

Cassazione Civile, sez. II, ordinanza n. 28099, anno 2024, pubblicata il 31.10.2024

ORDINANZA sul ricorso iscritto al n. ____/2019 R.G. proposto da: I. A., rappresentata e difesa dagli avvocati C. N. (____), M. E. (____); - ricorrente - contro P. D., elettivamente domiciliato in R., via C. N. ____, presso lo studio dell'avvocato A. P. (____), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato M. V. (____);

- controricorrente

- avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di B. n. ____/2018, depositata il 26/10/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio dell'11/06/2024 dal Consigliere C. B. M.

PREMESSO CHE

1. Nel 2008 D. P. chiamava in giudizio A. I., esponendo di avere concluso un contratto preliminare di vendita di un appartamento con la convenuta, che non si era presentata davanti al notaio per la stipulazione del rogito; l'attore chiedeva quindi al Tribunale di B. di pronunciare sentenza ex art. 2932 cc. di trasferimento della proprietà dell'immobile promesso in vendita. Con sentenza del 2013 il Tribunale di B. accoglieva la domanda. In particolare, il Tribunale affermava la validità del contratto preliminare sotto il profilo della individuazione del suo oggetto, "a nulla rilevando l'omessa individuazione in contratto degli estremi catastali dei beni immobili promessi in vendita" ed essendo poi irrilevante il fatto che nell'atto introduttivo del processo "si sia fatto riferimento all'immobile di via L. nn. 10 12, anziché di via L. n. 8", chiaro essendo che la domanda aveva ad oggetto l'unità immobiliare individuata nel contratto preliminare.

2. La sentenza era impugnata in via principale da A. I., che nelle conclusioni dell'atto di appello chiedeva di dichiarare la nullità del contratto preliminare, in particolare per indeterminatezza e illiceità dell'oggetto; in via incidentale la sentenza era impugnata da D. P., che chiedeva di sottoporre l'effetto traslativo e il pagamento del residuo prezzo alla condizione della cancellazione delle ipoteche. La Corte d'appello di B.

- con la sentenza 26 ottobre 2018, n. ____ - ha rigettato sia il gravame principale di A. I. che quello incidentale di D. P.

Resiste con controricorso D. P.

Entrambe le parti hanno depositato memoria in prossimità dell'adunanza in camera di consiglio. CONSIDERATO CHE I. Il ricorso è articolato in due motivi.

1) Il primo motivo contesta "violazione e falsa applicazione della legge n. 52/1985, art. 29, comma 1-bis": il richiamato articolo prescrive, a pena di nullità, che nei contratti di trasferimento venga fatta menzione della identificazione catastale e delle planimetrie depositate in catasto e, soprattutto, che negli atti sia riportata la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie; invece la decisione del Tribunale, confermata dalla Corte d'appello, decisione che è successiva all'entrata in vigore della disposizione, ha dato esecuzione in forma specifica al preliminare senza fare "il benché minimo cenno né alla planimetria catastale relativa all'immobile de *quo agitur*, né tanto meno viene riportata la dichiarazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie rispetto allo stato di fatto del bene". Il motivo non può essere accolto. La ricorrente, che in appello ha contestato la pronuncia della sentenza ex art. 2932 c.c. a causa della invalidità del contratto preliminare, contesta con questo motivo per la prima volta davanti a questa Corte la nullità della pronuncia di trasferimento della proprietà del bene a causa della violazione di quanto prescritto dall'art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985. Le indicazioni circa la c.d. conformità catastale oggettiva (l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di

conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto) previste dall'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 1985, aggiunto dal d.l. n. 78 del 2010, a pena di nullità del contratto di trasferimento immobiliare, "devono sussistere, quali condizioni dell'azione, nel giudizio di trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili mediante sentenza emessa ai sensi dell'art 2932 c.c., anche in relazione ai processi instaurati prima dell'entrata in vigore del d.l. n. 78 del 2010" (Cass. n. 20526/2020) e quindi anche nel presente processo. Nella sentenza di primo grado, che ha pronunciato il trasferimento della proprietà dell'immobile, è presente l'identificazione catastale del bene (cfr. il dispositivo, che rinvia ai dati catastali di cui alla pag. 2 del provvedimento), ma non si fa menzione della dichiarazione o dell'avvenuto deposito della attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto. L'omessa dichiarazione o il mancato deposito dell'attestazione è causa di nullità e si tratta di una nullità rilevabile d'ufficio anche in cassazione. Il vizio, però, deve emergere da quanto già acquisito al processo (v. in tal senso, da ultimo, Cass. n. 13159/2024). Nel caso in esame, invece, mancano indicazioni al riguardo e l'accertamento in fatto circa la sussistenza o meno delle indicazioni di cui al richiamato art. 29 al momento della pronuncia giudiziale di trasferimento della proprietà dell'immobile è accertamento che deve essere compiuto dal giudice di merito e non può essere compiuto da questa Corte di legittimità.

