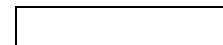


Civile Sent. Sez. 2 Num. 30058 Anno 2022

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: GRASSO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 13/10/2022



SENTENZA

sul ricorso 7950/2017 R.G. proposto da:

SPIZZIRRI AMERIGO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA OSLAVIA 12, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO RANCHETTI, rappresentato e difeso dall'avvocato GAETANO CATERA giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

TURI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GERMANICO 109, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNA SEBASTIO, rappresentato e difeso dall'avvocato ATTILIO SEBASTIO giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 62/2017 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il 19/01/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/09/2022 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO;

lette le conclusioni scritte del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale ALESSANDRO PEPE, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

FATTI DI CAUSA

1. La vicenda venuta all'esame di legittimità può riassumersi nei termini seguenti:

- Amerigo Spizzirri convenne in giudizio Giovanni Turi chiedendo emettersi sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., facesse luogo del consenso mancante, con la quale, in attuazione di un contratto preliminare del 20/11/1981, fosse trasferita in suo favore la proprietà di un fondo, sul quale l'attore, in adempimento del predetto contratto, aveva edificato un fabbricato, un appartamento del quale era già nel possesso del convenuto, nel rispetto della previsione contrattuale, che gli attribuiva <<*un quarto delle costruzioni che sarebbe stato possibile realizzare*>>;

- il convenuto addebitò a colpa dell'attore, per non avere edificato un secondo fabbricato su uno dei due lotti di terreno indicati nel preliminare, per avergli offerto un appartamento diverso da quello che gli sarebbe spettato per posizione e dimensioni e per avere tardivamente edificato, la mancata stipulazione del contratto definitivo;

- il Tribunale accolse la domanda attorea e Giovanni Turi impugnò la statuizione;

- la Corte d'appello di Catanzaro, omettendo di prendere in esame la questione concernente l'integrità del contraddittorio, sollevata dall'appellante, in base al principio della "ragione più liquida", ritenne che al contratto preliminare non potesse darsi esecuzione poiché affetto da nullità, così accogliendo l'eccezione proposta per la prima volta con l'impugnazione dal medesimo appellante;

- questo, in sintesi, il ragionamento della Corte di merito:

a) il contratto, nomato "compromesso di permuta", prevedeva l'obbligo per lo Spizzirri, in cambio dei terreni del Turi, <<di cedere $\frac{1}{4}$ delle costruzioni che su di essi sarà possibile edificare con progetti regolarmente approvati dalle autorità competenti (...). Il quarto delle costruzioni che si cede con la presente permuta sarà rapportato agli appartamenti resi abitabili, ai magazzini ed agli altri locali che sarà possibile costruire>>;

b) la statuizione negoziale non determinava, né rendeva determinabile l'oggetto (cita Cass. n. 1876072016);

c) non indicava elementi certi e oggettivi utili alla determinatezza (cita Cass. n.9235/2000);

d) non poteva affermarsi la determinabilità dell'oggetto sulla base del cd. "genus limitatum", non vertendosi nella ipotesi in cui sia indifferente fornire una parte piuttosto che un'altra (cita Cass. n. 7279/2006);

e) l'assoluta genericità dell'accordo non permetteva d'individuare la parte che aveva il diritto di scegliere, né in qual modo (cita Cass. n. 26988/2013).

2. Amerigo Spizzirri ricorreva sulla base di due motivi e l'intimato resisteva con controricorso. Entrambe le parti depositavano memorie.

3. Venuta la causa all'adunanza camerale del 22/2/2022 il Collegio la rimetteva alla pubblica udienza.

Fissata pubblica udienza, non essendo pervenuta dalle parti e dal P.G. richiesta di discussione orale, ai sensi dell'art. 23, co. 8bis, d. l. n. 137/2020, convertito nella l. n. 176/2000, si è proceduto in camera di consiglio.

Il P.G. ha fatto pervenire le sue conclusioni scritte, con le quali ha chiesto il rigetto del ricorso. Il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1346, 1178, 1378 e 1362 cod. civ.

Il ricorrente assume che la decisione impugnata era incorsa in errore per essersi arrestata al dato letterale del contratto, senza <<estendere la propria analisi alla reale volontà delle parti all'epoca della pattuizione>>. In particolare avrebbe dovuto apparire evidente che le parti avevano inteso stipulare un contratto di permuta di cosa presente con cosa futura <<determinata soltanto nel genere>> ad effetti reali differiti quanto alla cosa futura. Si era in presenza di un contratto riguardante "genus limitatum" perfettamente valido.

1.1. La doglianza non è fondata.

Di recente questa Corte, riprendendo il precedente arresto di cui alla sentenza n. 7279/2006, ha chiarito che la vendita di cose generiche, appartenenti ad un "genus limitandum", è ammissibile, in virtù del principio di conservazione del negozio giuridico, anche rispetto agli immobili, relativamente al "genus limitatum" costituito dal complesso di un determinato fondo. Sicché, laddove un terreno debba essere distaccato da una maggiore estensione e sia indicato soltanto quantitativamente, nella misura della sua superficie, sussiste il requisito della determinabilità dell'oggetto, quando sia accertato che le parti avevano considerato la maggior estensione di proprietà del venditore come "genus", essendo stata la stessa perfettamente individuata nel contratto, nonché stabilito la misura della estensione da distaccare e sempre che per la determinazione del terreno non debba richiedersi una nuova manifestazione di volontà delle parti, null'altro occorrendo, ai fini della sussistenza del suddetto requisito, se non l'adempimento del venditore che deve prestare la cosa determinata solo nel genere ex art. 1178 c.c. Ne deriva che il requisito di determinabilità dell'oggetto sussiste quando nel contratto siano contenuti elementi prestabiliti dalle parti, che possono consistere anche nel riferimento a dati di fatto

