

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 1752 Anno 2018**

**Presidente: MATERA LINA**

**Relatore: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI**

**Data pubblicazione: 24/01/2018**

**SENTENZA**

sul ricorso 7854-2013 proposto da:

CRUCIANI LUIGI CRCLGU26S08I286U, elettivamente  
domiciliato in ROMA, VIA DELLA GIULIANA 32,  
presso lo studio dell'avvocato MAURIZIO  
CIAFFARRI, che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

2017

2638

**contro**

PROCOPIO ARTURO, elettivamente domiciliato in  
ROMA, VIALE CASTRENSE 7, presso lo studio  
dell'avvocato ANTONINO BALDARI, che lo  
rappresenta e difende;



PANCI PATRIZIA, elettivamente domiciliata in  
ROMA, VIA GALLIA 2, presso lo studio  
dell'avvocato CESARE BERTI, che lo rappresenta e  
difende;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 1452/2012 della CORTE  
D'APPELLO di ROMA, depositata il 15/03/2012;

udita la relazione della causa svolta nella  
pubblica udienza del 19/10/2017 dal Consigliere  
Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO;

udito il P.M. in persona del Sostituto  
Procuratore Generale Dott. ALBERTO CELESTE che  
ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato CIAFFARRI Maurizio, difensore  
del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del  
ricorso.

## FATTI DI CAUSA

1. - Con contratto preliminare stipulato il 24/11/1993, Cruciani Luigi promise di vendere a Procopio Arturo, o a persona che questi avrebbe nominato ai sensi degli artt. 1041 e segg. cod. civ., un immobile sito in Roma per il prezzo di lire 401 milioni. In data 18/1/1994 fu stipulato il contratto definitivo, col quale il Cruciani trasferì la proprietà dell'immobile a Panci Patrizia, appositamente nominata dal Procopio, per il prezzo dichiarato di lire 255 milioni.

La controversia, successivamente insorta tra le parti contraenti, fu definita con sentenza del Tribunale di Roma n. 1379 del 2000, con la quale venne dichiarato che il contratto definitivo era parzialmente simulato quanto al prezzo, che si accertava essere stato quello di lire 401 milioni (convenuto nel preliminare) e non quello di lire 255 milioni (indicato nel contratto definitivo).

2. - Una volta passata in giudicato la detta sentenza del Tribunale di Roma, Cruciani Luigi convenne in giudizio la Panci e il Procopio e chiese annullarsi il contratto definitivo nella parte in cui egli, per errore, aveva dato quietanza di aver ricevuto l'intero prezzo; chiese anche accertarsi che la parte contraente aveva versato solo lire 350 milioni e non il prezzo pattuito di lire 401 milioni e chiese, infine, condannarsi i convenuti al pagamento del residuo prezzo (pari a lire 51 milioni), con la rivalutazione monetaria e gli interessi legali.

Panci Patrizia, nel costituirsi, oltre a resistere alle domande attoree, chiese, in via riconvenzionale, che il Cruciani fosse condannato a risarcirle il danno da lei patito per effetto della trascrizione dell'atto di citazione introduttivo del precedente giudizio, danno consistito nel fatto di non aver potuto, a causa della trascrizione pregiudizievole, adempiere al preliminare di compravendita dell'immobile per cui è causa stipulato con tale Pinna Maurizio e di essere stata da quest'ultimo convenuta in giudizio, onde

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

ottenere la risoluzione del preliminare e il pagamento del doppio della caparra pattuita.

3. – A conclusione dei giudizi di merito, la Corte di Appello di Roma – per quanto in questa sede rileva – confermò la sentenza del locale Tribunale nella parte in cui, in accoglimento della domanda attorea, ebbe a disporre l'annullamento del contratto definitivo di compravendita limitatamente alla parte in cui il Cruciani aveva dato quietanza dell'integrale pagamento del prezzo ed ebbe a condannare la Panci al pagamento, in favore del venditore, del residuo prezzo, da maggiorarsi con la rivalutazione e gli interessi. Tuttavia, la Corte territoriale, riformando sul punto la sentenza di primo grado, accolse la domanda riconvenzionale della Panci e, pertanto, condannò il Cruciani al pagamento, in favore della stessa, della somma di euro 41.316,55 (oltre rivalutazione e interessi), a titolo di risarcimento del danno per l'illegittima trascrizione dell'atto introduttivo del precedente giudizio di simulazione, a seguito della quale trascrizione la persona alla quale la Panci aveva promesso di vendere l'immobile aveva esercitato il recesso dal preliminare ed aveva ottenuto, in separato giudizio, la condanna della predetta al pagamento del doppio della caparra.

4. – Avverso la sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione Cruciani Luigi sulla base di quattro motivi.

Panci Patrizia e Procopio Arturo hanno resistito ciascuno con autonomo controricorso.

5. – La causa è stata trattata nell'adunanza camerale del 6 aprile 2017, nella quale il Collegio ha adottato ordinanza interlocutoria con cui ha disposto la trattazione del ricorso in pubblica udienza ai sensi dell'art. 375, ultimo comma, cod. proc. civ., in ragione della natura e della "particolare rilevanza" della questione di diritto sottoposta col secondo motivo, relativamente alla trascrivibilità o meno, ai sensi



degli artt. 2652 e 2643 cod. civ., della domanda di simulazione del prezzo di un contratto di compravendita.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. – Col primo motivo di ricorso, si deduce la nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 36 cod. proc. civ. (ex art. 360 n. 4 cod. proc. civ.), nonché il vizio di motivazione della medesima (ex art. 360 n. 5 cod. proc. civ.), per avere la Corte di Appello ommesso di dichiarare l'inammissibilità della domanda riconvenzionale di risarcimento del danno proposta dalla Panci, nonostante l'insussistenza delle condizioni prescritte dall'art. 36 cod. proc. civ. ai fini del *simultaneus processus*.

La censura non è fondata.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, dalla quale non v'è ragione di discostarsi, la relazione tra domanda principale e domanda riconvenzionale, ai fini dell'ammissibilità di quest'ultima, non va intesa in senso restrittivo, nel senso che entrambe debbano dipendere da un unico ed identico titolo, essendo invece sufficiente che fra le contrapposte pretese sia ravvisabile un collegamento obiettivo, tale da rendere consigliabile ed opportuna la celebrazione del *simultaneus processus*, a fini di economia processuale ed in applicazione del principio del giusto processo di cui all'art. 111, primo comma, Cost. (Cass., Sez. 3, n. 27564 del 20/12/2011). Anche un titolo non dipendente da quello fatto valere dall'attore a fondamento della sua domanda può valere a rendere ammissibile la domanda riconvenzionale, purché sussista con detto titolo un collegamento obiettivo che giustifichi l'esercizio, da parte del giudice, della discrezionalità che può consigliare il *simultaneus processus* (Cass., Sez. 3, n. 15271 del 04/07/2006; Sez. 2, n. 8207 del 07/04/2006)

Nella specie, il giudice di merito ha ritenuto opportuno il *simultaneus processus* in ragione dell'indubbio collegamento obiettivo



tra la domanda dell'attore e quella della convenuta, che sono entrambe relative al medesimo bene immobile, essendo la pretesa dell'uno collegata a quella dell'altro. Trattasi di valutazione discrezionale, che è riservata all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito e non sindacabile in sede di legittimità (Cass., Sez. 1, n. 24684 del 04/11/2013; Sez. 2, n. 4696 del 12/05/1999).

2. - Col secondo motivo, si deduce la violazione e la falsa applicazione degli artt. 2652 e 2643 cod. civ. (ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ.), nonché il vizio di motivazione della sentenza impugnata (ex art. 360 n. 5 cod. proc. civ.), per avere la Corte territoriale erroneamente ritenuto che il Cruciani avesse illegittimamente trascritto la prima domanda giudiziale, con la quale ebbe a chiedere l'accertamento che il contratto definitivo era parzialmente simulato quanto al prezzo.

