



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -

Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -

Dott. LUCA VARRONE - Rel. Consigliere -

Dott. CESARE TRAPUZZANO - Consigliere

Oggetto

PRELIMINARE
VENDITA

Ud. 13/06/2022

R.G.N. 22640 /2017

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 22640/2017 R.G. proposto da:

(omissis)

elettivamente domiciliato in

(omissis)

presso lo studio dell'avvocato

(om)

(omissis)

che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato

(omissis)

;

- ricorrente -

contro

(omissis) S.R.L., elettivamente domiciliata in

(omissis)

presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

che la

rappresenta e difende;

- controricorrente -





avverso la sentenza n. 1333/2017 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 28 febbraio 2017 e notificata il 5 luglio 2017; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13 giugno 2022 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;

FATTI DI CAUSA

1. (omissis) citava dinanzi il Tribunale di Roma la società (omissis) srl ex art. 2932 c.c. per il trasferimento della piena proprietà di un'unità immobiliare facente parte dell'immobile sito in (omissis), costituito da terreno della superficie di mq. 1000 circa con retrostante fabbricato di civile abitazione da cielo a terra.

L'attore offriva di pagare alla convenuta o a chi di ragione, - in considerazione dell'ipoteca - il saldo del prezzo pari ad € 572.435,00, inoltre, poiché l'immobile promesso era gravato da un'iscrizione ipotecaria, chiedeva di condizionare il pagamento del residuo prezzo sino alla totale liberazione, da parte della convenuta entro un termine da assegnare, di ogni formalità pregiudizievole gravante sull'immobile promesso; ovvero, in subordine, di autorizzare il conchiudente ad impiegare quanto necessario del residuo prezzo per la cancellazione della detta iscrizione e di ogni altra eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole sull'immobile promesso o, comunque, di fissare condizioni e modalità di versamento del prezzo idonee ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli e a garantire il conchiudente dall'eventuale evizione. L'attore chiedeva la condanna della convenuta a rilasciare l'immobile e ad eliminare le irregolarità o difformità edilizie o urbanistiche o in subordine, di ridurre il prezzo della vendita dell'importo necessario a sanare dette irregolarità o





difformità, dichiarando in ogni caso la convenuta medesima tenuta a manlevare il (omissis) da ogni conseguenza pregiudizievole che avesse a subire per effetto delle stesse.

2. Si costituiva la convenuta che proponeva domanda riconvenzionale chiedendo di accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare stipulato tra le parti per il decorso del termine fissato al 31 marzo 2004 e, comunque, per il rilevante inadempimento dell'attore; - dichiarare legittimamente acquisite alla parte promittente venditrice le somme versate a titolo di caparra dalla parte promissaria acquirente; accertare e dichiarare a carico dell'attore la violazione della buona fede ex artt. 1337 e 1375 c.c. con condanna dell'attore (omissis) a risarcire alla Soc. (omissis) i danni ulteriori derivanti da detta violazione, nella misura da precisare ovvero da liquidare anche in via equitativa per la ritardata e poi omessa compravendita, nonché per il regime legale di trascrizione della domanda, nonché per il procurato ostacolo alla alienazione in favore di terzi.

3. Il Tribunale di Roma rigettava sia la domanda principale che quella riconvenzionale.

4. (omissis) proponeva appello avverso la suddetta sentenza.

5. La Società (omissis) resisteva e proponeva appello incidentale.

6. La Corte d'Appello di Roma rigettava l'appello principale e dichiarava assorbito quello incidentale.

In particolare, la Corte d'Appello evidenziava che è ammissibile un trasferimento ex art. 2932 c.c. condizionato alla preventiva cancellazione delle ipoteche, imponendosi la relativa attività al venditore o, in alternativa, dando la possibilità





all'acquirente di prelevare dal residuo prezzo le somme occorrenti alla cancellazione dei vincoli pregiudizievoli. Nel caso di specie, tuttavia, era di ostacolo a tale possibile soluzione la mancata indicazione del debito della (omissis) srl verso l'istituto di credito. Non risultava contestato, infatti, che sui cespiti oggetto del contratto preliminare stipulato tra (omissis) e (omissis) srl gravava un'ipoteca volontaria di lire tre miliardi, a favore di Banca (omissis) spa, iscritta a garanzia del rimborso di un mutuo di lire un miliardo, concesso dalla banca a (omissis) con atto a rogito del Notaio (omissis) di Roma. Era altrettanto pacifico che nessuna delle parti del giudizio aveva indicato la quota di mutuo non ancora rimborsata, per cui non era possibile individuare la parte del prezzo da destinare alla cancellazione della detta ipoteca, somma che peraltro, a distanza di oltre trent'anni dalla stipula del mutuo, poteva essere, in linea teorica, per effetto dei maturati interessi, maggiore del residuo prezzo ancora dovuto da (omissis) a (omissis) srl.

L'omessa indicazione del residuo mutuo ancora non rimborsato impediva, quindi, di determinare condizioni e modalità del pagamento del prezzo e, pertanto, la domanda di esecuzione in forma specifica, come formulata, andava rigettata.

6.1 L'appello e la relativa domanda ex art. 2932 c.c. dovevano rigettarsi anche sotto altro profilo.

Il fabbricato di cui faceva parte la porzione immobiliare oggetto del contratto preliminare risale al 1939, ma era stato oggetto di diversi interventi edilizi, tra cui anche quello pattuito tra le parti con la scrittura privata del 15/03/2003. Agli atti di causa, però, non si rinveniva la documentazione necessaria a valutare la regolarità dell'attuale situazione urbanistica del bene o,





quantomeno, a verificare che le "menzioni urbanistiche", peraltro provenienti dall'acquirente e non dal venditore, fossero complete ed esaustive. A tal fine doveva rilevarsi che con la D.I.A. del 2002 era stato richiesto il ripristino delle unità immobiliari originarie del 1939, ma non poteva comprendersi se la modifica delle stesse fosse avvenuta prima o dopo il 1967 (se avvenuta dopo il 1967 occorreva l'ulteriore menzione urbanistica) e se, oltre all'istanza di condono del 01/03/1995, vi erano state altre istanze in tal senso, come sembrava ipotizzarsi dagli allegati alla D.I.A. del 25/06/2002 (epoca in cui non vi era ancora la concessione in sanatoria del 13/01/2004).

Lo stesso appellante aveva dedotto (doc. n. 24 del fascicolo dell'attore: relazione tecnica del geometra Antonio Virgilio del 29/03/2006, depositata in atti il 30/03/2006) che l'unità immobiliare oggetto della promessa di vendita non era conforme agli strumenti urbanistici vigenti, circostanza che impediva l'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica per il divieto di alienazione di immobili abusivi o difformi, applicabile anche all'esecuzione in forma specifica.

6.2 Un ulteriore aspetto imponeva il rigetto dell'appello. La porzione immobiliare aveva subito diverse modifiche, ma agli atti non vi era documentazione idonea ad attestare l'attuale identificazione catastale dei beni, come modificati per effetto della suddivisione prevista dalla scrittura privata del 15/03/2003, circostanza che, visto il mancato inserimento dei dati catastali nella promessa di vendita, impediva anche di verificare la corrispondenza tra il bene promesso e quello di cui si chiedeva l'esecuzione in forma specifica, oltre a non potersi comprendere, in mancanza dei dati





catastali, su quali beni ricadesse l'ipoteca di tre miliardi di cui si chiedeva genericamente la cancellazione.

Il rigetto dell'appello principale comportava l'assorbimento di quello incidentale condizionato.

7. (omissis) ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di tre motivi.

8. La Società (omissis) ha resistito con controricorso.

9. Entrambe le parti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione e falsa applicazione di norme di diritto degli artt. 1460 c.c. e 1482 c.c. In subordine, nullità della sentenza per motivazione oggettivamente incomprensibile e/o inesistente o apparente, e per contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili.

La Corte di Appello avrebbe errato nel ritenere necessaria (cfr. pag. 5, righe 21, 22 della sentenza impugnata) a norma di legge l'indicazione del debito residuo del mutuo quale condizione necessaria per potersi disporre il trasferimento.

Il ricorrente richiama il principio da tempo consolidato secondo cui la mancata cancellazione da parte del promittente venditore di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile consente al promissario acquirente, ove di tale facoltà intenda avvalersi, di chiedere al giudice con la sentenza sostitutiva del contratto di fissare condizioni e modalità di versamento idonee ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli; tra queste, anche quella di subordinare il pagamento del residuo prezzo all'estinzione, da parte del promittente alienante, dell'ipoteca.





Dunque, si tratterebbe di condizionare il pagamento del prezzo alla cancellazione dell'ipoteca ovvero di autorizzare il promissario acquirente a cancellare l'ipoteca impiegando quanto necessario del residuo prezzo.

Nessuna delle disposizioni normative menzionate nella motivazione della sentenza impugnata porrebbe direttamente o indirettamente a carico del promissario acquirente che agisce per la tutela ex art. 2932 c.c. l'obbligo di individuare l'esatto ammontare del debito residuo.

Laddove non volessero ritenersi violate o falsamente applicate le disposizioni di legge appena richiamate, la Corte di Appello sarebbe, comunque, incorsa nel vizio di nullità della sentenza, sotto il profilo dell'anomalia motivazionale traducendosi in "motivazione oggettivamente incomprensibile" e/o in contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili.

La sentenza impugnata, pur dando atto della ammissibilità di un trasferimento ex art. 2932 c.c. condizionato alla preventiva cancellazione dell'ipoteca (imponendosi la relativa attività al venditore, ovvero in alternativa, dando la possibilità all'acquirente di prelevare dal residuo prezzo le somme occorrenti alla cancellazione dei vincoli pregiudizievoli) al contrario, ha ritenuto ostativa a tale possibile soluzione (cfr. pag. 5, riga 16 sino a pag. 6 righe da 1 a 6) "la mancata indicazione del debito della (omissis) s.r.l. verso l'istituto di credito sul rilievo che *"non avendo nessuna delle parti del giudizio indicato la quota di mutuo non ancora rimborsata, non è possibile individuare la parte del prezzo da destinare alla cancellazione di detta ipoteca"*.





La motivazione sarebbe, dunque, palesemente contraddittoria per inconciliabilità assoluta delle sue proposizioni. In buona sostanza la Corte d'Appello, dopo aver riconosciuto di avere il potere di imporre al venditore la cancellazione dell'ipoteca senza alcuna necessità di intermediazione o di ulteriore collaborazione da parte dell'acquirente, però non ne ha fatto uso, disattendendo illegittimamente la relativa domanda di porre a carico del promittente venditore la cancellazione dell'ipoteca.

L'opzione alternativa, di consentire all'acquirente di pagare il creditore iscritto in luogo del venditore, non necessiterebbe di alcuna preventiva indicazione del debito residuo. Infatti, se il residuo prezzo ancora dovuto fosse sufficiente alla cancellazione, *nulla quaestio*, altrimenti, l'acquirente avrebbe facoltà di provvedere con ulteriori risorse proprie, maturando poi le conseguenti rivalse verso il suo dante causa. Dunque, non sussisterebbe alcun ostacolo, logico o giuridico anche per questa, dichiaratamente alternativa, opzione; e la motivazione che ne ha ritenuto la sussistenza risulterebbe (oltre che contraddittoria) oggettivamente incomprensibile.

Nell'ambito del primo motivo il ricorrente propone anche un'ulteriore censura così rubricata: Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio e oggetto di discussione tra le parti (art. 360 n. 5 C.P.C.). Nullità della sentenza per palese contraddittorietà in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.

Sotto un primo profilo, la Corte di Appello non ha considerato che l'ammontare del debito residuo con la banca era stato indicato dalla parte promittente venditrice, parte mutuataria del mutuo ipotecario concesso da Banca (omissis) s.p.a.. Si legge, infatti, a





pagina 6, rigo 9, della comparsa costitutiva del 28.12.2004 di (omissis) s.r.l. in primo grado (cfr. doc. a dell'allegato fascioletto), che *"l'ipoteca gravante sull'immobile de quo assiste un residuo credito bancario largamente inferiore al saldo del prezzo convenuto (circa € 360.000 contro € 572.435,00)"*.

Parimenti, a pagina 2, primo rigo, della comparsa costitutiva di (omissis) s.r.l. nel grado di appello (cfr. doc. b dell'allegato fascioletto), che *"Nel 2003 i due Soci (n.d.e.: della (omissis) s.r.l.) mettono in vendita una porzione dell'immobile in proprietà della (omissis). Si tratta di estinguere il mutuo, che al marzo 2003 presenta un residuo capitale di circa € 386.000"*.

La Corte di Appello sarebbe incorsa nel vizio di omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. Segnatamente: il fatto storico omesso sarebbe costituito dalla espressa indicazione, da parte di (omissis) s.r.l., della quota parte del debito residuo ancora in essere; indicazione contenuta nella comparsa costitutiva di primo grado, a pagina 6, rigo 9, e ripetuta in quella nel grado di appello, a pag. 2 rigo 1 (doc. a e b del fascioletto).

