



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

LINALISA CAVALLINO	Presidente
TIZIANA MACCARRONE	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere
REMO CAPONI	Relatore

Oggetto:

VENDITA
Ad.10/12/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 8138/2021 R.G. proposto da:
ROLLO DUE S.R.L., rappresentata e difesa dall'avv

-ricorrente-

contro

CASTELLO SGR S.P.A., rappresentata e difesa dall'avv

-controricorrente e ricorrente incidentale-

VALORE REALE SGR S.P.A.

-intimata-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 15/2021 depositata il 4/1/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/12/2025 dal Consigliere Remo Caponi.

FATTI DI CAUSA

1.- Secondo quanto risulta dalla sentenza impugnata, Rollo Due s.r.l. aveva acquistato nel 2009 per il prezzo di € 3.850.000 un immobile da Valore Reale s.p.a., quale società di gestione del fondo



immobiliare 'Whitestone'. Per accedere all'immobile era necessario attraversare un passo carraio di proprietà del Comune di Genova. Tale passo era delimitato da un cancello, sul quale risultavano affissi segnaletica stradale e un cartello con la dicitura 'Ferrovie dello Stato - Area Rete Zona Territoriale Nord Ovest - Servizio Produzione Genova'. Successivamente, l'acquirente aveva dovuto sottoscrivere con il Comune di Genova una convenzione per garantirsi il transito attraverso il passo carraio, sostenendo un corrispettivo di € 35.598,12, oltre ai costi di registrazione della concessione e alle annualità successive al 2014.

Pertanto, la società Rollo Due aveva convenuto la società Valore Reale dinanzi al Tribunale di Genova per la riduzione del prezzo ex art. 1489 c.c., a causa dell'onere non dichiarato e ignorato (riferito alla necessità di stipulare una concessione amministrativa per accedere all'immobile), nonché per il risarcimento del danno, quantificato nel corrispettivo pattuito per la convenzione con il Comune. Nel 2016 il Tribunale di Genova aveva rigettato la domanda. Nel corso del giudizio di primo grado era intervenuta la società Castello, quale società subentrata alla società Valore Reale nella gestione del fondo immobiliare.

In appello l'acquirente aveva insistito nelle proprie domande, formulandole unicamente nei confronti della società Valore Reale, che rimaneva contumace, mentre la società Castello aveva eccepito preliminarmente l'inammissibilità dell'appello per carenza di legittimazione passiva di Valore Reale e aveva chiesto il rigetto dell'impugnazione.

La Corte di appello ha rigettato l'eccezione di inammissibilità, richiamando il principio per cui il successore a titolo particolare intervenuto nel processo e l'alienante non estromesso sono litisconsorti necessari; ha rigettato l'appello nel merito, rilevando che lo stato dei



luoghi evidenziava di per sé l'appartenenza a terzi del passaggio attraverso la segnaletica apposta e aggiungendo che l'importanza dell'operazione avrebbe dovuto sollecitare la diligenza dell'acquirente circa l'acquisizione delle informazioni giuridiche attinenti allo stato dei luoghi.

2. - Ricorre in cassazione la società acquirente proponendo tre motivi, illustrati da memoria. Resiste la società Castello con contro-ricorso e ricorso incidentale con un motivo, illustrato da memoria.

All'esito della camera di consiglio del 10-12-2025 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – In via preliminare: non consta in atti la notificazione del ricorso alla società Valore Reale. Se questa Corte possa pronunciarsi nel merito senza dover disporre l'integrazione del contraddittorio, è problema da risolvere al termine dell'esame dei motivi di ricorso.

2.1. – Il primo motivo del ricorso principale e l'unico motivo del ricorso incidentale concernono due facce della stessa disciplina. Pertanto, si esaminano congiuntamente.

Il primo motivo del ricorso principale denuncia la violazione degli artt. 81, 99 e 100 c.p.c., con la seguente argomentazione. La Corte di appello ha omissso di dichiarare la carenza di legittimazione processuale e di interesse ad agire della società Castello. Infatti, l'azione ha carattere contrattuale, derivando dal contratto di compravendita stipulato il 20 novembre 2009 tra la ricorrente e Valore Reale. La società Castello ha acquisito la gestione del fondo immobiliare soltanto dal 1° marzo 2016, dopo la stipula del contratto. Rileva la disciplina dei fondi comuni di investimento, secondo cui ciascun fondo costituisce patrimonio autonomo, distinto dal patrimonio della società di gestione. Trattandosi di patrimoni separati, ma pur sempre nella titolarità della società che li gestisce, la legittimazione



processuale continua a rimanere esclusivamente in capo alla società che li gestisce al momento dell'atto dispositivo su cui è sorta poi la controversia.

