

Civile Ord. Sez. 2 Num. 4842 Anno 2019

Presidente: PETITTI STEFANO

Relatore: CRISCUOLO MAURO

Data pubblicazione: 19/02/2019

ORDINANZA

sul ricorso 29499-2014 proposto da:

SATA SRL, elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR 19, presso lo studio dell'avvocato DE LUCA TAMAJO STUDIO LEGALE TOFFOLETTO, rappresentata e difeso dagli avvocati FEDERICA PATERNO' e VITTORIO ANELLI giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

DE LAMA GIUSEPPE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA BOCCA DI LEONE 78, presso lo studio dell'avvocato MAURIZIO PINNARO', che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati CURZIO CICALA, GIORGIO CONTI, PAOLO DAMINI in virtù di procura in calce al controricorso;

3523/18

- controricorrente -

nonchè contro

FALLIMENTO CET DI TARANTINO VALENTINA;

- intimato -

avverso la sentenza n. 1493/2014 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 16/06/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/11/2018 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le memorie depositate dalla ricorrente e dal controricorrente;

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

1. Con citazione del 5.10.93, trascritta nei registri immobiliari il 7.10.93, Giuseppe Di Lama convenne Valentina Tarantino, titolare della ditta CET (Costruzioni Edili Tarantino di Tarantino Valeria), dinanzi al Tribunale di Parma, al fine di sentir emettere sentenza ex art 2932 c.c. tenente luogo della non conclusa compravendita di un immobile, in corso di costruzione in S. Lazzaro Parmense, in esecuzione specifica del contratto preliminare stipulato il 28.6.91, per cui aveva già corrisposto L. 327.000.000, sul complessivo prezzo di L. 400.00.000.

Nella resistenza della convenuta, della quale era successivamente dichiarato il fallimento ad opera dello stesso Tribunale il 5.12.94, a seguito della riassunzione del processo interrotto, si costituiva la curatela, che dichiarò di volersi sciogliere dal contratto preliminare ai sensi della L. Fall., art. 72, peraltro precisando che l'immobile compromesso era stato in precedenza venduto, con atto pubblico del 14.9.94, alla società SATA s.r.l.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Contro quest'ultima, intanto, l'attore aveva già proposto separata azione ex art. 2932 c.c. di cui la convenuta aveva chiesto il rigetto, ottenendo anche il sequestro giudiziario dell'immobile; tale processo venne poi riunito al precedente per connessione. Disposta ed espletata una consulenza tecnica di ufficio, con sentenza del 19.12.00 il Tribunale di Parma in persona del g.o.a della sezione stralcio, rigettò ogni domanda attrice, revocando il sequestro, ritenendo legittimo lo scioglimento dal contratto preliminare da parte della curatela fallimentare e l'assenza di legittimazione del De Lama ad agire contro la SATA, soggiungendo che, peraltro, le risultanze dell'espletata consulenza tecnica non consentivano di ritenere con certezza che la trascrizione della domanda giudiziale e quella della compravendita CET - SATA riguardassero il medesimo bene.

A seguito dell'appello del De Lama, resistito dalle controparti con proposizione di gravame incidentale della SATA (avente ad oggetto la compensazione delle spese), con sentenza del 2.4 - 6.7.04 la Corte d'Appello di Bologna, rigettava le impugnazioni e confermava la sentenza di primo grado, compensando anche le spese del secondo.

Considerava la suddetta corte che il De Lama non poteva giovare della priorità della trascrizione della propria domanda proposta nei confronti della CET, rispetto a quella della successiva compravendita conclusa tra quest'ultima e la SATA, perché, non risultando anche trascritto ex art. 2645 ter c.c. il contratto preliminare, l'unico modo per ottenere il trasferimento coattivo in proprio favore del bene sarebbe stata la pronuncia di una sentenza ex art. 2932 c.c., i cui effetti retroattivi sarebbero prevalsi rispetto a quelli della

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

successiva alienazione; ma essendosi la curatela sciolta dal contratto preliminare, in legittimo esercizio dell'insindacabile facoltà di cui alla L. Fall., art. 72, finalizzata alla conservazione dell'attivo fallimentare, la richiesta esecuzione in forma specifica di cui unico legittimato passivo rimaneva il fallimento, era da rigettarsi perché divenuta impossibile. Quanto alla disposta compensazione delle spese, la statuizione era pure da confermarsi, per ragioni di evidente equità, essendo stata la compravendita CET - SATA conclusa quando la venditrice versava in condizioni di evidente dissesto; analogamente erano da compensarsi le spese di secondo grado, tenuto conto del rigetto anche del gravame incidentale.