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: *Violazione e falsa applicazione di norme di diritto con riferimento all'art. 2932 e all'art.2697 c.c., all'art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985 e all'art. 46 del D.P.R n. 380 del 2001.*

La censura ha ad oggetto la ritenuta mancanza di documentazione attinente alla regolarità urbanistica del bene immobile oggetto della domanda.

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del contratto è stato edificato anteriormente al settembre 1967, il





ricorrente ha prodotto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, (sub doc. 26 nel fascicolo attoreo di primo grado (doc. n. 6 del fascicoletto). La successiva D.I.A., autorizzativa dei lavori di suddivisione e ristrutturazioni pattuiti con la promessa di vendita per cui è causa, risulta espressamente dalla promessa di vendita stessa, laddove, al punto b) delle premesse, si deduce che "la parte Promittente ha chiesto alla circoscrizione XVI Ispettorato edilizio al n. 34714 di protocollo, in data 25/06/2001 (in realtà 25/06/2002) il ripristino del numero delle unità immobiliari originarie all'anno 1939, inserite nella delibera del Consiglio Comunale n. 295/91".

Secondo la Corte di Appello, non sarebbe possibile verificare se queste dichiarazioni siano complete o meno e la mancanza della documentazione necessaria a verificare la completezza ed esaustività delle dichiarazioni urbanistiche ha imposto il rigetto della domanda.

La Corte di Appello sarebbe incorsa in violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli art. 2932 c.c. e 2697 c.c. dell'art. 40, comma 2, della L. n. 47/1985 (e per quanto di ragione, dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001).

Il ricorrente richiama la sentenza delle Sezioni Unite n. 23825 del 2009 secondo cui "nel caso in cui il promittente alienante, resosi inadempiente, si rifiuti di produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve essere consentito al promissario acquirente di provvedere a tale produzione e di rendere detta dichiarazione al fine di ottenere la sentenza ex art. 2932 cod civ."





Il ricorrente nella specie ha prodotto i titoli abilitativi degli interventi edilizi successivi: vale a dire il condono per la realizzazione di un soppalco interno (doc.1 fasc. attoreo di primo grado prodotto con citazione – doc.A del fascicoletto) e la D.I.A. per l'intervento di suddivisione e ristrutturazione pattuito con la promessa di vendita (doc.25 fasc. attore di primo grado, prodotto con memoria ex art. 184 c.p.c. del 24.3.2006 - doc.5 del fascicoletto). Inoltre, ha reso anche la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (doc. 26 cit., prodotto come doc.6 nel fascicoletto).

Poiché le dichiarazioni urbanistiche sono agli atti, secondo la legge applicabile *ratione temporis* alla fattispecie, non potrebbe imporsi all'attore alcun ulteriore onere ai sensi dell'art. 2697 C.C., di produrre ulteriori documenti.

Peraltro, la giurisprudenza di legittimità ritiene che solo nei casi di totale difformità si configuri la nullità del contratto, essendo invece insufficiente un "vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione" (Cass. 9.12.2015 n. 24852; Cass. 7.4.2014 n. 8081; Cass. 12.3.2012 n. 3892; Cass. 18.9.2009 n. 20258).

Le irregolarità nella specie comunque non supererebbero la soglia della parziale difformità, attenendo, infatti, a meri lavori di suddivisione e ristrutturazione interna, previsti e autorizzati dalla D.I.A richiamata nel contratto preliminare.

Le dichiarazioni prescritte dalla legge n. 47/85, in parte già contenute nel contratto preliminare, sono agli atti per iniziativa del promissario acquirente, che ha reso la relativa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ed ha inoltre prodotto copia dei





relativi titoli abilitativi, documenti firmati dalla venditrice e giudizialmente riconosciuti; non vi è alcuna evidenza che i titoli abilitativi "menzionati" in realtà non sussistano, non fosse altro perché sono prodotti agli atti e giudizialmente riconosciuti dalla venditrice; - né vi è evidenza di irregolarità oltrepassanti la soglia della parziale difformità dal titolo, irregolarità del resto non allegate né dalla venditrice né dall'acquirente, né altrimenti acquisite in causa

In definitiva: non è acquisita in causa alcuna evidenza di difformità ostative all'emissione della sentenza ex art. 2932 c.c., che la Corte di Appello poteva e doveva quindi pronunciare.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione e falsa applicazione di norme di diritto con riferimento agli artt. 1346, 2643, 2932 c.c. e all'art. 115 c.p.c.