L'unico motivo del ricorso incidentale lamenta la violazione degli artt. 100 e 111 c.p.c. La Corte d'appello, pur avendo correttamente qualificato la società Castello come successore a titolo particolare nel rapporto controverso ai sensi dell'art. 111 c.p.c., ha errato nel ritenere ammissibile il gravame di Rollo Due. Il giudice di secondo grado ha fondato la propria decisione sul presupposto che l'intervento del successore non comporti l'automatica estromissione dell'alienante, con la conseguenza che i due soggetti divengono litisconsorti necessari in sede di impugnazione. Tuttavia, la Corte territoriale ha ommesso di considerare che Rollo Due ha scelto di indirizzare le proprie domande esclusivamente nei confronti dell'originaria venditrice, la società Valore Reale, escludendo dal perimetro della propria azione il successore nel rapporto, la società Castello. Tale condotta processuale avrebbe dovuto condurre a una declaratoria di inammissibilità dell'appello, per difetto di interesse ai sensi dell'art. 100 c.p.c. Infatti, una eventuale pronuncia di riforma della sentenza di primo grado, resa nei soli confronti di Valore Reale, non avrebbe potuto produrre alcun effetto utile per Rollo Due, non essendo opponibile alla società Castello.

2.2. - Il primo motivo del ricorso principale e il motivo del ricorso incidentale sono infondati.

Come questa Corte ha già avuto occasione di statuire (cfr. tra le altre, oltre alla recente Cass. n. 7201/2025, Cass. n. 4741/2023, relativa a una controversia che vedeva coinvolte le società Valore Reale e Castello, a seguito della successione nella gestione di un altro fondo immobiliare, il Calliope), in caso di trasferimento dei rapporti di gestione tra società di gestione del risparmio, i processi



relativi a beni rientranti nel fondo gestito proseguono con la società alienante. A seguito dell'alienazione, quest'ultima assume la veste di legittimata straordinaria. Pur non configurandosi una successione a titolo particolare nel diritto controverso (per l'argomentazione, v. Cass. n. 4741/2023, cit.), tale situazione determina l'applicazione analogica dell'art. 111 co. 3 e 4 c.p.c. Di conseguenza, la società subentrata nella gestione (nel caso attuale, la Castello) può intervenire (come è accaduto in questo caso) o essere chiamata nel processo. In ogni caso, la sentenza pronunciata nei confronti delle parti originarie 'spiega sempre i suoi effetti anche' nei confronti della società di gestione subentrata. Così è in forza dell'art. 111 co. 4 c.p.c. e così vale, indipendentemente dal fatto che la parte che non ha dato luogo alla successione indirizzi formalmente le proprie iniziative processuali esclusivamente nei confronti della società di gestione alienante: ne segue l'infondatezza del ricorso incidentale.

Per quanto riguarda la società Castello, essa ha interesse a intervenire in giudizio per far accertare i diritti di pertinenza del patrimonio separato in cui il fondo si sostanzia. La partecipazione della società Castello al giudizio è legittima, in quanto il fondo è ormai gestito dalla stessa ed è il centro di imputazione degli effetti economici del contratto, anche se la società Valore Reale mantiene la sua posizione nel processo come parte alienante non estromessa: ne segue l'infondatezza del primo motivo del ricorso principale.

3.1. - Il secondo motivo del ricorso principale denuncia la violazione dell'art. 1489 c.c., anche con riferimento agli artt. 1362, 1363, 1366, 1367 e 1369 c.c., nonché dell'art. 112 c.p.c., con la seguente argomentazione.

Quanto a un primo profilo, i rimedi previsti dall'art. 1489 c.c. in favore del compratore devono essere applicati anche ove il venditore crei l'apparenza di un diritto inesistente, come nel caso attuale in cui



la venditrice ha creato l'apparenza di un diritto di passaggio inesistente, atteso che l'unico accesso all'immobile avviene attraverso un varco chiuso da cancello che, dipartendosi da Via Casoni, corre al di sotto della sede stradale. Lo stesso atto di acquisto riporta infatti la dicitura 'fabbricato da cielo a terra sito in Via Casoni senza numero civico', circostanza che rappresenta con evidenza come l'accesso debba avvenire proprio da quell'unico passaggio che dà sulla via Casoni.

Quanto a un secondo profilo, il ricorso dedica ampio spazio ai criteri legali di interpretazione contrattuale, richiamando la giurisprudenza sui principi di buona fede e interpretazione funzionale. In particolare, si argomenta che la definizione 'sito in Via Casoni' individua indiscutibilmente, per comune e quotidiana conoscenza e prassi, un immobile avente accesso da tale via. Secondo i criteri legali di interpretazione, se si dice che l'immobile è posto in via Casoni, significa che l'immobile ha accesso da tale via ed esula dalla ordinaria prevedibilità che l'unico accesso dell'immobile a detta via possa non competere all'immobile e debba essere procurato a titolo oneroso da terzi.

3.2. – Il secondo motivo deve essere rigettato.

Quanto al primo profilo, relativo alla pretesa violazione dell'art. 1489 c.c., esso è inammissibile, perché non coglie la *ratio decidendi*. Essa si fonda sull'accertamento di fatto - incensurabile in questa sede in quanto la motivazione è effettiva, risoluta e priva di contraddizioni - che l'onere era apparente e quindi conoscibile con l'ordinaria diligenza da parte del compratore: cfr. sentenza, p. 4, laddove si legge «nel caso in esame la proprietà da parte [del] terzo dell'accesso all'immobile acquistato era evidente, risultando dal cartello posto sul luogo nonché dall'atto notarile (planimetrie



allegate), non avendo inoltre l'alienante dichiarato alcuna servitù attiva in favore del bene».

A tale proposito, si richiama e si conferma il principio enunciato da Cass. n. 8500/2013, secondo il quale nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi, la responsabilità del venditore ai sensi dell'art. 1489 c.c. è esclusa non solo nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa, ma anche nel caso in cui si tratti di oneri e diritti apparenti, che risultino cioè da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, perché il compratore, avendo la possibilità di esaminare la cosa prima dell'acquisto, ove abbia ignorato ciò che poteva ben conoscere in quanto esteriormente visibile, deve subire le conseguenze della propria negligenza, secondo il criterio di autoresponsabilità.

Quanto al secondo profilo, relativo all'interpretazione del contratto, occorre muovere dal punto della motivazione della sentenza impugnata a p.5: «Deve essere ribadito che nella planimetria allegata al rogito notarile non è presente come oggetto del trasferimento il tunnel (di accesso all'immobile); che nell'atto non è dichiarata la sussistenza di alcuna servitù in favore dell'immobile ed il bene è indicato 'in via Casoni senza numero civico' (contrariamente a quanto affermato dall'appellante nell'atto di appello al motivo secondo) e che l'acquirente ha dichiarato di accettare l'immobile nello stato di fatto in cui esso si trovava, conoscendone lo stato».

Tali rilievi della Corte d'appello in ordine al contenuto del contratto sono collegati e ulteriormente sostengono il precedente profilo, relativo al fatto che il diritto del terzo gravante sul bene era chiaramente percepibile e conoscibile dall'acquirente con l'ordinaria diligenza, per tacere della diligenza specifica esigibile da una società operante nel settore immobiliare.



L'interpretazione del contratto di compravendita, così come è disciplinata dalle norme legislative di ermeneutica (artt. 1362 ss. c.c.), non può essere invocata per esonerare *ex post* il compratore dalle conseguenze pregiudizievoli a lui imputabili a titolo di autoresponsabilità colposa per non avere svolto diligentemente accertamenti di fatto relativi allo stato materiale dei luoghi relativi alla cosa da acquistare. Come si è già argomentato, ma conviene ripetere, nella compravendita di cosa gravata da oneri o da diritti di terzi la responsabilità del venditore ai sensi dell'articolo 1489 c.c. è esclusa quando il compratore abbia avuto conoscenza effettiva del peso oppure (come nel caso attuale) quando si tratti di oneri apparenti che risultino da opere visibili e permanenti. Il legislatore pone in questi casi un onere di verifica a carico dell'acquirente, il quale è chiamato a subire le conseguenze della propria negligenza, qualora ignori ciò che è esteriormente visibile e conoscibile con l'ordinaria diligenza (cfr. Cass. n. 8500/2013, cit., e Cass. n. 57/2018). La sottoscrizione di una clausola contrattuale con la quale l'acquirente dichiara di conoscere e accettare lo stato di fatto dell'immobile costituisce la manifestazione di una volontà specifica che conferma l'assunzione su di sé delle conseguenze derivanti da tale stato di fatto, per come esso appare.

