REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Magistrati:

USI CIVICI

FRANCESCO M. CIRILLO	Presidente	
MAURO MOCCI	Consigliere	
VINCENZO PICARO	Consigliere	
STEFANO OLIVA	Consigliere	UP – 17/09/2026
FRANCESCO CORTESI	Consigliere Rel.	

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 30566/2021 R.G. proposto da:

LA [redacted] s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore* [redacted] con l'Avv. Giuseppe Pompeo Pinto

– ricorrente –

contro

COMUNE DI [redacted] in persona del Sindaco *pro tempore* [redacted] con l'Avv. [redacted]

- controricorrente–

nonché contro

[redacted] 2001 s.r.l.

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f14d197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

- intimate–

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 3117/2021, depositata il 28 aprile 2021;

udita la relazione svolta dal consigliere Francesco Cortesi nella pubblica udienza del 17 settembre 2026;

sentito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto Procuratore generale Fulvio Troncone, il quale ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

sentiti l'Avv. Giuseppe Pompeo Pinto per parte ricorrente e l'Avv. [redacted] per parte controricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. Il Commissario aggiunto per la liquidazione degli usi civici per le Regioni Lazio, Umbria e Toscana, decidendo la causa instaurata dal Comune di [redacted] nei confronti di [redacted] La [redacted] s.r.l. e [redacted] 2001 s.r.l., a seguito di declinatoria di giurisdizione da parte del Tribunale di Tivoli, accertò l'appartenenza al demanio comunale, in quanto gravati da uso civico, dei fondi censiti nel catasto del Comune di [redacted] al foglio 18, particelle nn. 33, 34 e 227.

Conseguentemente, dichiarò nullo il contratto con il quale detti terreni erano stati trasferiti dal comune a [redacted] e quello successivo, di cui ad atto pubblico del 15 febbraio 2006, con il quale quest'ultima li aveva ceduti a La [redacted] s.r.l.

2. La statuizione, impugnata da [redacted] e da La [redacted] nel contraddittorio con [redacted] 2001 s.r.l., fu confermata dalla Corte d'appello di Roma con la sentenza in epigrafe.

In via preliminare, la Corte dichiarò inammissibile la produzione di un parere *pro veritate* effettuata dalle appellanti mediante la sua integrale riproduzione nella comparsa conclusionale in appello, rilevando che, in tal modo, queste ultime avevano surrettiziamente

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f14d197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad138710406a1e5

formulato osservazioni alla consulenza tecnica svolta in primo grado, quantunque tale attività fosse ormai loro preclusa.

Ciò posto, osservò che il compendio immobiliare in questione faceva parte, in origine, della sezione di Monte [redacted] che componeva catastalmente il territorio del Comune di [redacted] in larga parte gravata da servitù civiche di pascolo delle ex province pontificie.

Abolite tali servitù per effetto della l. n. 5489 del 1888, i fondi della sezione erano stati attribuiti, dietro pagamento di un canone annuo, all'Università Agraria di [redacted] costituita in virtù della legge n. 397 del 1894, ed in seguito soppressa nel 1923, con devoluzione dei beni al Comune di [redacted]

Su tali premesse in fatto, la Corte territoriale osservò in diritto che la disciplina speciale concernente le provincie ex pontificie (recata dall'art. 7, comma secondo, della l. n. 1766 del 1927, che richiama il r.d. n. 510 del 1891, e in particolare l'art. 9) prevede la cd. liquidazione o affrancazione invertita, stabilendo che quando, come nella specie, un'apposita Giunta d'arbitri riconosce come indispensabile per la popolazione di un comune o per un'università o associazione di cittadini «che si continui nell'esercizio dell'uso [...] e l'estensione del terreno da cedersi in corrispettivo dell'affrancazione sia giudicata dalla Giunta stessa insufficiente alla popolazione [...] per proseguire come per il passato nell'esercizio della pastorizia o delle altre servitù», detto organo può ammettere «gli utenti all'affrancazione in tutto o in parte del fondo gravato mediante pagamento di un annuo canone al proprietario».

In questo caso, pertanto, opera una deroga al sistema ordinario di liquidazione degli usi civici su terre private, perché il fondo non resta in proprietà al privato, ma è attribuito alla popolazione, che continua nell'esercizio degli usi e paga il canone al proprietario.

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f140197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad138710406a1e5

Ne deriva che quando, in assenza di più prossimi enti esponenziali, il fondo viene assegnato a un comune (o ad una sua frazione) quest'ultimo non può disporne liberamente, ma è tenuto all'osservanza delle disposizioni normative e delle condizioni stabilite dall'ente sovraordinato, che nel sistema previgente era il Ministero dell'agricoltura e foreste e in quello vigente è la regione.

Da tali rilievi, la Corte territoriale inferì la permanenza del vincolo di indisponibilità sui terreni, che non poteva ritenersi esclusa nemmeno dal fatto che, al momento del relativo trasferimento da parte del Comune di [redacted] alla [redacted] nel 1980, sugli stessi era stato realizzato un manufatto; detto ultimo, infatti, era destinato a seguire la sorte del suolo al quale accedeva, acquisendone la natura.

3. La [redacted] s.r.l. ha impugnato la pronunzia in epigrafe con ricorso per cassazione affidato a sette motivi.

Il Comune di [redacted] ha resistito con controricorso, mentre i restanti intimati non hanno svolto difese.

Il Pubblico Ministero ha depositato requisitoria scritta; in prossimità dell'udienza pubblica, le parti hanno depositato memorie integrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denunzia violazione e falsa applicazione degli artt. 101, 189, 190 e 345 c.p.c.

La ricorrente censura la sentenza d'appello nella parte in cui ha dichiarato inammissibile la produzione, da parte sua, del parere *pro veritate* redatto dal prof. [redacted] effettuata mediante integrale trascrizione dello stesso nella comparsa conclusionale in appello.

Secondo il giudice *a quo*, in tal modo era stato introdotto un documento nuovo nel giudizio, in violazione del divieto posto dall'art.

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f14d197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad138710406a1e5

345 c.p.c., che conteneva osservazioni critiche alla consulenza tecnica formulate al di fuori della loro naturale sede processuale.

La ricorrente sostiene che, invece, tale produzione non costituirebbe "produzione nuova", non avendo modificato né il *thema decidendum*, né l'oggetto dell'indagine peritale già svolta, ed essendo esclusivamente fondata sulle osservazioni già rivolte alla consulenza tecnica esperita; secondo la giurisprudenza di legittimità, del resto, le contestazioni relative al contenuto della consulenza costituiscono mere argomentazioni difensive che, in quanto tali, possono essere sollevate per la prima volta in comparsa conclusionale.

2. Il secondo motivo, attinente al medesimo profilo della statuizione impugnata, denunzia omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

Secondo la ricorrente, il mancato esame, da parte dei giudici d'appello, delle osservazioni da lei svolte in comparsa conclusionale, contenenti rilievi critici «di tipo storico-giuridico» alla consulenza già esperita, si sarebbe tradotto nella mancata considerazione dei fatti veicolati attraverso di queste, indispensabili a una corretta ricostruzione degli eventi in termini che avrebbero escluso la presunzione di demanialità dei terreni.

E ciò laddove, in particolare, in tali osservazioni si dava conto del fatto che nel 1566 i fondi in questione erano stati donati al Capitolo di [redacted] dal Municipio di [redacted] in un periodo di tempo nel quale detto ente poteva liberamente disporne, come terreni «liberi da qualsiasi servitù o peso»; e l'atto di donazione prevedeva che i terreni tornassero al donante, nella medesima condizione di libertà da pesi, ove il donatario avesse smesso di adempiere all'onere previsto a suo carico, condizione risolutiva della donazione poi effettivamente verificatasi nel 1967.

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f140197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad138710406a1e5

Del resto, la rilevanza di tali circostanze ai fini di causa era ben evincibile dal fatto che le stesse erano state dedotte a fondamento di specifici motivi d'appello.

3. Con il terzo motivo è denunziata violazione e falsa applicazione dell'art. 3, lett. c), della l. n. 168 del 2017, degli artt. 42 e 43 del r.d. n. 332 del 1928, dell'art. 11 della l. n. 1766 del 1927, degli artt. 2697 e 2729 c.c. e degli artt. 115 e 116 c.p.c.

Secondo la ricorrente, la sentenza impugnata, pur avendo correttamente ricostruito il meccanismo normativo della cd. liquidazione invertita, non avrebbe tenuto conto dell'effettiva ricostruzione storico-giuridica degli accadimenti, omettendo così di adattare al caso di specie le affermazioni espresse sul piano generale; e ciò, ancora una volta, per effetto della ritenuta inammissibilità delle osservazioni veicolate dal parere *pro veritate* riprodotto con la comparsa conclusionale.

Tali ultime, in particolare, seppur confermando che sulla sezione catastale Monte [redacted] vi era stato esercizio di diritti d'uso civico, e che la stessa era stata oggetto di successiva liquidazione invertita, evidenziavano che i terreni oggetto di controversia erano stati antecedentemente donati dal Comune e, per effetto della successiva risoluzione, gli erano ritornati in proprietà liberi dai diritti di uso civico, ciò che consentiva all'ente di disporne liberamente, come in effetti accaduto.

A tale vicenda doveva poi conformarsi anche la statuizione inerente all'esistenza del manufatto, che non poteva assumere la *qualitas* di bene indisponibile proprio in quanto accedeva a un suolo deprivato della sua natura civica.

4. Il quarto motivo deduce violazione degli artt. 112, 115, 116, 195 e 356 c.p.c.

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f140197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad138710406a1e5

La ricorrente lamenta che la Corte d'appello avrebbe altresì omesso di provvedere sulla sua richiesta di rinnovazione della consulenza tecnica, quantunque formulata ritualmente sia nell'atto di impugnazione, sia nella comparsa conclusionale; e ciò senza rendere ragione di tale scelta e senza prendere posizione sulle osservazioni critiche formulate a tale mezzo istruttorio.

5. Con il quinto mezzo, inerente alla stessa questione e formulato in via di subordine, la ricorrente, deducendo la nullità della sentenza «per violazione dell'art. 112 c.p.c.», assume che l'omessa decisione, da parte del giudice *a quo*, sulla sua richiesta di rinnovo della consulenza varrebbe anche a designare una carenza assoluta di motivazione della sentenza su un punto decisivo.

6. Al medesimo fine, e in via ulteriormente subordinata, la ricorrente articola il sesto motivo d'impugnazione, rappresentando che sul punto la Corte avrebbe anche omesso di esaminare un fatto controverso e decisivo per il giudizio, finendo con il trascurare la circostanza dell'avveramento della condizione risolutiva della donazione, dal che conseguiva necessariamente la retrocessione al Comune donante del terreno libero da pesi.

7. Il settimo motivo, infine, concerne la statuizione sulle spese di lite, che la ricorrente censura per violazione degli artt. 15 e 91 c.p.c., oltreché del d.m. n. 55 del 2014.

Le spese, infatti, erano state liquidate avuto riguardo al valore della domanda – vale a dire con riferimento allo scaglione per cause di valore indeterminabile – e non dell'utilità economica riconosciuta in sentenza, parametrata al reddito dominicale di un terreno classificato come bosco ceduo, e perciò dell'effettivo valore del diritto reale immobiliare oggetto di controversia.

8. Il primo motivo è fondato per quanto di ragione, restando in tale statuizione assorbito l'esame delle restanti censure.

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f14d197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

La critica formulata dalla ricorrente alla sentenza d'appello si sostanzia nel sottoporre a questa Corte il quesito circa l'ammissibilità o meno della proposizione di rilievi critici alla consulenza tecnica d'ufficio nella comparsa conclusionale, quando non, come accaduto nella specie, in un grado successivo del giudizio, con la finalità di sollecitare il giudice dell'impugnazione a un nuovo apprezzamento dei dati esaminati dall'ausiliario del giudice primo grado.

Il quesito, in passato oggetto di risposte discordi da parte della giurisprudenza, ha trovato oggi una soluzione univoca a seguito dell'intervento delle Sezioni Unite (sentenza 21 febbraio 2022, n. 5624), i cui passaggi argomentativi mette conto qui richiamare per la parte in cui appaiono direttamente riferibili alla *res controversa*.

8.1. In primo luogo, detta pronunzia precisa in motivazione che la consulenza tecnica di parte deve considerarsi un mero atto difensivo, la cui allegazione nel procedimento è regolata dalle norme che disciplinano tale categoria di atti e la cui produzione, dunque, non può essere ricondotta al divieto di cui all'art. 345 c.p.c.

Questa Corte, infatti, aveva da tempo rilevato che la natura tecnica della consulenza di parte non ne altera l'essenza, che resta quella di un atto privo di valore probatorio, sicché la sua produzione è conseguentemente e logicamente ammissibile anche in appello (v. Cass. 17 ottobre 2019, n. 26487; Cass. 24 agosto 2017, n. 20347).

Il rilievo è pertinente alla presente fattispecie, poiché il parere *pro veritate* riprodotto dalla ricorrente nella comparsa conclusionale in appello fungeva, in realtà, da controcanto agli esiti della consulenza tecnica esperita, volta alla ricostruzione delle vicende storiche che avevano interessato i terreni in questione, onde individuare la normativa applicabile per definirne la *qualitas*.

Di qui l'evidenza di un primo errore nella sentenza impugnata; la Corte d'appello, infatti, ha ritenuto che alla produzione di tale parere

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f140197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad138710406a1e5

(effettuata mediante la sua trasposizione grafica nella difesa conclusiva) ostasse il disposto dell'art. 345 c.p.c., perché con essa veniva «introdotto surrettiziamente nel giudizio un documento nuovo, in violazione del divieto posto» da tale norma.

