



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

Dott. Francesco Terrusi	Presidente
Dott. Andrea Zuliani	Consigliere
Dott. Giuseppe Dongiacomo	Consigliere
Dott. Filippo D'Aquino	Consigliere
Dott. Roberto Amatore	Consigliere - Rel.

Contratto di
ormeggio; domanda
di utilizzazione;
natura azione; "foro"
fallimentare;
giurisdizione ordinaria

Ud. 27/1/2026 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. RG n. 16363/2020 proposto da:

FALLIMENTO Bazia Gardens s.r.l.

dall' _____ , giusta procura speciale in atti.

- **ricorrente** -

contro

GENERAL HOLIDAYS SERVICE - GHS S.p.A. -

- **controricorrente e
ricorrente incidentale** -

contro



procura in atti.

**- controricorrenti
e ricorrenti incidentali -**

contro

Marina di Portorosa s.r.l., ASSESSORATI DELLA REGIONE SICILIA -
AMBIENTE E TERRITORIO e BILANCIO E TESORO -
PRESIDENZA DELLA REGIONE SICILIANA -
MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI - (C.F.

- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina, depositata in data 30
marzo 2020;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 27/1/2026 dal
Consigliere dott. Roberto Amatore;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Stanislao De
Matteis, che ha chiesto l'accoglimento dei primi due motivi del ricorso
principale, l'assorbimento dei ricorsi incidentali condizionati e l'accoglimento
del ricorso incidentale non condizionato, con "conseguenze di legge";

udito, per il fallimento ricorrente, l'Avv. _____, che ha chiesto
accogliersi il proprio ricorso;

uditi, per i controricorrenti LAGUNA AZZURRA s.r.l. e Grazia Maria _____ gli
Avv. _____, che hanno chiesto respingersi l'avverso
ricorso e l'accoglimento del loro ricorso incidentale;

udito, per la GENERAL HOLIDAYS SERVICE - GHS S.p.A., l'Avv. Luciano
Scoglio, che ha chiesto il rigetto dell'avverso ricorso e l'accoglimento dei
ricorsi incidentali;



FATTI DI CAUSA

1. La società *in bonis*, Bazia Gardens s.p.a. poi s.r.l. (fallita l'8 marzo 1994) aveva richiesto, nel 1983, alle Autorità amministrative competenti la concessione demaniale per almeno cinquant'anni di una vasta area comprensiva di specchio acqueo, arenile, canali interni navigabili nel Comune di Furnari, siglando nelle more un atto di sottomissione (del primo giugno 1984) con la Capitaneria di Porto di Messina, sulla base del quale la società stipulava una serie di contratti di ormeggio, sia con società terze che con persone fisiche (segnatamente, con le società Laguna Azzurra S.r.l. e General Holidays Service S.r.l. e con la Maria Grazia [REDACTED]). La gestione dei contratti in parola veniva affidata (nel 1992) ad altra società (Marina di Portorosa s.r.l.) fino al 31.12.2000.

2. A seguito del rigetto (con atto del 10.1.2001) dell'istanza di rilascio della concessione, con dichiarata caducazione dell'atto di sottomissione e ingiunzione al Fallimento di rilascio delle aree occupate in forza dell'atto di sottomissione, i relativi atti venivano impugnati dalla curatela fallimentare dinanzi al giudice amministrativo (con giudizio concluso con pronuncia del Consiglio di Giustizia Amministrativa della Regione Sicilia, n. 349 del 2001). Contestualmente (il 22.1.2001) la società affidataria della gestione dei contratti di ormeggio, Marina di Portorosa, con atto di sottomissione sottoscritto con la Capitaneria di Porto, assumeva direttamente la gestione del porto turistico e, nelle more del giudizio amministrativo avviato dalla curatela, otteneva la concessione (con atto del 22.10.2003) di un'area di estensione inferiore a quella oggetto dell'istanza della società *in bonis* (però parzialmente coincidente con essa), concessione successivamente revocata dalle Autorità amministrative competenti con avvio, ad opera della Marina di Portorosa s.r.l., di ulteriore contenzioso amministrativo con pluralità di parti, sia private che pubbliche.

3. In pendenza del suddetto giudizio amministrativo sia la società Laguna Azzurra e la [REDACTED] che la società General Holiday Service (di seguito anche GHS) adivano il giudice ordinario, con separati atti di citazione del 2004 e del 2005, nei confronti della Curatela del fallimento Bazia Gardens e delle Autorità amministrative coinvolte (l'Assessorato al Territorio e Ambiente della Regione



Sicilia, l'Assessorato Bilancio e Tesoro della Regione Sicilia, la Regione Sicilia e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) deducendo la stipula, in tempi diversi tra il 1988 e il 1993 di contratti di ormeggio e fornitura dei servizi portuali connessi con l'uso di un posto barca nel porto turistico di Portorosa. Tutte le parti attrici riferivano l'avvenuta stipula del contratto di ormeggio sul presupposto della natura demaniale dell'area (poi risultata insussistente nel contestualmente pendente giudizio amministrativo, invero conclusosi con il definitivo accertamento della relativa natura privata), con conseguente richiesto accertamento della nullità dei contratti e richiesta di conversione degli stessi, ai sensi dell'art. 1424 c.c., in contratti di compravendita o comunque traslativi di diritti reali immobiliari. Il Fallimento concludeva, invece, in relazione alle richieste formulate dalle parti attrici nei separati atti introduttivi, per la dichiarazione di nullità dei contratti di ormeggio per effetto dell'inopponibilità di tutti i provvedimenti dell'Autorità amministrativa e richiesta di conversione o riqualificazione degli originari contratti di ormeggio in "contratti atipici di utilizzo degli spazi acquei aventi natura ed efficacia obbligatoria tra le parti, oltre che natura mista, con esclusione di qualsiasi diritto reale", eccependo l'impossibilità di conversione dei contratti in contratti traslativi della proprietà per essere "palese la volontà delle parti di attribuire solo un diritto di uso del posto barca".

4. Il Tribunale di Messina, riuniti i due giudizi, con la sentenza n. 3159/2016 del 15.11.2016 accertava "la natura privata delle aree su cui ricadono i posti barca oggetto dei contratti di ormeggio"; dichiarava, poi, cessata la materia del contendere sia sulla questione dell'inopponibilità e nullità degli atti "dispositivi (di sottomissione e di concessione) emessi dall'Amministrazione convenuta" sia sulla questione dell'efficacia e opponibilità dei contratti di ormeggio "alle Amministrazioni convenute e alla Marina di Portorosa"; rigettava le domande di GHS, Laguna Azzurra e della [redacted] aventi ad oggetto la conversione ex art. 1424 c.c. dei contratti di ormeggio nulli; dichiarava il difetto di giurisdizione sulla domanda di risarcimento del danno proposta da [redacted] e Laguna Azzurra, nonché dichiarava cessata la materia del contendere sulle domande riconvenzionali spiegate dalla curatela fallimentare.



5. Sia la GHS che Laguna Azzurra e Maria Grazia [REDACTED] proponevano separate impugnazioni, rispettivamente insistendo l'una per l'accoglimento della "domanda di conversione del contratto di ormeggio in contratto di compravendita o comunque in contratto traslativo di diritto privato", e insistendo le altre due "per la domanda di riqualificazione dei contratti originariamente stipulati con la Bazia Gardens come contratti traslativi della proprietà o, in subordine, attributivi di diritti reali con conseguente diritto di utilizzare i posti barca in perpetuo (e con contestazione del dichiarato difetto di giurisdizione del giudice ordinario a conoscere delle domande risarcitorie proposte nei confronti delle amministrazioni convenute e di Marina di Portorosa e rimessione della controversia in parte qua dinanzi al Tribunale ex art. 353 c.p.c.)". La curatela fallimentare, nel resistere agli appelli (principale e incidentale) insisteva nel negare che il contratto di ormeggio si fosse convertito in contratto di compravendita; proponeva, a sua volta, appello incidentale lamentando che il Tribunale non avesse preso in considerazione la domanda riconvenzionale volta a far dichiarare risolti i contratti di ormeggio e, per l'effetto, a far condannare gli attori al rilascio dei posti barca, anche tenendo conto che doveva essere fissato un termine massimo di trent'anni per la durata dei contratti di godimento; ed eccepiva, in prossimità delle fasi conclusive del giudizio (in particolare per l'udienza del 3.10.2019), l'improponibilità dell'azione in quanto volta ad ottenere una pronuncia traslativa di un diritto reale asseritamente vantato nei confronti del fallimento ma al di fuori del procedimento di accertamento del passivo, con conseguente eccepita violazione del principio di esclusività di tale accertamento previsto dall'art. 52 l.f.

6. La Corte di Appello di Messina ha dichiarato inammissibile l'eccezione della curatela di improponibilità delle domande formulate dalle parti attrici, rilevando "risolutivamente" come "detta questione, pur attenendo al rispetto di norme dettate ad inderogabile tutela del principio della *par condicio creditorum* e ponendosi pertanto come questione di rito rilevabile d'ufficio nella specie non po(tesse) essere esaminata, in quanto tardiva". Sul presupposto che si trattasse di eccezione sollevata in primo grado e disattesa implicitamente dal Tribunale, si era rilevato nel provvedimento impugnato



che la curatela avrebbe dovuto riproporla in sede di comparsa di costituzione tempestivamente depositata "e non già tardivamente solo in sede di precisazione delle conclusioni". Di qui il rilevato "giudicato interno sulla procedibilità delle domande" che "così formatosi impedi(va) qualunque esame anche ufficioso della questione".

6.1 Nel merito la Corte di Appello - dopo avere richiamato in sintesi le considerazioni del Tribunale circa la natura privata delle aree oggetto di contenzioso e a fondamento della decisione di rigetto delle domande relative "all'invocata conversione ex art. 1424 c.c. dei contratti in negozi traslativi di natura reale e ritenuti nulli perché ab origine viziati dalla errata presupposizione della demanialità dello specchio acqueo cui si riferivano" - ha, da un lato, negato la sussistenza dei presupposti per invocare la nullità dei contratti quale effetto della "presupposizione" ed escluso la nullità dei contratti per difetto di causa, con conseguente inapplicabilità dell'istituto della conversione del negozio nullo; dall'altro lato, ha invece accolto i due appelli con riferimento alla richiesta riqualificazione dei contratti.

6.2 Più in particolare Corte di Appello ha rammentato come il contratto di ormeggio non trovasse "alcuna regolamentazione né nel codice civile né in quello della navigazione" e che lo stesso fosse "un contratto atipico a titolo oneroso, consensuale e con effetti obbligatori che interviene tra il gestore di un porto o di un approdo (che normalmente, ma non necessariamente, agisce in virtù di concessione demaniale) e un utilizzatore di un'unità da diporto"; ha, poi, ricordato che si trattava di schema negoziale atipico "che (era) squisitamente volto all'attribuzione di un diritto personale"; ha, tuttavia, ritenuto che vi fossero plurimi elementi - quali in particolare, la clausola che stabiliva che in caso di proroga della concessione non sarebbe stata dovuta alcuna ulteriore somma; la previsione di un godimento anche ultra cinquantennale; la riconosciuta possibilità di cessione a terzi del contratto; la qualificazione in termini di "corrispettivo" e non di "canone" degli importi versati - che risultavano "dimostrativi e compatibili unicamente con l'attribuzione di un diritto di natura reale"; ha altresì affermato che - previo rilievo secondo cui il "sinallagma contrattuale" non potesse considerarsi "significativamente alterato dal venir meno della demanialità delle aree che,



come risulta dall'intero contenuto del contratto, non ha costituito specifico presupposto di efficacia né ha avuto quell'importanza determinante ai fini della conservazione del vincolo contrattuale" e proprio "venuto meno il limite della demanialità delle aree su cui detti posti barca insistono" - non vi fossero "[...]più ostacoli di sorta per non attribuire espressa valenza all'effettiva volontà delle parti chiaramente volta ad attuare il trasferimento della proprietà dei suddetti posti barca"; stante anche l'ulteriore rilievo secondo cui i contratti in questione contenevano altre pattuizioni che non rientravano nello schema negoziale, ancorché atipico sopra accennato (e squisitamente volto all'attribuzione di un diritto personale), ma di contro connotavano "in termini di realtà il diritto acquisito", i giudici di secondo grado hanno disposto la riqualificazione dei contratti di ormeggio in "contratti misti o meglio combinati, costituiti dal contratto di compravendita dei posti barca e da quello atipico di ormeggio avente ad oggetto i soli servizi portuali accessori, ciascuno con la propria causa e relativa regolamentazione".

7. La sentenza, pubblicata il 30 marzo 2020, è stata impugnata dal FALLIMENTO Bazia Gardens s.r.l. con ricorso per cassazione, affidato a nove motivi, cui, da un lato, Laguna Azzurra s.r.l. e Maria Grazia [REDACTED] e, dall'altro, GENERAL HOLIDAYS SERVICE - GHS S.p.A. hanno resistito con controricorsi, con i quali hanno anche proposto separati ricorsi incidentali.

Il FALLIMENTO Bazia Gardens s.r.l. ha depositato controricorso ai ricorsi incidentali.

Tutte le parti hanno depositato memoria.

La Procura generale ha fatto pervenire requisitoria scritta con la quale ha chiesto l'accoglimento dei primi due motivi del ricorso principale ed il ricorso incidentale non condizionato presentato da Laguna Azzurra s.r.l. e Maria Grazia [REDACTED]

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso principale la parte ricorrente deduce, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la "violazione e falsa applicazione di legge - artt. 324 e 327 c.p.c. e 2909 c.c.", per avere la sentenza della Corte d'appello "falsamente applicato la norma sulla formazione del giudicato,



dichiarando inammissibile l'eccezione di inammissibilità della domanda con cui gli odierni resistenti avevano chiesto il trasferimento della proprietà di posti barca appartenenti ad una società fallita". Il Fallimento contesta la formazione del giudicato interno nel giudizio di primo grado, evidenziando come la questione della inammissibilità della domanda al di fuori della sede concorsuale fosse stata presentata per la prima volta nel giudizio di appello. Di qui il rilievo dell'applicabilità ad opera della Corte di Appello degli effetti preclusivi del giudicato interno in difetto dei relativi presupposti, con errore oggetto di vizio di legittimità (e non revocatorio, secondo quanto argomentato dal ricorrente) e da valutarsi preliminarmente "al fine di giungere alla conclusione che la Corte avrebbe dovuto pronunciarsi nel merito della eccezione, tema sul quale è formulato il II motivo di ricorso".

2. Col secondo mezzo si denuncia la "violazione e falsa applicazione di legge - artt. 52 e 93 ss. l.fall., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., per avere la sentenza della Corte d'Appello di Messina falsamente applicato le norme in tema di procedimento di accertamento del passivo" e si censura il provvedimento impugnato nella parte in cui la Corte di Appello aveva "emesso una pronuncia traslativa di un diritto reale - ma fondata su una azione personale - vantato (pretesamente) contro un soggetto fallito al di fuori dell'esclusivo procedimento di accertamento del passivo di cui agli artt. 52 e 93 ss. l.fall."

2.1 Il Fallimento ricorrente richiama, in particolare, la formulazione dell'art. 52 l.f. vigente *ratione temporis* - ante riforma del 2006 - argomentando nel senso della deducibilità del profilo per la prima volta anche in sede di legittimità, in quanto sia pertinente alla stessa proponibilità della domanda, sia rilevabile d'ufficio; ed evidenzia che "lasciando ai successivi motivi di ricorso le censure alla decisione nella parte in cui qualifica i contratti in un certo modo e da ciò ne fa discendere una pronuncia traslativa, occorre preliminarmente rilevare che gli appellanti avrebbero dovuto far valere il loro diritto, derivante da un contratto, nel rispetto delle regole concorsuali". Ciò sulla base dell'assunto che era "...pacifico che l'azione proposta da GHS, Laguna Azzurra e [] appartenga al palinsesto delle azioni personali e non reali", e rilevando inoltre che "là dove gli appellanti hanno chiesto la



conversione del contratto di ormeggio in contratto di compravendita hanno dimostrato che il titolo della loro domanda è un rapporto obbligatorio e non un diritto reale". Nella prospettazione del ricorrente, cioè, "il principio di esclusività abbraccia tutte le pretese, oggi incluse tutte le azioni anche reali, mentre – *ratione temporis* – l'art. 52 l.fall. secondo la lezione corrente non inglobava - soltanto - le azioni reali immobiliari di cui all'art. 24 l.fall. Tuttavia, poiché il diritto di cui si discute, quand'anche fosse un diritto reale e non un diritto di godimento, germinava da un contratto, la tutela di quel diritto contro una procedura fallimentare trovava accoglienza solo nella cornice del procedimento di accertamento del passivo. Anche i diritti volti ad ottenere una restituzione o un trasferimento o una consegna erano "da devolvere al procedimento speciale".