Avverso la suddetta sentenza il De Lama ha proposto ricorso per cassazione affidato a due motivi, cui resistevano il fallimento CET e la società SATA s.r.l. con rispettivi controricorsi, proponendo la seconda ricorso incidentale.

Questa Corte con la sentenza n. 16160 dell'8 luglio 2010 ha accolto il ricorso nei limiti di cui in motivazione, cassando la sentenza impugnata con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Bologna.

A tal fine reputava avere portata preliminare ed assorbente il secondo motivo di ricorso che deduceva l'erronea applicazione del R.D. n. 267 del 1942, art. 72, comma 4 e artt. 2932, 2651, 2652, 2653 c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punto decisivo, con riferimento alla ritenuta apprensibilità al fallimento del bene oggetto del contratto preliminare di compravendita, pur essendo stata la dichiarazione del curatore, di volersi sciogliere da relativo vincolo, ex art. 72 cit. L. Fall.,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

formulata in un giudizio instaurato prima del fallimento, con domanda ex art. 2932 c.c. trascritta, il cui successivo accoglimento, ancorché posteriore alla dichiarazione suddetta, avrebbe impedito l'apprensione del bene alla massa dei creditori.

Riteneva, infatti, che fosse decisivo quanto precisato dalle Sezioni Unite nella sentenza del 7.7.2004 n. 12505, che superando il precedente indirizzo maggioritario, avevano enunciato il principio così massimato: "Quando la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto è stata trascritta prima della dichiarazione di fallimento, la sentenza che l'accoglie, anche se trascritta successivamente, è opponibile alla massa dei creditori e impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del contraente fallito, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli in via generale, dalla L. Fall., art. 72".

La sentenza del 2010 riteneva quindi di dover dare seguito a tale principio, sicchè, risalendo la trascrizione della domanda ad epoca anteriore a quella di dichiarazione del fallimento, non poteva il curatore avvalersi del potere di scioglimento dal preliminare.

Restavano poi assorbiti, perché attinenti a questioni subordinate logicamente e giuridicamente il rimanente profilo del secondo motivo, deducente l'invalidità, perché sine causa, della dichiarazione ex art. 72 L. Fall., perché avente ad oggetto un bene già alienato dal fallito non recuperato con l'azione revocatoria, nonché il primo motivo di ricorso, che investiva il diverso profilo circa l'identità o meno degli estremi identificativi dell'immobile

rispettivamente indicati nella trascrizione della domanda suddetta ed in quella della successiva compravendita, questione di cui doveva occuparsi il giudice di rinvio. Restava del pari assorbito il ricorso incidentale, relativo al governo delle spese dei giudizi di merito.

La Corte d'Appello di Bologna, con la sentenza n. 1493 del 16 giugno 2014, in riforma della sentenza del Tribunale trasferiva al De Lama il diritto di proprietà sul bene come individuato nell'atto per notar Bergonzi del 14/9/1994, subordinatamente al pagamento da parte dell'attore del residuo prezzo, condannando la Sata S.r.l. al rilascio del bene in favore del De Lama nonché a risarcire i danni derivati dalla compravendita del 1994, danni da liquidarsi in separato giudizio.

I giudici del rinvio, dopo avere ribadito che nella fattispecie non vi erano ragioni per derogare al principio di diritto affermato dalla sentenza che aveva cassato la precedente pronuncia della Corte distrettuale, dovendosi quindi escludere la possibilità del recesso da parte del curatore della promittente venditrice, sebbene non fosse possibile anche affermare che si trattasse di una dichiarazione priva di causa (atteso che all'epoca era ancora controversa la questione risolta dalla menzionata sentenza delle Sezioni Unite), affrontavano l'ulteriore questione relativa alla effettiva opponibilità della trascrizione della domanda giudiziale alla terza acquirente.

Il Tribunale aveva, infatti, ritenuto che dal contenuto della nota di trascrizione, e precisamente dai dati catastali ivi indicati, non fosse possibile affermare l'identità del bene al quale si riferiva con quello successivamente acquistato dalla



Sata, in quanto nel frattempo il terreno sul quale era stato edificato il fabbricato interessato dal preliminare risultava censito al foglio 34, mappale 100, a fronte della trascrizione della domanda riferita a beni di cui ai mappali 16 e 64.

Tali mappali inoltre si riferivano ad una consistenza immobiliare più ampia di quella relativa al bene oggetto di causa.

Ad avviso della Corte d'Appello, ribadita l'irrilevanza ai fini della controversia dell'area censita al Catasto Terreni al foglio 34, mappale 60 (il che rendeva superfluo esaminare la querela di falsa proposta dalla Sata quanto alle indicazioni concernenti tale mappale di cui alla nota di trascrizione), emergeva che la promittente venditrice con atto per notar Almansi del 21/3/1991 aveva acquistato un immobile identificato catastalmente con i mappali 64 e 16, al cui interno si rinveniva l'area sulla quale era stato poi edificato il bene oggetto del preliminare concluso dal De Lama.

A seguito di frazionamento richiesto dalla CET l'11 settembre 1993, e quindi poco prima della trascrizione della domanda giudiziale (7/10/1993) il terreno interessato dalla costruzione aveva assunto il mappale 100, e nel 1994 tale mappale era stato portato al catasto urbano assumendo i numeri 100 e 120.

Come accertato dalla CTU, emergeva poi che il bene di cui al preliminare concluso dall'attore, così come identificato dalla planimetria allegata, con atto per notar Bergonzi del 14/9/1994 era stato alienato dalla CET alla Sata.

Ad avviso della Corte d'Appello, sempre sulla scorta delle indicazioni fornite dal CTU, la trascrizione della domanda giudiziale aveva colpito dei mappali dai quali, per

frazionamento era poi derivato il mappale del quale si faceva menzione nell'atto di acquisto della Sata, sussistendo quindi una sostanziale continuità catastale. Inoltre non doveva trascurarsi che nello stesso atto di acquisto della società da ultimo citata si faceva richiamo all'atto per notar Almansi del 21 marzo 1991, in base al quale la Cet aveva acquisito il bene, atto le cui risultanze catastali erano puntualmente riportate nella nota di trascrizione della domanda giudiziale.

Inoltre era irrilevante stabilire se alla data della trascrizione della domanda giudiziale fosse già stato inserito in mappa il frazionamento dell'11/9/1993, in quanto la trascrizione eseguita su di un bene individuato con i dati catastali dai quali scaturiva il bene a seguito del frazionamento, rappresentava per l'acquirente un forte segnale circa il fatto che il bene acquistato era stato interessato da una precedente trascrizione.

Né aveva rilevanza la circostanza che i dati catastali riportati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale investissero una porzione immobiliare più ampia di quella promessa in vendita, dovendosi ritenere che il più contempi il meno, ed essendo comunque assicurata la finalità della trascrizione che è quella di mettere in allerta colui che trascrive per secondo.

Ancora doveva esser disattesa la deduzione secondo cui non era possibile pronunciare la sentenza costitutiva per l'indeterminatezza del bene oggetto del preliminare, dovendosi far riferimento alla planimetria che ne costituiva parte integrante e che permetteva di puntualmente individuare la porzione del più ampio immobile, oggetto della promessa.



Rilevato poi che il bene era stato interessato dalla concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Parma nel maggio del 1997, la Corte distrettuale pronunciava la sentenza costitutiva in favore dell'attore, ritenendo che la stessa, attesa la priorità della trascrizione della domanda giudiziale, dovesse prevalere sul successivo acquisto della Sata.

Infine, la negligenza di quest'ultima, che aveva proceduto all'acquisto sebbene avrebbe dovuto avvedersi dell'intervenuta trascrizione della domanda giudiziale, giustificava la domanda risarcitoria spiegata nei soli confronti dall'attore, dovendosi procedere alla determinazione dei danni in separato giudizio.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso la Sata S.r.l. sulla base di sette motivi.

De Lama Giuseppe ha resistito con controricorso.

La curatela intimata non ha svolto difese in questa fase.

2. Preliminarmente occorre rilevare che, sebbene nell'intestazione del controricorso del De Lama si affermi la proposizione anche del ricorso incidentale, la lettura delle conclusioni di tale atto denota la sola richiesta di rigetto dell'avverso ricorso, con la conferma della sentenza gravata, ribadendosi in altra parte dello scritto difensivo, sebbene ai fini del versamento del contributo unificato, che non viene proposto ricorso incidentale.

Va pertanto affermato che il De Lama si è limitato a resistere con controricorso (non potendo quindi avere seguito, in assenza della formale proposizione di un ricorso incidentale, le richieste volte a sollecitare il rilievo di ufficio della nullità degli atti con i quali la Sata avrebbe acquistato i

beni oggetto di causa), con la conseguenza che non è ammissibile la proposizione del controricorso in replica al ricorso incidentale da parte della ricorrente principale, la quale consapevole dell'effettivo tenore delle difese della controparte, ha notificato tale atto solo in via precauzionale.

3. Il primo motivo di ricorso denuncia ex art. 360 co. 1 n. 5 l'omessa disamina di un fatto decisivo per il giudizio, rappresentato dal contenuto della nota di trascrizione della domanda giudiziale dell'attore.

Nel richiamare il principio secondo ai fini dell'identificazione dell'oggetto della pubblicità occorre far esclusivo riferimento al contenuto della nota, si evidenzia che era stata reiteratamente sottoposta all'attenzione del giudice del rinvio la questione concernente l'impossibilità di riferire la nota predisposta dal De Lama all'immobile poi pervenuto alla società, attesa la evidente differenza dei dati catastali ivi indicati.

Inoltre era stato evidenziato che al momento della trascrizione l'attore ben poteva far riferimento ai nuovi dati catastali scaturenti dal frazionamento eseguito alcuni giorni prima, dovendosi quindi escludere la necessità di dover far riferimento ai vecchi dati evincibili dall'atto Almansi del 1991.

Il motivo è infondato.

Ed, invero, il fatto decisivo di cui si lamenta la mancata disamina da parte del giudice del rinvio risulta essere stato oggetto di ampia valutazione da parte di quest'ultimo, che nella motivazione ha dato atto dei differenti identificativi catastali presenti nell'atto Almansi del 1991 (ed al quale si è rifatto l'attore all'atto della trascrizione della domanda



giudiziale) e quelli invece presenti nel titolo di acquisto della società (frutto di successivi frazionamenti); ha esaminato altresì la questione relativa alla anteriorità del primo frazionamento alla data della trascrizione, ritenendo che, come si avrà modo di esporre in occasione della disamina dei successivi motivi di ricorso, le obiezioni mosse non potessero influire sulla efficacia ed opponibilità della trascrizione nei confronti della ricorrente, assicurando in tal modo l'effetto prenotativo della formalità proprio in relazione al bene oggetto del preliminare che coincideva con quello successivamente acquistato dalla stessa ricorrente.

Va pertanto escluso che ricorrano le condizioni per censurare la sentenza a norma della novellata previsione di cui al n. 5 dell'art. 360 co. 1 c.p.c., applicabile alla fattispecie ratione temporis, risolvendosi piuttosto le doglianze di cui al motivo in esame in una manifestazione di insoddisfazione per gli argomenti con i quali il giudice di rinvio ha motivato la propria decisione, insoddisfazione che però non appare più legittimamente veicolabile sub specie di vizio motivazionale.

4. Il secondo motivo di ricorso denuncia la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 2652 n. 2 e 2659 c.c.

Si rileva che la nota di trascrizione della domanda giudiziale, alla quale esclusivamente deve aversi riguardo per stabilire quale sia l'oggetto della formalità pubblicitaria ai fini della sua opponibilità a terzi, conteneva dati catastali che non erano più corrispondenti a quelli effettivi del bene alla data della stessa trascrizione, essendo intervenuto un frazionamento in data 11/9/1993.

La stessa consulenza tecnica d'ufficio aveva rimarcato l'erronea indicazione dei dati catastali, sicchè deve ritenersi erronea la soluzione del giudice del rinvio che ha invece opinato per la prevalenza della sentenza costitutiva anche sul successivo acquisto della ricorrente.

Il terzo motivo denuncia la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 2652 n. 2, 2659, 2664 e 2665 c.c., laddove ha reputato che fosse irrilevante accertare se alla data della trascrizione della domanda giudiziale fossero già stati inseriti in mappa i nuovi dati catastali derivanti dalla richiesta di frazionamento dell'11 settembre 1993, reputandosi per converso sufficiente l'indicazione dei dati catastali ricavabili dal precedente atto per notar Almansi del 1991.

In tal modo si è posto a carico del terzo acquirente un onere non altrimenti giustificabile di eseguire delle accurate indagini catastali al fine di verificare se i beni acquistati fossero stati o meno interessati da una precedente formalità pubblicitaria, il tutto prescindendo dal contenuto della nota di trascrizione.

Il quinto motivo lamenta la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 2659, 2665 e 2826 c.c.

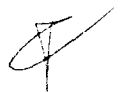
In tal senso, riprendendosi l'argomento circa l'erroneità dell'affermazione contenuta in sentenza quanto all'irrilevanza dell'accertamento circa l'avvenuto inserimento in mappa dei dati scaturenti dal frazionamento del settembre del 1993, si ribadisce la necessità che la nota di trascrizione debba con certezza identificare i beni, sicchè

diviene essenziale la corretta individuazione catastale dei beni oggetto della formalità.

L'errore commesso dall'attore non appare suscettibile di essere superato, nemmeno alla luce del disposto di cui all'art. 2665 c.c., non potendosi supplire alle omissioni della nota stessa con il riferimento ad elementi esterni.

I tre motivi, che possono essere congiuntamente esaminati per la loro connessione, sono infondati.

Ed, invero, la costante interpretazione degli artt. 2659 e 2665 c.c. conclude che, per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, in maniera che non sia nemmeno necessario esaminare il contenuto del titolo, il quale, insieme con la nota, viene depositato presso la Conservatoria dei registri immobiliari (cfr. Cass. n. 18892/2009, n. 18892; Cass. n. 10774/1991; Cass. n. 14440/2013). In particolare, in virtù del richiamo alle indicazioni richieste dall'art. 2826 c.c. contenuto nell'art. 2659, comma 1, n. 4, c.c., alla nota di trascrizione è attribuita la funzione di consentire la inequivoca individuazione (oltre che del titolo trascritto e dei suoi estremi soggettivi, altresì) dei beni cui il titolo si riferisce, compresi proprio i dati di identificazione catastale, come espressamente voluto dall'art. 13 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 (Cass. n. 16853/2005; Cass. n. 5002/2005; Cass. n. 368/2005). Sebbene nella fattispecie non sia invocabile il sistema informatizzato di trascrizione



basato su modelli standard di redazione delle note, introdotto ai sensi della previsione di cui alla legge 27 febbraio 1985, n. 52, atteso che la specificazione di tale sistema è avvenuta solo con d.m. 10 marzo 1994 ed illustrati nella Circolare del Ministero delle Finanze 128/T, recante le istruzioni per la relativa compilazione dei modelli, e quindi in epoca successiva alla data della trascrizione della domanda introduttiva del presente giudizio, questa Corte ha avuto modo di occuparsi dell'ipotesi in cui i beni ai quali si riferisce la trascrizione siano in corso di accatastamento (Cass. n. 21115/2015) ovvero siano stati interessati da denuncia di variazione, ritenendo a tal fine sufficiente anche la sola indicazione "del numero ed anno del protocollodella variazione".

In questa prospettiva, si è anche affermato che (cfr. Cass. n. 11687/2018) riguardo ai fabbricati per i quali sia stata presentata una denuncia di variazione e che non abbiano ancora ottenuto l'identificazione catastale definitiva, ai fini della validità della trascrizione non occorre che la nota riporti i dati catastali con cui l'immobile era individuato nella precedente formalità, ma è sufficiente che essa indichi il numero e l'anno di protocollo della suddetta denuncia di variazione, essendo anche possibile inserire nella parte libera della nota di trascrizione informazioni pure diverse dagli identificativi catastali (essenzialmente allorché tali dati non si rivelino idonei, come quando la porzione immobiliare non sia ultimata o non risulti ancora censita o frazionata in catasto), che possano tuttavia rivelarsi utili, in un regime di pubblicità immobiliare su base personale, ai fini dell'opponibilità a terzi, nonché della validità della formalità



eseguita, in maniera da far prevalere le esigenze della circolazione rispetto a quelle, pure rilevanti, della compiuta identificazione dei cespiti.

Da tali precedenti è dato ricavare, quanto meno in maniera implicita, che, in presenza di procedure di modificazione dei dati catastali, ben potrebbe supplire alla necessità di identificazione del bene nella nota anche il richiamo ai precedenti dati catastali, in quanto dagli stessi, una volta assegnati i dati frutto della variazione, è possibile ricostruire la storia catastale del bene, e procedere all'identificazione del cespite interessato dalla formalità, non già in base ad elementi estrinseci, ma sulla scorta degli stessi dati emergenti dalla nota.

Il ragionamento del giudice del rinvio risulta quindi conformarsi a tali principi, nella parte in cui evidenzia come i dati catastali utilizzati dall'attore fossero sicuramente riferibili al bene oggetto del preliminare, essendo gli stessi riportati, ai fini della corretta individuazione del più ampio compendio immobiliare acquistato dalla promittente venditrice ed avendo le stesse consulenze tecniche confermato la derivazione degli attuali dati catastali dal frazionamento proprio del mappale riportato nella nota, trattandosi di dati che erano facilmente riscontrabili dalla odierna ricorrente il cui titolo di acquisto faceva richiamo all'atto Almansi del 1991, ove appunto erano indicati quelli riportati nella nota.

L'affermazione circa l'irrilevanza del riscontro se i dati scaturenti dal frazionamento del settembre del 1993 fossero già presenti nella mappa in occasione della trascrizione della domanda giudiziale, lungi dal voler svalutare la procedura di



frazionamento, mira piuttosto a sottolineare la circostanza che anche il richiamo a dati destinati ad essere poi superati, non inficiava l'esigenza di precisa individuazione del cespite interessato dalla formalità pubblicitaria, essendo l'indicazione dei precedenti dati catastali "un segnale" ben suscettibile di essere colto dai terzi, circa l'esistenza del contenzioso giudiziale in ordine al bene.

Peraltro, se secondo la stessa giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 8460/2006) in tema di trascrizione, ai sensi dell'art. 2665 cod. civ. l'omessa indicazione dei dati catastali degli immobili non determina l'invalidità della relativa nota di trascrizione, atteso che l'eventuale carenza di detti estremi non assume rilievo se non induce incertezza sui soggetti, sui beni o sul rapporto cui essa inerisce e sia, per contro, consentito di individuare senza possibilità di equivoci gli elementi essenziali del contratto, va richiamato l'altrettanto pacifico orientamento di legittimità secondo cui (cfr. da ultimo Cass. n. 13543/2018) non ogni omissione od inesattezza nella nota di trascrizione determina l'invalidità della trascrizione stessa, ma solo quelle che ingenerano incertezze sulle persone, sul bene e sulla natura giuridica dell'atto; e l'accertamento dell'esistenza dello stato di incertezza costituisce giudizio di fatto insindacabile in Cassazione se immune da vizi logici e giuridici e sorretto da congrua motivazione (conf., circa la ricorrenza di un accertamento in fatto, riservato al giudice di merito, Cass. n. 158/1981, secondo cui è essenziale che dalla nota gli interessati siano posti in grado di apprendere l'esistenza di una determinata pretesa di taluno nei confronti di un bene



esattamente individuato e che resti esclusa ogni incertezza sulle persone, sul bene e sul rapporto giuridico al quale la domanda si riferisce; Cass. n. 3520/1979).

In presenza di una argomentata e coerente motivazione offerta dal giudice del rinvio in ordine alle ragioni per le quali poteva ritenersi individuato il bene interessato dalla trascrizione, deve ritenersi che i motivi in esame lungi dal sottoporre all'esame della Corte una censura concernente la corretta applicazione delle norme di diritto, si risolvano piuttosto nell'aspirazione ad un diverso apprezzamento in fatto, esulando quindi dal novero dei vizi suscettibili di essere sottoposti al sindacato di legittimità.

5. Il quarto motivo di ricorso lamenta la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 2652 n. 2, 2659 e 2932 c.c.

Si contesta la correttezza della conclusione raggiunta nella sentenza gravata in punto di ammissibilità della pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c.

A detta della ricorrente l'oggetto del preliminare può essere individuato solo attraverso il contenuto intrinseco del contratto, essendo precluso il ricorso ad elementi esterni. I dati riportati nella nota di trascrizione non permettevano di poter correttamente individuare il bene oggetto della domanda attorea, stante anche la riconducibilità dei dati catastali ivi contrassegnati ad una più ampia consistenza immobiliare.

Anche tale motivo è infondato.



In disparte la carenza del requisito di specificità del motivo ex art. 366 co. 1 n. 6 c.p.c. laddove a pag. 14 si denuncia che la planimetria allegata al preliminare sarebbe irrilevante, trattandosi di un semplice disegno tecnico privo di qualsiasi riferimento, avendo la parte omissa di riprodurre con precisione il contenuto in ricorso, l'assunto di parte ricorrente appare chiaramente in contrasto con la costante giurisprudenza di questa Corte.

In tal senso si è precisato che (Cass. n. 21352/2014) nei contratti in cui è richiesta la forma scritta " ad substantiam ", l'oggetto del contratto deve essere determinato o determinabile sulla base degli elementi risultanti dal contratto stesso, non potendo farsi ricorso ad elementi estranei ad esso. Ne consegue che se le parti di una compravendita immobiliare hanno fatto riferimento, per individuare il bene, ad una planimetria allegata all'atto, è necessario che essa non solo sia sottoscritta dai contraenti, ma anche espressamente indicata nel contratto come parte integrante del contenuto dello stesso (conf., con espresso riferimento al preliminare di compravendita, Cass. n. 7047/1983).

La sentenza gravata, nel pronunciare il trasferimento del bene in favore del De Lama ha fatto espresso riferimento al contenuto della planimetria evidenziandone l'allegazione al contratto preliminare, in tal modo ritenendo che l'oggetto del contratto stesso fosse determinabile ab intrinseco, nel rispetto dei principi sopra esposti.



Quanto invece al diverso profilo attinente alla maggiore ampiezza del bene cui corrispondevano i dati catastali riportati nella nota, in rapporto al fatto che oggetto del preliminare ne era solo una porzione, la stessa sentenza gravata ha correttamente richiamato il precedente di questa Corte, al quale il Collegio intende assicurare continuità, secondo cui (Cass. n. 707/1983) la trascrizione della sentenza, che accolga la domanda di esecuzione in forma specifica del preliminare di vendita di una determinata porzione immobiliare, dopo che la domanda stessa sia stata a suo tempo trascritta, prevale, a norma dell'art. 2652 n. 2 cod. civ., sulla trascrizione che sia stata eseguita da un terzo sulla medesima porzione immobiliare in corso di causa, mentre resta a tal fine irrilevante che detta trascrizione della domanda abbia indebitamente investito un più ampio complesso immobiliare, comprensivo anche di porzioni diverse rispetto a quella oggetto della sentenza di accoglimento.

6. Il sesto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2644, 2650, 2652 e 2659 c.c. in quanto la sentenza gravata avrebbe fatto applicazione del principio di continuità delle trascrizioni, come suggerito dal CTU, sul presupposto che il mappale scaturente dal frazionamento sia una derivazione, sia pure mediata, del mappale invece indicato nella nota di trascrizione della domanda giudiziale, In tal modo sarebbe stato esteso erroneamente il principio di cui all'art. 2650 c.c. alla successione delle iscrizioni catastali,



laddove ai fini della certezza degli acquisti è solo il sistema delle trascrizioni che deve essere preso in esame.

Anche tale motivo va disatteso, dovendo in tal senso chiarirsi che solo in maniera impropria la Corte distrettuale ha ritenuto che potesse estendersi al caso in esame il principio di continuità delle trascrizioni, emergendo piuttosto dalla lettura delle motivazioni del giudice del rinvio che la ragione dell'accoglimento della domanda attorea risiedeva nella circostanza, già sopra chiarita, per cui, pur a fronte del richiamo nella nota ad un dato catastale superato dal frazionamento di pochi giorni anteriore, la ricostruzione storica delle vicende catastali, ed il riferimento anche nell'atto di acquisto della ricorrente all'atto del 1991, i cui identificativi catastali erano stati utilizzati dal De Lama, assicurava la certa ed inequivoca individuazione del bene oggetto della formalità.

7. Il settimo motivo denuncia la violazione dell'art. 112 c.p.c. nonché la violazione e falsa applicazione degli artt. 2652, 2659 e 2043 c.c.

Il motivo investe l'accoglimento della domanda di risarcimento dei danni da liquidarsi in separata sede, sul presupposto della condotta illecita della società ricorrente in occasione della trascrizione del proprio acquisto.

In primo luogo ci si duole del fatto che, avendo l'attore evidenziato in capo alla convenuta una condotta connotata soggettivamente dalla mala fede, la domanda di risarcimento danni sia stata però accolta ravvisando una

condotta solo colposa da parte della società, in tal modo violando il precetto di cui all'art. 112 c.p.c.

Inoltre ci si duole della circostanza che la responsabilità è stata fondata sull'affermazione della negligenza della ricorrente la quale avrebbe omesso di effettuare delle verifiche catastali, imponendole quindi un obbligo che esulava da quello in concreto esigibile.

