

10590/12



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:		R.G.N.12650/06
Dott. Massimo ODDO	- Presidente	R.G.N.16758/06
Dott. Laurenza NUZZO	- Consigliere	Cron. 10590
Dott. Bruno BIANCHINI	- Consigliere	Rep. 962
Dott. Mario BERTUZZI	- Consigliere	U.P.17/5/2012
Dott. Alberto GIUSTI	- Consigliere Rel.	

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

M, rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv. Goffredo Maria Barbantini, elettivamente domiciliato nel suo studio in Roma, viale Giulio Cesare, n. 14;

- ricorrente -

contro

Fallimento EDILIZIA MAGLIANO ROMANO s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*;

- intimato -

e nei confronti di

EUROBAU s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*;

vendita

1001/12



- intimata -

e sul ricorso proposto da:

EUROBAU s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, in virtù di procura a margine del ricorso incidentale, dall'Avv. Stefano Santarelli, elettivamente domiciliata in Roma, via Cola di Rienzo, n. 133, presso lo studio dell'Avv. Marco Mellacca;

- ricorrente in via incidentale -

contro

Fallimento EDILIZIA MAGLIANO ROMANO s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*;

- intimato -

e nei confronti di

M;

- intimato -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 1674 del 14 aprile 2005.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 17 maggio 2012 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

udito l'Avv. Goffredo Maria Barbantini;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Sergio del Core, che ha



concluso per l'accoglimento del ricorso principale ed il rigetto del ricorso incidentale.

*Ritenuto in fatto*

1. - Con atto di citazione dinanzi al Tribunale di Roma M esponeva: che in data 11 febbraio 1994 aveva stipulato con la Residenziale Colle Verde s.r.l. un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto una porzione immobiliare sita in Magliano Romano; che il prezzo pattuito era di lire 160 milioni, in gran parte versato (per complessivi lire 110 milioni); che in data 28 dicembre 1994 era intervenuto un accordo tra esso attore, la Colle Verde e la società edilizia Magliano Romano con il quale era stato convenuto che il preliminare e le "somme pagate e impegnate" più 25 milioni erano trasferiti per l'acquisto dell'alloggio sito in località Pastinella lotto 14 int. 3 di proprietà della Magliano Romano; che era altresì pattuito che il residuo prezzo sarebbe stato pagato alla consegna dell'alloggio, completato in ogni sua parte - ad eccezione della sala hobby - da effettuare entro l'aprile 1995; che egli aveva quindi provveduto a versare alla Magliano Romano, su-bentrata nel preliminare, l'ulteriore somma di lire 72 milioni.

Dedotto che nonostante il lungo tempo trascorso la Magliano Romano non aveva provveduto ad ultimare



l'immobile ed a trasferirglielo ed aveva concesso sul medesimo bene un'ipoteca a favore della Banca di Roma, l'attore convenne in giudizio la società, chiedendo: che, dato atto della disponibilità dell'attore ad adempiere ad eventuali prestazioni ancora dovute, l'immobile fosse trasferito in suo favore ex art. 2932 cod. civ.; che il corrispettivo concordato fosse congruamente ridotto, tenendo conto dell'ipoteca gravante sull'immobile e della spesa necessaria per il completamento dell'unità abitativa; che, stante l'avvenuto pagamento di cinque cambiali emesse in favore della promittente venditrice, fosse ordinato alla società di restituirle; che la società fosse condannata alla restituzione di quanto percepito in eccedenza rispetto al prezzo come sopra congruamente ridotto; che la convenuta fosse condannata al risarcimento dei danni; che in via subordinata la società fosse condannata a restituirgli le somme versate, oltre accessori.

Nella contumacia della società convenuta, il Tribunale di Roma, con sentenza in data 17 aprile 2001, accolse la domanda proposta ex art. 2932 cod. civ., disponendo la prosecuzione del giudizio per la decisione sulle domande di risarcimento del danno e di riduzione del prezzo.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'AL' followed by a flourish.



2. - La Corte d'appello di Roma, con sentenza in data 14 aprile 2005, ha dichiarato inammissibile l'intervento nel giudizio di gravame della s.r.l. Eurobau; ed in accoglimento dell'impugnazione proposta dal Fallimento della Edilizia Magliano Romano s.r.l. ed in riforma della sentenza non definitiva del Tribunale di Roma, ha respinto la domanda avanzata dal Memé, diretta al trasferimento in proprio favore, ex art. 2932 cod. civ., dell'immobile oggetto del contratto preliminare.

2.1. - Quanto all'intervento della s.r.l. Eurobau (la quale aveva sostenuto che, con contratto preliminare del 5 agosto 1997, la Magliano Romano aveva promesso in vendita l'immobile in contestazione a F  ), la quale, con successivo atto pubblico del 28 aprile 1999, valendosi della facoltà riconosciuta nel preliminare, aveva nominato la Eurobau quale destinataria degli effetti nascenti dal contratto di vendita; ed aveva chiesto - sull'assunto che il predetto contratto del 5 agosto 1997 era stato trascritto il 7 agosto 1997, prima della trascrizione, da parte del M   della domanda giudiziale ex art. 2932 cod. civ. contro il promittente alienante - l'accertamento che il bene in questione era stato da essa acquistato, con conseguente riforma della sentenza di primo grado e rigetto della domanda dell'attore), la Corte di Roma ha escluso la sussistenza



dei presupposti che legittimano l'intervento del terzo in appello, e ciò non avendo la società interveniente dato la prova che il bene del quale assume di essere proprietaria fosse lo stesso bene oggetto della domanda del M

Nel merito, la Corte territoriale ha rilevato che la domanda del M non poteva essere accolta, non avendo il promissario corrisposto l'intero prezzo convenuto; e che, in ogni caso, ogni questione era superata dal sopravvenuto esercizio, da parte del curatore (debitamente autorizzato dal giudice delegato), del potere di scioglimento dal contratto, previsto dall'art. 72 legge fall.

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello il M ha proposto ricorso, con atto notificato il 13 ed il 14 aprile 2006, sulla base di sei motivi.

Nessuno degli intimati ha controricorso.

La s.r.l. Eurobau ha proposto, a sua volta, ricorso incidentale, affidato a quattro motivi.

Gli intimati non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

Considerato in diritto



1. - Preliminarmente, il ricorso principale e quello incidentale devono essere riuniti, essendo entrambe le impugnazioni riferite alla stessa sentenza.

2. - Con il secondo motivo del ricorso principale si prospetta violazione e falsa applicazione dell'art. 346 cod. proc. civ. Il ricorrente sostiene che non era configurabile in capo all'appellato l'onere di rinnovare l'offerta di adempimento, avendo quest'ultimo richiesto l'integrale conferma della sentenza impugnata.

Il terzo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 1220 cod. civ., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia) lamenta che la Corte del merito abbia ignorato l'offerta informale che il M ha continuato ad avanzare nell'atto di citazione introduttivo del giudizio, manifestando la propria disponibilità ad eseguire le proprie eventuali, residue prestazioni.

Con il quinto mezzo (violazione e falsa applicazione dell'art. 2932, secondo comma, cod. civ.) si sostiene che erroneamente la Corte di merito avrebbe considerato che la dichiarazione di offerta a corrispondere il residuo effettuata prima del giudizio e riproposta nella citazione per l'esecuzione specifica di concludere il contratto dovesse essere ribadita in appello, pur essendo la sentenza di primo grado favorevole al compratore.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' followed by a flourish.



3. - Il secondo, il terzo motivo ed il quinto motivo - i quali, stante la loro connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono fondati.

Poiché il M sin dall'atto introduttivo del giudizio di primo grado, nel formulare la domanda di pronuncia costitutiva ex art. 2932 cod. civ., ha chiesto darsi atto "dell'offerta . . . di adempimento di prestazioni ancora eventualmente esigibili dalla convenuta, offerta già contenuta e, comunque, implicita nell'invito ad essa rivolto e disatteso di presentarsi dal notaio per la conclusione del contratto definitivo di trasferimento", e poiché il Tribunale, accogliendo la domanda ed emettendo la pronuncia di trasferimento, non l'ha subordinata al pagamento del residuo prezzo di lire 3.000.000, l'appellato, totalmente vittorioso, non aveva necessità di riproporre l'offerta di adempimento in appello.

Infatti, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto - una volta accolta dal giudice di primo grado la domanda ex art. 2932 cod. civ. senza tuttavia il condizionamento, da parte del giudice, dell'effetto traslativo al pagamento del residuo prezzo, pur offerto dall'attore promissario acquirente - l'offerta di eseguire la prestazione non può configurarsi come una domanda o una eccezione non accol-



ta, ai sensi dell'art. 346 cod. proc. civ., perché si tratta di un fatto riferito a domanda proposta e già esistente all'inizio del processo, sicché, non essendovi ragione di ribadire quella disponibilità nel corso del giudizio d'appello, il giudice del gravame non può ravvisare un impedimento alla pronuncia costitutiva nel mancato rinnovo, da parte dell'appellato, della predetta offerta.

Ciò tanto più alla luce della costante giurisprudenza di questa Corte (Cass., Sez. II, 14 gennaio 2010, n. 477; Cass., Sez. II, 28 luglio 2010, n. 17688), secondo la quale, nel caso in cui le parti di un contratto preliminare di vendita immobiliare abbiano convenuto che il pagamento del residuo prezzo debba essere effettuato, come nella specie, all'atto della stipulazione del contratto definitivo, l'offerta di cui al secondo comma dell'art. 2932 cod. civ. è da ritenersi soddisfatta con la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto, essendo tale offerta necessariamente implicita nella domanda, così che, in tale ipotesi, deve senz'altro essere emessa la sentenza produttiva degli effetti del contratto non concluso, ed il pagamento del residuo prezzo deve essere imposto come condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla pronuncia del giudice.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'Ry'.



4. - L'accoglimento del secondo, del terzo e del quinto mezzo determina l'assorbimento delle altre censure rivolte alla medesima ratio decidendi: del primo motivo, con cui il ricorrente in via principale lamenta la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., per ultrapetizione, giacché il Fallimento non avrebbe in alcun modo dedotto, tra i motivi di appello, il mancato versamento del prezzo residuo da parte del promissario acquirente, avendo esclusivamente chiesto il riconoscimento dell'esercizio del diritto potestativo del curatore fallimentare disciplinato dall'art. 72 legge fall.; e del quarto motivo, con cui si prospetta violazione e falsa applicazione dell'art. 1455 cod. civ., sul rilievo che, avendo versato ben 182 milioni sul totale di 185 milioni, il M non potrebbe considerarsi inadempiente, tantomeno gravemente.

5. - Con il sesto motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 72, quarto comma, e 45 della legge fall.), premesso che la domanda di esecuzione specifica è stata trascritta il 27 settembre 1997, anteriormente alla dichiarazione di fallimento, avvenuta il 13 ottobre 1999, si sostiene che il curatore non avrebbe potuto avvalersi della facoltà di scioglimento dopo che la domanda era stata trascritta, in quanto la sentenza di accoglimento, retroagendo alla trascrizione della citazione,



è come se fosse divenuta irrevocabile prima del fallimento. Una interpretazione diversa comprometterebbe, in violazione dell'art. 111 Cost., la piena tutela che la parte adempiente aveva cercato trascrivendo la domanda giudiziale.

5.1. - Il motivo è fondato.

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, se la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere detto contratto è stata trascritta prima della dichiarazione di fallimento del promittente venditore, la sentenza che l'accoglie, anche se trascritta successivamente, è opponibile alla massa dei creditori e impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del contraente fallito, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli, in via generale, dall'art. 72 della legge fall. Infatti, gli effetti della anzidetta sentenza di accoglimento retroagiscono alla data della trascrizione della domanda (così da rendere la situazione controversa insensibile agli eventi successivi incidenti sulla titolarità e sulla disponibilità del bene oggetto della pretesa); inoltre, alla luce dei principi del giusto processo e della sua durata ragionevole, le posizioni delle parti ed i diritti da esse inizialmente fatti valere non possono subire conseguenze pregiudizie-

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M'.



voli a causa del tempo di trattazione necessario per la definizione del giudizio (Cass., Sez. I, 23 giugno 2010, n. 15218; Cass., Sez. II, 8 luglio 2010, n. 16160; Cass., Sez. I, 15 dicembre 2011, n. 27093).

Ha pertanto errato la Corte d'appello a ritenere che l'opzione del curatore non fosse preclusa dalla intervenuta trascrizione, in epoca antecedente alla dichiarazione di fallimento, della domanda ex art. 2932 cod. civ.

6. - Con il primo motivo del ricorso incidentale (violazione e falsa applicazione degli artt. 344 e 404 cod. proc. civ.) ci si duole che la Corte d'appello abbia ritenuto che la Eurobeau sarebbe proprietaria di un immobile diverso da quello in contestazione, quando invece la Eurobeau ha acquistato lo stesso immobile sito in Magliano Romano, località Pastinelle, censito al catasto urbano foglio 17, part. 445, sub. 13 e 17, vale a dire lo stesso immobile reclamato dal M e conteso dal Fallimento. Non varrebbe ad escludere detta identità il fatto che l'appartamento acquistato dalla Eurobeau sia contraddistinto con l'interno 4 (diverso dall'interno 3 con cui viene identificato il bene promesso in vendita al Memé).

Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 e 2700 cod. civ. e 115 cod.



proc. civ. La Corte d'appello non avrebbe tenuto conto del fatto che, in base ai dati catastali emergenti dal rogito di compravendita del 28 aprile 1999 (con il quale veniva definitivamente trasferita la proprietà in favore di Eurobeau, società nominata da F nell'esercizio della facoltà prevista dal contratto preliminare, trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cod. civ.), è dimostrata la piena identità degli immobili.

6.1. - Il primo ed il secondo motivo del ricorso incidentale - i quali, attesa la sostanziale identità della censura, possono essere esaminati congiuntamente - sono fondati.

Occorre premettere che, nei casi di intervento di appello, a norma del citato art. 344 cod. proc. civ., da parte di chi prospetti la pregiudicabilità di un proprio autonomo diritto, incompatibile con la situazione giuridica costituita con la sentenza di primo grado, legittimazione e merito si confondono, in quanto la prima discende dalla effettiva titolarità del diritto incompatibile vantato ed il secondo concerne proprio la incompatibilità tra quel diritto e la situazione giuridica costituita (Cass., Sez. III, 22 novembre 1968, n. 3807).

Ora, nel caso di specie la Corte di Roma ha escluso la legittimazione ad intervenire in appello del terzo



s.r.l. Eurobau, rilevando la mancanza di sicuri ed univoci elementi che depongano nel senso della identità tra il bene oggetto della domanda dell'attore, e del quale il Tribunale ha disposto il trasferimento ex art. 2932 cod. civ., ed il bene acquistato dalla società interveniente, giacché, mentre nel preliminare stipulato dall'attore l'unità immobiliare risulta contraddistinta con l'interno n. 3, nell'atto stipulato, con atto trascritto prima della trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cod. civ., da F (la quale poi, valendosi della facoltà riconosciuta nel contratto, nominò la Eurobau destinataria degli effetti del contratto di vendita) l'appartamento è individuato con l'interno 4.

Così decidendo, la Corte territoriale non ha considerato che l'indicazione topografica-catastale del bene acquistato dalla Eurobau s.r.l. con l'atto del 28 aprile 1999 (e prima ancora promesso in vendita dalla Edilizia Magliano Romano s.r.l. a F con scrittura privata autenticata del 5 agosto 1997, trascritta il 7 agosto 1997) - appartamento posto nel villino quadrifamiliare posto nel Comune di Magliano Romano, loc. Pastinelle, foglio 17, particella 445, subalterni 7, 8, 13 e 17 - corrisponde pienamente ai dati catastali dell'immobile per il quale il Tribunale di Roma, con la



sentenza 18 gennaio 1999, n. 562, ha disposto il trasferimento di proprietà in favore di M Né rileva che la sentenza del Tribunale si riferisca all'interno n. 3 e l'atto di acquisto della società Eurobau all'interno n. 4, giacché i dati catastali - che hanno valore determinante per l'individuazione dell'immobile oggetto di compravendita nel caso in cui le parti abbiano fatto ad essi riferimento esclusivo e manchi ogni contrasto tra gli stessi ed i confini (Cass., Sez. II, 16 marzo 1982, n. 1669; Cass., Sez. II, 14 maggio 2004, n. 9215; Cass., Sez. II, 3 settembre 2010, n. 19044; Cass., Sez. II, 26 aprile 2010, n. 9896) - sono rappresentati dal numero di foglio, di particella (o mappale) e di eventuale subalterno (nel caso, come nella specie, di più unità immobiliari all'interno di uno stesso fabbricato), mentre il c.d. numero interno non è un elemento né richiesto (cfr. art. 51, primo comma, n. 6, della legge 16 febbraio 1913, n. 89, recante l'Ordinamento del notariato e degli archivi notarili) né essenziale ai fini della identificazione del bene, potendo essere modificato, per qualsiasi ragione, senza alcuna incidenza o conseguenza sostanziale in ordine alla predetta individuazione.

7. - L'accoglimento dei primi due motivi del ricorso incidentale comporta l'assorbimento delle altre cen-



sure: del terzo motivo, che lamenta contraddittorietà della motivazione, perché la Corte d'appello, quando ha disposto la cancellazione della trascrizione della domanda proposta dal M sull'immobile sito in Magliano Romano, località Pastinelle, ha fatto esclusivo riferimento al foglio, alla particella, ai subalterni ed al lotto, omettendo di indicare il numero di interno; e del quarto motivo, che censura violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., perché la Corte d'appello non avrebbe esaminato il merito della domanda avanzata dalla Eurobau.

8. - Per effetto dell'accoglimento del ricorso principale e del ricorso incidentale, la sentenza impugnata è cassata.

La causa deve essere rinviata ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, accoglie il ricorso principale ed il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 17 maggio 2012.



Il Consigliere estensore

*Alberto Criventi*

Il Presidente

*035*

**Il Funzionario Giudiziario**  
**Dot.ssa Donatella D'ANNA**

*[Handwritten signature]*

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Roma,

**25 GIU. 2012**

**Il Funzionario Giudiziario**  
**Dot.ssa Donatella D'ANNA**

*[Handwritten signature]*