2.3 I primi due motivi di ricorso - che possono trovare trattazione unitaria - sono fondati.

2.3.1 Va in primo luogo premesso che, nella fattispecie qui in esame, risulta pacificamente applicabile *ratione temporis* la disciplina dettata dagli artt. 52 e 24 l.fall., antecedente alla riforma intervenuta nel 2006.

Il principio di esclusività abbraccia (dopo la menzionata riforma del 2006) tutte le pretese, incluse le azioni anche reali mobiliari e immobiliari, mentre – *ratione temporis* – l'art. 52 l.fall., secondo l'insegnamento corrente, non inglobava le azioni reali immobiliari di cui all'art. 24 l.fall., che dovevano essere coltivate innanzi al giudice della cognizione ordinaria, e non già innanzi al giudice del concorso.

Per quanto sopra accennato, la rivendica della proprietà di un bene (mobile o immobile) acquisito dal curatore all'attivo fallimentare presuppone - secondo il nuovo regime normativo - che la domanda di rivendicazione sia dispiegata in sede concorsuale, ai sensi dell'art. 103 l.fall., con ricorso al giudice delegato, secondo la procedura disciplinata dall'art. 93 l.fall. Infatti, in ragione della novella di cui al d.lgs. n. 5 del 2006 (e al d.lgs. n. 169 del 2007), l'art. 52, comma 2, l.fall. considera, oltre ai crediti, "ogni diritto reale o personale, mobiliare o immobiliare" quale oggetto dell'accertamento secondo le forme stabilite. Ancora, l'art. 103 l.fall. non è più riferito ai soli beni mobili e l'art. 92 l.fall. contempla, ora, un avviso anticipato alla fase iniziale della



procedura fallimentare rivolto non soltanto ai creditori, ma anche ai titolari di diritti reali o personali su beni mobili o immobili di proprietà o in possesso del fallito", avviso avente ad oggetto la facoltà di partecipare al concorso presentando domanda ai sensi del successivo art. 93, ossia domanda di "ammissione al passivo di un credito, di restituzione o rivendicazione di beni mobili e immobili". Pertanto, anche le domande di rivendica e di restituzione (mobiliare e immobiliare) devono essere proposte davanti al giudice delegato, nelle forme indicate, nell'ambito di uno stato passivo concepito come momento unitario di accertamento delle pretese di ogni terzo. All'esito della dichiarazione del fallimento, dunque, le pretese di restituzione e di risarcimento devono essere necessariamente veicolate secondo il procedimento speciale regolato dalla legge fallimentare, in quanto soggette alla regola del concorso formale e non sono suscettibili di sopravvivere in sede ordinaria (Cass. SU n. 8557 del 2023).

2.3.2 Come ben evidenziato dalla Procura generale, l'esclusività del procedimento di verifica dei crediti discende direttamente e inequivocabilmente dal combinato disposto degli artt. 52 e 93 ss. l.fall. che individua il cd. foro fallimentare, "foro" teso a realizzare le peculiarità del sistema concorsuale ove l'accertamento del passivo è consegnato ad un particolare procedimento, quale strumento di cognizione attribuito a un giudice, la cui individuazione è disancorata dai criteri ordinari in materia di competenza (Cass. n. 2439 del 2006). E si era contestualmente affermato che "L'attuazione, nella sede fallimentare, delle domande intese a ottenere il riconoscimento del diritto di partecipare al concorso o di un diritto reale o restitutorio su beni mobili" (ed oggi anche immobili) "acquisiti all'attivo non discende dal principio di cui all'art. 24 legge fall. - il quale risolve, più che altro, un problema di competenza riferito alla cognizione del tribunale fallimentare, specie in relazione a crediti del soggetto fallito -, ma è riconducibile al principio, dettato dall'art. 52 della stessa legge, della obbligatorietà ed esclusività del procedimento di verifica del passivo, quale strumento di cognizione attribuito a un giudice, la cui individuazione è disancorata dai criteri ordinari in materia di competenza, derivando, invece,



dalla stessa sentenza dichiarativa di fallimento" (cfr. ancora Cass. n. 2439 del 2006).

Ne conseguiva che l'art. 52 l.fall., nel fare salve le espresse previsioni di legge, rimandava ad una specifica eccezione contemplata nella legge fallimentare, non rientrando le domande di rivendicazione, restituzione e separazione di beni immobili nella previsione dell'art. 103 l.fall, essendo riservate (le azioni reali immobiliari) ex art. 24 l.fall. alla "competenza" del giudice ordinario (*id est*, della cognizione ordinaria).

2.3.3 Si impone pertanto – come necessaria premessa del ragionamento e come peraltro richiesto da tutte le parti dell'odierno giudizio – il preliminare esame delle domande originariamente avanzate da GHS S.p.A. e da LAGUNA AZZURRA s.r.l. e Maria Grazia [REDACTED] perché una loro eventuale qualificazione in termini di "azioni reali immobiliari" toglierebbe respiro alla fondatezza dell'eccezione di improcedibilità delle domande (ed anche al successivo e conseguente profilo di esame dell'ammissibilità della detta eccezione sollevata dal fallimento, in relazione all'eventuale "giudicato implicito" formatosi sul punto), posto che, vertendosi *ratione temporis* sotto l'egida applicativa delle legge fallimentare ante 2006, la "competenza" sarebbe stata allora correttamente radicata per tali domande innanzi al giudice della cognizione ordinaria.

Non possono sorgere dubbi, invero, sulla natura personale delle azioni *ab origine* presentate dagli attori nei confronti della curatela fallimentare.

Dall'esame delle predette domande - così come descritte nella sentenza qui oggetto di ricorso e come evincibile dal riscontro diretto degli atti di causa (fruibili alla visione del Collegio, trattandosi - quello denunciato - di un vizio in rito, che abilita la Corte all'esame diretto del *fatto processuale*) - emerge con chiarezza che né GHS S.p.A. né tanto meno LAGUNA AZZURRA s.r.l. e [REDACTED] avessero avanzato domande reali di rivendica dei beni sopra descritti in premessa.

Si invoca, invero, nelle conclusioni dell'atto di citazione di GHS S.p.A. la dichiarazione di nullità del contratto "per difetto della qualità demaniale presupposta" e per l'effetto si reclama l'intervenuta "conversione del predetto contratto in un contratto di compravendita di beni privati ovvero in subordine



in altro contratto tipico o atipico di diritto privato...". Non di meno nelle conclusioni dell'altro atto di citazione sopra ricordato - col quale, peraltro, si invoca la responsabilità risarcitoria anche di enti pubblici territoriali (e non), coinvolti nella complessa vicenda amministrativistica descritta in premessa - si chiede la dichiarazione di inopponibilità - agli "aventi causa" della società Bazia Gardens (poi dichiarata fallita) - dei successivi atti dispositivi posti in essere dall'Amministrazione, da ritenersi *tamquam non esset* perché "incidenti su diritti soggettivi di pertinenza di terzi" ovvero, in via subordinata, di dichiarare "efficaci ed opponibili" alle Amministrazioni convenute e alla Marina di Porterosa s.r.l. "le scritture private autenticate intercorse il 5.4.1988 e il 10.3.1990 tra Bazia Gardens e la s.r.l. Laguna Azzurra; nonché la scrittura privata autenticata intercorsa il 25.8.1986 tra l'indicata Bazia Gardens e [redacted] Grazia Maria"; ed infine e "in ogni caso", si chiede "di ritenere e dichiarare che la s.r.l. Laguna Azzurra ha il diritto di utilizzare l'ormeggio relativo ai posti barca ... e che [redacted] Maria Grazia ha il diritto di utilizzare l'ormeggio relativo ai posti barca identificati ..."; invocando altresì di "dichiarare l'obbligo di Marina Portarosa (e/o delle Amministrazioni convenute) di adempiere integralmente alle obbligazioni assunte da Bazia Gardens, con condanna delle medesime convenute all'esecuzione delle prestazioni dovute".

Non vi è traccia dunque negli atti di citazione introduttivi del giudizio di primo grado della presentazione di "azioni reali immobiliari", intese come domande di accertamento del diritto di proprietà ovvero di altro diritto reale in favore del rivendicante (Sez. 2, Sentenza n. 13605 del 12/10/2000; Sez. 2, Sentenza n. 1941 del 25/07/1967; Sez. 2, Sentenza n. 2043 del 31/07/1967).

In realtà, l'azione di conversione di un contratto nullo (art. 1424 c.c.) è un'azione personale, non reale. Si chiede, cioè, al giudice di accertare che quell'atto, pur essendo nullo nella forma originaria, produca gli effetti di un diverso contratto valido. L'oggetto dell'azione non è, dunque, un diritto reale su un bene, ma la regolazione di un rapporto contrattuale *inter partes*.

Peraltro, la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che "L'azione con la quale il compratore, sulla base di una scrittura privata di compravendita, di



cui il compratore contesti la validità e la natura definitiva, domandi l'accertamento giudiziale della validità del negozio e del conseguente suo diritto di proprietà o in subordine la sentenza costitutiva che produca gli effetti del contratto non concluso, è azione personale, in quanto fondata su un rapporto obbligatorio, e non già reale, per cui competente per territorio a conoscere della stessa non è il giudice del *forum rei sitae* (art. 21 cod. proc. civ.) ma quello del foro generale delle persone fisiche e giuridiche o quello del foro facoltativo per le cause relative a diritti di obbligazione (artt. 18, 19, 20 cod. proc. civ.), né la domanda di rilascio proposta dal compratore nei confronti del venditore ha carattere reale, atteso che l'obbligo di consegnare deriva al venditore dal contratto, non già dalla natura del diritto oggetto del contratto" (così, Cass. 17665 del 2004; Sez. 2, Ordinanza n. 12165 del 23/05/2006).

