

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 19824 Anno 2019**

**Presidente: PETITTI STEFANO**

**Relatore: GIANNACCARI ROSSANA**

**Data pubblicazione: 23/07/2019**

**ORDINANZA**

sul ricorso 11834-2014 proposto da:

COMUNE DI FORLIMPOPOLI, in persona del Sindaco pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA PRINCIPESSA CIOTILDE 2, presso lo studio dell'avvocato ANGELO CLARIZIA, rappresentato e difeso dall'avvocato SALVATORE LOMBARDO;

**- ricorrente e controricorrente al ricorso incidentale**

**contro**

AGNOLETTI MASSIMO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE G. MAZZINI 140, presso lo studio dell'avvocato PIERLUIGI LUCATTONI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MASSIMO MAMBELLI;

**-controricorrente e ricorrente incidentale-**

2018

3518

avverso la sentenza n. 2069/2013 della CORTE D'APPELLO  
di BOLOGNA depositata il 20/11/2013;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio dei 07/11/2018 dal Consigliere ROSSANA  
GIANNACCARI;

AP

## FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione regolarmente notificato, il Comune di Forlimpopoli conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Forlì Agnoletti Massimo, esponendo di aver stipulato, in data 29.6.1992, una convenzione edilizia, registrata il 30.7.1992, con la quale trasferiva alla Soc. Coop. A.r.l. Vitarcasa un terreno edificabile ricevendo come corrispettivo una porzione del costruendo fabbricato ubicato al pian terreno ad uso negozio. Riferiva che, nonostante la convenzione fosse stata regolarmente trascritta e l'unità abitativa, oggetto della permuta, fosse stata completata data 30.7.1994, Agnoletti Massimo aveva iscritto ipoteca sul bene in data 4.11.1998.

Il Comune di Forlimpopoli, sul rilievo che la trascrizione della convenzione fosse antecedente all'iscrizione dell'ipoteca da parte dell'Agnoletti, chiedeva dichiararsi l'inefficacia dell'iscrizione ipotecaria.

Si costituiva l'Agnoletti ed eccepeva che la nota di trascrizione della convenzione non consentiva l'individuazione del bene oggetto della permuta, tanto che nel 1999, vi era stato un atto di identificazione catastale della porzione immobiliare.

Il Tribunale di Forlì rigettava la domanda.

La decisione di primo grado veniva confermata con sentenza della Corte d'Appello di Bologna del 20.11.2013.

Secondo la corte territoriale, l'omessa indicazione dei dati catastali relativi alla porzione di edificio oggetto di permuta non consentiva che la trascrizione esplicasse effetti prenotativi sul bene, ai fini dell'opponibilità ai terzi; trattandosi di permuta di bene presente con bene futuro, l'acquisto della porzione dell'immobile si era perfezionato nel momento del completamento del bene, avvenuto nel 1994, anche se già nel 1993 era stato effettuato il frazionamento, che consentiva, ai fini della trascrizione, l'identificazione della porzione del bene, oggetto della permuta.

Il Comune aveva, invece, proceduto all'identificazione catastale nel 1999, dopo che sul bene era stata iscritta ipoteca dall'Agnoletti.

Per la cassazione di questa sentenza ha proposto ricorso il Comune di Forlimpopoli sulla base di un unico motivo.

Ha resistito con controricorso l'Agnoletti, che ha proposto "ricorso incidentale".

Il ricorrente ha quindi resistito al controricorso, notificando all'Agnoletti un controricorso in replica al ricorso incidentale ed ha depositato memoria illustrativa in prossimità dell'udienza.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con l'unico motivo di ricorso, si deduce, ai sensi dell'art.360 n.3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art.2826 c.c. e dell'art.2839 c.c. , per avere la corte territoriale ritenuto valida l'ipoteca iscritta dall'Agnoletti, nonostante l'unità immobiliare appartenesse al Comune e non alla sua debitrice Verdecasa s.r.l., in quanto l'immobile era stato completato il 30.7.1994. Avrebbe errato il giudice d'appello a ritenere che la stipula dell'atto notarile dovesse essere preceduto dall'identificazione catastale, in quanto il trasferimento era già avvenuto con l'ultimazione dell'edificio. La tesi prospettata troverebbe conferma nella disposizione contenuta nell'art.2826 c.c., come novellato dalla L. 52/1985, secondo cui, per i fabbricati in corso di costruzione devono essere riportati i dati catastali del terreno su cui insiste il fabbricato e non la singola unità immobiliare. Inoltre, l'art.17 comma 4 L. 52/85 richiederebbe, per gli immobili in costruzione, "una descrizione sommaria ma inequivoca", sicchè quella contenuta nella convenzione sarebbe esaustiva, perché specificava le aree su cui era stato costruito il complesso condominiale.

Il motivo è fondato.

La compravendita d'immobile futuro è soggetta a trascrizione, perché, pur non determinando il trasferimento della proprietà del bene al compratore per effetto del solo consenso delle parti, non costituisce un negozio a formazione successiva, ma configura un'ipotesi di vendita obbligatoria, idonea a produrre l'effetto traslativo della proprietà al momento in cui l'immobile venga ad esistenza e rientra, quindi, nell'ampia dizione dell'art. 2643 n. 1 c.c., cioè tra i

contratti che trasferiscono la proprietà degli immobili (Cassazione civile, sez. II, 10/07/1986, n. 4497; Cass. 21 dicembre 2011 n. 27898; Cass. 28 luglio 2005 n. 15813.).

Nella vendita di cosa futura, l'effetto traslativo si verifica nel momento in cui il bene (nella specie appartamento da costruire) viene ad esistenza nella sua completezza, restando irrilevante la mancanza di rifiniture o di qualche accessorio non indispensabile alla sua utilizzazione. Ne consegue che la trascrizione di una vendita di cosa futura è idonea a rendere opponibile il relativo diritto, allorché verrà ad esistenza, agli acquirenti dello stesso bene che non hanno trascritto o hanno trascritto posteriormente il loro titolo (Cassazione civile, sez. II, 10/03/1997, n. 2126 ).

Quanto al contratto di permuta avente ad oggetto beni immobili, la trascrizione grava inizialmente sul terreno e successivamente sulla costruzione, in virtù del principio dell'elasticità del dominio. Il fatto che la proprietà di tali beni passi all'acquirente non alla data dell'accordo, ma nel momento in cui i beni vengono a esistenza, non esonera l'acquirente dall'obbligo di trascrivere il suo acquisto, per poterne opporre gli effetti a chi acquisti e trascriva diritti reali sul bene medesimo, dopo che esso sia stato completato (Cassazione civile, sez. III, 21/07/2009, n. 16921)

Quanto all'identificazione dell'immobile, la giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che, ai sensi dell'art.2665 c.c. 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.(Cassazione civile, sez. II, 11/04/2006, n. 8460)

A ciò si aggiunga che l'art.2826 c.c. , come modificato dalla L. 52/85, che si riferisce alla concessione di ipoteca, prevede, per i fabbricati in corso di costruzione, i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono e l'art. 2645 bis c.c. prevede che i contratti preliminari aventi ad oggetto un

immobile da costruire, per essere trascritti, devono indicare non solo il terreno di sedime attraverso i dati catastali ma anche la superficie utile della porzione dell'edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.

Non è, pertanto, necessario un atto di identificazione catastale, essendo sufficiente che vengano trascritti i dati identificativi del terreno dell'erigendo fabbricato, indipendentemente dalla circostanza che esso sarà costituito da un corpo unico o da più fabbricati.

Del resto, questa Corte ha affermato che la disposizione di cui all'art. 29 l. 27 febbraio 1985 n. 52, secondo cui, negli atti in cui si concede ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini, si applica anche alle relative note di trascrizione o di iscrizione (Cassazione civile, sez. II, 27/06/2006, n. 14813 )

La corte territoriale non ha fatto corretta applicazione dei principi di diritto sopra enunciati, in quanto, una volta accertato che l'immobile era stato ultimato nel 1994 (pag.4 della sentenza) e che a quella data si era trasferita la proprietà dell'appartamento al Comune di Forlimpopoli, avrebbe dovuto accertare se la nota di trascrizione, riportante i dati catastali relativi all'erigendo edificio, consentisse l'individuazione dell'appartamento su cui l'Agnoletti ha iscritto l'ipoteca.

La corte territoriale, invece, ha erroneamente ritenuto che la trascrizione della convenzione, avvenuta il 30.7.1992, non fosse opponibile all'Agnoletti, che aveva iscritto ipoteca nel 1998, senza accertare se la nota di trascrizione consentisse di individuare la porzione dell'immobile poi trasferito al Comune.

Con l'unico motivo di ricorso incidentale, si deduce l'omessa pronuncia in relazione alla violazione dell'art.17 comma 3 L.52/85, secondo cui " *ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione o l'annotazione*" . Sostiene il ricorrente che, trattandosi di una pluralità di atti, una compravendita ed una permuta,

non sarebbe stata sufficiente l'annotazione della sola "convenzione edilizia", ma di distinte note di trascrizione: una per pubblicizzare la convenzione, una per la vendita ed una per la "permuta, osservando che tale interpretazione troverebbe conferma nella circolare N.205/t del 27.8.1996 del Ministero delle Finanze Dip. Terr., in cui si precisa che dovessero essere redatte tante note quanti sono i negozi giuridici all'interno della convenzione. Nonostante l'eccezione fosse stata proposta sia in primo grado che in appello, i giudici di merito non avrebbero pronunciato sulla invalidità della nota di trascrizione.

Il motivo è inammissibile.

Come più volte sostenuto da questa Corte, con orientamento consolidato al quale il collegio intende dare continuità, nel giudizio di cassazione, è inammissibile il ricorso incidentale condizionato con il quale la parte vittoriosa nel giudizio di merito sollevi questioni che siano rimaste assorbite, avendo il giudice di merito attinto la ratio decidendi da altre questioni di carattere decisivo, in quanto tali questioni, in caso di accoglimento del ricorso principale, possono essere riproposte davanti al giudice di rinvio (Cassazione civile sez. un., 25/05/2018, n.13195, Cassazione civile sez. VI, 23/07/2018, n.19503, Cassazione civile sez. I, 15/02/2008, n.3796, Cass. 19 ottobre 2006 n. 22501).

La sentenza va, pertanto, cassata, e rinviata alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione, che si atterrà al seguente principio di diritto: " in caso di permuta di un terreno con un appartamento da costruire, ai fini dell'opponibilità ai terzi della trascrizione dell'atto di permuta, deve verificarsi se la nota di trascrizione della convenzione consenta l'individuazione dell'appartamento oggetto di permuta".

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente incidentale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13.

Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

### **P.Q.M**

La Corte accoglie il ricorso principale, dichiara inammissibile il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata e rinvia innanzi alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione anche per le spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, va dato 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 principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione in data 7 novembre 2018.

4  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale