

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DE STEFANO Franco - Presidente

Dott. ROSSETTI Marco - Consigliere

Dott. PORRECA Paolo - Consigliere

Dott. ROSSI Raffaele - rel. Consigliere

Dott. SAIJA Salvatore - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 38696-2019 R.G. proposto da:

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), dal quale e' rappresentato e difeso;

- ricorrente -

contro

(OMISSIS) - (OMISSIS), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), dalla quale e' rappresentato e difeso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3315-2019 della CORTE D'APPELLO DI ROMA, depositata il giorno 15 maggio 2019;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 9 febbraio 2023 dal Consigliere RAFFAELE ROSSI.

FATTI DI CAUSA

1. (OMISSIS), conduttore di un immobile di edilizia residenziale pubblica di proprieta' dell' (OMISSIS), domando' giudizialmente il trasferimento della proprieta' del bene, previo pagamento del prezzo, in favore della propria figlia convivente, (OMISSIS).

L'adito Tribunale di Roma rigetto' la domanda e, in accoglimento di quella spiegata in via incidentale dall'ente convenuto, condanno' l'attore al rilascio del bene, dacche' occupato sine titolo.

2. La decisione in epigrafe indicata ha disatteso l'appello interposto da (OMISSIS).

Per quanto ancor qui d'interesse, la Corte territoriale ha ritenuto (OMISSIS) privo di legittimazione a proporre azione di esecuzione specifica del contratto, per aver egli esercitato, prima dell'inizio della lite, la facolta' di elezione del terzo cui trasferire la proprieta', indicato nella figlia convivente (OMISSIS), da cio' discendendo che solo e soltanto quest'ultima avrebbe potuto formulare domanda ex articolo 2932 c.c.; ai fini della conferma della condanna al rilascio emessa in prime cure, ha ravvisato la sussistenza dei presupposti previsti dalla legge regionale del Lazio 6 agosto 1999, n. 112, stante la decadenza automatica di (OMISSIS) dall'assegnazione dell'immobile.

3. Ricorre per cassazione (OMISSIS), affidandosi a quattro motivi, cui resiste, con controricorso, l' (OMISSIS) di Roma.

4. Il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo, per violazione e falsa applicazione degli articoli 1401, 1402, comma 2, e 1404 c.c., in relazione all'articolo 360, comma 1, num. 3, c.p.c., censura la sentenza gravata nella parte in cui ha reputato la validità della *electio amici* in favore di (OMISSIS), pur in difetto di una procura da quest'ultima conferita o della sua adesione alla dichiarazione di nomina.

2. Con il secondo mezzo, per violazione e falsa applicazione dell'articolo 1411 c.c. in relazione all'articolo 360, comma 1, num. 3, c.p.c., si assume la sussistenza della legittimazione ad agire di (OMISSIS), per essere la fattispecie della "designazione" della figlia inquadrabile nella figura del contratto a favore di terzo.

3. Il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'articolo 2932 c.c. in relazione all'articolo 360, comma 1, num. 3, c.p.c.: ad avviso dell'impugnante, doveva essere pronunciato il trasferimento del diritto dominicale in favore di (OMISSIS), potendo la dichiarazione del terzo ed il pagamento del residuo prezzo intervenire anche in un momento successivo alla pronuncia costitutiva, in guisa da realizzare l'effetto traslativo sul bene.

4. Con il quarto motivo, per violazione e falsa applicazione della della Legge Regionale Lazio n. 12 del 1999, articolo 7, comma 1, lettera b), in relazione all'articolo 360, comma 1, num. 3, c.p.c., si contesta l'accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dall'(OMISSIS) e la dichiarata decadenza dall'assegnazione.

5. E' fondato il primo motivo, con assorbimento degli altri.

Sussunta la vicenda litigiosa nella figura del contratto preliminare di compravendita per persona da nominare, il giudice territoriale ha negato la legittimazione di (OMISSIS) ad esperire l'azione prevista dall'articolo 2932 c.c. sul rilievo di una già validamente effettuata elezione del terzo (nella persona di (OMISSIS)) risultante dai documenti acquisiti (segnatamente, dalla missiva del 4 gennaio 1999, confermata poi con altra missiva del 13 settembre 2003), senza tuttavia indagare sulla esistenza di una procura conferita dal nominato oppure su un'adesione di quest'ultimo alla dichiarazione di nomina.

5.1. Siffatta argomentazione e' contraria a diritto.

Secondo consolidato orientamento di questa Corte, "il tratto peculiare del contratto per persona da nominare e' costituito dal subentrare nel contratto di un terzo - per effetto della nomina e della sua contestuale accettazione - che, prendendo il posto del contraente originario (lo stipulante), acquista i diritti ed assume gli obblighi correlativi nei rapporti con l'altro contraente (promittente) determinando, inoltre, la contemporanea fuoriuscita dal contratto dello stipulante, con effetto retroattivo, per cui il terzo si considera fin dall'origine unica parte contraente contrapposta al promittente e a questa legata dal rapporto costituito dall'originario stipulante" (così, testualmente, Cass. 21/05/2019, n. 13686; conf. Cass. 02/03/2015, n. 4169; Cass. 30/10/2009, n. 23066; Cass. 17/03/1995, n. 3115).

Nel contratto per persona da nominare, perche' possa ritenersi perfezionato il subingresso del contratto del terzo (con esclusione della legittimazione ad agire dello stipulante) non e' dunque sufficiente una valida e tempestiva electio amici (la quale non richiede formule sacramentali, potendo consistere in qualsiasi dichiarazione con la quale il contraente indica il soggetto che deve acquistare i diritti ed assumere gli obblighi nascenti dal contratto da lui stipulato: Cass. 26/09/2006, n. 21254) ma e' altresì necessaria (restando altrimenti la electio amici inefficace: Cass. 20/06/2011, n. 13537) l'esistenza di una procura ad opera del terzo nominato oppure la sua accettazione, la quale anch'essa non richiede forme peculiari, potendo essere desunta da qualsiasi atto che ne manifesti chiaramente la volonta'.

In forza dei principi generali di liberta' e strumentalita' della forma rispetto allo scopo dell'atto, per un preliminare di compravendita il descritto subingresso postula che all'altro contraente, oltre alla comunicazione scritta dello stipulante di designazione del terzo in capo al quale deve concludersi il contratto, pervenga altresì (ove manchi una pregressa procura rilasciata dal designato) l'accettazione del terzo nominato, quest'ultima potendo, peraltro, anche essere contenuta nell'atto di citazione che il terzo stesso, da solo o congiuntamente allo stipulante, abbia notificato all'altro contraente per la esecuzione in forma specifica del contratto (sul punto, alle pronunce sopra citate adde Cass. 29/11/2001, n. 15164; Cass. 04/11/2004, n. 21140; Cass. 01/09/2014, n. 18490).

5.2. Degli enunciati principi non ha fatto corretta applicazione il giudice territoriale, il quale ha circoscritto il proprio esame all'esistenza della sola dichiarazione di nomina dello stipulante, senza in alcun modo riscontrare la sussistenza di una procura o di un'accettazione ad opera del terzo nominato, circostanze (effettivamente illustrate dalla controricorrente, ma richiedenti un apprezzamento in punto di fatto, estraneo ai compiti del giudice di legittimita') che integrano la fattispecie perfezionativa del subingresso del terzo nel contratto per persona da nominare e la derivante esclusione della legittimazione dell'originario contraente ad agire ai sensi dell'articolo 2932 c.c..

Poiche', dinanzi alla totale pretermissione della detta circostanza, ogni accertamento sul punto e' precluso a questa Corte nella presente sede di legittimita', a tanto provvedera' la Corte d'appello di Roma, alla quale, in accoglimento del primo motivo ed assorbiti i restanti, la causa va rinviata, in esito alla cassazione della sentenza qui impugnata.

6. Al giudice del rinvio e' altresì demandata la regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimita'.

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimita'.