La Corte d'Appello ha ritenuto, quale altra circostanza impeditiva dell'accoglimento della domanda, la mancanza di documentazione idonea ad attestare l'attuale identificazione catastale dei beni come modificata per effetto della suddivisione prevista dal contratto preliminare.

Secondo il ricorrente, l'immobile promesso sarebbe perfettamente identificato, sussistendo nel contratto tutti gli elementi per l'inequivoca sua individuazione.

Nel contratto, infatti, l'immobile è identificato con l'indicazione della sua ubicazione ("in Comune di (omissis)

"), della sua natura e del più ampio fabbricato di cui fa parte (fabbricato di civile abitazione da cielo a terra composto di un piano seminterrato, un piano rialzato ed un primo piano, il tutto coperto





da lastrico solare e terrazzo"), del piano al quale sono ubicati i locali promessi, della consistenza ed articolazione dei medesimi.

L'identificazione catastale del bene promesso non sarebbe dunque un presupposto necessario per la pronuncia della sentenza costitutiva di cui all'art. 2932 c.c. la quale, per un verso, teoricamente ben avrebbe potuto disporre il trasferimento del bene così come descritto nel contratto preliminare e, per altro verso, avrebbe avuto comunque una sua *utilitas*, a prescindere dalla sua trascrizione, in quanto avrebbe comunque definito i rapporti tra le parti contraenti.

La Corte d'Appello avrebbe errato a non tener conto che gli estremi censuari dei beni promessi (ed i loro confini) sono stati puntualmente indicati nella domanda e mai contestati dalla parte venditrice, onde essi, ex art. 115 c.p.c., devono ritenersi pienamente acquisiti in causa per effetto della non contestazione della controparte.

Il contratto preliminare, in effetti, non indica i dati catastali dei beni promessi, questo per la semplice ragione che l'immobile promesso, risultante da frazionamento, è stato accatastato in epoca di poco successiva alla stipula del contratto preliminare, al termine dei lavori di suddivisione e ristrutturazione pattuiti nel contratto. Tuttavia, nell'atto di citazione sono stati aggiunti anche gli estremi censuari e le coerenze degli immobili promessi. Peraltro, il ricorrente aveva chiesto, alla prima udienza successiva all'entrata in vigore della norma sopravvenuta e rinnovando la richiesta all'udienza di precisazione delle conclusioni, di disporsi idonea consulenza tecnica di ufficio, volta ad acquisire, da parte di tecnico qualificato, l'attestazione di conformità, così come richiesto dalla





legge 122 del 2010. Sotto questo profilo, si osserva come l'espletamento del detto mezzo avrebbe ben potuto influire sulla decisione impugnata, considerato pure che l'accertamento di determinate situazioni di fatto (come, ad esempio, l'accertamento della regolarità catastale) può effettuarsi soltanto con l'ausilio di speciali cognizioni tecniche.

Il ricorrente evidenzia anche che la fattispecie va regolata secondo la legge vigente al tempo della proposizione della domanda.

Nel caso di specie, la domanda giudiziale è stata proposta in data 1° giugno 2004 e il processo si è sviluppato ed è giunto sino a sentenza ben prima dell'entrata in vigore della norma che è sopravvenuta, addirittura, nel corso del giudizio di appello.

3.1 Il collegio ritiene di dover esaminare preliminarmente il terzo motivo di ricorso che è infondato e il suo rigetto determina l'inammissibilità dei primi due mezzi.

3.2 La sentenza impugnata, infatti, si fonda su tre distinte e autonome *rationes decidendi*, rispetto alle quali il ricorrente ha contrapposto tre distinti motivi di impugnazione. In tal caso è sufficiente che uno solo dei motivi di ricorso sia infondato, perché la sentenza non possa essere cassata. Deve richiamarsi in proposito il seguente principio di diritto: Ove la sentenza sia sorretta da una pluralità di ragioni, distinte ed autonome, ciascuna delle quali giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare la decisione adottata, l'omessa impugnazione di una di esse rende inammissibile, per difetto di interesse, la censura relativa alle altre, la quale, essendo divenuta definitiva l'autonoma motivazione non impugnata, in nessun caso potrebbe produrre l'annullamento





della sentenza (*ex plurimis* Sez. 1, Ord. n. 18119 del 2020; Sez. 6-5, Ord. n. 9752 del 2017).

