

Civile Ord. Sez. 2 Num. 22343 Anno 2019

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: GRASSO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 06/09/2019

ORDINANZA

sul ricorso 15898-2015 proposto da:

MIRARCHI GIOVANNI, MOBILIA ANTONIO, elettivamente domiciliati in ROMA, P.ZA MARTIRI DI BELFIORE 2, presso lo studio dell'avvocato GAETANO ALESSI, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato VINCENZO CORDOLA;

- ricorrenti -

contro

GALLI INES MARIA, rappresentata e difesa dall'avvocato PAOLA PARISI;

- controricorrente-

avverso la sentenza n. 1230/2015 della CORTE D'APPELLO di

2019

805

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

MILANO, depositata il 20/03/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 20/03/2019 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'GRASSO', written in a cursive style.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ritenuto che la vicenda processuale può riassumersi nei termini seguenti:

- la Corte d'appello di Milano rigettò l'impugnazione proposta da Giovanni Mirarchi e Antonio Mobilia, così confermando la sentenza di primo grado, la quale aveva disatteso la domanda degli appellanti, i quali avevano chiesto pronunciarsi in loro favore e nei confronti di Ines Maria Galli, sentenza di trasferimento di due unità immobiliari, ai sensi dell'art. 2932, cod. civ., dalla convenuta loro promesse in vendita con contratto preliminare sospensivamente condizionato al decesso dei genitori della promittente alienante, evento, tuttavia, non ancora verificatosi nel corso del giudizio di primo e secondo grado;

ritenuto che avverso la decisione d'appello il Mirarchi e il Mobilia ricorrono con unitaria censura e che l'intimata resiste con controricorso;

ritenuto che i ricorrenti denunziano violazione e falsa applicazione degli artt. 1356 e 1358, cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., assumendo che:

- il contratto sottoposto a condizione sospensiva si perfeziona immediatamente, con lo scambio dei consensi;

- nel tempo in cui la condizione non si è ancora avverata il contraente che ha interesse al suo avveramento può compiere gli atti conservativi idonei ad assicurare il suo diritto, ai sensi dell'art. 1356, cod. civ.;

- poiché la domanda era <<diretta non già ad ottenere nell'immediato declaratoria di trasferimento a loro favore della proprietà dei beni oggetto della compravendita, ma più semplicemente ad ottenere una pronuncia che condizionasse quel trasferimento al verificarsi della condizione sospensiva>>, così da consentire la trascrizione del titolo, al fine della opponibilità ai terzi, la Corte locale aveva ingiustamente negato il diritto al compimento di un atto conservativo;

considerato che la doglianza è manifestamente destituita di giuridico fondamento, dovendosi osservare quanto segue:

a) i ricorrenti pretendono, qualificandolo atto conservativo, il trasferimento *ope iudicis*, ai sensi dell'art. 2932, cod. civ., in relazione a un contratto preliminare la cui esecuzione è per volontà delle parti sospesa fino all'avveramento della condizione sospensiva, costituita dall'avvenuto decesso di entrambi i genitori della promittente alienante;

b) è da escludersi, per la contraddizione che non lo consente, che possa costituirsi, e, quindi, trasferirsi per sentenza costitutiva del giudice, un diritto ancora sottoposto a condizione sospensiva o ancora sottoposto a termine, per la ragione che l'aspettativa della parte non può essere mutata prima del tempo nel diritto anelato, così frustrando la volontà negoziale;

c) cosa ben diversa è che possa farsi luogo per sentenza del consenso mancante per il trasferimento di un bene (trasferimento, ovviamente del quale il promittente alienante si è reso inadempiente, perché appunto non sottoposto, o non più sottoposto, a termine o condizione), anche nell'ipotesi in cui il tempo per la controprestazione non sia ancora scaduto (come nel caso in cui tutto o parte del prezzo debba corrispondersi in epoca successiva), condizionando l'effetto traslativo al pagamento dell'intero prezzo (giurisprudenza pacifica, cfr., ex multis, Sez. 2, n. 1940/1982), stante che in questo caso si è in presenza di un contratto che, per volontà delle parti, nel momento in cui la vicenda viene davanti al giudice, è pienamente efficace (il promittente alienante, perché scaduto il termine, o consumatasi l'attesa della condizione, è inadempiente, mentre il promissario acquirente, che ha diritto all'immediato trasferimento, conserva il diritto ad effettuare il pagamento al tempo previsto ed è quindi logico e del tutto rispettoso della volontà contrattuale che il trasferimento



debba essere condizionato dal giudice all'effettivo integrale pagamento del prezzo);

d) non può ipotizzarsi, perché tratterebbesi di spendita giudiziaria inutile, l'emissione di una sentenza, che, siccome pretendono i ricorrenti si limitasse a riaffermare quel che già prescrive il contratto preliminare, e cioè che, come nel caso al vaglio, il trasferimento resti condizionato sospensivamente all'avveramento di quella che le parti hanno qualificato come condizione sospensiva; affermazione che, in disparte, è appena il caso di soggiungere, non assolverebbe neppure a quella funzione cautelare alla quale i ricorrenti ambiscono, funzione cautelare che l'ordinamento assicura con ben altri strumenti;

e) in linea con quanto fin qui esposto si colloca la giurisprudenza di questa Corte, secondo la quale il giudice adito ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. deve emettere la sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso quando l'evento previsto come condizione sospensiva nel contratto preliminare, pur insussistente al momento della proposizione della domanda, risulta essersi verificato al momento della decisione (Sez. 2, n. 628, 17/01/2003, Rv. 559822; conf. Sez. 1, n. 8388, 20/6/2000);

considerato che, in conclusione, rigettato il ricorso appare opportuno enunciare il principio di diritto seguente: *<<è da escludersi, per la contraddizione che non lo consente, che possa costituirsi, e, quindi, trasferirsi per sentenza costitutiva del giudice, un diritto ancora sottoposto a condizione sospensiva o ancora sottoposto a termine; né può ipotizzarsi, perché tratterebbesi di spendita giudiziaria inutile, l'emissione di una sentenza che si limitasse ad affermare quel che già prescrive il contratto preliminare, e cioè che il trasferimento, al quale il promittente alienante si è obbligato, resti condizionato o sottoposto a termine; può, invece, farsi luogo per sentenza costitutiva del consenso mancante per il trasferimento di un bene (trasferimento, ovviamente del quale il*

promittente alienante si è reso inadempiente), anche nell'ipotesi in cui il tempo per la controprestazione non sia ancora scaduto (come nel caso in cui tutto o parte del prezzo debba corrispondersi in epoca successiva), condizionando l'effetto traslativo al pagamento dell'intero prezzo (giurisprudenza pacifica, cfr., ex multis, Sez. 2, n. 1940/1982), stante che in questo caso si è in presenza di un contratto che, per volontà delle parti, nel momento in cui la vicenda viene davanti al giudice, è pienamente efficace>>

considerato che le spese legali debbono seguire la soccombenza e possono liquidarsi siccome in dispositivo, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonché delle attività espletate; può invece

considerato che, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), ricorrono i presupposti per il raddoppio del versamento del contributo unificato da parte dei ricorrenti, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13;

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 6.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma il giorno 20 marzo 2019.

Il Presidente
(Luigi Giovanni Lombardo)
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Sirkka Cicchini
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
6 Roma - 6 SET 2019
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO