

Cassazione civile sez. II, 06/11/2024, n. 28613

FATTI DI CAUSA

I fatti di causa, per quanto qui ancora rileva, possono essere così riassunti.

Con atto di citazione del 1990 (*omissis*) convenne in giudizio (*omissis*) e (*omissis*), chiedendo che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., venisse disposto il trasferimento della proprietà del terreno sito in (*omissis*), promesso in vendita dalla (*omissis*), con contratto preliminare del 5.7.1980, all'esponente ed a (*omissis*).

(*omissis*), nel costituirsi, dichiarò di essere pronta a trasferire la proprietà del terreno promesso in vendita, a condizione che fossero demolite le costruzioni abusive realizzate su di esso dall'altra parte e fosse pagato il prezzo residuo, chiedendo, in caso contrario, la risoluzione del preliminare per inadempimento dei promissari acquirenti e la condanna degli stessi al pagamento delle somme necessarie per la demolizione delle costruzioni abusive.

Dopo l'interruzione del processo per la sopravvenuta morte della (*omissis*), i suoi eredi (*omissis*) e (*omissis*), costituendosi, chiesero il rigetto delle domande dell'attore e, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento dei promissari acquirenti e la condanna del (*omissis*) e del (*omissis*) alla restituzione del fondo e al risarcimento dei danni.

Il Tribunale di Palermo, in accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica del preliminare, trasferì la proprietà del terreno e dei fabbricati su di esso edificati a (*omissis*) ed a (*omissis*).

Sul gravame proposto in via principale da (*omissis*) e quali eredi di (*omissis*) da (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*) e (*omissis*) e, in via incidentale, da (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*) e (*omissis*), tutti nella qualità di eredi di (*omissis*), la Corte di appello di Palermo dichiarò inammissibile la domanda con la quale (*omissis*) aveva chiesto, ex art. 2932 c.c., il trasferimento coattivo della proprietà del fondo promesso in vendita da (*omissis*), confermando nel resto la pronuncia di primo grado.

Proposto ricorso per cassazione da (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*) e (*omissis*), eredi di (*omissis*), e, in via incidentale, da (*omissis*) e da (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*) e (*omissis*), eredi di (*omissis*) e di (*omissis*), con sentenza n. 4935 del 14. 3. 2016 questa Corte, accogliendo in parte i ricorsi, cassò la decisione di appello con rinvio della causa alla medesima Corte di appello, in diversa composizione. In particolare, la Corte cassò la sentenza impugnata nella parte in cui aveva dichiarato inammissibile, perché non avanzata anche dall'altro promissario acquirente (*omissis*), la domanda di esecuzione del contratto preliminare proposta dall'attore (*omissis*) e nella parte in cui aveva dichiarato inammissibile, ritenendola nuova, la domanda di risoluzione

del contratto preliminare per inadempimento avanzata dagli eredi di (*omissis*) con l'atto della loro costituzione in giudizio.

Riassunta la causa da parte degli eredi di (*omissis*), originaria convenuta, e degli eredi di (*omissis*), originario attore, con sentenza n. 237 del 4. 2. 2019 la Corte di appello di Palermo, quale giudice del rinvio, in accoglimento della domanda dei promissari acquirenti, dispose il trasferimento, ai sensi dell'art. 2932 c.c., da (*omissis*), erede di (*omissis*), e da (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*), e (*omissis*), eredi di (*omissis*), a sua volta erede di (*omissis*), (*omissis*), in favore di (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*) e (*omissis*), eredi di (*omissis*), e di (*omissis*), (*omissis*) e (*omissis*), eredi di (*omissis*), del terreno indicato nel preliminare di compravendita, con quanto ivi esistente.

La Corte palermitana, dichiarata la ritualità della riassunzione del giudizio per avvenuta integrazione del contraddittorio, da parte degli eredi (*omissis*), nei confronti di (*omissis*), erede di (*omissis*), motivando l'accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c. affermando che dalla documentazione prodotta risultava provata l'integrale corresponsione del prezzo di acquisto (indicato in preliminare in Lire 11.000 al metro quadro per un totale complessivo di Lire 87.390.710); che il superamento del termine previsto nel compromesso per la stipula del contratto definitivo di vendita non aveva determinato la risoluzione del contratto, trattandosi di termine non essenziale; che non era di ostacolo alla pronuncia di trasferimento il fatto, lamentato dai promittenti venditori, che la controparte, a cui il terreno era stato dato in detenzione fin dal preliminare, avesse edificato sullo stesso delle costruzioni, atteso che risultava documentato che per alcune di esse era stata rilasciata concessione in sanatoria, mentre quelle non sanabili erano state demolite, precisando al riguardo che tale situazione sottraeva il trasferimento di tali beni alla sanzione della nullità prevista dalla legge n. 47 del 1985 per gli immobili abusivi e che la loro realizzazione, peraltro coerente con la consegna anticipata del bene, non aveva arrecato alcun nocumento alla parte promittente venditrice.

Per la cassazione di questa sentenza, con atto notificato il 26. 4. 2019, ha proposto ricorso (*omissis*), articolato su sei motivi.

(*omissis*), (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*) e (*omissis*) hanno notificato controricorso e proposto ricorso incidentale, affidato a tre motivi, nei cui confronti la ricorrente principale ha replicato con controricorso.

Gli altri intimati, meglio indicati in epigrafe, non hanno svolto attività difensiva.

Il P.M. e le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Va esaminato per primo il primo motivo del ricorso incidentale, che pone una questione processuale di carattere preliminare.

Il motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 331, 307 e 157 c.p.c., assumendo che la Corte di appello avrebbe dovuto dichiarare estinto il giudizio di riassunzione non avendo le controparti provveduto, nel termine fissato dal consigliere istruttore, alla integrazione del contraddittorio nei confronti di (*omissis*), erede di (*omissis*)

La Corte pertanto ha errato nel non dare atto che tale ordine era rimasto inosservato, essendo la relativa notifica nulla per mancato rispetto del termine di comparizione e nel disporre, nonostante l'eccezione dell'altra parte, con l'ordinanza collegiale del 24. 12. 2018, un nuovo termine per tale adempimento.

1.1. Il mezzo "infondato".

Dall'esame degli atti di causa risulta che, come dedotto dallo stesso controricorso e ricorso incidentale (pag. 28), la Corte di appello, con l'ordinanza del 24.4.2018, non si limitava a fissare un nuovo termine per l'integrazione del contraddittorio nei confronti di (*omissis*), ma ci dispone in conseguenza del contestuale provvedimento con cui rimise in termini la parte riassumente che ne aveva fatto richiesta, cio' gli eredi (*omissis*).

Alla base del provvedimento contestato vi fu quindi un formale atto di rimessione in termini, provvedimento che di per s' esclude il maturarsi di decadenze e, in particolare, preclude che dall'inosservanza del precedente termine possa farsi discendere l'effetto dell'estinzione del giudizio di impugnazione invocato dai ricorrenti, previsto, per le cause inscindibili, dall'art. 331, comma 2, c.p.c.

Merita aggiungere che il motivo non formula alcuna censura nei confronti del provvedimento di rimessione in termini.

2. Il primo motivo del ricorso principale proposto da (*omissis*) Verde denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. in combinato disposto con gli artt. 1499, 1224 e 1194 stesso codice, censurando l'affermazione della Corte di appello secondo cui il prezzo di acquisto del terreno indicato nel contratto preliminare sarebbe stato interamente corrisposto dai promissari acquirenti, che in pi soluzioni avrebbero versato una somma complessivamente maggiore, pari a Lire 92.500.000, rispetto al corrispettivo convenuto, ammontante a Lire 87.390.710, tale da ricomprendere anche gli eventuali interessi maturati per il ritardo. Si assume al riguardo che la relativa decisione "errata, sia in fatto, in quanto le somme riconosciute come versate ammontano al minore importo di Lire 87.500.000, sia in diritto, dal momento che i pagamenti vanno imputati prima agli interessi scaduti e poi al capitale, criterio che, se fosse stato seguito, avrebbe portato alla conclusione di ritenere il prezzo non interamente versato.

Il secondo motivo del ricorso principale, che denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. in combinato disposto con l'art. 2697 stesso codice e con l'art. 115, comma 2, c.p.c., investe il passo della decisione che ha dichiarato che del tutto indimostrate le deduzioni degli appellanti in ordine sia agli oneri (per imposte o altro) sopportati dalla venditrice per il lungo periodo di detenzione del terreno ad opera dei promissari acquirenti, rigettando la relativa domanda di rimborso. Si sostiene che la conclusione della Corte di appello è in contrasto con le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, in particolare con la considerazione che, gravando le imposte sul proprietario, esse, nel periodo in cui il terreno era stato occupato dai promissari acquirenti, erano state sopportate dalla (omissis).

