

Cassazione civile sez. III, 09/01/2025, n.457

Fatto
RILEVATO CHE

1. Con ricorso ex art. 702-bis cod. proc. civ. (*omissis*) chiedeva la condanna di (*omissis*) all' immediato rilascio di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di pi¹ ampia estensione sito in (*omissis*).

Deduceva di essere divenuto proprietario del predetto immobile in forza della sentenza n. 69/2010 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Sezione distaccata di (*omissis*), che aveva accolto la sua domanda di esecuzione in forma specifica, ai sensi dell' art. 2932 cod. civ., del preliminare di compravendita immobiliare da lui stipulato con (*omissis*) con scrittura privata del 20 ottobre 2005.

Costitutosi in giudizio, (*omissis*) eccepiva la nullit² -derivata- della sentenza n. 69/2010 per omessa notifica dell' atto di citazione introduttivo del relativo giudizio, nonch³ la inammissibilit⁴, improponibilit⁵ e manifesta infondatezza dell' avversaria domanda, la nullit⁶ della scrittura privata del 20 ottobre 2015 ai sensi dell' art. 2744 cod. civ. ed infine l' indeterminatezza del bene oggetto del richiesto rilascio.

1.1. Disposto il mutamento del rito, con sentenza n. 423/2016, pubblicata in data 1 febbraio 2016, il Tribunale, rilevata l' infondatezza della domanda di nullit⁷ derivata, riteneva preclusa dal giudicato (esterno), costituito dalla sentenza n. 69/2010, ogni valutazione in merito alla pretesa nullit⁸ del contratto preliminare, per cui disattendeva le domande riconvenzionali tutte proposte dal convenuto e, in accoglimento della domanda attorea, lo condannava all' immediato rilascio dell' immobile ed al pagamento delle spese processuali.

2. Avverso tale sentenza (*omissis*) proponeva appello.

Si costituiva, resistendo al gravame, (*omissis*).

2.1. Con sentenza n. 5578/2022 del 30 dicembre 2022 la Corte d' Appello di Napoli rigettava l' appello, confermando la sentenza impugnata.

3. Avverso la sentenza (*omissis*) propone ora ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi.

4. In data 20 aprile 2024 il Consigliere delegato ha formulato, ai sensi dell' art. 380-bis c.p.c., proposta di decisione accelerata del seguente tenore: "Il primo motivo ⁹ inammissibile ai sensi dell' art. 360-bis n. 1 c.p.c. avendo la Corte di merito deciso in modo conforme alla consolidata giurisprudenza di questa Corte e l' esame dei motivi non offrendo elementi per confermare o mutare l' orientamento della stessa; costituisce invero jus receptum il principio secondo il quale il giudicato copre il dedotto e il deducibile, ¹⁰ correlato all' oggetto del processo e colpisce,

perciÃ², tutto quanto rientri nel suo perimetro, incidendo, da un punto di vista sostanziale, non soltanto sull'esistenza del diritto azionato, ma anche sull'inesistenza di fatti impeditivi, estintivi e modificativi, ancorch  non dedotti, senza estendersi a fatti ad esso successivi e a quelli comportanti un mutamento del petitum e della causa petendi, fermo restando il requisito dell'identit  delle persone (v. e pluribus Cass. n. 1259 del 11/01/2024; n. 33021 del 09/11/2022, Rv. 666229; Cass. n. 6091 del 04/03/2020); nella specie non pu  dubitarsi che, come del tutto correttamente ritenuto da entrambi i giudici di merito, l'accoglimento dell'azione ex art. 2932 c.c. con riferimento alla scrittura privata del 20 ottobre 2005, previamente qualificata quale preliminare di compravendita immobiliare, presuppone l'implicita validit  ed efficacia del contratto preliminare medesimo con conseguente preclusione da giudicato (esterno) dell'esame di ogni ulteriore deduzione, eccezione e/o domanda proposte dall'odierno appellante tendenti sia a una diversa qualificazione dell'accordo predetto in termini non di preliminare, ma di contratto di compravendita immediatamente traslativo del diritto, sia all'accertamento di un'eventuale simulazione e della violazione del divieto del patto commissorio ex art. 2744 c.c., sia della nullit  del contratto anche per indeterminatezza o indeterminabilit  dell'oggetto ex art. 1346 c.c.; discende da ci  anche la manifesta infondatezza dei restanti motivi, essendo del tutto evidente che, con tale motivazione, la Corte di merito ha anche pronunciato (e lo ha fatto in termini pienamente comprensibili) sui motivi di gravame diretti per l'appunto a iterare domande o eccezioni da considerarsi precluse dal giudicato .

5. In data 27 maggio 2024 il difensore del ricorrente, munito di procura speciale, depositava telematicamente istanza di decisione del ricorso, che veniva pertanto avviato all'adunanza camerale.

Il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni.

Il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

Diritto CONSIDERATO CHE

1. Va anzitutto premesso che il Collegio condivide integralmente le argomentazioni contenute nella proposta di decisione accelerata.

Pertanto, nel procedere allo scrutinio dei motivi di ricorso, il Collegio espone considerazioni meramente esplicative di quanto gi  assunto nella suddetta proposta ex art. 380-bis cod. proc. civ.

2. Con il primo motivo il ricorrente denuncia  Violazione e falsa applicazione degli artt. 2907, 2908 e 2909 cod. civ. e artt. 34 e 324 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ. .

Censura lâ?impugnata sentenza, anche lamentando la violazione del disposto ex art. 34 cod. proc. civ., lÃ dove ha affermato che la decisione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 60/2010, che ha accolto la domanda proposta da (*omissis*) contro (*omissis*) ai sensi e per gli effetti dellâart. 2932 cod. civ., Ã passata in giudicato ed ha quindi rilevato che -giusto il principio per cui il giudicato copre il dedotto ed il deducibile- nel presente giudizio resta precluso qualsivoglia esame in ordine alle domande riconvenzionali proposte dal Brillantino, dal momento che Ã stato ormai incontrovertibilmente accertato lâavvenuto trasferimento della proprietÃ del bene in favore di (*omissis*).

2.1. Il motivo Ã privo di fondamento in termini tali da impingere in inammissibilitÃ ex art. 360-bis n. 1 c.p.c.

Questa Corte ha giÃ avuto modo di affermare che âil giudicato copre il dedotto ed il deducibile in relazione al medesimo oggetto, e, pertanto, non soltanto le ragioni giuridiche e di fatto esercitate in giudizio, ma anche tutte le possibili questioni, proponibili in via di azione o eccezione, che, sebbene non dedotte specificamente, si caratterizzano per la loro comune inerenza ai fatti costitutivi delle pretese anteriormente svolte e costituiscono precedenti logici, essenziali e necessari, della pronuncia, rimanendo fuori della portata del giudicato le questioni che non potevano essere proposte prima che sorgesse il fatto giuridico da cui scaturisconoâ• (tra le tante, v. Cass., 11/01/2024, n. 1259; Cass., 12/09/2022, n. 26807; Cass., 04/03/2020, n. 6091; Cass., 30/06/2009, n. 15343).

Orbene, dalla lettura dellâimpugnata sentenza risulta che la corte di merito ha rilevato il passaggio in giudicato della sentenza con cui -in accoglimento della domanda in allora proposta da (*omissis*) ai sensi dellâart. 2932 cod. civ.- la scrittura privata stipulata inter partes Ã stata qualificata come contratto preliminare, valido ed efficace, ed ha affermato che tali statuizioni, passate in giudicato, precludono lâesame di qualsivoglia domanda o eccezione, proposta dallâallora appellante ed ora ricorrente, volta o a prospettare una diversa qualificazione dellâaccordo predetto in termini non di preliminare, ma di contratto di compravendita immediatamente traslativo del diritto, ovvero ad accertare unâeventuale simulazione e la violazione del divieto del patto commissorio ex art 2744 cod. civ., ovvero ancora ad accertare la nullitÃ del contratto anche per indeterminatezza o indeterminabilitÃ dellâoggetto ex art. 1346 cod. civ.

Lâimpugnata sentenza ha dunque deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e quanto -ripetutamente ma solo assertivamente- affermato dal ricorrente nel motivo -secondo cui ânel caso concreto, la sentenza costitutiva di cui allâart. 2932 del cod. civ., non preclude la esperibilitÃ dellâazione di nullitÃ o annullamento della scrittura privata posta a fondamento della richiesta di esecuzione specifica contemplata nella normaâ• non offre elementi per confermare o mutare lâorientamento della stessa.