2.3.4 Ma se quella proposta dagli attori originari (odierni controricorrenti) è un'azione personale risulta anche irrilevante stabilire quale natura (mobiliare o immobiliare) abbia il cd. posto barca, giacché - nel contesto dell'art. 24 l.fall. anteriormente alla riforma del 2006 - neanche l'azione personale relativa ad immobili sfuggiva al cd. concorso formale, in quanto diretta in via esclusiva a far valere le consequenziali pretese restitutorie in sede concorsuale. Se, infatti, è vero che l'art. 52, comma 2, l.fall. nel testo modificato è inapplicabile *ratione temporis* alla fattispecie *sub iudice*, è altrettanto vero - come sopra già detto - che l'art. 52, comma 2, l.fall. apprendeva al foro fallimentare, pure nell'originaria formulazione, sia le azioni personali e reali relative ai beni mobili, sia quelle personali relative a beni immobili ove dirette a far valere le consequenziali pretese restitutorie nei confronti del fallimento.

Ne consegue che, essendo stata proposta in sede ordinaria dalle odierne controricorrenti un'azione personale e trattandosi di una questione *litis ingressus impediens*, ne doveva essere dichiarata d'ufficio, in ogni stato e grado del processo, l'improcedibilità originaria, essendo stato il fallimento dichiarato prima della proposizione della domanda. Tale declaratoria discendendo da norme inderogabilmente dettate a tutela del principio della



par condicio creditorum (Cass. n. 17327 del 2012; Cass. n. 9461 del 22/05/2020).

2.3.5 Né può predicarsi la formazione sulla predetta questione di un giudicato implicito di segno contrario.

Soccorrono a tal fine i principi affermati da ultimo dalle Sezioni Unite di questa Corte, ad avviso delle quali, in tema di giudicato implicito "la parte che ha interesse a far valere un vizio processuale rilevabile d'ufficio (in base alla norma del processo o desumibile dallo scopo di interesse pubblico, indisponibile alle parti), sul quale il giudice di primo grado abbia - come nella specie - omesso di pronunciare espressamente, decidendo la controversia nel merito, è onerata di proporre, nel grado successivo, impugnazione sul punto, la cui omissione determina la formazione del giudicato interno sulla questione processuale, in applicazione del principio di conversione del vizio in motivo di gravame ex art. 161, comma 1, c.p.c., rimanendo precluso - tanto al giudice del gravame, quanto a quello di legittimità - il potere di rilevare per la prima volta tale vizio ex officio; a tale regola si sottraggono tuttavia i vizi processuali rilevabili, in base ad espressa previsione legale, in ogni stato e grado del processo e quelli relativi a questioni "fondanti" (la cui omessa rilevazione si risolverebbe in una pronuncia *inutiliter data*), nonché le ipotesi in cui il giudice abbia esternato la propria decisione come fondata su una "ragione più liquida", inidonea a ravvisare una decisione implicita sulla questione processuale implicata" (così, Cass. SU n. 24172 del 2025).

Alla luce dei principi da ultimo ricordati la sentenza impugnata è in parte querrata.

Posta, cioè, la rilevabilità d'ufficio in ogni stato e grado del processo della violazione delle norme prevedenti lo speciale procedimento di verifica endoconcorsuale dei crediti, occorre escludere la formazione un "giudicato implicito" alla luce della citata pronuncia delle Sezioni Unite.

Ritiene infatti la Corte che la questione dell'improcedibilità della domanda perché proposta fuori del procedimento di verifica endoconcorsuale dei crediti postula un vizio che ridonda nel difetto di *potestas iudicandi* e che - minando in radice la validità del rapporto giuridico-processuale - determina un suo



ontologico difetto di costituzione; nel senso che il rapporto processuale non si è regolarmente instaurato e non può concludersi con una valida pronuncia. La sentenza sarebbe *inutiliter data* proprio perché formatasi fuori del procedimento di verifica ex art. 93 e ss. l.fall.

Invero, (v. SU sent. n. 5694 del 2023), la corrente regola di attuazione del concorso impone un'unica sede ricognitiva tanto dei beni del debitore come dei suoi crediti ed in via di simultaneità coordinata, conseguendone che né giudici esterni né arbitri possono surrogarsi alla verifica del passivo, cui sono funzionalmente preposti gli organi concorsuali gestionali e giudiziali. Si tratta di "un principio fermo e articolazione risolutiva di conflitti" (cfr. SU sent. n. 9070 del 2003 e, più di recente, ord. 15200 del 2015).

Il procedimento di verifica non può implicare prese d'atto di decisioni assunte altrove sul credito, sul suo rango, sulla sua attitudine al concorso; né può sopportare la devolvibilità o la permanente esperibilità di un processo in capo a giudici diversi.

Ne consegue l'accoglimento dei primi due motivi di ricorso, con conseguente dichiarazione di improcedibilità originaria delle domande proposte dagli attori nei confronti del fallimento.

Occorre pertanto affermare il seguente principio di diritto in relazione ai primi due motivi di ricorso:

"Tenuto conto dei principi affermati dalle Sezioni Unite nell'arresto n. 24172 del 29/08/2025, non si forma giudicato implicito sul vizio processuale determinato dall'errata proposizione ovvero prosecuzione della domanda di verifica dei crediti ovvero di accertamento di ogni diritto reale o personale innanzi ad altro giudice - domanda come tale invece attratta "naturaliter" alla cognizione del giudice del concorso nella relativa procedura endoconcorsuale di accertamento prevista dal Capo V (art. 92 e segg. l. fall.), con la sola esclusione, per il regime ante riforma del 2006, di quella integrante un'azione reale immobiliare - trattandosi di vizio rilevabile d'ufficio in ogni stato o grado del processo siccome riguardante la potestas iudicandi la cui omessa rilevazione si risolverebbe in una pronuncia inutiliter data".



3. La fondatezza dei primi due motivi assorbe l'esame dei restanti motivi del ricorso principale.

Infatti, il terzo motivo riguarda la denunciata illegittimità del trasferimento del diritto di proprietà di beni "appartenenti ad una società fallita"; il quarto denuncia una presunta ultrapetizione riguardo ad una domanda di trasferimento di proprietà mai avanzata dagli attori; il quinto motivo denuncia, comunque, la violazione dell'art. 345 c.p.c., in relazione alla ritenuta ammissibilità in appello delle domande, poi, accolte dalla Corte territoriale; il sesto motivo deduce la violazione delle regole ermeneutiche in relazione alla disposta riqualificazione dei contratti; il settimo lamenta la violazione di varie norme codicistiche in materia di qualificazione dei beni mobili ed immobili ed il vizio della sentenza impugnata per aver affermato la esistenza di diritti reali non determinati né determinabili; l'ottavo denuncia la violazione delle norme in tema di opponibilità di atti non trascritti; il nono ed ultimo motivo articola sempre il vizio di cui all'art. 112 c.p.c., in relazioni alle conclusioni assunte da Laguna Azzurra s.r.l.

Tutti motivi assorbiti, all'evidenza, dall'accoglimento dei vizi attinenti ai profili processuali sopra esaminati.

3.1 Il ricorso incidentale di GENERAL HOLIDAYS SERVICE - GHS S.p.A., formulato in via condizionata rispetto all'accoglimento del quarto e settimo motivo del ricorso principale, è assorbito anch'esso dall'accoglimento dei motivi preliminari proposti dalla curatela. Lo stesso deve dirsi per il ricorso incidentale di LAGUNA AZZURRA s.r.l. e [REDACTED] proposto in via condizionata in caso di accoglimento del quarto e settimo motivo del ricorso principale.

3.2 Con ricorso incidentale non condizionato, Laguna Azzurra e la [REDACTED] censurano, invece, il provvedimento impugnato nella parte in cui era stato dichiarato il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in ordine alle domande da loro proposte contro la S.r.l. Marina di Portorosa e le Amministrazioni intime. L'impugnazione è basata, segnatamente, sul richiamo della decisione del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Sicilia n. 346/200911, evidenziando che quest'ultimo si era espressamente pronunciato - contrariamente a quanto affermato dal Tribunale e dalla Corte di Appello - sulle domande proposte dalla società e



dalla [REDACTED] dichiarandone l'inammissibilità per difetto di giurisdizione del giudice amministrativo ed affermando la giurisdizione del giudice ordinario: rilevandosi che "considerato che la suddetta sentenza è passata in giudicato, il giudicato formatosi copre la statuizione declinatoria della giurisdizione del g.a. sulle domande proposte da Laguna Azzurra e dalla [REDACTED] e dal momento che il giudicato "copre" il dedotto e il deducibile, è evidente che il giudicato formatosi sulle domande proposte (riguardanti i comportamenti posti in essere da Marina di Portorosa e dalle Amministrazioni convenute) copre anche le domande risarcitorie che costituiscono richieste consequenziali all'illiceità dei suddetti comportamenti; sicché al giudice ordinario deve essere attribuita, ai sensi dell'art. 2909 c.c., anche la cognizione delle domande risarcitorie avanzate da Laguna Azzurra e dalla [REDACTED]

3.3 Inoltre, nella prospettazione del ricorso incidentale non condizionato, "se l'area sulla quale insistono i posti barca di pertinenza delle deducenti è privata (e non demaniale), non può trovare applicazione la disposizione di cui all'art. 133, primo comma, lett. b), c.p.a. (che attribuisce al giudice amministrativo giurisdizione esclusiva in materia di "concessione di beni pubblici") posto che, nella specie, non è configurabile alcun bene pubblico, né tantomeno alcuna concessione"; con conseguente richiesta declaratoria di giurisdizione del giudice ordinario in parte qua e rimessione dei contendenti, "in relazione a tale profilo della controversia, avanti al Tribunale".

3.4 Va osservato che questo Collegio può affrontare la questione di giurisdizione oggetto del ricorso non essendo questione nuova.

Risultano chiari principi informatori dalle pronunce delle Sezioni Unite, ancorché non ritagliate sullo specifico caso, suscettibili di rappresentare una guida orientativa alle Sezioni Semplici, a norma dell'art. 374 comma primo, ultima parte c.p.c., e di fornire loro precise indicazioni (vedi, Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 7152 del 17/03/2025; Cass., SU, n. 1599/2022).

3.5 È fondato il ricorso incidentale non condizionato proposto da LAGUNA AZZURRA s.r.l. e [REDACTED] nei confronti di Marina di Portorosa s.r.l. e delle amministrazioni indicate in epigrafe della sentenza.

Secondo la Corte di appello nessun giudicato si era formato sulla giurisdizione del giudice ordinario in merito alle domande risarcitorie che, viceversa,



essendo riconnesse tanto alla concessione demaniale, tanto al regolamento portuale, restavano attratte alla giurisdizione amministrativa alla luce giurisprudenza di questa Corte, richiamata dal giudice di primo grado.

La decisione impugnata è tuttavia errata.

Va infatti evidenziato che la giurisdizione si determina sulla base della domanda e, ai fini del riparto, rileva il "petitum sostanziale". Questo va identificato non solo e non tanto in funzione della concreta pronuncia che si chiede al giudice, quanto e soprattutto in funzione della *causa petendi*, ossia dell'intrinseca natura della posizione dedotta in giudizio e individuata dal giudice con riguardo ai fatti allegati e al rapporto giuridico di cui essi sono espressione (v. Cass. SU n. 22486 del 2024). Ne consegue che, per la soluzione della questione di giurisdizione, si devono prendere in esame i fatti allegati dalle parti, al fine di verificare la natura giuridica della situazione giuridica azionata, prescindendo dall'effettiva sussistenza dei fatti dedotti e dalla fondatezza del diritto fatto valere, che attengono al merito della controversia, da scrutinare a cura del giudice effettivamente munito di giurisdizione (v. anche: Cass. SU n. 29686 del 2025).