Tale motivo va invece accolto.

Ed, invero, avendo l'attore richiesto la condanna della convenuta ai sensi dell'art. 2043 c.c., che presuppone alternativamente il dolo o la colpa dell'autore, pur assumendosi nella prospettazione attorea la ricorrenza di una fattispecie dolosa, il riconoscimento della responsabilità a titolo di colpa non concreta una violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, avendo il giudice comunque fatto applicazione della norma di diritto invocata dal promissario acquirente.

Quanto invece alla seconda parte della censura, la stessa investe l'affermazione del giudice di appello che ha ravvisato la responsabilità risarcitoria della ricorrente sul presupposto che, alla luce del contenuto della nota di trascrizione della domanda giudiziale del De Lama, era risultata negligente, fondando quindi la domanda risarcitoria sul solo accertamento della colpa, sub specie di negligenza del secondo trascrivente.

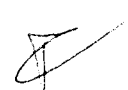
Reputa il Collegio che la doglianza sia fondata.

Ed, invero in disparte la considerazione per la quale, atteso l'accoglimento della domanda di esecuzione in forma

specifica del contratto preliminare, la cui domanda trascritta è stata reputata prevalente rispetto alla successiva trascrizione della ricorrente, risulta nemmeno precisamente configurato quale danno, esulante da quello scaturente dalla stessa pendenza e durata del processo, possa avere subito l'attore, ritiene la Corte che una responsabilità della società non possa prescindere dall'accertamento, non già di una generica negligenza, quanto piuttosto dalla verifica nella condotta del preteso danneggiante, oltre che della violazione di norme di correttezza, di una cosciente cooperazione nell'inadempimento del promittente alienante verso il promissario acquirente, al fine di pregiudicare la possibilità di acquisto di quest'ultimo.

Depone in tal senso la costante giurisprudenza di questa Corte che ha appunto ribadito la necessità di tale peculiare connotazione psicologica in capo al danneggiante per l'ipotesi di responsabilità di cd. doppia alienazione immobiliare (cfr. Cass. n. 76/1982; Cass. n. 6006/1984; Cass. n. 4090/1988; Cass. n. 383/1995, che parla espressamente di dolosa preordinazione; Cass. n. 20251/2016), cui appare nella sostanza assimilabile la presente ipotesi nella quale si assume che il pregiudizio (come detto nemmeno precisamente individuato, stante l'accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c.) deriverebbe dalla successiva trascrizione dell'atto di acquisto della società.

Anche in tal caso, per fondare una responsabilità aquiliana del trascrivente si imponeva il riscontro della cosciente



cooperazione dell'acquirente all'inadempimento del promittente venditore, che però la Corte di merito ha escluso fosse ricorrente, avendo affermato la responsabilità della ricorrente sulla base della semplice negligenza, dovendosi pertanto pervenire alla cassazione della sentenza gravata.

Tuttavia non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, atteso quanto già verificato in punto di elemento psicologico della condotta della società da parte del giudice di merito, la causa in parte qua può essere decisa nel merito, pervenendo al rigetto della domanda risarcitoria.

8. Atteso il parziale accoglimento del ricorso, si ritiene che sussistano giusti motivi, stante la parziale reciproca soccombenza, per compensare per un terzo le spese dei vari gradi di giudizio, ponendo la residua parte a carico della ricorrente, da reputarsi prevalentemente soccombente, confermando la quantificazione del giudice di appello, quanto alle spese delle precedenti fasi, e liquidandole per l'intero per il presente giudizio come da dispositivo.

Nulla a provvedere sulle spese del presente giudizio quanto alla curatela atteso il mancato svolgimento di attività difensiva da parte dell'intimata.

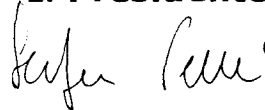
9. Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è parzialmente accolto, non sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater

dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P. Q. M.

La Corte accoglie il settimo motivo di ricorso e, rigettati i restanti, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta la domanda di risarcimento del danno proposta dal De Lama nei conforti della ricorrente; compensa per un terzo le spese dell'intero giudizio tra la ricorrente ed il controricorrente e pone la residua parte a carico della prima, come liquidata dal giudice del rinvio per le precedenti fasi, e per la presente fase in complessivi € 5.600,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali pari al 15% sui compensi, ed accessori di legge; Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 7 novembre 2018.

Il Presidente



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Simona Ciccarello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 19 FEB. 2010