

**LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso****Contratto- Accordo- Preliminare e coerenza catastale**

Cassazione Civile, n. 12654 del 25.06.2020, Sez. 2

**Contratto- Accordo- Preliminare e coerenza catastale****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, nel caso in cui il promittente alienante, resosi inadempiente, si rifiuti di produrre i documenti attestanti la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'articolo 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47, debba essere consentito al promissario acquirente di provvedere a tale produzione o di rendere detta dichiarazione al fine di ottenere la sentenza ex articolo 2932 del codice civile, dovendo prevedere la tutela di quest'ultimo a fronte di un inesistente concreto interesse pubblico di lotta all'abusivismo, sussistendo di fatto la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita.

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA	Pasquale	- Presidente	-
Dott. COSENTINO	Antonello	- rel. Consigliere	-
Dott. PICARONI	Elisa	- Consigliere	-
Dott. DONGIACOMO	Giuseppe	- Consigliere	-
Dott. BESSO MARCHEIS	Chiara	- Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso 20286/2015 proposto da:

A.A., rappresentata e difesa dall'avvocato Roberto Buonanno;

- ricorrente -

contro

V.D., elettivamente domiciliato in Roma L.go Di Torre Argentina 11, presso lo studio dell'avvocato Dario Martella, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati Donatella Gentile e Nicola Rascio;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2222/2015 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 15/05/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/10/2019 da Dott. COSENTINO ANTONELLO;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PATRONE Ignazio, che ha concluso per l'accoglimento del primo e del secondo motivo, assorbiti gli altri motivi del ricorso;

udito l'Avvocato Dario Martella, difensore del resistente che ha chiesto di riportarsi alle conclusioni in atti depositati, anche nella memoria ex art. 378 c.p.c..

**FATTO**

1. Nel 2001 l'avv. V.D. conveniva davanti al Tribunale di Napoli la sig.ra A.A. per sentire accertare la autenticità della sottoscrizione da costei apposta in calce alla dichiarazione di accettazione della proposta irrevocabile di acquisto che esso attore aveva formulato in relazione all'immobile sito in (OMISSIS), di proprietà della medesima sig.ra A. e, quindi, per

sentir accertare la conclusione inter partes di un contratto definitivo di compravendita ed il conseguente trasferimento della proprietà di detto immobile; in subordine l'attore chiedeva accertarsi la conclusione inter partes di un contratto preliminare di compravendita relativo a tale immobile, dichiararsi l'inadempimento della promittente venditrice e,

conseguentemente, emettersi sentenza ex art. 2932 c.c., produttiva degli effetti del contratto.

2. La sig.ra A. si costituiva chiedendo il rigetto delle domande attoree, sull'assunto che tra le parti vi erano state solo trattative che non avevano avuto sbocchi per gli equivoci comportamenti dell'avv. V..

3. Il Tribunale di Napoli, per quanto qui interessa, dichiarava l'autenticità della sottoscrizione apposta dalla A. all'accettazione della proposta irrevocabile di acquisto inviata dall'attore, qualificava il contratto come contratto di vendita e, per l'effetto, dichiarava trasferita la proprietà dell'immobile oggetto di causa in favore dell'avv. V., dichiarando altresì inammissibile la domanda di riduzione del prezzo dal medesimo pure avanzata.

4. La Corte di appello di Napoli, adita in principalità dalla sig.ra A., riformava la sentenza di prime cure, escludendo l'avvenuto perfezionamento di un contratto inter partes sul rilievo che sia la proposta di acquisto che la conseguente accettazione non erano state scambiate direttamente tra le parti, ma trasmesse all'Agenzia immobiliare SG Group, alla quale non risultava che la sig.ra A. avesse conferito (nella necessaria forma scritta) alcun mandato a vendere l'immobile. La Corte distrettuale dichiarava altresì assorbito l'appello incidentale con cui l'avv. V. aveva reiterato la propria domanda di riduzione del prezzo.

5. La Corte di cassazione, in accoglimento del ricorso proposto dall'avv. V. avverso la sentenza di secondo grado, rilevava che, alla stregua dalla

ricostruzione della vicenda effettuata dalla stessa Corte di appello, non poteva ritenersi che l'Agenzia Immobiliare avesse agito quale mandataria e, per l'effetto, cassava la sentenza impugnata e rimetteva la causa dinanzi alla Corte territoriale affinché questa accertasse se fra le parti fosse intervenuta o meno la conclusione del contratto di compravendita relativo all'immobile de quo.

6. In sede di rinvio la Corte di appello di Napoli ha confermato la prima decisione della stessa Corte in punto di accertamento dell'intervenuta conclusione di un contratto inter partes - sottolineando come nella proposta di acquisto dell'avv. V., accettata dalla sig.ra A., non residuasse alcun elemento da definire - ma si è discostata da tale decisione in punto di qualificazione del contratto, giudicando il medesimo non come contratto definitivo, immediatamente traslativo, bensì come contratto preliminare. Il giudice di rinvio, quindi, disattesa la domanda di riduzione del prezzo nuovamente reiterata dal V., ha emesso sentenza ex art. 2932 c.c., di trasferimento dell'immobile in favore dell'avv. V., subordinatamente al pagamento del residuo prezzo.

7. Avverso tale sentenza la sig.ra A. ha proposto ricorso per cassazione sulla scorta di dodici motivi.

8. L'avv. V. ha presentato controricorso.

9. La causa è stata chiamata alla pubblica udienza del 16.10.19, per la quale il controricorrente ha depositato una memoria e nella quale il Procuratore Generale ha concluso come in epigrafe.

#### DIRITTO

10. Con il primo motivo di ricorso, riferito dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4, la ricorrente denuncia la violazione dell'art. 392 c.p.c. e art. 125 disp. att. c.p.c. e la nullità della sentenza per omissione di pronuncia, in relazione all'art. 112 c.p.c.. Con tale motivo si attinge la statuizione dell'impugnata sentenza secondo cui la sig.ra A., costituendosi nel giudizio riassunto dall'avv. V. in sede di rinvio, non avrebbe reiterato il motivo di appello con cui ella, censurando la sentenza di primo grado, aveva sostenuto che nessun contratto si era perfezionato tra le parti. Nel mezzo di impugnazione si argomenta, in linea di diritto, che

in sede di costituzione nel giudizio di rinvio non sarebbe necessaria la fedele riproduzione di tutte le domande, eccezioni e difese già precedentemente spiegate, essendo sufficiente il richiamo agli atti precedenti ed alla decisione della Cassazione; in linea di fatto, che, nella comparsa di costituzione in sede di rinvio della sig.ra A., quest'ultima aveva espressamente richiamato i motivi del proprio appello avverso la sentenza del Tribunale di Napoli.

11. Con il secondo motivo di ricorso, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 4, la ricorrente denuncia la

violazione dell'art. 392 c.p.c. e art. 2909 c.c.; degli artt. 12 preleggi e segg.; l'errata interpretazione della sentenza n. 4745/2014 della S.C.; l'omessa pronuncia art. 112 c.p.c.; la nullità della sentenza. La doglianza attinge l'affermazione che si rinviene a pag. 8, ultimo capoverso, dell'impugnata sentenza, secondo cui "l'esame del secondo motivo di appello è precluso dall'esito del giudizio di cassazione, che ha ritenuto che un contratto tra le parti fosse stato concluso". In sostanza la censura attinge l'assunto del giudice di rinvio secondo cui, all'esito del giudizio di cassazione, si sarebbe formato un giudicato implicito sulla intervenuta conclusione di un contratto tra le parti; la ricorrente invece sottolinea che la sentenza della Cassazione aveva richiesto al giudice di rinvio proprio di accertare se un contratto tra le parti si fosse o non si fosse concluso.

12. Con il terzo motivo, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 3, la ricorrente lamenta la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 384 c.p.c., comma 2, per inosservanza del decisum di legittimità. Con questo motivo la ricorrente reitera, questa volta sotto il profilo della violazione dell'art. 384 c.p.c., la censura secondo cui il giudice di rinvio si sarebbe sottratto al compito di verificare, apprezzando il contenuto della proposta dell'accettazione, se fra le parti un contratto fosse stato concluso o no.

13. Con il quarto motivo, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 3, si censura la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 12 preleggi e segg. e l'erronea interpretazione della sentenza n. 4745/2014. La ricorrente lamenta che la Corte territoriale abbia ritenuto che il proprio compito si risolvesse esclusivamente nel qualificare la natura giuridica del contratto inter partes, laddove, secondo la ricorrente, la Cassazione aveva affidato al giudice di rinvio il compito di accertare, in primo luogo, se un contratto fosse o non fosse stato concluso tra le parti.

14. Con il quinto motivo, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 3, si censura nuovamente l'inosservanza e la violazione del decisum di legittimità; art. 384 c.p.c., comma 2. Secondo la ricorrente, la Corte, nello statuire che le parti avevano concluso un contratto preliminare di vendita, avrebbe violato i limiti del giudizio di rinvio, giacché la sentenza della Cassazione n. 4745/2014 aveva demandato al giudice di rinvio di verificare l'esistenza o inesistenza di un contratto di compravendita e non di un contratto preliminare di compravendita.

15. Con il sesto motivo, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 4, la ricorrente lamenta il contrasto tra motivazione e dispositivo, la contraddittorietà interna al dispositivo, la nullità della sentenza. La sig.ra A. argomenta che l'avv. V., nel proprio atto introduttivo, aveva domandato, in tesi, l'accertamento dell'intervenuta conclusione di un contratto definitivo di compravendita e, in ipotesi, l'accertamento dell'intervenuta conclusione di un contratto preliminare, sempre di compravendita; che il primo giudice aveva accolto la domanda di tesi; che, a fronte dell'appello della sig.ra A., l'avv. V. aveva interposto appello incidentale in ordine al mancato accoglimento della domanda relativa all'accertamento della conclusione di un contratto preliminare; che la Corte d'appello, pur non avendo accolto l'appello incidentale dell'avv. V., aveva tuttavia disposto il trasferimento dell'immobile in favore del medesimo "per effetto" dell'accoglimento dell'appello della sig.ra A..

16. Con il settimo motivo, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 3, la ricorrente denuncia la violazione degli artt. 1326 e 1362 c.c. e segg., in cui la Corte di Napoli sarebbe incorsa violando "le disposizioni in tema di manifestazioni di consensi e di perfezionamento del contratto" ed errando "nell'interpretazione delle scritture", alle quali avrebbe attribuito la qualifica di vero e proprio contratto preliminare, in quanto tale eseguibile, "senza considerare che la condizione di perfezionamento del contratto non si era mai verificata".

17. Con l'ottavo motivo, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 3, si denuncia la violazione delle regole di ermeneutica negoziale di cui agli artt. 1362 c.c. e segg., in cui la Corte territoriale sarebbe incorsa - tanto nell'interpretazione del testo delle scritture quanto nella valutazione della condotta delle parti - ritenendo che tra questi ultimi fosse stato concluso un vero e proprio contratto e non dei meri accordi programmatici, insuscettibile di esecuzione.

18. Con il nono motivo, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 3, si denuncia la violazione degli artt. 12 preleggi e segg. e dell'art. 2909 c.c. e si sostiene che la Corte territoriale avrebbe erroneamente ritenuto che la questione della validità del contratto inter partes (sotto il profilo della necessaria presenza tanto delle dichiarazioni urbanistiche quanto delle indicazioni catastali)

fosse coperta dal giudicato implicito formatosi a seguito della pronuncia della sentenza di questa Corte n. 4745/2014. Nel mezzo di impugnazione si sottolinea come la sentenza della Corte di cassazione non avesse determinato alcuna preclusione non soltanto in relazione alla questione del perfezionamento del contratto inter partes, ma nemmeno in relazione alla questione della sua validità.

19. Con il decimo motivo, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 3, si denuncia la violazione degli artt. 1362 e segg., nonché art. 2932 c.c., in cui la corte territoriale sarebbe incorsa interpretando le scritture negoziali come contratto preliminare eseguibile ex art. 2932 c.c., senza considerare che la formulazione letterale della proposta faceva espresso riferimento ad una "eventuale conclusione dell'affare, con la sottoscrizione del preliminare di vendita".