2) Il secondo motivo contesta "omessa valutazione di circostanze di fatto (rilevanti ai fini dell'art. 360, n. 5 c.p.c.) in ordine alla omessa e/o inesatta individuazione del bene oggetto di preliminare (e conseguentemente oggetto della domanda di esecuzione in forma specifica); errata o incompleta motivazione in merito all'irrelevanza delle difformità di identificazione del bene nell'atto di citazione ex art. 2932 c.c. rispetto al contratto preliminare": la Corte d'appello ha erroneamente ritenuto che, ai fini dell'esperimento dell'azione di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. non sia necessario che nel contratto preliminare azionato sia stato identificato con precisione l'immobile di cui si chiede il trasferimento e che a tal fine nel preliminare debbano essere indicati i dati catastali e i confini del bene immobile; la pronuncia presenta poi "un evidente vizio di motivazione, omettendo di chiarire sulla scorta di quali motivi la diversità di indirizzo fosse attribuibile ad errore". Il motivo non può essere accolto. Viene infatti denunciato, richiamando il parametro di cui al n. 5 dell'art. 360 c.p.c., non l'omesso esame di fatti storici, ma l'accertamento in fatto posto in essere dal giudice d'appello in relazione all'identificazione del bene immobile oggetto del contratto preliminare. L'accertamento della presenza dei requisiti necessari per una sicura identificazione dell'oggetto del contratto è infatti accertamento riservato al giudice di merito ed è soggetto al sindacato di legittimità solo sotto il profilo della motivazione (v. in particolare Cass. n. 952/2013).

Nel caso in esame la Corte d'appello, confermando la pronuncia di primo grado, ha accertato che l'immobile era stato "sufficientemente determinato" nel contratto preliminare e tale conclusione ha motivato, specificando anche come l'indicazione del numero civico 8 fosse da attribuirsi a un mero errore materiale.

Va sottolineato che dopo la riforma del n. 5 dell'art. 360 c.p.c. non è più censurabile la semplice insufficienza o contraddittorietà della motivazione (cfr. Cass., sez. un., n. 8038/2018). Va poi ricordato che è stabile l'orientamento di questa Corte secondo cui il mancato inserimento, nel contratto preliminare di compravendita immobiliare, delle indicazioni circa l'identificazione catastale del bene - così come il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto - non ne comporta la nullità, in quanto le prescrizioni previste dall'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 1985 (di cui supra, sub 1) si riferiscono ai soli contratti traslativi, non trovando quindi applicazione in relazione ai contratti aventi effetti meramente obbligatori (così, da ultimo, Cass. n. 7521/2022).

La ricorrente richiama l'orientamento di questa Corte espresso nelle pronunzie n. 11874/2002 e n. 952/2013 (quest'ultima richiamata da Cass. n. 5536/2024, che però si riferisce a fattispecie diversa

dalla pronuncia ex art. 2932 c.c.). Tale orientamento sottolinea come nell'ipotesi di trasferimento definitivo del bene mediante pronuncia giudiziale non vale il principio per cui l'identificazione del bene oggetto del contratto preliminare può avvenire attraverso atti e fatti storici esterni al negozio e anche successivi alla sua conclusione, dovendo l'individuazione del bene necessariamente risultare dal preliminare, il che è appunto - come si è già detto - quello che, con accertamento loro riservato, hanno stabilito i giudici di merito. II.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115/ 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio in favore del controricorrente, che liquida in euro 5.800, di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge. Sussistono, ex art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115/2002, i presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella adunanza camerale della sezione seconda ...