

Civile Ord. Sez. 3 Num. 15879 Anno 2019

Presidente: AMENDOLA ADELAIDE

Relatore: SESTINI DANILO

Data pubblicazione: 13/06/2019

**ORDINANZA**

sul ricorso 26166-2017 proposto da:

INAMA DIEGO, domiciliato ex lege in ROMA, presso la  
CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato  
e difeso dall'avvocato FRANCESCO MOSER;

stipula del  
contratto  
definitivo -  
Nullità del  
preliminare  
per  
simulazione  
assoluta -  
Effetti

- **ricorrente** - R.G.N. 26166/2017

**contro**

Cron. 15879

SOLUTION SPA, in persona del legale rappresentante  
pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA  
BELSIANA 71, presso lo studio dell'avvocato MARIO  
OCCHIPINTI, che la rappresenta e difende unitamente  
agli avvocati FABIANO LUCENTE, RAIMONDO PUSATERI;

Rep. C.I.

Ud. 26/03/2019

CC



- **controricorrente** -

**nonchè contro**

2019

732

POZZATTI NICOLETTA;

- **intimata** -

avverso la sentenza n. 165/2017 della CORTE D'APPELLO  
di TRENTO, depositata il 13/06/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 26/03/2019 dal Consigliere Dott. DANILO  
SESTINI;



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## **FATTI DI CAUSA**

La Cassa Raffeisen Bassa Atesina soc. coop., creditrice di Diego Inama, nei confronti del quale aveva ottenuto due decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi, agì contro il detto Inama e Nicoletta Pozzati per sentir accertare la simulazione assoluta (o, in via gradata, la nullità ex art. 2744 c.c., ovvero ex art. 1344 c.c. o l'inefficacia ex art. 2901 c.c.) del contratto preliminare con cui il primo aveva promesso in vendita alla seconda un immobile sito in Povo.

Entrambi i convenuti resistettero alle domande.

Il Tribunale di Trento accertò la simulazione assoluta del preliminare, cui aveva fatto seguito -nelle more del giudizio- la stipulazione del definitivo, e ne dichiarò la nullità.

La Corte di Appello di Trento ha rigettato il gravame dell'Inama, affermando -fra l'altro- che la produzione del contratto definitivo era ammissibile (trattandosi di documento formato dopo che erano scaduti i termini per il deposito delle memorie istruttorie) e che dallo stesso emergevano elementi che corroboravano la conclusione della simulazione del preliminare.

Ha proposto ricorso per cassazione l'Inama, affidandosi a quattro motivi; ha resistito, con controricorso, la Solution s.p.a., in qualità di successore nel diritto controverso della Cassa Raiffeisen Bassa Atesina soc. coop.; la controricorrente ha depositato memoria.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Col primo motivo, il ricorrente denuncia la violazione degli artt. 183, 184, 153, 115 e 116 c.p.c.: assume l'«inutilizzabilità ai fini della decisione della controversia del contratto definitivo di compravendita», stante la «tardività ed irritualità della produzione del rogito» effettuata dalla Cassa soltanto all'udienza di precisazione delle conclusioni; aggiunge che l'ammissione di un documento sopravvenuto dopo la scadenza dei termini perentori di cui all'art. 183, comma 6° c.p.c. avrebbe richiesto un'istanza di rimessione in termini ex art. 153 c.p.c.; evidenzia che, utilizzando il documento, la

Corte ha anche violato il disposto dell'art. 115 c.p.c. (che rimette la disponibilità delle prove alle parti, onerandole di presentarle tempestivamente e non consentendo l'acquisizione di documenti tardivamente prodotti) e quello dell'art. 116 c.p.c. (per aver desunto argomenti di prova sulla ritenuta simulazione del contratto preliminare dalle pattuizioni contenute nel definitivo che lo aveva sostituito).

1.1. Il motivo è infondato, in quanto:

la produzione di un documento formato dopo la scadenza del termine per il deposito delle memorie istruttorie non incorre nella decadenza di cui all'art. 183, co. 6° c.p.c. (stante l'impossibilità di produrlo nell'anzidetto termine) e non richiede -in difetto di una maturata decadenza- alcuna preventiva istanza di rimessione in termini;

non ricorre la violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., che è configurabile solo allorché si deduca che il giudice di merito abbia posto alla base della decisione prove non dedotte dalle parti o disposte d'ufficio al di fuori dei limiti legali, ovvero abbia disatteso (valutandole secondo il suo prudente apprezzamento) delle prove legali oppure abbia considerato come facenti piena prova, recependoli senza apprezzamento critico, elementi di prova soggetti invece a valutazione (cfr. Cass. n. 27000/2016).

2. Il secondo motivo denuncia la «violazione o falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c., nonché degli artt. 1321, 1351 e dell'art. 2645 bis codice civile anche in relazione all'art. 60 ter R.D. 28/3/1929 n. 499 cd. legge tavolare (aggiunto con l'art. 34 legge 24/11/2000 n. 340)»: il ricorrente censura la sentenza per aver «ritenuto sussistente un persistente "interesse" dell'appellata Cassa Raffaisen alla domanda di simulazione del contratto preliminare di vendita nonostante fosse pacifico che esso era stato sostituito e superato dal contratto definitivo di compravendita»; rileva che la Corte ha liquidato il tema dell'interesse ad agire con un breve passaggio a pag. 7 (in cui ha

affermato che la stipula del definitivo «era indispensabile per conservare, nel termine decadenziale, l'effetto prenotativo del preliminare e da qui anche il permanente interesse della Cassa»), aderendo -nella sostanza- alla tesi del primo Giudice, secondo cui la permanenza dell'interesse a coltivare la domanda di simulazione del preliminare deriverebbe dall'esigenza di escludere l'effetto prenotativo dell'annotazione tavolare del preliminare ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., il che -sempre secondo il Tribunale- avrebbe fatto prevalere le iscrizioni ipotecarie riferibili al credito vantato dalla Cassa nei confronti di Inama in quanto anteriori all'iscrizione tavolare del contratto definitivo; ciò premesso, contesta tale tesi rilevando che, ai sensi dell'art. 60 ter della legge tavolare (allegata al R.D. n. 499/1929), in ipotesi di accoglimento della domanda di simulazione del preliminare di vendita, la prenotazione ipotecaria richiesta dalla Cassa per i due decreti ingiuntivi non verrebbe a rivivere, essendo stata ormai cancellata; afferma pertanto che la Corte ha errato nel «ritenere la sussistenza dell'interesse della banca a perseguire nella proposizione della domanda di simulazione del preliminare [...], senza considerare che non ne deriverebbe alcun effetto pratico a favore della stessa».

2.1. Il motivo è infondato, in quanto:

l'effetto prenotativo dell'annotazione del contratto preliminare (previsto a seguito della modifica dell'art. 12 R.D. n. 499/1929 introdotta dall'art. 3, co. 8° D.L. n. 669/1996, conv. in l. n. 30/1997) presuppone la validità dell'atto e non può operare in caso di accertata nullità dell'atto medesimo per ritenuta simulazione assoluta;

l'art. 20 lett. g) della Legge Tavolare (allegata al R.D. n. 499/1929) prevede che formino oggetto di annotazione anche le domande e gli atti indicati negli artt. 2652 e 2653 c.c., compresa quindi la domanda di simulazione di cui all'art. 2652, 1° co., n. 4) c.c.);

ne consegue che, in caso di accoglimento della domanda di simulazione assoluta di un contratto preliminare, venuto meno l'effetto prenotativo dell'annotazione del detto preliminare, le ipoteche "prenotate" -come nel caso in esame- dopo l'annotazione del preliminare, ma anteriormente all'intavolazione del contratto definitivo, non possono che risultare prevalenti rispetto a quest'ultimo;

né vale invocare -in senso contrario- la cancellazione (delle intavolazioni e prenotazioni incompatibili) prevista, a seguito dell'intavolazione del contratto definitivo, dall'art. 60 ter L.T., giacché il secondo comma di tale articolo fa espressamente salve «le annotazioni delle domande di cui all'art. 71 bis del presente allegato», il quale -a sua volta- stabilisce che «la cancellazione dell'annotazione delle domande di cui all'art. 20, lettere f) e g), è eseguita quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato»; dal che consegue che, annotata una domanda di simulazione assoluta di un contratto preliminare (anch'esso annotato agli effetti dell'art. 2645 bis c.c.), tale annotazione permane (ove non intervenga precedentemente il consenso alla cancellazione delle parti interessate) fino al passaggio in giudicato della sentenza che ne ordini la cancellazione e che l'accoglimento della domanda di simulazione determina il venir meno dell'effetto prenotativo dell'annotazione del preliminare e la prevalenza delle prenotazioni ipotecarie effettuate prima dell'intavolazione del contratto definitivo.

3. Col terzo motivo, viene dedotta la «violazione o falsa applicazione degli artt. 1414, 1417, 2727, 2729 codice civile e degli artt. 112 e 116 c.p.c. (art. 360 n. 3 c.p.c.). Omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione fra le parti (art. 360 n. 5 c.p.c.)»: il ricorrente si duole che la Corte abbia effettuato un'inammissibile valutazione del contenuto del contratto definitivo - «documento contrattuale irritualmente prodotto e quindi

processualmente non esaminabile nel suo contenuto»- per trarne argomenti presuntivi nel senso della simulazione del preliminare; evidenza che, «a fronte del fatto noto (stipula del definitivo atto di vendita, comprovante che le parti del preliminare avevano voluto dare seguito alle obbligazioni ivi assunte), non si può arguire in via presuntiva un fatto diverso ed ignoto che contrasti con tale evidenza»; aggiunge che «controparte, se pur terzo, avrebbe comunque dovuto portare prova presuntiva grave, precisa e concordante, dell'esistenza di una controdi chiarazione ovvero di un accordo tra i contraenti comprovante che l'impegno di vendita ed il correlativo impegno di acquisto erano solo apparenti e fittizi».

3.1. Il motivo è infondato nella parte in cui contesta la possibilità di trarre argomenti di valutazione dal contratto definitivo, trattandosi di doglianza basata sull'assunto infondato (per quanto detto sub 1.1) dell'inutilizzabilità del documento e -altresì- nella parte in cui assume che la Cassa (terza rispetto al preliminare) dovesse dimostrare la simulazione tramite prova presuntiva dell'esistenza di una controdi chiarazione.

Le censure risultano, invece, inammissibili nella parte in cui deducono l'omesso esame di fatti decisivi, in quanto la censura è inibita -a fronte di una "doppia conforme"- dall'art. 348 ter, co. 5 c.p.c. e -comunque- perché tende ad una non consentita rivalutazione del merito.

4. Il quarto motivo denuncia la violazione dell'art. 91 c.p.c. sull'assunto che l'accoglimento del ricorso debba comportare la «riforma della sentenza in ordine alla condanna alla rifusione delle spese».

4.1. Il motivo è inammissibile in quanto non deduce effettivamente alcuna violazione dell'art. 91 c.p.c., ma auspica un diverso riparto delle spese di lite all'esito dell'auspicato accoglimento del ricorso.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza.

6. Sussistono le condizioni per l'applicazione dell'art. 13, comma 1 quater del D.P.R. n. 115/2002.

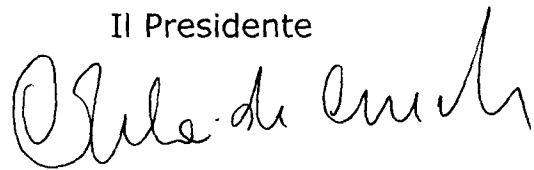
**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite, liquidate in euro 7.200,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, al rimborso degli esborsi (liquidati in euro 200,00) e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

Roma, 26.3.2019

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BASTA