La doglianza è fondata.

L'art. 2652 n. 4 stabilisce che si devono trascrivere, «qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643 cod. civ.» (tra cui rientrano i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili), «le domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione».

La legge non distingue tra simulazione "assoluta" e "relativa"; e la giurisprudenza di questa Corte ha ritenuto trascrivibili anche le domande giudiziali volte all'accertamento della simulazione relativa (in questo senso, in materia fallimentare, Cass., Sez. 1, n. 7865 del 22/08/1997; Sez. 3, n. 7530 del 21/12/1983).

Tenuto conto della chiara lettera della legge e alla luce dell'antico brocardo "*ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*", deve ritenersi trascrivibile ogni domanda di accertamento della simulazione dei contratti aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà di beni immobili; senza che possa distinguersi non solo tra simulazione assoluta e simulazione relativa, ma neppure tra simulazione relativa

attinente ai soggetti del contratto (c.d. interposizione fittizia di persona) e simulazione relativa attinente ad altri elementi negoziali (oggetto del negozio o prezzo della vendita).

Dal momento che la trascrizione della domanda di simulazione relativa va ritenuta conforme a legge, la trascrizione eseguita dal Cruciani non può ritenersi illegittima, come ritenuto dalla Corte di Appello, e non può pertanto determinare responsabilità per danni ai sensi dell'art. 2043 cod. civ. (sul collegamento tra illegittimità della trascrizione e responsabilità ex art. 2043 cod. civ., v. Cass., Sez. U, n. 6597 del 23/03/2011).

Diversamente potrebbe essere, in astratto, se la trascrizione della domanda, pur legittima, fosse stata compiuta dal Cruciani al solo scopo di nuocere o di arrecare danno alla Panci, dando luogo così ad un "abuso del diritto". Ma una simile circostanza non è stata dedotta nel caso di specie.

Il motivo va pertanto accolto e, per l'effetto, va cassata la sentenza impugnata sul punto.

3. - Il terzo e il quarto motivo rimangono assorbiti.

4. - Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito ai sensi dell'art. 384 secondo comma cod. proc. civ.

Tenuto conto che la trascrizione della domanda, da parte del Cruciani, è stata legittima (in quanto prevista dall'art. 2652 n. 4 cod. civ.) e che, pertanto, non è configurabile un atto illecito da parte dello stesso e tantomeno una sua condotta colposa (essendosi lo stesso attenuto alla richiamata disposizione di legge), la domanda di risarcimento del danno proposta dalla Panci va rigettata.

5. - In definitiva, va accolto il secondo motivo di ricorso; va rigettato il primo; vanno dichiarati assorbiti il terzo e il quarto.

La sentenza impugnata va cassata in relazione alla censura accolta e, decidendo la causa nel merito, va rigettata la domanda di risarcimento dei danni proposta da Panci Patrizia.

Tenuto conto della peculiarità della fattispecie, le spese di tutti i gradi del giudizio vanno poste a carico dei controricorrenti, in solido, in ragione di metà e vanno compensate per la restante metà.

**P. Q. M.**

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo e dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e, decidendo la causa nel merito, rigetta la domanda di risarcimento dei danni proposta da Panci Patrizia nei confronti di Cruciani Luigi; condanna Panci Patrizia e Procopio Arturo, in solido, a rifondere al Cruciani la metà delle spese dei giudizi di primo e di secondo grado come liquidate – per l'intero – nelle rispettive sentenze, nonché le spese relative al giudizio di legittimità che liquida – per l'intero – in Euro 3.500,00 (tremilacinquecento) per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge; compensa tra le parti la restante metà delle spese processuali.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 19 ottobre 2017.

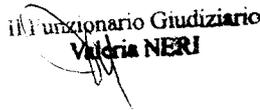
Il Consigliere estensore



Il Presidente



il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 24 GEN. 2018