

0015906/16



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LINA MATERA

- Presidente - Ud. 12/04/2016

Dott. LORENZO ORILIA

- Consigliere - PU

Dott. ANTONIO ORICCHIO

- Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI

- Rel. Consigliere -

Dott. ANTONINO SCALISI

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 7005-2012 proposto da:

SIVORI FRANCESCO SVRENC37C07F354A, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA VEZIO RISAFULLI 42, presso lo studio dell'avvocato PIERFRANCESCO MACONE, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato PAOLO VENTURI;

- **ricorrente** -

contro

CELLA MARIA, CELLA CARLO, MONTECCHI MICHELA erede di CANEVARI MARIO, PARETI RENATO in proprio e nella qualità di Amministratore di sostegno di PARETI

Oggetto

*VENDITA

R.G.N. 7005/2012

Cron. 15906

Rep. e.i.

2016

772

CATERINA, MALASPINA MARIA ROSA EMILIA, MALASPINA
LUIGI, MALASPINA ARMANDINA quali eredi di CANEVARI
MARI ANGELA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE
GIULIO CESARE 14 A-4, presso lo studio dell'avvocato
GABRIELE PAFUNDI, che li rappresenta e difende
unitamente all'avvocato DANIELE GRANARA;

- controricorrenti -

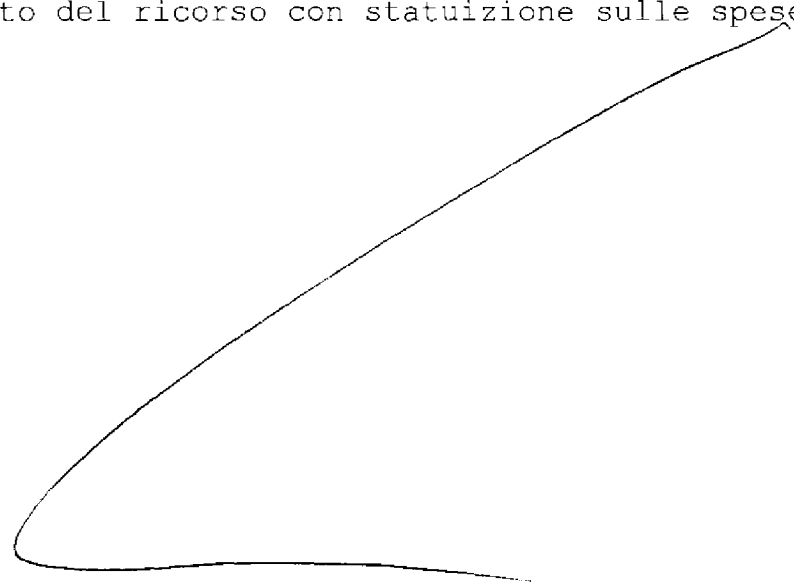
avverso la sentenza n. 135/2011 della CORTE D'APPELLO
di GENOVA, depositata il 03/02/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 12/04/2016 dal Consigliere Dott. ELISA
PICARONI;

udito l'Avvocato MACONE Pierfrancesco, difensore del
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso e
deposita 12 cartoline di avvisi di ricevimento;

udito l'Avvocato GRANARA Daniele, difensore dei
resistenti che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUISA DE RENZIS che ha concluso per il
rigetto del ricorso con statuizione sulle spese.





Ritenuto in fatto

1. - È impugnata la sentenza della Corte d'appello di Genova, depositata il 3 febbraio 2011, che ha accolto l'appello proposto da Renato Pareti, Caterina Pareti, Carlo Cella, Maria Cella, Mario Canevari e Maria Angela Canevari avverso la sentenza del Tribunale di Chiavari n. 116 del 2004, e nei confronti di Francesco Sivori.

1.1. - Il Tribunale di Chiavari aveva trasferito a Francesco Sivori, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., la proprietà dell'immobile sito in Chiavari, Via Valparaíso n. 90, di cui Carmela Pareti gli aveva promesso in vendita la nuda proprietà, con atto del 21 gennaio 1997, al quale non aveva fatto seguito la stipula del contratto definitivo per intervenuto decesso della promittente venditrice, e per il successivo rifiuto degli eredi, i quali, nel giudizio, avevano contestato la validità del compromesso per incapacità della promittente venditrice nonché la sproporzione tra il prezzo pattuito e il valore dell'immobile.

2. - La Corte d'appello riformava la decisione rilevando che, a seguito del decesso della promittente venditrice, era mutato il contenuto della controprestazione e pertanto non era possibile l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, che peraltro doveva ritenersi nullo per incapacità della promittente venditrice.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. C.', located at the end of the second paragraph.



3. - Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso Francesco Sivori, sulla base di sei motivi.

Resistono con controricorso Renato Pareti, in proprio e quale amministratore di sostegno di Caterina Pareti, Carlo Cella, Maria Cella, Michela Montecchi, in qualità di erede di Mario Canevari, Maria Rosa Emilia Malaspina, Luigi Malaspina e Armandina Malaspina, in qualità di eredi di Maria Angela Canevari.

Le parti hanno depositato memorie in prossimità dell'udienza.

Considerato in diritto

1. - Il ricorso è infondato.

1.1. - Con il primo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione degli artt. 1322, 1463, 1467 e 2932 cod. civ. e 112 cod. proc. civ., perché la Corte d'appello ha ritenuto che l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita, avente ad oggetto la nuda proprietà, deve considerarsi impossibile nell'ipotesi di intervenuto decesso del promittente venditore, nonostante che - nel caso di specie - i convenuti non avessero proposto domanda ai sensi degli artt. 1463 o 1467, primo comma, cod. civ., né invocato l'assenza dei requisiti di applicazione dell'art. 2932 cod. civ.. In subordine, si contesta la ritenuta aleatorietà del contratto preliminare, che presentava invece un rischio di fatto.



2. - Con il secondo motivo è dedotto vizio di motivazione in riferimento alle medesime questioni indicate nel primo motivo.

3. - Le doglianze, da trattare congiuntamente per la evidente connessione, sono infondate.

3.1. - La Corte d'appello ha ritenuto, con motivazione esauriente e immune da vizi logici, che la regolamentazione degli interessi risultante dal contratto preliminare di vendita della nuda proprietà dell'immobile non potesse essere resq. esecutivo ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., una volta deceduta la promittente venditrice, per l'alterazione che tale evento aveva prodotto sul contenuto della controprestazione.

La valutazione della possibilità di pronunciare sentenza costitutiva che tenga luogo del contratto definitivo costituisce un *præ iudicis* della pronuncia, che il giudice è tenuto ad effettuare a prescindere dalle difese ed eccezioni delle parti, nella specie peraltro formulate. Con il motivo sub 3 dell'atto di appello, come si legge nella sentenza impugnata, gli appellanti avevano osservato che il contratto preliminare era aleatorio, in quanto l'utilità era correlata alla durata della vita della venditrice, sicché il decesso della predetta aveva modificato la natura stessa del contratto, essendo venuta meno l'alea. La contestazione, al di là delle espressioni utilizzate, era chiaramente indirizzata a mettere in discussione la riproducibilità dell'assetto di interessi racchiuso nel con-



tratto preliminare, dal punto di vista del significato economico del trasferimento.

Come evidenziato dalla Corte d'appello, il corrispettivo di lire 180 milioni (di cui lire 27 milioni versati alla firma del preliminare) era stato pattuito in riferimento al trasferimento della nuda proprietà, e l'avvenuto decesso della promittente venditrice prima della stipula del definitivo aveva prodotto un mutamento sostanziale del "contenuto" della controprestazione pattuita per il trasferimento del bene.

L'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare esige, infatti, che al momento della pronuncia giudiziale - ovvero al momento della proposizione della domanda - sussistano «tutte le condizioni giuridiche, con i relativi presupposti di fatto, che consentano alla sentenza costitutiva [...] di rispecchiare integralmente le previsioni delle parti in sede di preliminare», e tale principio, costante nella giurisprudenza di questa Corte (*ex plurimis*, Cass., sez. 2, sentenza n. 7273 del 2006), da un lato impone, come già detto, la verifica ufficiosa della sussistenza di "tutte le condizioni giuridiche, con i relativi presupposti di fatto" per dare esecuzione al preliminare, e, dall'altro lato, comporta che non possa trovare accoglimento la domanda proposta ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. avente ad oggetto un contratto che non è più remunerativo per gli eredi del promittente venditore, essendo venuta



meno l'utilità rappresentata dalla riserva di usufrutto (Cass., sez. 2, sentenza n. 167 del 1976).

3.2. - La Corte d'appello ha fatto applicazione dei principi suddetti, richiamando la risalente pronuncia n. 167 del 1976 di questa Corte, che costituisce uno dei tre precedenti (assieme a Cass., sez. 2, sentenza n. 12155 del 1993 e a Cass., sez. 2, sentenza n. 5618 del 1990) nei quali è stata esaminata la questione della esecuzione in forma specifica del preliminare di vendita della nuda proprietà a seguito di morte del promittente venditore.