Inoltre, la qualità delle parti contraenti e l'entità dell'operazione economica escludono che tale clausola possa essere qualificata come 'di stile': esattamente come non si sarebbe potuta considerare di stile, in tale contesto, una eventuale clausola con la quale il venditore avesse garantito la libertà del bene da pesi (cfr. Cass. n. 15380/2000). La comparazione tra la presenza effettiva dell'una clausola e l'assenza dell'altra clausola riflette il livello diverso di attenzione che le parti hanno prestato nella fase di negoziazione dell'accordo (per tacere che, in presenza di oneri apparenti, la giurisprudenza di



legittimità esclude la rilevanza della dichiarazione del venditore circa l'inesistenza di pesi od oneri sul bene medesimo, poiché in tale caso non opera il principio dell'affidamento: così, sempre Cass. n. 8500/2013).

Come si è già accennato, le norme sull'ermeneutica contrattuale non possono assolvere alla funzione di correggere *ex post* il dislivello di attenzione che le parti hanno prestato nel negoziare un testo contrattuale corrispondente per quanto possibile ai loro rispettivi interessi, tanto più che la ricorrente evoca tali norme non già per valorizzare il testo di una certa clausola, ma l'assenza di una clausola volta a escludere espressamente il passo carraio dal perimetro della compravendita. Detto in breve: il peso dell'assenza (di tale clausola) non può certamente ribaltare il peso della presenza (nel senso di: apparenza, visibilità) dell'onere.

Infine, non è censurabile nemmeno il peso che la Corte di merito ha attribuito alla qualità di operatore professionale dell'acquirente nel determinare il canone della diligenza esigibile in sede di negoziazione dell'accordo (cfr., tra le molte, Cass. 17058/2021, secondo cui il grado della diligenza esigibile deve essere apprezzato in relazione al caso concreto, avuto riguardo alle particolari circostanze della vendita, alla natura della cosa e alla qualità dell'acquirente).

È superfluo ricordare che il superamento del vaglio di legittimità non implica che questa Corte si impegni a fare proprio l'apprezzamento, che è e rimane del giudice di merito (cfr. l'aggettivo possessivo 'suo', impiegato in modo pregnante dall'art. 116 co. 1 c.p.c.).

4.1. - Il terzo motivo denuncia la violazione dell'art. 91 c.p.c., contestando la condanna alle spese nei confronti della società Castello in assenza di alcuna domanda nei suoi confronti. Si precisa che la ricorrente si è limitata a notificare l'atto introduttivo dell'appello anche alla società Castello al solo fine di salvaguardare l'integrità del



contraddittorio, essendo stata la sentenza di primo grado pronunciata anche nei confronti di questo soggetto. Il principio della soccombenza postula l'esistenza di una domanda nei confronti di un soggetto e il suo rigetto nei confronti del medesimo soggetto, presupposto che nel caso di specie non sussiste.

4.2. - Il terzo motivo è infondato.

Il principio della soccombenza, di cui all'art. 91 c.p.c., trova applicazione anche nei confronti del terzo intervenuto, qualora l'intervento sia avvenuto in adesione alla posizione della parte vittoriosa e l'interveniente sia risultato, unitamente a detta parte, vittorioso contro l'attrice (vale la *ratio* sottesa a Cass. SU n. 27846/2019).

5. – In conclusione, sono rigettati sia il ricorso principale che quello incidentale.

Ne consegue che sussistono i presupposti per pronunciarsi senza disporre la integrazione del contraddittorio nei confronti della società Valore Reale, nonostante la mancata prova della notifica del ricorso alla stessa e la sua qualità di parte nel giudizio di appello (dove è stata dichiarata contumace).

Secondo l'orientamento di questa Corte, il rispetto del principio costituzionale della ragionevole durata del processo sancito dall'articolo 111 della Costituzione impone di evitare attività processuali superflue e dispendiose, che non abbiano alcuna utilità concreta per le garanzie di difesa delle parti. La fissazione del termine per la notifica del ricorso ai litisconsorti necessari o alle parti pretermesse è inutile quando l'impugnazione debba essere rigettata nel merito o dichiarata inammissibile, in quanto l'integrazione del contraddittorio non porterebbe a un esito diverso e più favorevole per il soggetto che non è stato chiamato a partecipare (cfr., per tutte, Cass SU n. 26373/2008).



6. – In ragione della reciproca soccombenza, si dispone la compensazione delle spese del giudizio di legittimità.

Inoltre, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera di ciascuna delle due parti ricorrenti, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il rispettivo ricorso a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale, compensando tra le parti le spese processuali.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento, ad opera della ricorrente principale e della ricorrente incidentale, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il rispettivo ricorso a titolo di contributo unificato, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 10/12/2025.

La Presidente

Linalisa Cavallino