8.2. Quanto, poi, al tema della tempestività dei rilievi critici svolti alla consulenza tecnica, le Sezioni Unite hanno ritenuto di operare una distinzione fra quelli che denunziano violazioni procedurali da parte dell'ausiliario e quelli che veicolano censure «inerenti al "merito", cioè […] contestazioni "valutative" delle indagini peritali».

Solo con i primi, infatti, vengono dedotte nullità relative, come tali soggette al regime di preclusione di cui all'art. 157 c.p.c., che impone alla parte nel cui interesse è stabilito un requisito dell'atto di opporre la relativa nullità per la mancanza del requisito stesso entro il termine di decadenza costituito dalla prima istanza o difesa successiva all'atto o alla notizia di esso; fermo restando che, ove la parte contesti che il consulente ha accertato fatti principali diversi da quelli dedotti a fondamento delle domande o eccezioni, viene in rilievo una violazione del principio dispositivo, fonte di nullità assoluta rilevabile d'ufficio o, in difetto, di motivo di impugnazione da formulare ex art. 161 c.p.c.

Quando, invece, le censure ineriscono al merito dell'accertamento, la disciplina processuale non stabilisce alcun termine preclusivo; non rilevano, in particolare, neppure i termini previsti dall'art. dell'art. 195, ultimo comma, c.p.c., che hanno natura meramente ordinatoria, finalizzata all'accelerazione del subprocedimento che si conclude con il deposito della relazione, senza effetto di sbarramento per la parte che intenda «arricchire e meglio specificare le relative contestazioni difensive nel successivo corso del giudizio» (Cass. 8 settembre 2020, n. 18657).

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f140197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad138710406a1e5

Tali censure, com'è ovvio, devono riferirsi a contestazioni valutative o di merito coerenti con l'efficacia meramente illustrativa della comparsa conclusionale in relazione alle ragioni di fatto e di diritto sulle quali si fondano le domande e le eccezioni già proposte.

Su tali basi argomentative si disvela il secondo errore della sentenza impugnata, nella parte in cui afferma che «le osservazioni critiche alla consulenza tecnica d'ufficio non possono essere formulate in comparsa conclusionale – e, pertanto, se ivi contenute, non sono esaminabili dal giudice – perché in tal modo esse rimarrebbero sottratte al contraddittorio e al dibattito processuale».

Per un verso, infatti, una tale affermazione non si confronta adeguatamente con le indicazioni delle Sezioni Unite, non specificando in alcun modo se le osservazioni formulate dall'odierna ricorrente denunziassero violazioni procedurali da parte dell'ausiliario, ovvero si limitassero alle valutazioni da quest'ultimo svolte, contrapponendovi diversi rilievi in fatto (e sempreché tali rilievi fossero coerenti con i fatti posti a fondamento delle domande ed eccezioni).

Per altro verso, e relativamente alla violazione del contraddittorio, si deve comunque sottolineare, sempre con richiamo alla già citata pronunzia delle Sezioni Unite, che la parte che svolge le osservazioni critiche alla c.t.u. per la prima volta in comparsa conclusionale non le sottrae al contraddittorio, «atteso che dopo le comparse conclusionali le parti si scambiano le memorie di replica, nelle quali ben possono trovare spazio le argomentazioni e le controdeduzioni della controparte senza che si verifichi alcuna lesione del diritto di difesa e del principio del contraddittorio».

8.3. Nei profili evidenziati, pertanto, la censura è meritevole di accoglimento.

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f14d197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad138710406a1e5

Ne consegue la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio al giudice *a quo* in diversa composizione, per il riesame della vicenda in conformità al seguente principio di diritto: «*Le contestazioni e i rilievi critici delle parti alla consulenza tecnica d'ufficio, ove non integrino eccezioni di nullità relative al suo procedimento, costituiscono argomentazioni difensive, sebbene di carattere non tecnico-giuridico, che possono essere formulate per la prima volta nella comparsa conclusionale e anche in appello, purché non introducano nuovi fatti costitutivi, modificativi o estintivi, nuove domande o eccezioni o nuove prove, ma si riferiscano all'attendibilità e alla valutazione delle risultanze dell'accertamento e siano volte a sollecitare il potere valutativo del giudice in relazione a tale mezzo istruttorio*».

I restanti motivi restano assorbiti.

Il giudice del rinvio provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti i restanti, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'appello di Roma anche per le spese.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di cassazione, il 17 settembre 2026.

Il Consigliere estensore — Francesco Cortesi

Il Presidente — Francesco Maria Cirillo

Firmato Da: FRANCESCO CORTESI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 646f140197b19ee - Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad138710406a1e5