

Civile Ord. Sez. 2 Num. 1626 Anno 2020

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: CRISCUOLO MAURO

Data pubblicazione: 24/01/2020

### **ORDINANZA**

sul ricorso 22585-2015 proposto da:

RAGNO MICHELE, elettivamente domiciliato in ROMA alla VIA BACCHIGLIONE 3, presso lo studio dell'avvocato GIANLUCA URSITTI, rappresentato e difeso dall'avvocato VINCENZO DI CICCIO giusta procura a margine del ricorso;

**- ricorrente -**

### **contro**

SCANO SANTE, elettivamente domiciliato in ROMA alla VIA MUZIO CLEMENTI 9, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE RAGUSO, e rappresentato e difeso dall'avvocato NATALE CLEMENTE giusta procura a margine del controricorso;

**- ricorrente incidentale -**

avverso la sentenza n. 998/2014 della CORTE D'APPELLO di BARI, depositata il 24/06/2014;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 30/10/2019 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;  
Lette le memorie depositate dal controricorrente;

### **RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO**

1. Ragno Michele conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Foggia – sezione distaccata di Manfredonia, Scano Sante affinché fosse pronunciata sentenza costitutiva del trasferimento della proprietà dell'immobile promessogli in vendita al prezzo stabilito dalla convenzione, con la condanna altresì alla restituzione delle somme versate in eccedenza e di quelle indebitamente versate per l'istallazione dell'ascensore oltre che alla corresponsione della quota proporzionale del ricavato della vendita dell'area destinata a verde condominiale nonché per l'appropriazione del sottoscala del fabbricato.

Deduceva che in data 19 marzo 1996 aveva concluso un contratto preliminare di compravendita per un alloggio in Vieste alla via Vailati, riportato in catasto al foglio 12, p.lla 3210 sub 6, ma che successivamente aveva saputo che il bene era stato edificato in forza di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 intervenuta tra il promittente venditore ed il Comune, per effetto della quale il prezzo di cessione degli immobili non avrebbe potuto superare il prezzo di £. 1.414.850 a mq.

Lamentava che il prezzo concordato eccedeva quanto suscettibile di poter essere richiesto e lamentava che lo Scano aveva preteso la somma di £. 7.500.00 per l'installazione di un ascensore che invece rientrava nel progetto di costruzione. Inoltre il convenuto aveva alienato a terzi ed a titolo oneroso l'area destinata a verde condominiale, appropriandosi anche di



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

due sottoscala comuni, rifiutandosi di addivenire al definitivo secondo il prezzo di cui alla convenzione.

Nella resistenza del convenuto, il Tribunale con la sentenza n. 61 del 24/4/2008 accoglieva la domanda dell'attore trasferendogli la proprietà del bene, disponendo la prosecuzione del giudizio per l'ulteriore istruttoria.

Avverso tale sentenza proponeva appello Scano Sante, cui resisteva il Ragno.

La Corte d'Appello di Bari con la sentenza n. 998 del 24/6/2014 in riforma della decisione di prime cure, rigettava la domanda attorea, compensando le spese di lite.

A tal fine riteneva fondata la deduzione dell'appellante circa il fatto che il Tribunale avesse ritenuto determinabile l'oggetto del preliminare tramite il rinvio al contenuto di una planimetria che le parti contraenti riferivano essere allegata allo stesso preliminare.

Tuttavia tale planimetria non era mai stata acquisita agli atti di causa, con la conseguenza che in difetto di tale planimetria il bene non era né determinato né determinabile, stante l'assenza in preliminare dell'indicazione dei dati catastali del terreno o dell'alloggio ivi edificato, dei confini e della superficie. Infatti, ancorché l'oggetto del preliminare possa essere determinato con il rinvio ad atti e fatti storici esterni al negozio, anche successivi alla sua conclusione, ciò è possibile solo se la conclusione del definitivo avvenga in maniera consensuale, ma non anche quando invece ne sia richiesta l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., dovendo la sentenza dare attuazione al preliminare e dovendo il suo

contenuto corrispondere al contenuto del contratto, senza poter attingere *aliunde* i dati necessari alla specificazione del contratto.

Nella fattispecie, il contratto intervenuto tra le parti descriveva il bene da realizzare, menzionando un alloggio del quale erano indicati solo il piano e la porta di accesso, senza però specificazione delle dimensioni, prevedendosi anche il trasferimento di un garage a piano seminterrato individuato solo con la specificazione della superficie.

L'atto poi, privo di ulteriori indicazioni, richiamava ai fini dell'individuazione dei beni quelli colorati con linea gialla nella planimetria che si riferiva come allegata al preliminare.

Tuttavia, stante la mancata produzione di tale allegato, non poteva reputarsi che i beni promessi in vendita fossero determinati né determinabili, ben potendosi rilevare d'ufficio la nullità negoziale.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso Ragno Michele sulla base di due motivi.

Scano Sante ha resistito con controricorso, proponendo a sua volta ricorso incidentale affidato a due motivi illustrati anche da memorie.

**2.** Il primo motivo del ricorso principale denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1346 e 2932 c.c. nella parte in cui la Corte d'Appello ha ritenuto nullo il contratto preliminare per indeterminabilità del suo oggetto, stante il rinvio al contenuto di una planimetria allegata al preliminare, nella quale i beni promessi in vendita risultavano colorati con linea gialla, planimetria però non allegata in giudizio.



La sentenza impugnata avrebbe però confuso tra oggetto del contratto ed oggetto della prestazione. Infatti, l'oggetto del contratto consistente nello scambio che le parti si impegnavano vicendevolmente a rendere era assolutamente chiaro e specifico, a differenza dell'oggetto della prestazione, da individuarsi nel bene della vita che la controparte si impegnavano a trasferire.

Ai fini della validità del preliminare però non è necessaria l'indicazione completa di tutti gli elementi del futuro contratto, ma è sufficiente l'accordo sugli elementi essenziali che nella fattispecie erano rinvenibili, anche in mancanza della produzione della planimetria alla quale il contratto stesso faceva riferimento.

Infatti, come si ricaverrebbe dalla lettura del contenuto del contratto, il cui testo è riprodotto in ricorso, per il box erano indicate le dimensioni, mentre quelle dell'appartamento si ricavano dalla convenzione intercorsa con il Comune di Vieste, in virtù della quale lo Scano aveva poi edificato il complesso immobiliare.

Ne consegue che trattandosi peraltro di beni da costruire, non poteva reputarsi necessaria anche l'indicazione degli estremi catastali del bene da trasferire, occorrendo far riferimento anche ad atti e documenti collegati a quello oggetto di valutazione, come dovevano reputarsi le visure catastali inerenti all'appartamento ed al box prodotte dal ricorrente nel corso del giudizio.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1366 e 1367 c.c. laddove la Corte



d'appello ha ritenuto indeterminato l'oggetto del contratto preliminare senza tenere conto della comune intenzione dei contraenti, quale espressa nello stesso contratto, occorrendo a tal fine prendere in considerazione anche il comportamento successivo dei contraenti posteriore alla conclusione del contratto, dal quale emergeva che il ricorrente aveva pacificamente preso possesso dei beni dei quali aveva chiesto il trasferimento ex art. 2932 c.c., dell'invito formulato dallo stesso Scano a presentarsi dinanzi al notaio per la stipula del definitivo, sebbene al prezzo pattuito nel preliminare (e superiore a quello esigibile per legge).

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

Effettivamente la giurisprudenza di questa Corte ha precisato che l'oggetto del contratto preliminare è costituito non già dall'oggetto del futuro contratto, che con il preliminare le parti si obbligano a concludere, ma dalla conclusione stessa del contratto definitivo. Pertanto, ai fini della validità del preliminare non è necessaria l'indicazione completa di tutti gli elementi del futuro contratto, ma è sufficiente l'accordo delle parti sugli elementi essenziali. In particolare, nel preliminare di vendita di un bene immobile, l'indicazione del bene oggetto della futura vendita può essere anche incompleta, e mancare, perciò, dei dati catastali e degli altri elementi distintivi del bene, purchè sia certo, in base alle risultanze probatorie, che le parti abbiano inteso riferirsi ad un bene determinato o, comunque, determinabile. In altri termini, è sufficiente che dal documento risulti, anche attraverso il richiamo ad elementi



esterni ma idonei a consentire l'identificazione in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui indicazione, pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il definitivo, può anche essere incompleta o mancare del tutto, purché, appunto, l'intervenuta convergenza delle volontà sia comunque, anche *aliunde* o *per relationem*, logicamente ricostruibile.

Trattasi però di un'indagine rimessa al giudice di merito e, se sorretta da adeguata motivazione, non è sindacabile in sede di legittimità (così Cass. 23 agosto 1997 n. 7935; Cass. 30 maggio 2003 n. 8810).

In tal senso si veda anche Cass. n. 25725/2014, secondo cui il giudice, nel pronunciare la sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., non deve limitarsi ad una meccanica trasposizione di esso, poiché è tenuto ad accertare l'effettiva volontà delle parti in ordine all'esatta identificazione dell'oggetto, che, se non esattamente individuato, deve essere individuabile anche con elementi acquisiti "*aliunde*" a mezzo di atti e documenti collegati a quello oggetto di valutazione.

E' stato quindi di recente affermato che (Cass. n. 11297/2018; conf. Cass. n. 2473/2013) ai fini della validità del contratto preliminare, non è indispensabile la completa e dettagliata indicazione di tutti gli elementi del futuro contratto, risultando sufficiente l'accordo delle parti su quelli essenziali. In particolare, nel preliminare di compravendita immobiliare, per il quale è richiesto "*ex lege*" l'atto scritto come per il definitivo, è sufficiente che dal documento risulti, anche attraverso il

rimando ad elementi esterni ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui indicazione pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il definitivo, può altresì essere incompleta o mancare del tutto, purché l'intervenuta convergenza delle volontà risulti, sia pure "*aliunde*" o "*per relationem*", logicamente ricostruibile (nella specie, la S.C. ha ritenuto sufficiente, per identificare l'immobile oggetto di un contratto preliminare di compravendita, l'indicazione dell'ubicazione, dell'estensione, dei confini e della provenienza dello stesso).

E' pur vero che in altri precedenti di questa Corte è stato precisato che (cfr. Cass. n. 952/2013) il bene oggetto di un contratto preliminare di vendita immobiliare può essere determinato attraverso atti e fatti storici esterni al negozio, anche successivi alla sua conclusione, nella sola ipotesi in cui l'identificazione del bene da trasferire avvenga in sede di conclusione consensuale del contratto definitivo su base negoziale, e non quando, invece, afferisca ad una pronuncia giudiziale ex art. 2932 cod. civ., caso nel quale occorre che l'esatta individuazione dell'immobile, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, risulti dal preliminare, dovendo la sentenza corrispondere esattamente al contenuto del contratto, senza poter attingere da altra documentazione i dati necessari alla specificazione del bene oggetto del trasferimento; trattandosi di contratto per il quale é imposta la forma scritta, l'accertamento della presenza dei requisiti necessari per una





sicura identificazione dell'oggetto del preliminare contratto è riservato al giudice di merito ed è soggetto al sindacato di legittimità solo sotto il profilo della logicità e congruità della motivazione, orientamento la quale ha aderito anche la sentenza impugnata.

Tuttavia, ritiene il Collegio che la possibilità di determinare l'oggetto del contratto mediante il rinvio ad elementi esterni individuabili *aliunde*, sulla base della ricostruzione della presumibile volontà delle parti (si pensi al caso deciso da Cass. n. 14254/2012, richiamata dalla difesa del ricorrente, ove, in assenza di puntuali indicazioni in contratto, si è reputato che fosse possibile far riferimento alle piantine estratte dal progetto presentato al Comune per la realizzazione dell'immobile i cui elementi identificativi erano sommariamente riportati in contratto, e ciò ancorchè le piantine non fossero state prodotte in giudizio), trovi un limite nel caso in cui l'individuazione del bene oggetto del futuro trasferimento sia individuato *per relationem* in un atto destinato a formare parte integrante dell'accordo negoziale, come avvenuto nel caso di specie, laddove le parti affermavano costituire parte integrante dell'accordo la planimetria dell'alloggio e del box, sulla quale erano individuati con linea gialla colorata.

In tal caso la volontà delle parti ha inteso limitare la possibilità di avvalersi di elementi esterni diversi dall'atto specificamente richiamato in contratto e destinato a formarne parte integrante, con la conseguenza che il tradizionale principio secondo cui (cfr. Cass. n. 26174/2009) per i negozi giuridici per i quali la legge prescrive la forma scritta "*ad substantiam*"



(quale deve ritenersi anche il preliminare di compravendita immobiliare in virtù della regola della forma *per relationem* posta dall'art. 1351 c.c.), la prova della loro esistenza e dei diritti che ne formano l'oggetto richiede necessariamente la produzione in giudizio della relativa scrittura, che non può essere sostituita da altri mezzi probatori e neanche dal comportamento processuale delle parti, che abbiano concordemente ammesso l'esistenza del diritto costituito con l'atto non esibito (conf. Cass. n. 2919/1990; Cass. n. 1249/1995).

Il preciso richiamo ad uno specifico documento, che nella volontà delle parti costituisce parte integrante dell'accordo contrattuale, non permette quindi di poter risalire ai fini dell'individuazione del bene oggetto del contratto preliminare ad elementi diversi da quello espressamente richiamato, né consente di far riferimento al comportamento successivo delle parti, non potendo la condotta dei contraenti superare la precedente manifestazione di volontà quale estrinsecatasi anche con il richiamo al contenuto del documento allegato.

Pertanto, la stessa lettura del contratto preliminare, nel testo riprodotto in ricorso, non consente di ritenere che lo stesso permettesse di individuare con certezza quali fossero i beni promessi in vendita, senza far riferimento anche alla planimetria allegata, posto che quanto all'alloggio, sebbene ne fosse riportato il piano e l'accesso dalla porta a sinistra, le parti poi rimandavano alla planimetria quanto alle dimensioni ed alle caratteristiche (mancando quindi una precisa individuazione della superficie, ed essendo escluso, come invece suggerito dal



ricorrente, il richiamo alle prescrizioni della convezione intervenuta tra lo Scano ed il Comune in vista della realizzazione dell'immobile), mentre, quanto al box da realizzarsi nel piano seminterrato, il testo del contratto si limitava a richiamare la sola superficie, essendo poi individuato con precisione all'interno del detto piano, solo nella planimetria con una linea colorata in giallo.

L'espressa indicazione dell'elemento documentale in virtù del quale le parti avevano inteso assicurare la determinazione dei beni interessati dal contratto, imponeva quindi la produzione in giudizio anche della planimetria, la cui assenza in giudizio non permette di ritenere soddisfatto il requisito della determinabilità dell'oggetto ex art. 1346 c.c.

La decisione dei giudici di merito ha fatto quindi corretta applicazione del principio affermato da questa Corte (cfr. Cass. n. 4016/1995), a cui il Collegio intende dare continuità, secondo cui la planimetria allegata al contratto di compravendita ed in esso richiamata per indicare l'oggetto della vendita può essere provata solo con la sua produzione in giudizio in quanto facente parte integrante di un contratto per il quale la legge richiede la forma scritta "*ad substantiam*" (conf. da ultimo Cass. n. 15952/2019).

Anche nel caso deciso dal precedente ora richiamato le parti avevano rimesso al contenuto di una planimetria l'individuazione dei beni oggetto del preliminare (nella specie dei box auto), a la Corte ha cassato la sentenza di appello che aveva reputato determinabile l'oggetto del contratto in base alla planimetria, sebbene non prodotta in giudizio, ritenendo



invece doverosa la dichiarazione di nullità del contratto per indeterminabilità dell'oggetto ex art. 1346 c.c., ove la planimetria non risulti versata in atti, non potendo la sua esibizione essere sostituita dall'ammissione che le parti abbiano fatto della sua esistenza, o, come preteso nel caso di specie dal ricorrente, dal fatto che alcuni beni siano stati di fatto consegnati al promissario acquirente ovvero che sia intervenuto il loro accatastamento.

Se risulta quindi esclusa la dedotta violazione delle norme di cui agli artt. 1346 e 2932 c.c., quanto alla asserita violazione delle regole di ermeneutica contrattuale, la sentenza gravata con motivazione logica e coerente, partendo proprio dal tenore letterale delle espressioni della volontà negoziale, ha evidenziato come le parti avessero inteso completare la loro manifestazione di volontà con il rinvio ad una planimetria costituente parte integrante del contratto, la cui assenza, con valutazione in fatto, tipicamente riservata al giudice di merito, e come tale insuscettibile di sindacato in sede di legittimità, non consentiva, alla luce del lacunoso tenore del solo contratto preliminare, di individuare quali fossero i beni per i quali poteva essere disposto il trasferimento. Una volta esclusa, per quanto detto, la possibilità di far riferimento al comportamento successivo delle parti contraenti, al fine di supplire all'assenza della detta planimetria, non appare censurabile l'avvenuta declaratoria di nullità del contratto, non potendosi invocare in senso contrario la diversa regola ermeneutica di cui all'art. 1367 c.c., che, secondo la costante interpretazione di questa Corte (cfr. Cass. n. 28357/2011) non va intesa nel senso che



sia sufficiente il conseguimento di qualsiasi effetto utile per una clausola, per legittimarne una qualsivoglia interpretazione, pur contraria alle locuzioni impiegate dai contraenti, quanto piuttosto nel senso che, nei casi dubbi, tra possibili interpretazioni, deve tenersi conto degli inconvenienti cui può portare una (o più) di esse e perciò evitando di adottare una soluzione che la renda improduttiva di effetti. Ne consegue che detto criterio - sussidiario rispetto al principale criterio di cui all'art. 1362, primo comma, cod. civ. - condivide il limite comune agli altri criteri sussidiari, secondo cui la conservazione del contratto, cui esso è rivolto, non può essere autorizzata attraverso una interpretazione sostitutiva della volontà delle parti, dovendo in tal caso il giudice evitarla e dichiarare, ove ne ricorrano gli estremi, la nullità del contratto (conf. Cass. n. 19493/2018).

Quella proposta dal ricorrente, con il riferimento ai dati ricavabili dalla convezione intervenuta tra il convenuto ed il Comune di Vieste ovvero al comportamento successivo dei contraenti mira a sostituire quella che è stata l'effettiva volontà dei contraenti, che avevano fatto univoco rinvio al contenuto di una planimetria destinata ad essere parte integrante dell'accordo, ed è destinata quindi a recedere, a fronte del corretto rilievo quanto alle conseguenze della mancata produzione in giudizio di tale documento.

Il ricorso principale deve pertanto essere rigettato.

**3.** Con il primo motivo del ricorso incidentale, condizionato all'accoglimento del ricorso principale, si lamenta, in relazione al vizio di cui si sostiene fosse affetta la sentenza di primo



grado e che era stato denunciato con uno specifico motivo di appello, la violazione del principio di cui all'art. 112 c.p.c. con la violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c., per essere stato pronunciato il trasferimento della proprietà anche del box, sebbene in citazione il ricorrente avesse fatto richiesta di pronuncia costitutiva solo per l'alloggio.

Il secondo motivo del ricorso incidentale, parimenti condizionato, e sempre in relazione a vizi di cui si assume era affetta la sentenza di primo grado, si deduce l'omessa pronuncia, nonché il difetto e assenza di motivazione, ovvero motivazione illogica, irrazionale e contraddittoria, quanto alla nullità del contratto per assenza nel promissario acquirente dei requisiti di cui all'art. 8 della convenzione ex art. 35 della legge n. 865/1971.

Lo stesso ricorrente tuttavia ribadisce che i motivi di ricorso incidentale sono sostanzialmente riproductivi del contenuto di alcuni motivi di appello che però non sono stati esaminati dalla Corte distrettuale, in quanto espressamente ritenuti assorbiti (cfr. pag. 5 della sentenza impugnata), stante il rilievo preliminare della nullità del contratto invocato da parte attrice.

La giurisprudenza di questa Corte ha però reiteratamente affermato che (cfr. Cass. n. 22095/2017) in tema di giudizio di cassazione, è inammissibile per carenza di interesse il ricorso incidentale condizionato allorchè proponga censure che non sono dirette contro una statuizione della sentenza di merito bensì a questioni su cui il giudice di appello non si è pronunciato ritenendole assorbite, atteso che in relazione a tali questioni manca la soccombenza che costituisce il presupposto



dell'impugnazione, salva la facoltà di riproporre le questioni medesime al giudice del rinvio, in caso di annullamento della sentenza (conf. *ex multis* Cass. n. 4130/2014; Cass. n. 4472/2016; Cass. n. 134/2017; Cass. n. 574/2016).

Il ricorso incidentale deve quindi essere dichiarato inammissibile.

**4.** Attesa la reciproca soccombenza, ricorrono le condizioni per disporre la compensazione delle spese del presente giudizio.

**5.** Poiché il ricorso principale ed incidentale sono stati proposti successivamente al 30 gennaio 2013 ed essendo il primo rigettato ed il secondo dichiarato inammissibile, 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 del ricorrente principale ed incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per le rispettive impugnazioni.

#### **PQM**

Rigetta il ricorso principale, dichiara inammissibile il ricorso incidentale e compensa le spese del presente giudizio;

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara che ricorrono i presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente principale ed incidentale del contributo unificato per i rispettivi ricorsi a norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.



Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 30 ottobre 2019.



**Il Presidente**



**Il Funzionario Giudiziario**  
Valeria NERI