

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

**LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso****Contratto- Accordo- Preliminare ed esecuzione in forma specifica**

Cassazione Civile, n. 22343 del 06.09.2019, Sez. 2

**Contratto- Accordo- Preliminare ed esecuzione in forma specifica****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di contratto preliminare, non sia possibile utilizzare la procedura di cui all'art. 2932 c.c. laddove il contratto preliminare di compravendita preveda che l'effetto dell'acquisto sia subordinato all'avversarsi di un evento futuro ed incerto non ancora avveratosi, integrante una condizione.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni	- Presidente	-
Dott. CORRENTI Vincenzo	- Consigliere	-
Dott. CARRATO Aldo	- Consigliere	-
Dott. PICARONI Elisa	- Consigliere	-
Dott. GRASSO Giuseppe	- rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sul ricorso 15898-2015 proposto da:

M.G., MO.AN., elettivamente domiciliati in  
ROMA, P.ZA MARTIRI DI BELFIORE 2, presso lo studio dell'avvocato  
GAETANO ALESSI, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
VINCENZO CORDOLA;

- ricorrenti -

contro

G.I.M., rappresentata e difesa dall'avvocato PAOLA PARISI;  
- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1230/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO,  
depositata il 20/03/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
20/03/2019 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO.

**FATTO-DIRITTO**

ritenuto che la vicenda processuale può riassumersi nei termini seguenti:

- la Corte d'appello di Milano rigettò l'impugnazione proposta da M.G. e Mo.An., così confermando la sentenza di primo grado, la quale aveva disatteso la domanda degli appellanti, i quali avevano chiesto pronunciarsi in loro favore e nei confronti di G.I.M., sentenza di trasferimento di due unità immobiliari, ai sensi dell'art. 2932 c.c., dalla convenuta loro promesse in vendita con contratto preliminare sospensivamente condizionato al decesso dei genitori della promittente alienante, evento, tuttavia, non ancora verificatosi nel corso del giudizio di primo e secondo grado;

ritenuto che avverso la decisione d'appello il M. e il Mo. ricorrono con unitaria censura e che l'intimata resiste con controricorso;

ritenuto che i ricorrenti denunziano violazione e falsa applicazione degli artt. 1356 e 1358 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, assumendo che:

- il contratto sottoposto a condizione sospensiva si perfeziona immediatamente, con lo scambio dei consensi;

- nel tempo in cui la condizione non si è ancora avverata il contraente che ha interesse al suo avveramento può compiere gli atti conservativi idonei ad assicurare il suo diritto, ai sensi dell'art. 1356, c.c.;

- poichè la domanda era "diretta non già ad ottenere nell'immediato declaratoria di trasferimento a loro favore della proprietà dei

beni oggetto della compravendita, ma più semplicemente ad ottenere una pronuncia che condizionasse quel trasferimento al verificarsi della condizione sospensiva", così da consentire la trascrizione del titolo, al fine della opponibilità ai terzi, la Corte locale aveva ingiustamente negato il diritto al compimento di un atto conservativo;

considerato che la doglianza è manifestamente destituita di giuridico fondamento, dovendosi osservare quanto segue:

a) i ricorrenti pretendono, qualificandolo atto conservativo, il trasferimento ope iudicis, ai sensi dell'art. 2932 c.c., in relazione a un contratto preliminare la cui esecuzione è per volontà delle parti sospesa fino all'avveramento della condizione sospensiva, costituita dall'avvenuto decesso di entrambi i genitori della promittente alienante;

b) è da escludersi, per la contraddizione che non lo consente, che possa costituirsi, e, quindi, trasferirsi per sentenza costitutiva del giudice, un diritto ancora sottoposto a condizione sospensiva o ancora sottoposto a termine, per la ragione che l'aspettativa della parte non può essere mutata prima del tempo nel diritto anelato, così frustrando la volontà negoziale;

c) cosa ben diversa è che possa farsi luogo per sentenza del consenso mancante per il trasferimento di un bene (trasferimento, ovviamente del quale il promittente alienante si è reso inadempiente, perchè appunto non sottoposto, o non più sottoposto, a termine o condizione), anche nell'ipotesi in cui il tempo per la controprestazione non sia ancora scaduto (come nel caso in cui tutto o parte del prezzo debba corrispondersi in epoca successiva), condizionando l'effetto traslativo al pagamento dell'intero prezzo (giurisprudenza pacifica, cfr., ex multis, Sez. 2, n. 1940/1982), stante che in questo caso si è in presenza di un contratto che, per volontà delle parti, nel momento in cui la vicenda viene davanti al giudice, è pienamente efficace (il promittente alienante, perchè scaduto il termine, o consumatasi l'attesa della condizione, è inadempiente, mentre il promissario acquirente, che ha diritto all'immediato trasferimento, conserva il diritto ad effettuare il pagamento al tempo previsto ed è quindi logico e del tutto rispettoso della volontà contrattuale che il trasferimento debba essere condizionato dal giudice all'effettivo integrale pagamento del prezzo);

d) non può ipotizzarsi, perchè tratterebbesi di spendita giudiziaria inutile, l'emissione di una

sentenza, che, siccome pretendono i ricorrenti si limitasse a riaffermare quel che già prescrive il contratto preliminare, e cioè che, come nel caso al vaglio, il trasferimento resti condizionato sospensivamente all'avveramento di quella che le parti hanno qualificato come condizione sospensiva; affermazione che, in disparte, è appena il caso di soggiungere, non assolverebbe neppure a quella funzione cautelare alla quale i ricorrenti ambiscono, funzione cautelare che l'ordinamento assicura con ben altri strumenti;

e) in linea con quanto fin qui esposto si colloca la giurisprudenza di questa Corte, secondo la quale il giudice adito ai sensi dell'art. 2932 c.c. deve emettere la sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso quando l'evento previsto come condizione sospensiva nel contratto preliminare, pur insussistente al momento della proposizione della domanda, risulta essersi verificato al momento della decisione (Sez. 2, n. 628, 17/01/2003, Rv. 559822; conf. Sez. 1, n. 8388, 20/6/2000);

considerato che, in conclusione, rigettato il ricorso appare opportuno enunciare il principio di diritto seguente: "è da escludersi, per la contraddizione che non lo consente, che possa costituirsi, e, quindi, trasferirsi per sentenza costitutiva del giudice, un diritto ancora sottoposto a condizione sospensiva o ancora sottoposto a termine; nè può ipotizzarsi, perchè tratterebbesi di spendita giudiziaria inutile, l'emissione di una sentenza che si limitasse ad affermare quel che già prescrive il contratto preliminare, e cioè che il trasferimento, al quale il promittente alienante si è obbligato, resti condizionato o sottoposto a termine; può, invece, farsi luogo per sentenza costitutiva del consenso mancante per il trasferimento di un bene (trasferimento, ovviamente del quale il promittente alienante si è reso inadempiente), anche nell'ipotesi in cui il tempo per la controprestazione non sia ancora scaduto (come nel caso in cui tutto o parte del prezzo debba corrispondersi in epoca successiva), condizionando l'effetto traslativo al pagamento dell'intero prezzo (giurisprudenza pacifica, cfr., ex multis, Sez. 2, n. 1940/1982), stante che in questo caso si è in presenza di un contratto che, per volontà delle parti, nel momento in cui la vicenda viene davanti al giudice, è pienamente efficace" considerato che le spese legali debbono seguire la soccombenza e possono liquidarsi siccome in dispositivo, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonchè delle attività espletate; può invece

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

considerato che, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater (inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17) applicabile ratione temporis (essendo stato il ricorso proposto

successivamente al 30 gennaio 2013), ricorrono i presupposti per il raddoppio del versamento del contributo unificato da parte dei ricorrenti, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

#### PQM

**rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 6.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.**

**Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.**

Così deciso in Roma, il 20 marzo 2019.

Depositato in Cancelleria il 6 settembre 2019