20. Con l'undicesimo motivo, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 3, si denuncia la violazione degli artt. 1421 e 2967 c.c.; L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2; D.L. n. 78 del 2010, art. 19, in cui la Corte territoriale sarebbe incorsa senza rilevare la nullità del contratto conseguente alla mancanza in atti di alcuna prova della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile e della coerenza delle relative caratteristiche con le planimetrie catastali.

21. Con il dodicesimo motivo, riferito dell'art. 360 c.p.c., n. 3, si censura la violazione e/o falsa applicazione della L. n. 47 del 1985, art. 40 e del D.L. n. 78 del 2010, art. 19, art. 2932 c.c., art. 115 c.p.c. e art. 2697 c.c. e artt. 11 preleggi e segg.. Nel mezzo di impugnazione si argomenta che la Corte territoriale sarebbe incorsa nella violazione delle norme sopra richiamate emanando una sentenza di trasferimento dell'immobile senza che, al momento della decisione, vi fosse la prova della legittimità edilizia ed urbanistica e della coerenza catastale dell'immobile stesso.

22. Il primo motivo di ricorso - con il quale si censura l'affermazione dell'impugnata sentenza secondo cui l'odierna ricorrente avrebbe omesso di reiterare, in sede di rinvio, il motivo di appello con il quale ella aveva sostenuto che nessun contratto si era perfezionato tra le parti - va disatteso in quanto non risulta sorretto dal necessario interesse all'impugnazione, attingendo una

statuizione estranea all'effettiva ratio decidendi della sentenza impugnata.

22.1. La Corte territoriale, infatti, pur dichiarando di ritenere preclusa la questione dell'esistenza di un contratto, in effetti affronta tale questione nel merito e la risolve con un accertamento esplicito del perfezionamento del vincolo negoziale.

22.2. Nell'ultimo capoverso di pag. 11, infatti, l'impugnata sentenza esamina espressamente la questione della intervenuta conclusione del contratto, argomentando che "nel caso di specie l'esame oggettivo dell'atto e della volontà delle parti porta ad escludere che fossimo in presenza di una mera puntualizzazione le trattative... Le parti con lo scambio di proposta di acquisto irrevocabile e accettazione della stessa non intendevano obbligarsi a successive trattative ma volevano effettivamente obbligarsi al trasferimento della proprietà del bene indicato nella proposta".

22.3. L'accertamento di fatto che le parti "volevano effettivamente obbligarsi al trasferimento della proprietà del bene indicato nella proposta" costituisce una ratio decidendi di merito che priva di portata decisoria la considerazione concernente la mancata riproposizione, in sede di rinvio, del primo motivo dell'appello della sig.ra A. Donde la carenza di interesse alla proposizione del primo motivo di ricorso.

23. Con secondo motivo di ricorso si censura l'affermazione dell'impugnata sentenza secondo la quale l'esame del secondo motivo di appello sarebbe stato precluso dall'esito del giudizio di cassazione, cosicché sulla questione dell'intervenuta conclusione di un contratto inter partes sarebbe calato il giudicato. Anche questo motivo di ricorso va disatteso, per le stesse ragioni che impongono il rigetto del primo motivo.

23.1. La Corte territoriale infatti, pur dichiarando di ritenere preclusa la questione dell'accertamento della conclusione di un contratto inter partes, ha di fatto esaminato nel merito tale questione, come illustrato nei precedenti paragrafi nn. 22.1 e 22.2.

23.2. L'impugnata sentenza, d'altra parte, ha specificamente esaminato le doglianze sviluppata

nel secondo motivo di appello della sig.ra A.. Tali doglianze, per come riportato a pag. 3 del ricorso per cassazione, concernevano, per un verso, l'assenza di collegamento funzionale tra la proposta di acquisto dell'avv. V. dell'1 febbraio 2001 e la accettazione della sig.ra A. (a dire di quest'ultima riferibile ad una proposta di acquisto risalente all'1 febbraio 2000) e, per altro verso, la mancata indicazione, nelle scritture negoziali, dei dati catastali, della consistenza e della destinazione dell'immobile.

23.2.1. La questione della mancata corrispondenza tra proposta e accettazione risulta esaminata nella sentenza impugnata, dove tale questione viene giudicata inammissibile, perchè proposta per la prima volta in appello (pag. 9, ultimo capoverso) e, comunque, "speciosa" (pag. 10, primo capoverso).

23.2.2. La questione della nullità per la mancanza dei dati catastali e di quelli relativi alla consistenza ed alla destinazione dell'immobile è stata pur essa esaminata ed è stata, a propria volta, disattesa, avendo la Corte territoriale espressamente escluso la nullità del contratto de quo sia in relazione alla dedotta mancanza della dichiarazione di conformità edilizia ed urbanistica (pag. 12, ultimo capoverso, della sentenza, dove si valorizza il rilievo che l'avv. V. aveva reso la dichiarazione di conformità edilizia ed urbanistica depositandola nel giudizio di cassazione), sia in relazione alla mancanza delle indicazioni catastali (pag. 13, ultimo capoverso, della sentenza, dove si argomenta che la normativa concernente l'obbligo di menzione dei riferimenti catastali non si applicherebbe nel caso di specie, per essere il contratto inter partes antecedente alla entrata in vigore di tale normativa).

23.3. In definitiva, il giudice di rinvio, nonostante l'affermazione che l'esame del secondo motivo di appello sarebbe stato precluso dall'esito del giudizio di cassazione, ha in concreto esaminato le doglianze veicolate con tale motivo di appello. Donde la carenza di interesse alla proposizione del secondo motivo di ricorso.

24. Con il terzo ed il quarto motivo di ricorso, che sostanzialmente propongono la medesima doglianza, la ricorrente sostiene che la Corte d'appello - postulando, erroneamente, di doversi limitare a qualificare giuridicamente un contratto la cui conclusione sarebbe già stata accertata con

efficacia di giudicato - si sarebbe sottratta al compito assegnatole da questa Corte nella sentenza n. 4745/14, là dove a pag. 6, ultimo capoverso, si demandava al giudice di rinvio di accertare se tra le "parti fosse intervenuta o meno la conclusione del contratto di compravendita dell'immobile di proprietà della A.", apprezzando "nel loro contenuto l'offerta di acquisto del V. e l'accettazione della stessa da parte della A."

24.1. I motivi terzo e quarto sono infondati. La Corte di appello si è puntualmente attenuta al dictum della sentenza di cassazione con rinvio, accertando, sulla scorta del giudizio di fatto riportato nel precedente paragrafo 22.2., non censurato con i mezzi di impugnazione in esame, che tra le parti si era perfezionato un contratto produttivo del diritto, e della correlativa obbligazione, al trasferimento della proprietà dell'immobile.

25. Con il quinto mezzo di impugnazione la ricorrente assume che la Corte napoletana avrebbe violato i limiti del giudizio di rinvio nello stabilire che le parti avevano concluso un contratto preliminare di vendita, giacchè il compito alla stessa demandato dalla Cassazione sarebbe stato limitato all'accertamento della conclusione di un contratto di compravendita, e non anche di un contratto preliminare di compravendita.

25.1. Il motivo è infondato. Dall'espressione che si legge a pag. 6, ultimo capoverso, della sentenza di questa Corte n. 4745/14, là dove si chiede al giudice di rinvio di accertare "se tra le parti fosse intervenuta o meno la conclusione del contratto di compravendita", non emerge alcuna preclusione ai poteri del giudice di rinvio di qualificare - come definitivo o come preliminare - il contratto la cui conclusione gli veniva chiesto di accertare. La qualificazione di un contratto è un posterius rispetto all'accertamento della sua esistenza e quindi la rimessione al giudice del rinvio dell'accertamento dell'esistenza del contratto implica la rimessione a tale giudice anche della relativa qualificazione.

26. Il sesto motivo, con cui la ricorrente sostiene che la Corte d'appello non avrebbe potuto trasferire l'immobile de quo all'avv. V. "per effetto" dell'accoglimento dell'appello della sig.ra A., è infondato, non sussistendo la dedotta

contraddizione tra la motivazione della sentenza e il relativo dispositivo.

26.1. La Corte territoriale, pronunciando in sede di rinvio, ha rigettato la domanda di tesi dell'avv. V., di accertamento della conclusione di un contratto traslativo, ed ha accolto la domanda di ipotesi dal medesimo proposta (per la cui conservazione nel processo non era necessario l'appello incidentale, essendo sufficiente la relativa riproposizione in appello ex art. 346 c.p.c.); per effetto dell'accoglimento della domanda di ipotesi, il giudice di rinvio ha disposto il trasferimento dell'immobile al promissario acquirente. Tale esito decisionale è coerente (al di là dell'improprio riferimento dell'impugnata sentenza al parziale accoglimento dell'appello) con la natura del giudizio di rinvio proscutorio, il quale non costituisce una rinnovazione del giudizio di appello definito con la sentenza cassata, bensì la fase rescissoria del giudizio di legittimità (vedi Cass. 1824/05: "Il giudizio di rinvio conseguente alla cassazione della pronuncia di secondo grado per motivi di merito (giudizio di rinvio proprio) non costituisce la prosecuzione della pregressa fase di merito e non è destinato a confermare o riformare la sentenza di primo grado, ma integra una nuova ed autonoma fase che, pur soggetta, per ragioni di rito, alla disciplina riguardante il corrispondente procedimento di primo o secondo grado, ha natura rescissoria (nei limiti posti dalla pronuncia rescindente), ed è funzionale alla emanazione di una sentenza che, senza sostituirsi ad alcuna precedente pronuncia, riformandola o modificandola, statuisce direttamente sulle domande proposte dalle parti (come si desume dal disposto dell'art. 393 c.p.c., a mente del quale all'ipotesi di mancata, tempestiva riassunzione del giudizio, non consegue il passaggio in giudicato della sentenza di primo grado, bensì la sua inefficacia)"; nello stesso senso, Cass. 10009/17.

27. Con il settimo mezzo di impugnazione si censura l'interpretazione contrattuale svolta dalla Corte partenopea e si sostiene che il tenore e la causa in concreto delle dichiarazioni delle parti non consentirebbero di assegnare alle stesse la portata di manifestazione della volontà di concludere un contratto già munito di efficacia vincolante.

27.1. Il motivo va disatteso, perchè difetta di specificità. Esso denuncia la violazione degli artt. 1326 e 1362 c.c. e segg., censurando l'esito

dell'interpretazione negoziale offerta nella sentenza impugnata, senza, tuttavia, specificare perchè tale interpretazione violerebbe "le disposizioni in tema di manifestazione dei consensi e di perfezionamento del contratto", nè indicare lo specifico criterio normativo di ermeneutica contrattuale asseritamente violato. La doglianza, peraltro, omette di confrontarsi con le argomentazioni della sentenza gravata che hanno evidenziato che nella proposta di acquisto del V. "non vi era alcun ulteriore elemento da dover definire nel corso di successive trattative" (pag. 11, ultimo capoverso, della sentenza) e che, d'altra parte, l'esigenza di stipulare un documento denominato "contratto preliminare" risultava giustificata dalla necessità del promissario acquirente di aver un atto trascrivibile da utilizzare come garanzia di una richiesta di finanziamento (pagg. 11, terzultimo rigo, della sentenza).

27.2. Al riguardo va qui ribadito il costante indirizzo di questa Corte alla cui stregua, in tema di interpretazione del contratto, il sindacato di legittimità non può investire il risultato interpretativo in sè, che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati al giudice di merito, ma afferisce solo alla verifica del rispetto dei canoni legali di ermeneutica e della coerenza e logicità della motivazione addotta, con conseguente inammissibilità di ogni critica alla ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca in una diversa valutazione degli stessi elementi di fatto da questi esaminati (ex multis, sent. n. 2465/15).

28. Con l'ottavo motivo la ricorrente sostanzialmente ripropone la medesima doglianza sviluppata nel settimo, estendendola anche alla considerazione del comportamento delle parti successivo alla conclusione del contratto. Il motivo va rigettato per le medesime ragioni già illustrate nei precedenti paragrafi 27.1 e 27.2, perchè, al pari del settimo motivo, propugna un'interpretazione negoziale diversa da quella fatta propria dalla Corte di rinvio senza adeguatamente misurarsi con il rilievo che sta al cuore di tale interpretazione, ossia che nella proposta di acquisto del V. "non vi era alcun ulteriore elemento da dover definire nel corso di successive trattative" (pag. 11, ultimo capoverso, della sentenza).

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

29. Con il nono motivo la ricorrente contesta che la sentenza di cassazione con rinvio abbia determinato la formazione di un giudicato implicito sulla validità del contratto inter partes. La doglianza risulta parzialmente sovrapponibile a quella già svolta nel secondo motivo di ricorso e, al pari di quella, va giudicata inammissibile per carenza di interesse.

29.1. Il giudice di rinvio, infatti, non ha affermato che la sentenza n. 4745/14 della Cassazione avrebbe costituito un giudicato implicito preclusivo del rilievo delle nullità del contratto inter partes per carenza, nelle scritture negoziali, delle dichiarazioni di conformità urbanistica e di coerenza catastale, ma si è limitato a prospettare la questione in termini astratti ed interrogativi (dando conto dell'evoluzione giurisprudenziale sulla stessa fino a SSUU 26242/14), per poi ritenerla nella specie irrilevante, sul rilievo che "occorre banalmente rilevare che il contratto preliminare voluto dalle parti non è affetto da alcuna nullità" (pag. 12, ultimo capoverso, della sentenza).

29.2. La Corte di appello si è dunque espressamente pronunciata nel merito della questione della nullità per la mancanza della dichiarazione di conformità edilizia ed urbanistica e per la mancata indicazione dei dati catastali e della consistenza e destinazione dell'immobile, disattendendola, come già sopra evidenziato nel precedente paragrafo 23.2.2. Donde l'evidenziata carenza di interesse alla proposizione del nono motivo di ricorso.

30. Con il decimo motivo la ricorrente torna a dolersi dell'interpretazione delle scritture inter partes operata dalla Corte territoriale, sottolineando il valore meramente programmatico che, a suo avviso, dovrebbe attribuirsi a tali scritture; con la conseguenza che le previsioni ivi contenute non sarebbero interpretabili come impegni negoziali suscettibili di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., ma come impegni integrativi di un "preliminare di preliminare", secondo i principi enunciati dalle Sezioni Unite di questa Corte nella sentenza n. 4628/15.

30.1. Il motivo, come i motivi settimo e ottavo, attinge l'ermeneusi negoziale operata dalla Corte territoriale e va disatteso per le ragioni già illustrate nei precedenti paragrafi 27.1 e 27.2.

31. Con l'undicesimo motivo si censura l'omesso rilievo, da parte del giudice di rinvio, della nullità che, secondo la ricorrente, affliggerebbe il contratto inter partes in ragione del difetto delle "indispensabili dichiarazioni urbanistiche, richiesta dalla legge a pena di nullità (Cass. n. 23591 del 2013), risultando, in ogni caso, elise quelli unilaterali del V. da quelle rese dalla ricorrente" (pag. 26, penultimo capoverso, del ricorso) e in ragione della mancanza di "prova della "coerenza" delle caratteristiche dell'immobile de planimetrie catastali" (pag. 28, primo rigo, del ricorso).

31.1. Il motivo va disatteso, giacché tanto le dichiarazioni relative alla conformità edilizia ed urbanistica quanto quelle relative alla coerenza catastale devono essere contenute nei contratti di trasferimento immobiliare, vale a dire negli atti produttivi di effetti reali, e non già negli atti produttivi di effetti meramente obbligatori, come i contratti preliminari.

31.1.1. Al riguardo, per quanto riguarda la dichiarazione di conformità edilizia ed urbanistica (recte: la menzione nell'atto di trasferimento degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile), deve sottolinearsi che il precedente di questa Corte n. 23591 del 2013, richiamato nel mezzo di impugnazione, è stato superato dalla successiva evoluzione della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 28456/2013 e Cass. n. 21942/2017, confermate dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 8230/2019, ove si enuncia il principio di diritto che la nullità comminata dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46 e della L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 c.c., comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi "ad effetti reali" elencati nelle norme che la prevedono).

31.1.2. Va peraltro aggiunto che la doglianza è del tutto priva di specificità, giacché, a fronte della statuizione della Corte territoriale secondo cui la conformità edilizia ed urbanistica emergeva dalle dichiarazioni depositate dal V. nel giudizio di cassazione (pagina 12, in fine, della sentenza) il motivo si limita a dedurre l'esistenza di contrapposte dichiarazioni rese dalla sig.ra A. nei propri scritti difensivi; dichiarazioni delle quali, tuttavia, non riporta, nemmeno sommariamente,

il contenuto.

31.1.3. Per quanto poi riguarda la dichiarazione di coerenza catastale prevista della L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1 bis, aggiunto dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 14, convertito, con modificazioni, con la L. 30 luglio 2010, n. 122, appare preliminarmente opportuno trascrivere integralmente il testo del primo periodo del suddetto comma: "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". Come fatto palese dalla lettera della legge, la disposizione in esame concerne 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"; non già, quindi, gli atti aventi ad oggetto l'assunzione di un obbligo di contrarre.

31.1.4. Anche con riferimento alla previsione della dichiarazione di coerenza catastale dettata della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, deve quindi concludersi, in armonia con gli approdi raggiunti dalla giurisprudenza di legittimità in ordine alla dichiarazione di conformità edilizia ed urbanistica, che tale previsione concerne i contratti ad effetti reali e non quelli ad effetti obbligatori, come i contratti preliminari.

32. Con il dodicesimo motivo di ricorso la ricorrente censura l'impugnata sentenza per aver trasferito l'immobile de quo dalla promittente venditrice al promissario acquirente in difetto di prova in ordine alla commerciabilità del bene, tanto in relazione alla sua regolarità edilizia ed urbanistica, quanto in relazione alla sua coerenza catastale. Nel mezzo di impugnazione si sostiene che tanto la regolarità edilizia ed urbanistica quanto la coerenza catastale costituiscono condizioni dell'azione, cosicché, in mancanza di prova della ricorrenza di tali condizioni al tempo della decisione, la Corte di merito non avrebbe

potuto emettere una sentenza che tenesse luogo del contratto definitivo ex art. 2932 c.c..