Nello stesso senso anche Sez. 3, Ord. n. 15399 del 2018 secondo cui: Il giudice di merito che, dopo avere aderito ad una prima *ratio decidendi*, esamini ed accolga anche una seconda *ratio*, al fine di sostenere la propria decisione, non si spoglia della *potestas iudicandi*, atteso che l'art. 276 c.p.c., distingue le questioni pregiudiziali di rito dal merito, ma non stabilisce, all'interno di quest'ultimo, un preciso ordine di esame delle questioni; in tale ipotesi, pertanto, la sentenza risulta sorretta da due diverse *rationes decidendi*, distinte ed autonome, ciascuna delle quali giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare la decisione adottata, sicché l'inammissibilità del motivo di ricorso attinente ad una di esse rende irrilevante l'esame dei motivi riferiti all'altra, i quali non risulterebbero in nessun caso idonei a determinare l'annullamento della sentenza impugnata, risultando comunque consolidata l'autonoma motivazione oggetto della censura dichiarata inammissibile.

3.3 Nella specie, la Corte d'Appello ha rigettato la domanda ex art. 2932 c.c., oltre che per la mancata indicazione della somma necessaria alla cancellazione dell'ipoteca quale parte del prezzo, anche perché la porzione immobiliare oggetto della richiesta di sentenza traslativa del diritto aveva subito diverse modifiche, ma agli atti non vi era documentazione idonea ad attestare l'attuale identificazione catastale dei beni, come modificati per effetto della suddivisione prevista dalla scrittura privata del 15/03/2003. Tale circostanza, visto il mancato inserimento dei dati catastali nella promessa di vendita, impediva anche di verificare la corrispondenza





tra il bene promesso e quello di cui si chiedeva l'esecuzione in forma specifica, oltre a non potersi comprendere, in mancanza dei dati catastali, su quali beni ricadesse l'ipoteca di tre miliardi di cui si chiedeva genericamente la cancellazione. Peraltro, anche sotto il profilo della regolarità urbanistica, l'immobile era stato oggetto di diversi interventi edilizi, tra cui anche quello pattuito tra le parti con la scrittura privata del 15/03/2003. Agli atti di causa, tuttavia, non si rinveniva la documentazione necessaria a valutare la regolarità dell'attuale situazione urbanistica del bene o, quantomeno, a verificare che le "menzioni urbanistiche", peraltro provenienti dall'acquirente e non dal venditore, fossero complete ed esaustive.

Ciò premesso, deve evidenziarsi che lo stesso ricorrente è consapevole (vedi ultima parte del terzo motivo e memoria ex art. 380 bis.1. c.p.c.) dell'orientamento di questa Corte circa l'applicabilità al caso di specie dell'art. 19, comma 14, del d. l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, con la legge 30 luglio 2010, n. 122. Tale disposizione, come è noto, ha modificato il testo dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiungendo, dopo il comma 1, il comma 1 bis, del seguente testuale tenore: «Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle





disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

Deve richiamarsi in proposito il seguente principio di diritto: Nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che non può accogliere la domanda ove la presenza delle menzioni catastali difetti al momento della decisione; viceversa, il giudice non è tenuto a verificare la ricorrenza della c.d. conformità catastale soggettiva, consistente nella coincidenza del promittente venditore con l'intestatario catastale del bene, in quanto non costituisce una condizione dell'azione e la sua mancanza non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato ex art. 2932 c.c. (Sez. 2, Sent. n. 20526 del 2020).

Nella specie, la Corte territoriale ha evidenziato che non era possibile accogliere la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto di trasferimento della proprietà dell'immobile perché mancava la prova della legittimità edilizia ed urbanistica e della coerenza catastale dell'immobile stesso.





La mancata acquisizione agli atti della dichiarazione di coerenza catastale ex art. 29, comma 1 bis, l. n. 52 del 1985, vale a dire «oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie» (quest'ultima sostituibile da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato) non consente di accogliere la domanda ex art. 2932 c.c.

3.4 Con riferimento ai contratti stipulati prima dell'entrata in vigore del decreto legge n. 78 del 2010, questa Corte, con la sentenza n.20526 del 2020, ha evidenziato che la disposizione introdotta dall' articolo 19, comma 14, di tale decreto riguarda i contratti traslativi e non i contratti ad effetti obbligatori, come fatto palese dalla lettera della legge, che contempla esclusivamente «gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali». Sulla scorta di tale premessa, si è detto che, in mancanza di una disciplina transitoria, tale disposizione trova applicazione, ai sensi dell'art. 11 delle disposizioni preliminari al codice civile ("la legge non dispone che per l'avvenire"), a tutti i contratti di trasferimento conclusi dopo la sua entrata in vigore. La legge, infatti, non pone alcuna distinzione tra contratti traslativi conclusi spontaneamente e contratti traslativi conclusi in esecuzione di una pregressa obbligazione di contrarre e pertanto, con riferimento a questi ultimi, nessun rilievo può attribuirsi all'epoca di insorgenza dell'obbligazione di contrarre. Nel caso di contratto preliminare di compravendita, l'effetto traslativo è determinato soltanto dal contratto definitivo, sicché la ricorrenza





dei requisiti di forma e sostanza necessari ai fini della validità del contratto traslativo non possono che fare riferimento alla legge vigente al momento della stipula di questo (principio già espresso da questa Corte con la sentenza n. 4522/08).

3.5 Per quanto riguarda la tesi del ricorrente circa l'anteriorità dell'instaurazione del presente giudizio rispetto all'entrata in vigore del decreto-legge n. 78 del 2010, deve ribadirsi quanto già detto con la citata sentenza n. 20526 del 2020, ovvero che, trattandosi di una condizione dell'azione, essa soggiace al principio generale che, ai fini dell'accertamento della sua sussistenza, rileva non il momento della presentazione della domanda, bensì quello della decisione (cfr. SSUU n. 23825/09; da ultimo, Cass. 16068/19).

Il collegio, sul punto, intende dare continuità al seguente principio di diritto: Le indicazioni circa la c.d. conformità catastale oggettiva, ovvero l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, previste dall'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010 convertito, con modificazioni, dalla l. n. 122 del 2010, a pena di nullità del contratto di trasferimento immobiliare, devono sussistere, quali condizioni dell'azione, nel giudizio di trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili mediante sentenza emessa ai sensi dell' articolo 2932 c.c., anche in relazione ai processi instaurati prima dell'entrata in vigore del d.l. n. 78 del 2010. (Sez. 2, Sent. n. 20526 del 2020).

Nella specie, è lo stesso ricorrente a richiedere una consulenza tecnica per verificare la conformità catastale dell'immobile nel





giudizio di rinvio, il che rende ancora più evidente che la sentenza della Corte d'Appello deve essere confermata. Il ricorrente avrebbe dovuto produrre quantomeno un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato, non potendosi demandare la dichiarazione di conformità catastale ad una consulenza tecnica di ufficio.

Deve ribadirsi, infatti, che la produzione della documentazione attestante la c.d. conformità catastale oggettiva, ovvero l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, costituiscono una condizione dell'azione che può intervenire anche in corso di causa e altresì nel corso del giudizio d'appello, purché prima della relativa decisione. Ne consegue che la relativa allegazione e documentazione è sottratta alle preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti e la carenza o mancanza è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio anche in sede di legittimità (Nello stesso senso, con riferimento all'analoga disposizione di cui ex art. 40 della l. n. 47 del 1985 vedi Sez. 2, Ord. n. 6684 del 2019).

Il Collegio ritiene, quindi, di dover dare attuazione, nell'interpretazione del comma 1 bis dell'articolo 29 l. n. 52 del 1985, al seguente principio: la pronuncia giudiziale ex art.2932 cod.civ., avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti, né, comunque, un effetto che eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale delle parti; in altri termini, non





può accogliersi una lettura del sistema che consenta alle parti di eludere la disposizione dettata del comma 1 bis dell'articolo 29 l. n. 52 del 1985 mediante la stipula di un contratto preliminare di immobile catastalmente non regolare seguita dalla introduzione di un giudizio che si concluda con sentenza di trasferimento dell'immobile medesimo.

4. In conclusione, il ricorso è rigettato.

5. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

6. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore della (omissis) srl , che liquida in euro 7000,00 più euro 200,00 per esborsi, oltre al rimborso forfettario al 15%, IVA e CPA come per legge; ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 13 giugno 2022.

Il Presidente
Rosa Maria Di Virgilio





Numero registro generale 22640/2017

Numero sezionale 1318/2022

Numero di raccolta generale 22660/2022

Data pubblicazione 19/07/2022

Ric. 2017 n. 22640 sez. S2 - ud. 13/06/2022

