica indicazione dell'atto richiamato (la relazione di c.t.u.), del quale non viene riportato il contenuto né la relativa localizzazione nel fascicolo di causa così come pervenuto all'esame di questa Corte, in palese inosservanza degli oneri imposti, a pena di inammissibilità, dall'art. 366 n. 6 cod. proc. civ. e dall'art. 369 n. 45 cod. proc. civ..

11. Venendo dunque all'esame del ricorso incidentale, se ne deve parimenti rilevare l'inammissibilità.

Entrambi i motivi che ne sono posti a fondamento, invero, prospettano questioni di natura innegabilmente anche fattuale (il primo: la riconducibilità dei lavori effettuati dalla controparte sull'immobile detenuto *sin titolo*, alle opere cui è riferita la disciplina dettata dall'art. 936 cod. civ.; il secondo: l'avvenuto esercizio dello *jus tollendi*) che non risultano dedotte con l'appello, né tanto meno esaminate dalla Corte territoriale.

Le stesse ricorrenti incidentali, nella premessa espositiva del proprio controricorso-ricorso incidentale, affermano che, con l'appello incidentale, esse avevano dedotto (soltanto) che, da un lato, le opere non erano mai state autorizzate dalla proprietà, dall'altro, l'originaria concessionaria aveva assunto l'obbligo di provvedere a propria cura e



spese ad ogni lavorazione necessaria a rendere abitabile l'immobile.

Va al riguardo ribadito che, qualora con il ricorso per cassazione siano prospettate questioni di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, è onere della parte ricorrente, al fine di evitarne una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta loro deduzione innanzi al giudice di merito, ma anche, in ossequio al principio di specificità del motivo, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo a questa Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione prima di esaminare il merito della suddetta questione (tra le tante, Cass. n. 15430/2018).

Difatti, il giudizio di cassazione ha, per sua natura, la funzione di controllare la difformità della decisione del giudice di merito dalle norme e dai principi di diritto, sicché sono precluse non soltanto le domande nuove, ma anche nuove questioni di diritto, qualora queste postulino indagini ed accertamenti di fatto non compiuti dal giudice di merito che, come tali, sono esorbitanti dal giudizio di legittimità (v., tra le molte, Cass. n. 31227 del 2019; n. 15196 del 2018).

12. Per le considerazioni che precedono entrambi i ricorsi devono, in definitiva, essere dichiarati inammissibili.

Considerata la reciproca soccombenza, le spese possono essere interamente compensate tra le parti.

13. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte sia del ricorrente principale che delle ricorrenti incidentali, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

P.Q.M.

dichiara inammissibili sia il ricorso principale che quello



incidentale. Compensa integralmente le spese processuali.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale e delle ricorrenti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 4 aprile 2023

Il Consigliere estensore
(Emilio Iannello)

Il Presidente
(Raffaele Frasca)