Le fattispecie esaminate dalle altre due sentenze erano differenti: la sentenza n. 12155 del 1993 ha deciso il caso in cui il promittente venditore era deceduto dopo la pronuncia della sentenza di primo grado, ed ha statuito che l'evento non ostacolava la conferma della sentenza in sede di gravame e nei confronti degli eredi, in quanto non configurava una situazione di sopravvenuta impossibilità di adempimento del preliminare, ma comportava soltanto l'automatica variante del trasferimento della piena proprietà del bene. La sentenza n. 5618 del 1990 ha deciso il caso in cui la morte del promittente venditore era avvenuta tra la notifica dell'atto di citazione e la pronuncia della sentenza di primo grado, ed ha statuito che, in mancanza della prestazione del consenso da parte degli eredi, non è preclusa al promissario acquirente la possibilità di ottenere sentenza costitutiva a norma dell'art. 2932 cod.



civ., non derivandone al riguardo alcuna impossibilità con riferimento alle pattuizioni del preliminare, salva l'automatica variante del trasferimento della piena proprietà all'acquirente. Le pronunce richiamate - nell'affermare che il decesso in corso di causa del promittente venditore della nuda proprietà non preclude l'accoglimento della domanda ex art. 2932 cod. civ., e quindi l'effetto diretto nei confronti degli eredi - hanno fatto applicazione del principio generale secondo cui la durata del processo non deve pregiudicare la parte che ha ragione, e ritenuto, di conseguenza, che la verifica della possibilità di emettere sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. debba essere compiuta con riferimento alla situazione esistente al momento della domanda.

3.3. - Nel caso esaminato dalla sentenza n. 167 del 1976, invece, il decesso del promittente venditore della nuda proprietà si era verificato prima della instaurazione del giudizio avente ad oggetto la domanda ex art. 2932 cod. civ. Si tratta perciò di precedente specifico, che non è superato dalle due successive pronunce, e che il Collegio ritiene di confermare.

4. - Con il terzo motivo è dedotta violazione degli artt. 2729, secondo comma, 2725, 2722 e 1417 cod. civ., assumendosi che la Corte d'appello ha ritenuto simulata la data della scrittura privata in forza di presunzioni semplici, nonostante la necessità della forma scritta *ad substantiam* del contratto



preliminare e gli eredi fossero subentrati nella identica posizione giuridica della dante causa.

5. - Con il quarto motivo è dedotta falsa applicazione dell'art. 2729, primo comma, cod. civ., nonché vizio di motivazione con riferimento al raggiungimento della prova della falsità della data del contratto preliminare.

6. - Con il quinto motivo il ricorrente si duole della violazione e falsa applicazione dell'art. 2704 cod. civ., concernente la data della scrittura privata nei confronti dei terzi, evidenziando che nella specie gli eredi della promittente venditrice non potevano considerarsi terzi.

7. - Con il sesto motivo è dedotta violazione e falsa applicazione degli artt. 427 cod. civ. e 112 cod. proc. civ., e si contesta che la Corte d'appello ha pronunciato la nullità del contratto preliminare per essere stato sottoscritto da persona interdetta, a fronte della previsione dell'annullabilità degli atti compiuti da persona interdetta, contenuta nell'art. 427 cod. civ., e della domanda di annullamento proposta nella specie dagli eredi, ai sensi dell'art. 428 cod. civ.

7.1. - Le doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente per l'evidente connessione, sono inammissibili per carenza di interesse sopravvenuta a seguito del rigetto dei rimi due motivi del ricorso. La sentenza impugnata si fonda su due distinte ed autonome *rationes decidendi*: a) l'impossibilità



dell'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita della nuda proprietà, dopo il decesso della promittente venditrice; b) la simulazione della data apposta sul contratto preliminare, con conseguente collocazione temporale dello stesso in un'epoca in cui la promittente venditrice si trovava in stato d'incapacità di intendere e di volere. Il rigetto delle doglianze aventi ad oggetto la prima ratio rende inutile la pronuncia sulle doglianze che investono la seconda ratio, il cui accoglimento non può produrre la cassazione della sentenza impugnata, che rimane sorretta dalla prima delle indicate rationes (*ex plurimis*, Cass., sez. 3, sentenza n. 12372 del 2006).

8. - Al rigetto del ricorso segue la condanna del ricorrente alle spese del presente giudizio.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 4.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 12 aprile 2016.

Si dà atto che la sentenza è stata redatta sulla base della relazione dell'assistente di studio dott. Andrea Penta.

Il Consigliere estensore

Esi li.

Il Presidente

Linares

08/0

0 / 0

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

29 LUG. 2016

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA