

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

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

Contratto- Accordo- Preliminare e determinabilità oggetto

Cassazione Civile, n. 16078 del 28.07.2020, Sez. 2

Contratto- Accordo- Preliminare e determinabilità oggetto

MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, ai fini della determinabilità dell'oggetto del medesimo contratto (e in funzione della conseguente adottabilità della pronuncia ex art. 2932 c.c.), sia tener presente l'indicazione e descrizione degli elementi identificativi del bene che ne costituisce l'oggetto, restando insignificanti eventuali successive modifiche dei dati catastali del bene stesso, in quanto elementi esterni non incidenti sulla attinente identificazione.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GIUSTI	Alberto	-	Presidente	-
Dott. CARRATO	Aldo	-	rel. Consigliere	-
Dott. TEDESCO	Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. SCARPA	Antonio	-	Consigliere	-
Dott. CRISCUOLO	Mauro	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 22564/18) proposto da:

U.I., (C.F.: (OMISSIS)), rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv. Oberdan Tommaso Scozzafava ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, v. Flaminia Vecchia, n. 670;

- ricorrente -

contro

LA SPARVIERA s.n.c. di B.G. & c., (P.I.: (OMISSIS)), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale in calce al controricorso, dall'Avv. Piera Ferrara e domiciliata "ex lege" presso la Cancelleria civile della Corte di cassazione, in Roma, p.zza Cavour;

- controricorrente -

Avverso la sentenza della Corte di appello di Cagliari - sez. dist. di Sassari n. 186/2018, depositata il 26 aprile 2018;

udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 10 gennaio 2020 dal Consigliere relatore Dott. Aldo Carrato;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PEPE Alessandro, che ha concluso per l'accoglimento del secondo motivo del ricorso, il rigetto del primo e l'assorbimento degli altri;

uditi gli Avv.ti Patrizia Marino (per delega), nell'interesse del ricorrente, e Alessandra Paola Cocco (per delega), nell'interesse della controricorrente.

FATTO

1. Con sentenza n. 132/2015 il Tribunale di Tempio Pausania accoglieva la domanda di esecuzione in forma specifica proposta da U.I. nei confronti della s.n.c. La Sparviera con riferimento al contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 16 maggio 1993, disponendo, in favore dell'attore, il trasferimento

della proprietà della porzione di fabbricato sito in (OMISSIS), distinto al NCEU di Sassari al foglio (OMISSIS), mappali (OMISSIS), accorpatis nel mapp. (OMISSIS), frazionato in subalterni (OMISSIS), ubicato al piano seminterrato di mq 105, con relativa pertinenza di mq. 25.

Con detta sentenza il citato Tribunale accertava la sussistenza di tutte le condizioni per ravvisare la fondatezza della formulata domanda ex art. 2932 c.c., respingendo le contestazioni mosse dalla convenuta (peraltro nella sola comparsa conclusionale) relative all'inidonea identificazione dell'immobile oggetto del contratto, ritenendo, invece, che esso fosse ben individuato nell'atto di citazione con riferimento alla descrizione contenuta nel preliminare.

2. Interposto appello da parte della s.r.l. La Sparviera e nella costituzione dell'appellato U.I., la Corte di appello di Cagliari - sez. dist. di Sassari, previamente respinto il motivo circa l'eccezione di inammissibilità riferita all'asserita violazione dell'art. 342 c.p.c., accoglieva, invece, il gravame nel merito e, in riforma dell'impugnata decisione, respingeva la domanda di trasferimento coattivo proposta nell'interesse dell' U., che veniva condannato anche alla rifusione delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte sassarese, premesso che la contestazione della indeterminatezza o indeterminabilità dell'immobile oggetto del contratto non configurava domanda nuova, rilevava che, in effetti, la descrizione del bene risultante dal contratto preliminare (stipulato tra le parti ancor prima dell'aggiudicazione da parte del giudice fallimentare e con i soli dati catastali relativi al terreno ove il fabbricato sorgeva) non potesse considerarsi idonea di per sé a rendere determinabile il bene da trasferire rispetto alla

situazione catastale successiva all'attribuzione dei nuovi numeri di mappale e subalterni, tanto più che in corso di causa era intervenuto un provvedimento di concessione in sanatoria, avente ad oggetto la costruzione nel mapp. (OMISSIS) del foglio (OMISSIS) di una volumetria non residenziale tra il fabbricato per il quale era stata rilasciata la concessione e il terrapieno.

Pertanto, ad avviso del giudice di secondo grado, non risultava esservi corrispondenza tra la situazione prevista e descritta nel preliminare e quella catastale oggetto di causa e tanto indipendentemente dall'intervenuta sanatoria di abusi edilizi, della cui collocazione nel mappale (OMISSIS) non era dato sapere.

3. U.I. ha proposto ricorso per cassazione, articolato in cinque motivi, avverso la suddetta sentenza di appello.

L'intimata s.n.c. La Sparviera ha resistito con controricorso.

In un primo momento per la trattazione e la definizione del ricorso si optava previa formulazione di apposita proposta - per le forme di cui al procedimento previsto dall'art. 380-bis c.p.c., ma, all'esito dell'adunanza camerale, il collegio ravvisava l'opportunità di rimetterne la discussione alla pubblica udienza, in prossimità della quale il difensore del ricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

DIRITTO

1. Con il primo motivo il ricorrente ha denunciato la violazione dell'art. 345 c.p.c., sul presupposto dell'inammissibilità delle eccezioni introdotte per la prima volta nel giudizio di secondo grado dalla società appellante con riferimento all'esatta estensione del bene oggetto del contratto preliminare di compravendita oggetto di causa.

2. Con la seconda censura il ricorrente ha dedotto la violazione degli artt. 2932 e 1325 c.c., avuto riguardo alla contestazione dell'impugnata sentenza nella parte in cui aveva ritenuto che l'oggetto del contratto preliminare non fosse determinabile, dovendo, invece, ravvisarsene la sufficiente individuazione sulla scorta degli elementi in esso descritti.

3. Con la terza doglianza il ricorrente ha prospettato - con riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 - la violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, deducendo la palese contraddittorietà dell'impugnata sentenza avuto riguardo alla rilevata indeterminabilità dell'oggetto del controverso contratto.

4. Con il quarto motivo il ricorrente ha denunciato la violazione dell'art. 2697 c.c., per non aver l'appellante assolto all'onere di riscontrare l'asserita indeterminabilità dell'oggetto contrattuale, da cui sarebbe dovuto derivare il rigetto del gravame.

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

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

5. Con la quinta ed ultima censura il ricorrente ha dedotto - con riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 - l'omesso esame di un fatto decisivo, asserendo che il giudice di appello non aveva provveduto ad accertare la consistenza del bene trasferito ma si era solo limitato a riportare apoditticamente quanto assunto dall'appellante.

6. Rileva il collegio che il primo motivo è destituito di fondamento, dovendosi escludere l'asserita violazione dell'art. 345 c.p.c., non versandosi nell'ipotesi di domanda nuova ma di mera valutazione del giudice circa la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento o meno della domanda formulata ai sensi dell'art. 2932 c.c..

7. Ritieni, invece, il collegio che è fondato il secondo motivo.

La Corte territoriale ha basato la motivazione della sentenza qui impugnata (come in narrativa riportata) sull'assunto che la descrizione della porzione immobiliare contenuta nel contratto preliminare dedotto in giudizio (facente riferimento soltanto al catasto terreni e ad alcune parti del fabbricato) non risultasse idonea in sè a consentire la determinabilità del bene da trasferire rispetto alla situazione catastale successivamente intervenuta con l'attribuzione dei nuovi numeri di mappale e subalterni.

Il principio così stabilito dal giudice di secondo grado è errato in punto di diritto avuto riguardo alla corretta enucleazione del concetto di determinabilità dell'oggetto del contratto (preliminare, nella fattispecie).

Infatti, la Corte di merito non ha tenuto conto della decisiva circostanza che la successiva nuova identificazione catastale dell'immobile oggetto del preliminare di vendita non avrebbe potuto incidere sulla determinabilità dello stesso bene, poichè - con riferimento all'esatta interpretazione dell'art. 1346 c.c., in rapporto al precedente art. 1325 c.c., n. 3) - si sarebbe dovuto porre riferimento alla descrizione contenuta del contratto preliminare, nel quale gli estremi dell'immobile erano già sufficientemente individuati, con la conseguenza che la sopravvenuta rideterminazione di alcuni dati catastali non avrebbe potuto incidere sulla possibilità della determinabilità in concreto dell'immobile promesso in vendita (potendosi, al limite, profilare l'evenienza di procedere in via

istruttoria ad una verifica dell'esatta riconduzione dei nuovi dati catastali a quelli già preesistenti e riportati nel contratto preliminare).

Pertanto, con riferimento al caso di specie, l'oggetto del preliminare avrebbe potuto essere considerato determinabile (e individuabile) anche rilevando che con il nuovo accatastamento si era venuta a concretare una mera ridefinizione dei mappali originari. E, del resto, che le parti non avessero avuto delle incertezze nell'individuare la porzione immobiliare all'atto della conclusione del preliminare di compravendita è sintomaticamente dimostrato dal fatto che detto contratto era stato stipulato con la produzione di effetti anticipati, ovvero con la immissione immediata del promissario acquirente nel "possesso" del bene (cfr., per riferimenti, Cass. n. 2473/2013 e Cass. n. 25725/2014).

Si deve, perciò, affermare, in accoglimento del secondo motivo, il principio - al quale dovrà uniformarsi la Corte di rinvio - secondo cui, ai fini della determinabilità dell'oggetto del contratto preliminare (ed in funzione della susseguente adottabilità della sentenza ex art. 2932 c.c.), bisogna avere riguardo alla sufficiente indicazione e descrizione degli elementi identificativi del bene che ne costituisce l'oggetto, non rilevando - ove esso coincida con un immobile - le eventuali vicende successive comportanti modifiche catastali del bene stesso (posto che il riaccatastamento immobiliare rappresenta un elemento esterno che non implica, di per sè, una variazione incidente sulla idonea identificazione del bene che sia oggetto di contratto preliminare).

8. In definitiva, previo rigetto del primo, deve essere accolto il secondo motivo del ricorso, cui consegue - assorbiti gli altri motivi - la cassazione della sentenza impugnata in relazione allo stesso ed il rinvio della causa alla Corte di appello di Cagliari - sez. dist. di Sassari, in diversa composizione, che, oltre ad uniformarsi all'enunciato principio di diritto, provvederà anche a regolare le spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo e dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Cagliari - sez. dist. di Sassari, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 10 gennaio 2020.

Depositato in Cancelleria il 28 luglio 2020