33. E' necessario trattare partitamente la censura relativa alla mancanza di prova della conformità edilizia ed urbanistica e quella relativa alla mancanza di prova della coerenza catastale.

34. Per quanto concerne la censura relativa alla mancanza di prova della conformità edilizia ed urbanistica, il Collegio osserva che secondo il costante orientamento delle giurisprudenza di legittimità, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, la sentenza di trasferimento coattivo prevista dall'art. 2932 c.c., non può essere emanata in assenza della dichiarazione - contenuta nel preliminare o successivamente prodotta in giudizio - sugli estremi della concessione edilizia, che costituisce requisito richiesto a pena di nullità del contratto traslativo dalla L. n. 47 del 1985, art. 17 (ora sostituito dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46) e della stessa L. n. 47 del 1985, art. 40. Tale principio si fonda sul due presupposti: per un verso, la pronuncia giudiziale, avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti, nè, comunque, un effetto che eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale delle parti; per altro verso, la possibilità di successiva "conferma", con effetto sanante, del contratto nullo - secondo il disposto della L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 4 e art. 40, comma 3 e D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 4 - non influenza la disciplina della sentenza ex art. 2932 c.c., attesa l'evidente incompatibilità tra l'istituto della conferma dell'atto nullo, previsto dalla predetta disposizione, e le peculiari caratteristiche della sentenza e l'autorità del giudicato che questa è destinata ad acquistare (sentt. nn. 1199/97, 5902/02, 9647/06, 13225/08, 8489/16, 1505/18, 21721/19).

34.1. Dal principio enunciato nel paragrafo precedente discende che, come correttamente evidenziato nell'impugnata sentenza, la presenza della dichiarazione sugli estremi della concessione edilizia integra una condizione dell'azione ex art. 2932 c.c. e non un presupposto della domanda, cosicché la produzione di tale dichiarazione può intervenire anche in corso di causa e altresì nel corso del giudizio d'appello, purchè prima della relativa decisione, giacchè essa è sottratta alle



preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti (in termini, con specifico riferimento alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 40, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, Cass. 6684/19).

34.2. Sempre in tema di conformità edilizia ed urbanistica conviene altresì precisare che - alla luce di principi fissati dalla Sezioni Unite di questa Corte nella sentenza n. 8230/19, già menzionata nel precedente paragrafo 31.1.1. - ai fini della possibilità di adottare una sentenza traslativa della proprietà di un immobile con sentenza ex art. 2932 c.c., è sufficiente che negli atti siano presenti (in quanto già contenute nel contratto preliminare o successivamente acquisite nel corso del giudizio) le dichiarazioni previste dalla L. n. 47 del 1985, art. 17 (ora sostituito dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46) o della stessa L. n. 47 del 1985, art. 40 (purchè reali e riferibili all'immobile), a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato (profilo, va comunque sottolineato, destinato ad acquisire rilievo nell'ipotesi che il promissario acquirente, convenuto per l'adempimento in forma specifica, resista alla domanda eccependo la difformità della costruzione dal relativo titolo edilizio).

34.3. Impostati i termini giuridici della questione secondo le precisazioni svolte nei precedenti paragrafi 34, 34.1 e 34.2, deve osservarsi che la Corte di appello ha accertato, con un giudizio di fatto, che l'avv. V. aveva reso la dichiarazione di conformità edilizia ed urbanistica depositandola nel giudizio di cassazione (pag. 12, ultimo capoverso, della sentenza, già richiamata nel precedente paragrafo 23.2.2) ed ha, conseguentemente, fatto corretta applicazione del principio, fissato dalla Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 23825/09, che, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, nel caso in cui il promittente alienante, resosi inadempiente, si rifiuti di produrre i documenti attestanti la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui alla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, deve essere consentito al promissario acquirente di provvedere a tale produzione o di rendere detta dichiarazione al fine di ottenere la sentenza ex art. 2932 c.c., dovendo prevalere la tutela di quest'ultimo a fronte di un

inesistente concreto interesse pubblico di lotta all'abusivismo, sussistendo di fatto la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita.

34.4. Il dodicesimo mezzo di impugnazione va quindi disatteso in relazione alla doglianza concernente la dedotta mancanza della condizione dell'azione ex art. 2932 c.c., rappresentata dall'acquisizione agli atti delle dichiarazioni di conformità edilizia ed urbanistica di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 4 e art. 40, comma 3 e D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 4.

35. A diversa conclusione deve, per contro, pervenirsi in relazione alla seconda doglianza veicolata nel dodicesimo mezzo di impugnazione, che concerne la mancata acquisizione agli atti della dichiarazione di coerenza catastale L. n. 52 del 1985, ex art. 29, comma 1 bis, 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 alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale).

35.1 La Corte d'appello ha ritenuto (pag. 13, ultimo capoverso, della sentenza) che il disposto della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, non sarebbe applicabile nella specie, per essere tale articolo entrato in vigore "successivamente alla proposta di acquisto del V. dell'1.2.2001 diretta alla sig.ra A. e successivamente alla domanda di trasferimento di cui al suo atto di citazione".

35.2. Prima di procedere allo scrutinio della fondatezza della suddetta affermazione è, tuttavia, necessario verificare, in apicibus, se il disposto della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, possa trovare applicazione con riguardo al trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili conseguente all'esercizio dell'azione di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare ex art. 2932 c.c.. Si deve cioè, in definitiva, chiarire se la presenza in atti (perchè già contenuta nel preliminare o perchè prodotta nel corso del giudizio) della dichiarazione di coerenza catastale prevista dalla menzionata disposizione costituisca condizione dell'azione di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c., analogamente a quanto deve

ritenersi in ordine alla dichiarazione di conformità edilizia ed urbanistica, secondo le argomentazioni sviluppate nei precedenti paragrafi 34 e 34.1.

35.3. A favore dell'assimilazione del regime della rilevanza delle dichiarazioni di conformità edilizia ed urbanistica e di coerenza catastale, ai fini dell'azione di esecuzione in forma specifica di un contratto ex art. 2932 c.c., va in primo luogo evidenziato che gli atti menzionati nella L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, sono i medesimi a cui fanno riferimento del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46 e della L. n. 47 del 1985, art. 40 (con la sola eccezione degli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di servitù, che sono compresi nel campo applicativo della disposizione in materia catastale ed esclusi dal campo applicativo delle disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica). In secondo luogo, va sottolineato come tanto la previsione in materia catastale quanto quella in materia edilizia e urbanistica tendono a salvaguardare interessi pubblici. La ratio della disposizione in materia edilizia ed urbanistica è infatti ravvisabile nell'intento di limitare le "transazioni aventi ad oggetto gli immobili abusivi che la norma, pur senza ritenerli tout court incommerciabili, senz'altro persegue, mediante la comminatoria di nullità di alcuni atti che li riguardano" (così SSUU n. 8230/19, pag. 22, ultimo capoverso). La ratio della disposizione in materia catastale, per contro, è ravvisabile nell'intento di portare ad emersione qualunque variazione dell'imponibile catastale dei fabbricati urbani, nella prospettiva del più efficiente funzionamento dell'anagrafe immobiliare integrata, introdotta a fini di contrasto all'evasione fiscale.

35.4. In senso contrario alla possibilità di estendere alla dichiarazione di coerenza catastale L. n. 52 del 1093, ex art. 29, comma 1 bis, i principi giurisprudenziali elaborati in relazione alle menzioni edilizie ed urbanistiche, con riferimento all'azione ex art. 2932 c.c., è stato sottolineato in dottrina che - mentre la normativa in materia di menzioni edilizie fa generale riferimento agli "atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata" (D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46), ovvero, più semplicemente, agli "atti tra vivi" (L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2) - la normativa in materia catastale, per contro, delimita testualmente il proprio ambito applicativo soltanto agli "atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi", in tal modo

escludendo dalla sua applicazione le scritture private non autenticate. Alla luce di tale differenza nel testo delle disposizioni in commento si è quindi sostenuto che, mentre l'effetto reale non può prodursi in assenza delle menzioni edilizie prescritte a pena di nullità, tale effetto non sarebbe invece incompatibile con la mancanza delle menzioni catastali in esame. In sostanza, la possibilità che il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti possa comunque avvenire a livello negoziale - ove non si ricorra all'atto pubblico o alla scrittura privata autenticata - ha indotto taluni commentatori ad affermare che i detti effetti reali non sarebbero "ontologicamente" legati alle dette menzioni catastali; con la conseguenza che una volta consentito alla scrittura privata non autenticata di esplicitare tutti i suoi effetti a prescindere dalle menzioni catastali, non sarebbe possibile negare ai suoi autori gli ordinari rimedi previsti dall'ordinamento giuridico, tra i quali, per un verso, la possibilità di ottenere l'accertamento giudiziale delle sottoscrizioni, onde conseguire la trascrizione dell'atto; per altro verso, il rimedio di cui all'art. 2932 c.c., ove il contenuto dispositivo della scrittura abbia ad oggetto non il trasferimento di un immobile, bensì l'assunzione dell'obbligo di trasferirlo.

35.5. La tesi illustrata nel paragrafo che precede, pur finemente argomentata, non può, però, trovare il consenso della Suprema Corte. Anche con riferimento alle menzioni catastali operano, infatti, i medesimi criteri che, come illustrato nel precedente paragrafo 34, hanno orientato la giurisprudenza di legittimità con riguardo al tema della rilevanza delle menzioni edilizie ed urbanistiche nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre.

35.5.1. Il Collegio ritiene quindi di dover dare attuazione, nell'interpretazione della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, al principio che la pronuncia giudiziale, avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti, nè, 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 L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, 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.

35.5.2. Le conclusioni enunciate nel precedente paragrafo 35.5.1, d'altra parte, non risultano infirmate dalla possibilità che il contratto nullo sia suscettibile di successiva "conferma", con effetto sanante, come previsto, anche con riguardo alla dichiarazione di coerenza catastale, in forza della disposizione dettata dalla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 ter, aggiunto dal D.L. 24 aprile 2017, n. 50, art. 8, comma 1 bis, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 giugno 2017, n. 96 ("Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, art. 10, comma 3"); tale possibilità di conferma del contratto, infatti, non rileva in relazione alla sentenza traslativa ex art. 2932 c.c., in ragione della incompatibilità, già evidenziata nel precedente paragrafo 34, tra l'istituto della conferma dell'atto nullo e le peculiari caratteristiche della sentenza e l'autorità di giudicato che questa è destinata ad acquistare.

35.5.3. Deve quindi conclusivamente affermarsi che la presenza delle menzioni catastali (l'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 alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale) deve considerarsi, al pari della presenza delle menzioni edilizie ed urbanistiche, condizione dell'azione di adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre, cosicché essa deve sussistere al momento della decisione e, per converso, la produzione di tali menzioni può intervenire anche in corso di causa ed è sottratta alle preclusioni che

regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti.

35.6. Sulla scorta delle conclusioni enunciate nel paragrafo precedente, va ora esaminata l'ulteriore questione se dette menzioni catastali debbano semplicemente essere introdotte nel compendio delle risultanze processuali sottoposte all'esame del giudice o debbano essere riportate nella sentenza di trasferimento; detto altrimenti, se le menzioni richieste dalla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, costituiscano un requisito di contenuto-forma della sentenza di trasferimento, oppure se la loro presenza rappresenti un fatto che debba formare oggetto dell'accertamento del giudice.

35.6.1. La prima delle ipotesi poste dall'alternativa prospettata alla fine del paragrafo che precede è stata sostenuta da quella parte della dottrina che ha propugnato un'interpretazione estensiva della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, ritenendo che qualsiasi titolo rientrante tra quelli "soggetti a trascrizione" (e, dunque, per quanto qui interessa, anche le sentenze costitutive emanate a norma dell'art. 2932 c.c.) debba avere, per essere trascrivibile, i contenuti prescritti da tale disposizione.

35.6.2. La seconda delle ipotesi poste dall'alternativa prospettata alla fine del precedente paragrafo 35.6 è stata, per contro, accolta nella sentenza di questa Corte n. 17990/16, nella quale si è affermato che "per gli atti giudiziari di trasferimento di diritti reali (sentenza o decreti), l'accertamento richiesto dalla legge, più che essere riferito nell'atto giudiziario, è necessario che sia stato acquisito al processo. Con la conseguenza che il mancato riferimento, nell'atto giudiziale di trasferimento, dei dati di cui alla normativa in esame non determinerebbe un vizio dell'atto giudiziario, nel caso in esame, della sentenza, ma l'omesso accertamento di un fatto decisivo per il giudizio".

35.6.3. Il Collegio ritiene di dover dare continuità all'indirizzo espresso dalla sentenza n. 17990/16. Premesso che il vizio della sentenza di trasferimento rappresentato dalla violazione, da parte del giudice, della disposizione dettata dalla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, è comunque destinato - vuoi che lo si consideri un vizio di contenuto-forma, vuoi che lo si consideri un error in iudicando - a restare coperto dal

passaggio in giudicato della sentenza stessa, appare comunque tranciante la considerazione che la tesi secondo cui la mancata trascrizione di tali menzioni nel corpo della sentenza integrerebbe un vizio di contenuto-forma della sentenza stessa si infrange contro il rilievo che la sentenza è un atto processuale e, pertanto, non può soggiacere a previsioni di nullità di carattere civilistico, dettate per gli atti autonomia privata.

35.6.4. Deve quindi, conclusivamente, affermarsi, che il mancato riscontro, da parte del giudice investito di una domanda di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c., della sussistenza della condizione dell'azione costituita dalla presenza in atti delle menzioni catastali di cui della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, costituisce un error in iudicando censurabile in cassazione ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3 e non un vizio di contenuto-forma produttivo di nullità della sentenza; con la conseguenza che gli effetti di tale errore si esauriscono all'interno del processo e non producono alcuna conseguenza sul piano della idoneità della sentenza ad essere trascritta nei registri immobiliari.

36. Sulla scorta del principio espresso nel paragrafo che precede può dunque affrontarsi la questione di diritto posta dall'affermazione della sentenza impugnata, trascritta nel precedente paragrafo 35.1, alla cui stregua il disposto della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, non sarebbe applicabile all'esecuzione dei contratti preliminari conclusi prima della sua entrata in vigore e, comunque, non troverebbe applicazione nei giudizi instaurati prima della sua entrata in vigore. La censura mossa a tali affermazioni nell'ultima parte del dodicesimo motivo del ricorso è fondata.

36.1. Per quanto riguarda l'anteriorità del contratto preliminare dedotto in giudizio rispetto all'entrata in vigore della norma in questione, il Collegio - premesso che, come chiarito nel paragrafo 31.1.3, il disposto della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, riguarda i contratti traslativi e non i contratti ad effetti obbligatori - osserva che, in mancanza di una disciplina transitoria, tale disposto trova applicazione, ai sensi dell'art. 11 preleggi, 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 questi ultimi, nessun rilievo può attribuirsi all'epoca di insorgenza dell'obbligazione di contrarre.

36.2. Per quanto poi riguarda l'anteriorità dell'instaurazione del presente giudizio rispetto all'entrata in vigore della norma in questione, è sufficiente considerare che, secondo il costante orientamento di questa Corte (cfr. SSUU n. 23825/09; da ultimo, Cass. 16068/19), ai fini dell'accertamento della sussistenza delle condizioni dell'azione rileva il momento della decisione e non il momento della domanda. D'altra parte, proprio le considerazioni svolte nel precedente paragrafo 35.5.1 in ordine alla specularità tra la sentenza emanata ai sensi dell'art. 2932 c.c., ed il contratto del quale essa è destinata a produrre gli effetti impongono di ritenere che, come ogni contratto ad effetti reali concluso sotto la vigenza della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, soggiace alle disposizioni ivi dettate, parimenti a tali disposizioni soggiace ogni sentenza traslativa di diritti reali su beni immobili emessa, come quella qui impugnata, dopo l'entrata in vigore da tale articolo.

37. In definitiva, quindi, il dodicesimo motivo di ricorso va accolto in relazione alla censura mossa alla statuizione di inapplicabilità, nel presente giudizio, del disposto dell'articolo della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis.

38. La sentenza gravata va pertanto cassata in relazione alla censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Napoli, che si atterrà ai seguenti principi di diritto:

D) il disposto della L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1 bis, aggiunto dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 14, convertito, con modificazioni, con la L. 30 luglio 2010, n. 122, trova applicazione anche in ordine al trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili con sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c.;

II) la presenza delle menzioni catastali (l'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

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

un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale) costituisce condizione dell'azione di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c. e, pertanto, deve sussistere al momento della decisione;

III) la produzione delle suddette menzioni catastale, quando le stesse non siano già contenute nel contratto preliminare dedotto in giudizio, può intervenire anche in corso di causa ed è sottratta alle preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti;

IV) il mancato riscontro, da parte del giudice investito di una domanda di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c., della sussistenza della condizione dell'azione costituita

dalla presenza in atti delle menzioni catastali di cui della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, costituisce un error in iudicando censurabile in cassazione ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3 e non un vizio di contenuto-forma produttivo di nullità della sentenza; con la conseguenza che gli effetti di tale errore si esauriscono all'interno del processo e non producono alcun effetto sul piano idoneità della sentenza ad essere trascritta nei registri immobiliari;

V) il disposto della L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, si applica anche nei giudizi aventi ad oggetto l'adempimento in forma specifica di un contratto preliminare ex art. 2932 c.c., instaurati prima della sua entrata in vigore.

39. Le spese del presente giudizio saranno liquidate dal giudice di rinvio.

#### PQM

**La Corte accoglie il dodicesimo motivo di ricorso nei termini di cui in motivazione, rigetta gli altri motivi e cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta; rinvia alla Corte di appello di Napoli, in diversa composizione, che regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.**

**Si dà atto che il presente provvedimento è firmato dal solo presidente del collegio per impedimento dell'estensore, ai sensi del D.P.C.M. 8 marzo 2020, art. 1, comma 1, lett. a).**

Così deciso in Roma, il 16 ottobre 2019.

Depositato in Cancelleria il 25 giugno 2020