Il terzo motivo del ricorso principale denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. in combinato disposto con gli artt. 2697, 1241 e 1199 stesso codice, censurando la sentenza impugnata per avere, in accoglimento della richiesta di compensazione avanzata dalla controparte, conteggiato a titolo di pagamento del prezzo del terreno gli importi di Lire 17.500.00 e di Lire 15.000.000 dovuti dalla (omissis) alla Srl (omissis) per l'esecuzione di taluni lavori, sulla base del rilievo che la promittente venditrice non aveva dato prova di avere saldato tali debiti. Si assume al riguardo che la decisione è errata, in quanto titolare del credito era un soggetto diverso dai promissari acquirenti e per avere posto a carico della appellante l'onere della prova contraria.

Il quarto motivo del ricorso principale denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. in combinato disposto con gli artt. 1453 e 1463 stesso codice, censurando la sentenza impugnata per non avere ravvisato nella condotta della controparte un grave inadempimento delle obbligazioni nascenti dal preliminare.

Le opere abusive dalla stessa realizzate rendevano infatti giuridicamente impossibile il trasferimento, né tale ostacolo era superabile in virtù della loro successiva sanatoria edilizia e, in parte, della loro demolizione, trattandosi di condotta posta in essere dopo che la convenuta aveva proposto domanda riconvenzionale di risoluzione e quindi quando l'inadempimento si era ormai consumato e doveva considerarsi definitivo.

Il quinto motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. in combinato disposto con gli artt. 1453, 934 e 936 stesso codice, lamentando che la Corte di appello non abbia tenuto conto che per effetto delle opere realizzate dai promissari acquirenti il fondo promesso in vendita aveva ricevuto una trasformazione irreversibile, essendosi le suddette costruzioni, per effetto della accessione, unite alla proprietà del suolo. La Corte pertanto avrebbe dovuto accertare l'inadempienza dei promissari acquirenti ed accogliere la domanda di risoluzione del contratto preliminare per colpa di questi ultimi.

Il motivo censura inoltre la sentenza per non avere esaminato il profilo relativo alla impossibilità sopravvenuta della prestazione di trasferimento del bene compromesso, sollevato dalla parte

convenuta in forma di domanda riconvenzionale, ritenuta inammissibile, ma che comunque, come rilevato dalla sentenza della Corte di Cassazione, restava in vita in via di eccezione.

Il sesto motivo del ricorso principale denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 384, comma 2, c.p.c. in combinato disposto con gli artt. 1351, 1453, 1463 e 1256 c.c., per avere la Corte di merito omesso di pronunciarsi in merito al terzo motivo di appello, con cui l'odierna ricorrente aveva eccepito la risoluzione del contratto per impossibilit  sopravvenuta, rappresentando che le costruzioni realizzate dai promissari acquirenti sul terreno oggetto di compromesso avevano determinato un sostanziale mutamento del bene indicato nel preliminare, con l'effetto che la domanda ex art. 2932 c.c. non poteva essere accolta, comportando il trasferimento anche di tali manufatti e quindi di un bene oggettivamente diverso.

3. Il quarto e quinto motivo di ricorso, che vanno esaminati per primi investendo una questione di carattere assorbente, sono fondati per le ragioni di seguito esposte.

Risulta accertato dagli atti di causa che il preliminare stipulato in data 5. 7. 1980 tra (*omissis*), quale promittente venditrice, e (*omissis*) e (*omissis*), quali promissari acquirenti, per il quale il (*omissis*) ha azionato in questo giudizio la domanda di trasferimento ai sensi dell'art. 2932 c.c., aveva ad oggetto il solo terreno e che successivamente, a seguito della detenzione ottenuta in sede di preliminare, i promissari acquirenti vi avevano costruito manufatti edilizi abusivi. La Corte di merito ha ritenuto di poter superare tale situazione, denunciata dalla convenuta sotto il profilo sia dell'inadempimento che della impossibilit  sopravvenuta alla stipula del contratto definitivo, rilevando che essa era stata sanata, avendo l'attore ottenuto, nel corso del giudizio, la concessione in sanatoria per alcune di queste costruzioni e demolito quelle non condonabili. Ha quindi accolto la domanda ex art. 2932 c.c. e disposto il trasferimento in favore dei promissari acquirenti del terreno indicato nel preliminare • con quanto ivi insistente•.

La decisione non   punto condivisibile.

La realizzazione delle costruzioni sul terreno compromesso non poneva infatti solo la questione della compatibilit  del trasferimento con la normativa in materia edilizia, che sanziona con la nullit  la cessione di diritti reali sugli immobili abusivi (art. 40 della legge n. 47 del 1985), ma, prima ancora ed in maniera pi  pregnante, la questione se la immutazione del bene oggetto del preliminare costituiva o meno un impedimento giuridico alla possibilit  di disporre l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre, adottando una sentenza che tenesse luogo al contratto di vendita.

  principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte che la sentenza prevista dall'art. 2932 c.c. presuppone la corrispondenza tra il bene oggetto di preliminare e quello effettivamente esistente. L'esecuzione per via giudiziaria del contratto preliminare, che tiene luogo al contratto non concluso, deve necessariamente riprodurre il medesimo assetto di interessi assunto dalle parti quale contenuto del contratto preliminare, senza alcuna possibilit  di

apportarvi modifiche. La regola, con riguardo al bene oggetto del trasferimento, si sostanzia nella condizione o presupposto che il bene da trasferire non sia oggettivamente diverso, per struttura e funzione, da quello considerato e promesso, ammettendosi l'esperibilità della tutela reale assicurata dall'art. 2932 c.c. soltanto in caso di difformità di poco rilievo, non sostanziali ovvero incidenti solo in via quantitativa sull'entità del bene (Cass. n. 18545 del 2024; Cass. n. 28293 del 2021; Cass. n. 4939 del 2017; Cass. n. 1562 del 2010; Cass. n. 18050 del 2012; Cass. n. 16236 del 2003; Cass. n. 10291 del 2002).

La decisione impugnata ha obliterato tale principio, non affrontando minimamente la questione della corrispondenza tra il bene oggetto del preliminare e quello oggetto della domanda ex art. 2932 c.c., anzi implicitamente riconoscendone l'irrilevanza, laddove, pur dando atto che il primo riguardava il solo terreno, ha disposto il trasferimento dello stesso comprensivo delle costruzioni, cioè di un bene materialmente diverso.

Così ragionando la sentenza ha disatteso anche le specifiche contestazioni sollevate dalla parte convenuta, che fin da suo primo atto di costituzione in giudizio aveva denunciato la realizzazione delle costruzioni da parte dei promissari acquirenti, dichiarandosi disponibile alla stipula del contratto definitivo a condizione che esse fossero eliminate e chiedendo in via riconvenzionale, nel caso in cui fossero mantenute, la risoluzione del contratto per grave inadempimento della controparte, essendo la mancata stipula della vendita imputabile alla sua condotta. In ogni caso si osserva che l'identità del bene indicato nel preliminare con quello oggetto della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. costituisce un presupposto giuridico dell'applicazione di tale disposizione, un limite interno alla pronuncia di trasferimento, la cui mancanza, laddove venga dedotta ed accertata in causa, è rilevabile d'ufficio dal giudice, il quale è tenuto a trarre dai fatti allegati dalle parti le conseguenze giuridiche che ne discendono. Tale ragione induce inoltre a ritenere che l'applicazione della regola anzidetta prescinda anche dall'apprezzamento del reale interesse della parte venditrice ad opporsi alla sentenza di trasferimento, che in ogni caso pare difficile escludere dal momento che essa subisce il trasferimento di un bene diverso da quello che si era impegnata a cedere.

La Corte di appello ha quindi errato laddove non ha verificato, ai fini della emanazione della sentenza richiesta, sulla base dei fatti dedotti ed accertati, la sussistenza di tale presupposto.

Non può pertanto condividersi l'osservazione svolta dal Procuratore Generale nella memoria depositata, laddove ha ritenuto corretta la decisione reputando che la Corte territoriale avesse affrontato il tema della incidenza delle costruzioni realizzate sulla adottabilità della sentenza di trasferimento nella parte in cui ha affermato che «non risulta sia derivato qualsivoglia nocumento alla promittente venditrice dalla realizzazione dei vari manufatti, peraltro coerente con la consegna anticipata del bene».

Il passo della sentenza sopra riportato semmai conferma lâ?erroneit? dell?approccio con cui il giudice a quo ha affrontato e ritenuto di risolvere le questioni sollevate, limitando il suo esame alla incidenza delle costruzioni realizzate sul sinallagma contrattuale, mentre lâ?assunto secondo cui la realizzazione delle opere da parte dei promissari acquirenti sarebbe â?coerente? con la anticipata consegna del bene, costituisce una formula criptica e generica, sostanzialmente evasiva della questione sollevata dalla parte convenuta, non potendosi evidentemente desumere dalla consegna di un terreno in sede di preliminare lâ?autorizzazione implicita del promittente venditore alla sua edificazione e quindi la sua volont? di trasferire, insieme al terreno, le costruzioni nel frattempo realizzate, di cui ? diventata formalmente titolare per effetto del principio della accessione.

Il quarto e quinto motivo sono pertanto accolti, nei limiti di cui in motivazione.

Gli altri motivi del ricorso principale e il secondo e terzo motivo del ricorso incidentale, che investono la statuizione sulle spese, si dichiarano assorbiti.

4. La sentenza va pertanto cassata in relazione ai motivi accolti e la causa rinviata alla Corte di appello di Palermo, che, in diversa composizione, si atterr? nel decidere ai principi di diritto sopra esposti e provveder? anche alla liquidazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

accoglie nei limiti di cui in motivazione il quarto e quinto motivo del ricorso principale, rigetta il primo del ricorso incidentale e dichiara assorbiti i restanti motivi del ricorso principale e di quello incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte di appello di Palermo, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese di giudizio.

Cos? deciso in Roma, nella camera di consiglio del 19 settembre 2024.

Depositato in Cancelleria il 6 novembre 2024.

Campi meta

Massima : *In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto ex art. 2932 c.c., la realizzazione di costruzioni abusive sul terreno oggetto del contratto preliminare di vendita, modificandone la natura e la consistenza, preclude il trasferimento coattivo del bene in quanto determina una difformità sostanziale tra il bene promesso e quello esistente al momento della pronuncia.*

Supporto Alla Lettura :

Contratto preliminare

Il contratto preliminare (anche detto compromesso) è un vero e proprio contratto che obbliga entrambe le parti alla stipula del contratto definitivo. Il preliminare deve indicare gli elementi principali della vendita quali il prezzo e la casa da acquistare, l'indirizzo e una precisa descrizione (piani, stanze etc.) con i dati aggiornati del Catasto e la data del contratto definitivo. È opportuno, inoltre, definire tutti gli obblighi reciproci da adempiere prima della consegna dell'immobile. In caso di vendita di immobili in corso di costruzione sono previste dalla legge regole particolari per la redazione del contratto preliminare. È obbligatorio che il contratto preliminare sia stipulato da un notaio nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Per garantire la massima tutela al futuro acquirente è molto opportuno che il contratto preliminare sia stipulato dal notaio, mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico, in modo che venga trascritto nei Registri Immobiliari. Nelle altre ipotesi, l'opportunità della trascrizione può essere valutata con l'assistenza del notaio. La trascrizione vale come una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile. Non è soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, viene reso legalmente valido verso chiunque (tecnicamente è opponibile nei confronti dei terzi) e il venditore, di conseguenza, non potrà vendere l'immobile a qualcun altro, né concedere un'ipoteca sull'immobile, né costituire una servitù passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore non potranno iscriverne un'ipoteca sull'immobile promesso in vendita, né pignorarlo. Dal momento della trascrizione del contratto preliminare, l'immobile è riservato al futuro acquirente, e qualsiasi trascrizione o iscrizione non avrebbe effetto nei suoi confronti. Con la sentenza n. 4628 del 2015 la Corte di Cassazione a Sezioni unite ha riconosciuto validità al cosiddetto preliminare di preliminare. Si tratta di quell'accordo con cui le parti formalizzano il contenuto di una prima fase della trattativa contrattuale e con cui si obbligano a proseguire nella stessa. In questo modo danno spazio alla formazione progressiva del contratto e puntualizzano con un successivo accordo il contenuto giuridico dell'affare.