Orbene, nel caso di specie, l'odierna parte ricorrente in via incidentale aveva, in realtà, dedotto proprio il carattere non demaniale degli spazi destinati a posto barca, oggetto di un contratto di ormeggio, e la conseguente piena disponibilità dei posti barca ed ormeggio gommoni, previa conversione del contratto nullo, essendo stato il medesimo concluso sull'erroneo presupposto della natura demaniale delle aree; aveva, dunque, proposto domanda risarcitoria nei confronti delle Amministrazioni e di Marina di Portorosa s.r.l.. La riconosciuta natura privata dell'area - natura sulla quale è pacificamente calato il giudicato, non essendo stata proposta impugnazione sul punto - riveste un'incidenza determinante sulla giurisdizione in tema di domanda risarcitoria. Nella specie, deve escludersi che l'attività denunciata nel ricorso incidentale (e prima innanzi al giudice del merito) sia qualificabile come attuativa di un provvedimento avente natura autoritativa e deve invece affermarsi la giurisdizione del giudice ordinario, stante la natura privata del porto turistico e, dunque, la natura eminentemente privatistica della "concessione".



In realtà, il giudice amministrativo aveva stabilito che la controversia non involgeva l'esercizio di potestà pubblica e su questo punto vi è stata formazione del giudicato per mancata impugnazione, con l'evidente conseguenza che la questione risarcitoria non era attratta né dalla giurisdizione generale di legittimità degli atti né dalla giurisdizione esclusiva, che comunque implica che la materia attenga anche (indissolubilmente) a diritti soggettivi (C. cost. n. 204 del 2004).

Va pertanto affermata sulle domande proposte dalle odierne parti ricorrenti incidentali la giurisdizione del g.o., innanzi al quale va rimessa, in parte qua, la causa.

In conclusione, va statuito che, in accoglimento dei primi due motivi del ricorso principale del fallimento, la sentenza impugnata deve essere cassata, ai sensi dell'art. 383, 3° co. c.p.c., nella parte afferente alle domande avanzate nei confronti del Fallimento Bazia Gardens s.p.a. e proprio perché tali domande - originariamente avanzate da GENERAL HOLIDAYS SERVICE - GHS S.p.A., LAGUNA AZZURRA s.r.l. e [REDACTED] - dovevano essere coltivate innanzi al giudice del concorso.

Ritiene la Corte che le spese dell'intero giudizio - riguardanti la controversia tra Fallimento Bazia Gardens s.p.a. e GENERAL HOLIDAYS SERVICE - GHS S.p.A., LAGUNA AZZURRA s.r.l. e [REDACTED] - devono esse compensate integralmente, stante la complessità delle questioni trattate, che hanno visto peraltro il recente intervento, nella materia sopra esaminata, anche delle Sezioni Unite di questa Corte (sent. n. 24172/2025, *cit. supra*).

La sentenza impugnata va inoltre cassata in accoglimento del ricorso incidentale non condizionato, con l'affermazione della giurisdizione del g.o. per le domande risarcitorie avanzate da LAGUNA AZZURRA s.r.l. e [REDACTED] nei confronti di Marina di Portorosa s.r.l., Assessorati della regione Sicilia - ambiente e territorio e bilancio e tesoro, Presidenza della Regione siciliana, Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e la Capitaneria di Porto di Milazzo, con necessario rinvio innanzi al Tribunale di Messina.

Sul punto va infatti ricordato che, in tema di giurisdizione, l'abrogazione dell'art. 353 c.p.c. - che, nel caso in cui la sentenza del giudice di appello che abbia ritenuto esistente la giurisdizione del giudice amministrativo sia cassata



in ragione dell'accertata giurisdizione del giudice ordinario, prevede che il giudizio deve essere, ora, riassunto avanti al giudice ordinario di appello, e non già avanti a quello di primo grado – è operante solo per le impugnazioni proposte dal 28 febbraio 2023 (Cass. Sez. U., Ordinanza n. 23712 del 04/09/2024).

Nel caso di specie il ricorso per cassazione è stato notificato in data 15.06.2020 e dunque ricade sotto l'egida applicativa della precedente legge processuale.

P.Q.M.

accoglie il primo e secondo motivo del ricorso principale; assorbiti i restanti motivi del ricorso stesso ed i ricorsi incidentali condizionati; accoglie il ricorso incidentale non condizionato nei termini di cui in motivazione; cassa la sentenza impugnata senza rinvio per quanto concerne le pretese avanzate nei confronti del Fallimento Bazia Gardens s.p.a. e compensa le spese dell'intero giudizio tra le parti della relativa controversia; cassa la sentenza medesima in relazione al capo concernente le domande risarcitorie proposte nei confronti di Marina di Portorosa s.r.l., Assessorati della regione Sicilia – ambiente e territorio e bilancio e tesoro, Presidenza della Regione siciliana, Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e la Capitaneria di Porto di Milazzo e rinvia la causa al Tribunale di Messina, in diversa composizione, il quale deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 27.1.2026

Il Consigliere estensore

Roberto Amatore

Il Presidente

Francesco Terrusi