esistenti e sicuramente accertabili, i quali siano idonei alla identificazione del terreno da trasferire mediante un procedimento tecnico di mera attuazione, che ne individui la dislocazione nell'ambito del fondo maggiore, per cui la consegna di una parte piuttosto che di un'altra risulti di per sé irrilevante, essendo i diversi tratti di terreno del tutto equivalenti, escluso ogni margine di dubbio sulla identità del terreno oggetto del contratto. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, che aveva dichiarato la nullità del contratto preliminare di permuta di cosa presente contro cosa futura - avente per oggetto il 75% del terreno di proprietà delle promettenti venditrici contro il 25% delle costruzioni che il promettente permutante avrebbe realizzato sui suddetti fondi - per la indeterminabilità dell'esatta collocazione della parte di terreno e dell'esatta collocazione delle costruzioni risultando, in concreto, omesse sia la dimensione, sia l'esatta ubicazione dei fabbricati edificandi) - Sez. 2, n. 14585, 26/05/2021, Rv. 661403).

Alla luce del riportato principio e alla vicenda fattuale che ne alla base deve affermarsi che la pattuizione negoziale, sopra riportata, non permette di reputare determinato o determinabile l'oggetto della cosa futura.

Qui, invero, proprio come nel caso deciso dalla massima riportata, non si è in presenza della vendita di cose generiche, appartenenti ad un "genus limitandum", ammissibile, in virtù del principio di conservazione del negozio giuridico, anche rispetto agli immobili, relativamente al "genus limitatum" costituito dal complesso di un determinato fondo; ipotesi che ricorre, come si è visto, allorché il contratto contenga specifiche indicazioni al fine di consentire lo stacco di una parte di un appezzamento di terreno, dipendendo l'attuazione da una mera operazione tecnica d'individuazione, sempre che la consegna di una parte piuttosto che di un'altra risulti di per sé irrilevante, essendo i diversi tratti di

terreno del tutto equivalenti, escluso ogni margine di dubbio sulla identità del terreno oggetto del contratto.

Diversamente, nel caso in esame si è in presenza di ben altra situazione fattuale. Il "compromesso di permuta", prevedeva l'obbligo per lo Spizzirri, in cambio dei terreni del Turi, *<<di cedere ¼ delle costruzioni che su di essi sarà possibile edificare con progetti regolarmente approvati dalle autorità competenti (...). Il quarto delle costruzioni che si cede con la presente permuta sarà rapportato agli appartamenti resi abitabili, ai magazzini ed agli altri locali che sarà possibile costruire>>*. La sola indicazione della quota di quanto sarebbe stato possibile edificare rende indeterminabile l'oggetto del bene futuro, mancando qualsivoglia specificazione circa i parametri di edificabilità, la collocazione degli immobili da costruire, la loro dimensione, la loro destinazione, nonché dei criteri attraverso i quali individuare in concreto gli immobili da attribuire in permuta.

Ovviamente è appena il caso di soggiungere che l'ammissibilità del contratto preliminare di permuta di terreno con cosa futura, evocata dal ricorrente, non risolve la ben diversa questione attinente alla indeterminabilità dell'oggetto, avuto riguardo alle specifiche pattuizioni negoziali.

2. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 24 Cost., 112 cod. proc. civ. e 2932 cod. civ.

Secondo l'assunto la sentenza merita censura per avere affermato che ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. non è consentito *<<attingere ad altra documentazione di dati necessari alla specificazione del bene oggetto del trasferimento (Cass. Civ. Sez. III, 16 gennaio 2013, n. 952; Cass. Civ. Sez. II, 7/8/2002, n. 11847>>*. Trattavasi, secondo il ricorrente, di tema estraneo al "decidendum", non sollecitato dalle parti e comunque

l'osservazione era da reputarsi infondata, possedendo il Giudice gli elementi per far luogo alla sentenza di trasferimento.

2.1. La doglianza è per una parte inammissibile e per altra parte manifestamente infondata.

Inammissibile quanto alla dedotta violazione dell'art. 24 Cost. La violazione delle norme costituzionali non può essere prospettata direttamente come motivo di ricorso per cassazione ex art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., in quanto il contrasto tra la decisione impugnata e i parametri costituzionali, realizzandosi sempre per il tramite dell'applicazione di una norma di legge, deve essere portato ad emersione mediante l'eccezione di illegittimità costituzionale della norma applicata (di recente, S. U. n. 25573/2020; Sez. 5, n. 15879, 15/6/2018, Rv. 649017; conf. n. 3709/2014).

Manifestamente infondata quanto all'asserto secondo il quale la Corte locale avrebbe deciso al difuori del tema che le era stato assegnato dalle parti. Esattamente al contrario, la decisione era chiamata a scrutinare il punto proprio perché l'attore aveva avanzato domanda di esecuzione del contratto in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. Dell'indeterminabilità dell'oggetto si è già detto.

3. Il regolamento delle spese segue la soccombenza e le stesse vanno liquidate, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonché delle svolte attività, siccome in dispositivo.

4. 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), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore della controricorrente, che liquida in euro 5.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e 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), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il giorno 13 settembre 2022.