2.2. Priva di pregio risulta poi l'ulteriore questione che il motivo pone anche in relazione a quanto previsto dall'art. 34 cod. proc. civ., e cioè che - a dire del ricorrente, - il giudicato si forma non su tutto ciò che il giudice possa avere affermato od esposto nella motivazione dell'iter decisorio, ma soltanto sull'accertamento di fatti, di situazioni o di rapporti, che abbia costituito oggetto effettivo di deliberazione e di pronuncia (Rel. min. n. 1186; retro par. 1). Ciò comporta che al di fuori dei presupposti cui l'art. 34 c.p.c. subordina il configurarsi dell'accertamento incidentale con autorità di giudicato la cognizione dei meri fatti storici o dei singoli fatti giuridici in sé considerati, al pari di quella dei fatti-diritti non dedotti ai sensi dell'art. 34 c.p.c., è sempre effettuata dal giudice incidenter tantum e non integra alcuna statuizione, idonea al giudicato (esplicito od implicito), che ne possa precludere l'ulteriore deduzione od allegazione in un nuovo processo per cui la preclusione da giudicato opera unicamente in presenza di una precisa identità soggettiva ed oggettiva della seconda causa, rispetto alla prima, da cui la predetta preclusione sorge (v. p. 15 del ricorso, ove viene richiamato quale precedente Cass., n. 2113/2003).

In disparte il non marginale rilievo per cui l'accenno all'art. 34 cod. proc. civ. del tutto assertivo e trascura gli insegnamenti di questa Suprema Corte in tema di distinzione tra causa pregiudiziale e questione pregiudiziale (su cui v. ampiamente la recente Cass., 19/07/2024, n. 19934 in tema di regolamento di competenza), giova ricordare che costante orientamento di legittimità afferma che Qualora due giudizi tra le stesse parti si riferiscano al medesimo rapporto giuridico ed uno di essi sia stato definito con sentenza passata in giudicato, l'accertamento così compiuto in ordine alla soluzione di questioni di fatto e di diritto relative ad un punto fondamentale comune ad entrambe le cause, formando la premessa logica indispensabile della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza, preclude il riesame dello stesso punto accertato e risolto, senza che, ai fini della formazione del giudicato esterno sullo stesso, sia necessaria una domanda di parte volta ad ottenere la decisione di una questione pregiudiziale con efficacia di giudicato, atteso che la previsione dell'art. 34 c.p.c. si riferisce alla sola pregiudizialità in senso tecnico e non già a quella in senso logico giuridico (Cass., 29/12/2021, n. 41895; Cass., 17/05/2018, n. 11754; Cass., 23/07/2024, n. 20351).

Nel caso di specie, come puntualmente rilevato nella proposta di decisione accelerata, la corte territoriale si è pronunciata conformemente ai suindicati principi di diritto, dai quali deriva che l'accoglimento dell'azione ex art. 2932 cod. civ. da parte della sentenza, passata in giudicato, che produca gli effetti del contratto non concluso, non solo implica la qualificazione dell'accordo tra le parti in termini di contratto preliminare, ma anche presuppone l'implicita validità ed efficacia del contratto stesso, con conseguente preclusione da giudicato (esterno) dell'esame di ogni ulteriore deduzione, domanda od eccezione, sia finalizzata ad ottenere una diversa qualificazione del contratto sia finalizzata ad ottenerne la declaratoria di inefficacia o invalidità.

3. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia â??Violazione e falsa applicazione dellâ??art. 112 cod. proc. civ., 1963, 2744, 1414 e seg. ti, 1346 e 1418 cod. civ. in Relazione allâ??art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ. â?? Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che Ã?? stato oggetto di discussione tra le parti in riferimento allâ??art. 360 n. 5 cod. proc. civ.â?•.

Censura lâ??impugnata sentenza lÃ? dove ha escluso la violazione, da parte del Tribunale, del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato ex art 112 cod. proc. civ., sul rilievo per cui lâ??esame delle questioni in tema di inefficacia o invaliditÃ? del contratto sarebbe precluso dalla formazione del giudicato sulla base della giÃ? citata sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ.

Svolge la medesima censura anche in termini di omesso esame ai sensi del n. 5 dellâ??art. 360 cod. proc. civ., precisando che lâ??esame di tali domande e una pronuncia sulle stesse costituiva un fatto decisivo per il giudizio che era stato oggetto di discussione tra le parti sia in sede di primo grado con la memoria di costituzione che in secondo grado nellâ??atto di appello e nelle relative comparse conclusionali.

4. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia â??Violazione dellâ??art. 112 e 132 comma 2 n. 4 c.p.c., in riferimento allâ??art. 360 comma 1 n. 4 c.p.c. Omessa pronuncia. NullitÃ? della sentenzaâ?•.

Lamenta che lâ??appellante (*omissis*) aveva formulato specifiche domande di nullitÃ? della scrittura privata del 20 ottobre 2005 ai sensi e per gli effetti degli artt. 1963,2744,1414 e ss. cod. civ., 1346 e 1418 cod. civ., ma su tali domande la Corte di Appello non aveva pronunciato ritenendole, come detto, precluse dal giudicato formatosi con la sentenza n. 69/2010.

5. Con il quarto motivo il ricorrente denuncia â??Violazione dellâ??art. 132 secondo comma n. 4 c.p.c. e 118 delle disp. di attuaz. c.p.c. in relazione allâ??art. 360 comma 1 n. 4 c.p.c. -NullitÃ? della sentenza per mancanza e/o inesistenza di motivazioneâ?•.

Lamenta che la dichiarata preclusione a decidere sulle domande riconvenzionali proposte dal sig. (*omissis*), fondata sulla formazione del giudicato rappresentato dalla sentenza n. 69/2010, non sarebbe invero stata adeguatamente motivata dalla corte di merito, che sarebbe pertanto incorsa nella violazione dellâ??art. 132, comma 2, n. 4, cod. proc. civ. e dellâ??art. 118 disp. att. cod. proc. civ.

6. Il secondo, il terzo ed il quarto motivo, che per la loro stretta connessione possono essere scrutinati congiuntamente, pongono a questa Corte questioni il cui esame Ã?? precluso dalla sorte del primo motivo e vanno quindi dichiarati assorbiti.

7. In conclusione, il primo motivo di ricorso va dichiarato inammissibile e gli altri motivi vanno dichiarati assorbiti.

8. Le spese del giudizio di legittimit  , liquidate nella misura indicata in dispositivo, seguono la soccombenza, con distrazione a favore del difensore del controricorrente.

Considerato che il giudizio   stato definito in sostanziale conformit  alla proposta di decisione accelerata, stante lâ assorbimento della sua valutazione sul primo motivo, la Corte deve applicare il terzo e il quarto comma dellâart. 96, come testualmente previsto dal citato art. 380-bis cod. proc. civ. (Cass., Sez. Un., 27/09/2023, n. 27433).

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile ex art. 360-bis n. 1 c.p.c. il primo motivo. Dichiarata in conseguenza assorbiti i restanti motivi. Condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimit  , che liquida in Euro 3.600,00 per compensi, oltre spese forfettarie nella misura del 15 per cento, esborsi, liquidati in Euro 200,00, ed accessori di legge; con distrazione a favore del difensore del controricorrente.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, della somma di Euro 3.000,00, ai sensi dellâart. 96, comma terzo, cod. proc. civ. e della somma di Euro 1.000,00 alla Cassa delle Ammende, ai sensi dellâart. 96, comma quarto, cod. proc. civ.

Ai sensi dellâart. 13 comma 1-quater del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall art. 1, comma 17 della L. n. 228 del 2012, d  atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, al competente ufficio di merito, dell ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Cos  deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 14 ottobre 2024.

Depositato in Cancelleria il 9 gennaio 2025.

Campi meta

Massima :

L'accoglimento, con sentenza passata in giudicato, della domanda ex art. 2932 c.c. presuppone l'implicita validit  ed efficacia del contratto preliminare, con conseguente preclusione, da giudicato esterno, dell'esame di ogni ulteriore deduzione, eccezione o domanda tendenti all'accertamento di una sua causa di invalidit  .

Supporto Alla Lettura :

Contratto preliminare

Il contratto preliminare (anche detto compromesso)   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.   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.   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   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'opportunit  della trascrizione pu  essere valutata con l'assistenza del notaio. La trascrizione vale come una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile. Non   pi  soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, viene reso legalmente valido verso chiunque (tecnicamente   opponibile nei confronti dei terzi) e il venditore, di conseguenza, non potr  vendere l'immobile a qualcun altro, n  concedere un'ipoteca sull'immobile, n  costituire una servit  passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore non potranno iscrivere un'ipoteca sull'immobile promesso in vendita, n  pignorarlo. Dal momento della trascrizione del contratto preliminare, l'immobile   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 validit  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.