Numero registro generale 8906/2019
Numero sezionale 470/2023
Numero di raccolta generale 8164/2023
Data pubblicazione 22/03/2023

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

L A C O R T E S U P R E M A D I C A S S A Z I O N E

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 8906/19

U.P. 2/2/2023

Rosa Maria DI VIRGILIO - Presidente
Lorenzo ORILIA - Consigliere
Giuseppe FORTUNATO - Consigliere
Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente

Vendita – Sentenza costitutiva di esecuzione specifica – Mancato pagamento del prezzo – Usucapione decennale in favore di terzi

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 8906/2019) proposto da:

LOPEZ Cesare (C.F.: LPZ CSR 45A03 H501L), LOPEZ Ida (C.F.: LPZ DIA 30S64 H501O), LOPEZ Luca (C.F.: LPZ LCU 67A20 H501D) e LOPEZ Maria Letizia (C.F.: LPZ MLT 68L42 H501D), rappresentati e difesi, giusta procura in calce al ricorso, dagli Avv.ti Paola Petrucci e Carla Capri, nel cui studio in Roma, via Giuseppe Palumbo n. 3, hanno eletto domicilio;

- ricorrenti -

contro

MARZÀ Claudio (C.F.: MRZ CLD 62R21 C351E), rappresentato e difeso, giusta procura in calce al controricorso, dall'Avv. Giuseppe Franchitti, nel cui studio in Roma, via Magna Grecia n. 39, ha eletto domicilio;

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

nonché

RICCI Claudio (C.F.: RCC CLD 54P15 H501A), FRISTACHI Teodora (C.F.: FRS TDR 60L42 H501D), CIARALLI Roberto (C.F.: CRL RRT 53P03 H501M) e BERARDI Raffaella (C.F.: BRR RFL 59M53 H501I), elettivamente domiciliati in Roma, via Giovanni Nicotera n. 29, presso lo studio dell'Avv. Tiziana Cruscumagna, che li rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Francesco Missori, giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrenti -

e

LOPEZ Giuseppe (C.F.: LPZ GPP 65S09 H501J), rappresentato e difeso, giusta procura in calce al "controricorso", dall'Avv. Maurizio Centonze, nel cui studio in Roma, via Latina n. 49, ha eletto domicilio;

- ricorrente incidentale adesivo -

nonché

ANZIDEI Ennio (C.F.: NZD NNE 50E31 A981N), MASCI Emilio Antonio (C.F.: MSC MLE 35S26 C308A), in proprio e in qualità di socio della ECI 81 S.r.l. cancellata dal registro delle imprese, e BOLLO Giovanni (C.F.: BLL GNN 46P07 C773S), in qualità di socio della ECI 81 S.r.l. cancellata dal registro delle imprese;

- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 5627/2018, pubblicata il 12 settembre 2018;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 2 febbraio 2023 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

lette le conclusioni scritte del P.M., in persona del Sostituto Procuratore generale dott. Alessandro Pepe, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

viste le memorie depositate nell'interesse dei ricorrenti e dei controricorrenti, ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.– Lopez Cesare, Lopez Ida, Lopez Giuseppe, Lopez Luca e Lopez Maria Letizia convenivano, davanti al Tribunale di Roma, Anzidei Ennio, Masci Emilio Antonio e la Curatela del fallimento della Eci 81 S.r.l., affinché, previo accertamento dell'omesso pagamento del prezzo di vecchie lire 400.000.000, pari ad euro 206.582,76, oltre interessi a decorrere dal 31 luglio 1988, fosse dichiarata l'inefficacia dei trasferimenti immobiliari a favore dei convenuti, disposti con la sentenza del Tribunale di Roma n. 8971/1991, come modificata dalla sentenza della Corte d'appello di Roma n. 3036/1996, passata in cosa giudicata a seguito della sentenza di questa Corte n. 1622/2000. Per l'effetto, chiedevano che fosse dichiarata la proprietà esclusiva, in capo agli attori, dei cespiti in oggetto, con autorizzazione del Conservatore a procedere alle relative trascrizioni e con condanna dei convenuti al rilascio degli immobili nonché al pagamento solidale delle imposte versate in occasione dei trasferimenti di cui si richiedeva la dichiarazione di inefficacia, oltre agli interessi dal giorno del pagamento.

Al riguardo, gli attori esponevano: che la citata sentenza del Tribunale di Roma n. 8971 del 25 giugno 1991, come modificata in sede di gravame e passata in giudicato all'esito della pronuncia

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

di questa Corte, in esecuzione specifica dell'obbligo assunto con il preliminare di vendita stipulato il 29 febbraio 1988 da Lopez Giuseppe (di cui gli istanti erano eredi), in qualità di promittente alienante, aveva trasferito, in favore di Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio, in qualità di promissari acquirenti, la proprietà del rustico in cemento armato, sito in Roma, via Beverino n. 42, con esclusione del locale garage, "subordinatamente al pagamento del saldo del prezzo di lire 400.000.000", oltre interessi a decorrere dal 31 luglio 1988 (accessorio stabilito dalla sentenza della Corte d'appello di Roma n. 3036 del 24 settembre 1996); che la medesima pronuncia, in esecuzione specifica dell'ulteriore preliminare di vendita concluso il 1° marzo 1988 da Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio, in qualità di promittenti venditori, aveva trasferito, in favore della Eci 81 S.r.l., in qualità di promissaria acquirente, tredici porzioni immobiliari ricavate dal rustico oggetto della pregressa promessa di vendita; che, inoltre, la stessa sentenza, in esecuzione specifica di altrettanti preliminari di vendita conclusi dalla Eci 81 S.r.l., in qualità di promittente alienante, aveva disposto il trasferimento delle singole porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio di via Beverino n. 42, come indicate nei rispettivi preliminari, in favore dei promissari acquirenti *a*) Paravati Nicola e Angelilli Cecilia, *b*) Miceli Roberto e Di Pirro Grazia, *c*) Cenci Maurizio, *d*) Gazzola Marco, *e*) Lauteri Maurizio e Bortolotto Giulia, *f*) Saluzzi Gerardo e *g*) De Donato Luigi; che successivamente Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio avevano venduto alcuni degli appartamenti ricavati dal suddetto rustico – e non oggetto delle porzioni immobiliari promesse ad Eci, in favore *a*) di Salandri Enrico e Caporossi Gloria nonché *b*) di De

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Filippis Antonio e Panella Imelda; che, per effetto della registrazione delle predette sentenze, gli istanti avevano corrisposto, rispettivamente euro 13.011,00 a titolo di imposta di registro, euro 2.427,34 a titolo di imposta ipotecaria ed euro 878,00 a titolo di imposta catastale; che nessun effetto aveva sortito la diffida del 18 settembre 2002, inviata nei confronti dei convenuti nonché degli altri sub-acquirenti dei singoli appartamenti indicati, in relazione al pagamento del residuo prezzo dovuto di vecchie lire 400.000.000, pari ad euro 206.582,76, oltre interessi dal 31 luglio 1988; che, pertanto, non avevano mai ricevuto il suddetto importo, al cui pagamento era stato subordinato il trasferimento del cespite immobiliare; che era loro interesse far valere il riferito mancato avveramento della condizione sospensiva contenuta nelle citate sentenze, attraverso la dichiarazione di inefficacia del trasferimento avvenuto in favore di Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio e, conseguentemente, di tutti gli altri trasferimenti derivati, con condanna al rilascio immediato degli immobili e al pagamento degli importi sostenuti in ragione delle citate pronunce.

Si costituivano in giudizio Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio (mentre rimaneva contumace la Curatela del fallimento della Eci 81 S.r.l.), i quali chiedevano il rigetto delle avverse domande, rilevando: che la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 3036 del 24 settembre 1996, in parziale riforma della pronuncia impugnata, aveva disposto la condanna generica di Lopez Cesare, Lopez Ida, Lopez Giuseppe, Lopez Luca e Lopez Maria Letizia al risarcimento dei danni, in favore dei convenuti, la cui liquidazione era rimessa ad altro giudizio; che i convenuti, a

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

causa dell'inadempimento contrattuale degli eredi Lopez, avevano subito gravi pregiudizi sia per la ritardata realizzazione delle unità immobiliari sia per la conseguente ritardata consegna delle stesse ai promissari acquirenti, da quantificarsi approssimativamente in un importo, comprensivo di rivalutazione e interessi legali, pari a vecchie lire 932.614.791; che il giudizio volto ad ottenere la liquidazione del risarcimento dei danni era stato intrapreso davanti al Tribunale di Roma ed era ancora pendente; che i convenuti erano dunque legittimati ad eccepire la compensazione dei maggiori importi dovuti con l'importo preteso a titolo di pagamento del prezzo, al quale era stato subordinato l'effetto traslativo. Chiedevano, dunque, che fosse accertata la compensazione e che fosse disposta la sospensione del giudizio, in attesa della definizione della causa avente ad oggetto la liquidazione del risarcimento dei danni.

Quindi, nel corso del giudizio, intervenivano, con tre distinti atti, i coniugi Ciaralli Roberto e Berardi Raffaella, i coniugi Ricci Claudio e Fristachi Teodora nonché Marzà Claudio, i quali sostenevano: che avevano acquistato, con rogiti regolarmente trascritti, – i primi due – da Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio, rispettivamente il 30 luglio 1992 e il 15 luglio 1992, e – il terzo – dalla Eci 81 S.r.l. il 15 luglio 1992, tre distinti appartamenti; che possedevano pacificamente e continuativamente detti cespiti sin dal momento degli acquisti e, dunque, da oltre dieci anni. Per l'effetto, chiedevano il rigetto delle domande proposte dagli attori nonché l'accertamento dell'intervenuto acquisto della proprietà degli appartamenti per usucapione abbreviata e, nel caso in cui la domanda degli attori fosse stata accolta, chiedevano che

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

quest'ultimi fossero condannati al pagamento dell'eventuale differenza tra il valore degli appartamenti e il prezzo corrisposto.

Il Tribunale adito, con sentenza n. 995/2012, depositata il 17 maggio 2012, previo accertamento dell'omesso pagamento – da parte di Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio – del residuo prezzo di vecchie lire 400.000.000, pari ad euro 206.760,00, oltre interessi decorrenti dal 31 luglio 1988, al quale era stato subordinato il trasferimento del rustico sito in Roma, via Beverino n. 42, in esecuzione specifica del preliminare di vendita del 29 febbraio 1988, dichiarava l'inefficacia del trasferimento disposto con la sentenza del Tribunale di Roma n. 8971 del 25 giugno 1991, come modificata. Ancora, rigettava le domande di accertamento dell'inefficacia dei trasferimenti disposti in favore della Eci 81 S.r.l. nonché in favore dei successivi promissari acquirenti, non evocati in giudizio. Dichiarava, altresì, l'avvenuto acquisto per usucapione abbreviata della proprietà dei tre appartamenti emarginati, rispettivamente in favore dei coniugi Ciaralli Roberto e Berardi Raffaella, dei coniugi Ricci Claudio e Fristachi Teodora e di Marzà Claudio. Condannava, quindi, Anzidei Ennio, Masci Emilio Antonio e la Curatela del fallimento della Eci 81 S.r.l., in solido, al pagamento, in favore degli attori, dell'importo di euro 16.316,34, a titolo di rimborso delle somme versate per le imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In merito, la pronuncia rilevava: che il trasferimento immobiliare del rustico in favore di Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio, disposto con la citata pronuncia giudiziale, era subordinato al pagamento del residuo prezzo indicato; che pacificamente tale saldo non era mai stato corrisposto dai

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

convenuti, né essi avevano intenzione di farvi fronte, in ragione della rivendicata tutela risarcitoria; che il controcredito eccepito non poteva costituire oggetto di compensazione, in quanto non era né liquido né esigibile né di facile e pronta liquidazione; che, peraltro, il giudizio risarcitorio separatamente intrapreso si era concluso con il rigetto della domanda; che, per effetto del mancato pagamento del prezzo, quale condizione a cui era stato subordinato il trasferimento immobiliare in favore di Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio, la disposizione di tale effetto traslativo si era risolta; che il pagamento del prezzo ancora dovuto, pur conservando la sua originaria natura di prestazione essenziale del compratore, assumeva anche funzione sospensiva dell'efficacia del trasferimento; che, conseguentemente, in caso di inadempimento nel pagamento del prezzo, l'effetto traslativo condizionato sarebbe stato precluso e il trasferimento operato dal giudice si sarebbe caducato; che erano decorsi otto anni dal passaggio in giudicato della sentenza che aveva trasferito *sub condicione* l'immobile, con la conseguente configurabilità di un inadempimento di non scarsa importanza; che, a tale limitato fine, non aveva rilievo la qualificazione dell'effetto caducatorio come risoluzione ovvero come inefficacia per mancato avveramento della condizione sospensiva, poiché in entrambi i casi il suddetto inadempimento avrebbe avuto efficacia retroattiva tra le parti; che l'effetto risolutivo non poteva riverberarsi sulla risoluzione o inefficacia di tutti i contratti di vendita posti in essere da Anzidei e Masci nei confronti di terzi, cioè di soggetti estranei all'originario contratto preliminare del 29 febbraio 1988; che non poteva essere accolta la domanda proposta nei confronti di tutti gli altri soggetti indicati

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

quali sub-acquirenti dei convenuti, i quali non erano mai stati evocati in giudizio; che, con riferimento all'ulteriore trasferimento coattivo disposto dalla pronuncia indicata, in favore della Eci 81 S.r.l., in esecuzione specifica del preliminare del 1° marzo 1988, non poteva dichiararsi l'inefficacia del suddetto trasferimento, in ragione del mancato avveramento della condizione sospensiva e della conseguente retroattività reale di tale circostanza, poiché si era determinata una mera risoluzione del primo trasferimento, con la conseguente retroattività obbligatoria e, quindi, non idonea a determinare effetti sul successivo trasferimento; che, nei confronti degli intervenienti, era maturata la fattispecie a formazione progressiva dell'acquisto a titolo originario per usucapione abbreviata, ricorrendo il titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà, la trascrizione dello stesso, la buona fede e il possesso *uti dominus* protratto per oltre 10 anni; che, infatti, nei tre atti di acquisto era richiamato, quale titolo di provenienza, la sentenza del Giudice di prime cure n. 8971/1991, che aveva disposto il trasferimento dell'immobile ai convenuti; che, in particolare, non poteva ritenersi che l'ignoranza dei terzi acquirenti sulla natura del titolo di acquisto in favore dell'alienante fosse imputabile a colpa grave, atteso, peraltro, che nei tre rogiti non era menzionato il fatto che il trasferimento del cespite immobiliare fosse subordinato al pagamento del residuo prezzo.

2.– Lopez Cesare, Lopez Ida, Lopez Luca e Lopez Maria Letizia proponevano appello, lamentando: la contraddittorietà della motivazione, nella parte in cui alludeva, per un verso, alla inefficacia del trasferimento per mancato avveramento della condizione sospensiva del pagamento del prezzo e, per altro

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

verso, alla caducazione dell'effetto traslativo in conseguenza di tale inadempimento grave, distinzione che avrebbe inciso anche sulla dichiarazione di inefficacia dei trasferimenti successivi disposti in via giudiziale; l'insussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'istituto dell'usucapione breve, in quanto gli intervenienti erano ben edotti della circostanza che i beni alienati provenissero da una sentenza del Tribunale che aveva disposto l'esecuzione in forma specifica e della pendenza di una condizione sospensiva, che avrebbe impedito, in caso di mancato pagamento del prezzo residuo, il trasferimento in capo ai propri danti causa; l'opponibilità della pronuncia di trasferimento coattivo a tali intervenienti, in quanto gli atti di acquisto in favore di questi ultimi si erano perfezionati in pendenza del giudizio di esecuzione in forma specifica; la mancata dichiarazione della inefficacia dei trasferimenti effettuati da Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio, nei confronti dei soggetti non intervenuti in giudizio, atteso che essi avrebbero dovuto considerarsi diretti destinatari delle statuizioni assunte, quali aventi causa delle parti in giudizio; per l'effetto, l'erroneo rigetto delle domande di accertamento della proprietà dei beni in testa agli appellanti e di condanna al loro rilascio.

Si costituiva, chiedendo l'accoglimento del gravame, Lopez Giuseppe.

Vi resistevano, invece, Anzidei Ennio, Masci Emilio Antonio, Ciaralli Roberto e Berardi Raffaella, Ricci Claudio e Fristachi Teodora e Marzà Claudio.

Rimaneva contumace la Curatela del fallimento della Eci 81 S.r.l.

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Roma, con la sentenza di cui in epigrafe (corretta con ordinanza del 15 gennaio 2019), rigettava l'appello, dichiarava inammissibile "la domanda" proposta da Lopez Giuseppe e, per l'effetto, confermava integralmente la pronuncia impugnata.

A sostegno dell'adottata decisione la Corte di merito rilevava, per quanto in questa sede interessa: *a*) che la pronuncia di primo grado si era limitata a sostenere che, ai fini della dichiarazione di inefficacia del primo trasferimento giudiziale, disposto in esecuzione specifica del preliminare di vendita del 29 febbraio 1988, era indifferente stabilire se tale trasferimento fosse divenuto inefficace in ragione del mancato avveramento della condizione sospensiva rappresentata dal pagamento del prezzo residuo ovvero della caducazione conseguente alla risoluzione per inadempimento grave imputabile ai promissari acquirenti; *b*) che solo con riferimento al rigetto della pretesa di ottenere la declaratoria di inefficacia dei trasferimenti derivati, in esecuzione specifica del preliminare di vendita del 1° marzo 1988 e dei preliminari di vendita susseguenti stipulati da Eci con i promissari acquirenti dei singoli appartamenti, il Tribunale aveva preso posizione in ordine a tale argomento, prospettando che il mancato pagamento del prezzo configurava inadempimento di un obbligo cui era subordinato il trasferimento del bene disposto dal Giudice, con la conseguente risoluzione retroattiva obbligatoria del primo trasferimento disposto, conclusione, questa, cui aveva aderito la giurisprudenza di legittimità più recente; *c*) che, in conseguenza, la risoluzione degli effetti del primo trasferimento giudiziale non aveva pregiudicato i diritti acquistati dai terzi, non risultando

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

neppure dedotta l'anteriorità della trascrizione della domanda di risoluzione; *d*) che neanche ricorrevano i presupposti della successione nel diritto controverso, posto che i primi promissari acquirenti Anzidei e Masci non potevano trasferire un bene sul quale non potevano vantare alcuna titolarità; *e*) che doveva essere confermata la ricorrenza degli elementi della fattispecie complessa di acquisto *a non domino* per usucapione decennale, poiché la buona fede sarebbe stata esclusa soltanto in caso di ignoranza di ledere l'altrui diritto dipendente da colpa grave; *f*) che, nel caso di specie, il Tribunale aveva negato l'esistenza della colpa grave per due concorrenti motivi, non efficacemente contrastati, ossia per la fiducia riposta dagli acquirenti negli accertamenti e nelle visure effettuate dal notaio e per il difetto di alcun richiamo, nel titolo di provenienza indicato in ciascun rogito, della subordinazione del trasferimento del bene acquistato in favore dei venditori al pagamento del prezzo; *g*) che non vi era, nell'atto di appello, alcuna valutazione in merito al grado della colpa, al fine di dimostrare che, contrariamente a quanto ritenuto dal Giudice di primo grado, gli intervenienti versassero, al momento dell'acquisto, in colpa grave; *h*) che il fatto che gli appellanti avessero resistito nel giudizio presupposto avverso la richiesta pronuncia costitutiva di esecuzione in forma specifica del preliminare di vendita, in favore dei danti causa degli intervenienti, per tre gradi di giudizio fino all'anno 2000, non incideva sul possesso incontrastato decennale di tali intervenienti, proprio perché il contenzioso si era svolto nei confronti dei danti causa degli intervenienti e non direttamente verso questi ultimi; *i*) che pacificamente, in assenza di alcuna censura sull'esercizio della

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

signoria di fatto sui cespiti in favore degli intervenienti, sulla scorta della documentazione depositata, la motivazione del Tribunale sul punto doveva essere confermata; *l*) che non poteva essere pronunciata l'efficacia/inefficacia dei trasferimenti successivi al primo (in favore di Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio) e al secondo (in favore della Eci 81 S.r.l.), poiché i soggetti ai quali gli immobili erano stati ulteriormente trasferiti non erano parti del giudizio e si versava in un'ipotesi di litisconsorzio necessario; *m*) che, per l'effetto, le domande di accertamento della proprietà in favore degli appellanti e di condanna al rilascio non potevano trovare seguito.

3.– Avverso la sentenza d'appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a undici motivi, Lopez Cesare, Lopez Ida, Lopez Luca e Lopez Maria Letizia. Ha proposto controricorso, aderendo alle conclusioni del ricorso, Lopez Giuseppe. Hanno resistito con controricorso Ciaralli Roberto e Berardi Raffaella, Ricci Claudio e Fristachi Teodora e Marzà Claudio. Sono rimasti intimati Anzidei Ennio, Masci Emilio Antonio, in proprio e in qualità di socio della Eci 81 S.r.l. cancellata dal registro delle imprese, e Bollo Giovanni, in qualità di socio della Eci 81 S.r.l. cancellata dal registro delle imprese.

4.– Il Pubblico Ministero ha formulato per iscritto le sue conclusioni, come riportate in epigrafe.

5.– I ricorrenti e i controricorrenti hanno depositato memorie illustrative.

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.– Preliminarmente deve essere dichiarata l'ammissibilità del ricorso incidentale adesivo proposto dal "controricorrente" (così qualificatosi) Lopez Giuseppe.

Ora, l'atto di costituzione di detta parte, sebbene sia stato denominato quale semplice controricorso, contiene in realtà un ricorso incidentale di tipo adesivo rispetto a quello principale, in ordine a tutti i mezzi di critica da quest'ultimo spiegati (il cui *iter* argomentativo è stato integralmente ripreso).

Per l'effetto, l'interesse alla sua proposizione è insorto, non già, neppure indirettamente, dal momento della proposizione del ricorso principale, bensì, con tutta evidenza, sin dalla pronunzia della sentenza d'appello.

Senonché, la sentenza impugnata è stata pubblicata il 12 settembre 2018, mentre il "controricorso" di Lopez Giuseppe è stato notificato via PEC il 12 aprile 2019, quando il termine lungo di cui all'art. 327 c.p.c. (secondo la formulazione antecedente alla novella di cui alla legge n. 69/2009, posto che l'atto introduttivo del giudizio di prime cure è stato notificato nell'anno 2006, ossia prima del 4 luglio 2009, secondo il regime transitorio stabilito dall'art. 58 della richiamata legge) non era ancora spirato.

Si tratta, infatti, di ricorso incidentale adesivo, cui non è applicabile l'art. 334 c.p.c., proposto entro il termine lungo per l'impugnazione, con la conseguente sua ammissibilità (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 41254 del 22/12/2021; Sez. 3, Ordinanza n. 17614 del 24/08/2020; Sez. 1, Ordinanza n. 24155 del 13/10/2017; Sez. 3, Sentenza n. 26505 del 17/12/2009).

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

2.– All'esito, con il primo motivo i ricorrenti denunciano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1353, 1357, 1453 e 1458 c.c., per avere la Corte territoriale negato che, ove sia pronunciata sentenza costitutiva di trasferimento della proprietà immobiliare, in esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare il definitivo, con subordinazione dell'effetto traslativo al pagamento del prezzo, sussista, in ordine alla specifica disciplina del rapporto negoziale, una condizione sospensiva, la quale, allorché non si sia verificata, come nel caso di specie, priverebbe di efficacia ogni atto di disposizione posto in essere dall'acquirente inadempiente.

Secondo i ricorrenti, la sentenza d'appello avrebbe dovuto inquadrare la fattispecie in oggetto nell'ambito della disciplina della condizione sospensiva e non della risoluzione per inadempimento, con la conseguenza che l'effetto traslativo disposto in attuazione del primo preliminare di vendita non si sarebbe mai realizzato, non essendo mai venuto ad esistenza l'accadimento contemplato nelle citate pronunce, e con l'ulteriore conseguenza che sarebbero stati inefficaci anche i trasferimenti susseguenti disposti da Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio alla Eci 81 S.r.l. e da quest'ultima ai promissari acquirenti dei singoli appartamenti, per la circostanza che i primi promittenti venditori innanzi evocati non avrebbero potuto trasferire un bene sul quale non avrebbero potuto vantare alcuna titolarità.

3.– Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 12 delle disposizioni sulla legge in generale, dell'art. 2909 c.c. nonché dell'art. 324 c.p.c. e, in ogni caso,

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

l'erronea valutazione del giudicato esterno di cui alla sentenza n. 3036/1996 della Corte d'appello di Roma, confermativa sul punto della sentenza n. 8971/1991 del Tribunale di Roma, resa tra le stesse parti, per avere il Giudice del gravame ritenuto, in spregio al dispositivo e alla motivazione della pronuncia resa ai sensi dell'art. 2932 c.c. – che subordinava l'effetto traslativo al pagamento del prezzo –, che ciò non imponesse al rapporto negoziale una condizione sospensiva, la quale – non essendosi verificata – avrebbe privato di efficacia ogni atto di disposizione posto in essere dai promissari acquirenti beneficiati dalla suddetta sentenza.

Ad avviso degli istanti, il Giudice d'appello non avrebbe potuto tralasciare che la sentenza che si era pronunciata sull'esecuzione in forma specifica dei preliminari aveva espressamente qualificato il pagamento del prezzo come condizione, sicché avrebbe dovuto reputarsi sussistente tra le parti una sentenza-contratto, la cui efficacia sarebbe stata condizionata al pagamento del prezzo, il cui mancato avveramento avrebbe dovuto indurre ad accogliere la domanda, con cui si chiedeva la dichiarazione di inefficacia del trasferimento in favore della Eci nonché di tutti gli altri trasferimenti derivati, per la circostanza che *nemo plus iuris in alium trasferre potest quam ipse habet*, e non già inquadrare la fattispecie nell'ambito della risoluzione per inadempimento contrattuale.

3.1.– I due motivi – che possono essere affrontati congiuntamente, in quanto avvinti da evidenti ragioni di connessione logica e giuridica – sono infondati.

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Il tema che tali mezzi di critica sollevano attiene all'enucleazione delle conseguenze che discendono dallo "inadempimento della condizione" stabilita nella pronuncia passata in giudicato che dispone il trasferimento coattivo della proprietà, in esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, subordinandone l'efficacia al pagamento del prezzo.

La particolarità di tale situazione si rinviene nel fatto che, a fronte della produzione dell'effetto traslativo solo con il passaggio in giudicato, in ragione della disposizione del trasferimento con sentenza costitutiva, la condizione a cui è subordinato l'effetto traslativo si sostanzia in un adempimento della parte che beneficia dell'acquisizione della proprietà, adempimento che potrebbe fungere, al contempo, da condizione sospensiva per la produzione dell'effetto traslativo o da causa di scioglimento del contratto per la mancata esecuzione della prestazione principale, cui è tenuto l'acquirente.

È evidente che, allorché si reputi che tale subordinazione integri una condizione sospensiva, il mancato avveramento consacrato dalla inattuazione della prestazione nei tempi ragionevolmente esigibili, all'esito del passaggio in giudicato della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., determinerebbe l'inefficacia originaria del trasferimento disposto, per definizione inidonea a pregiudicare qualsiasi acquisto successivo avvenuto in forza di tale trasferimento coattivo; e ciò perché l'inefficacia originaria è connotata dalla cosiddetta retroattività reale, ossia importa che il contratto o la sentenza-contratto non abbiano mai prodotto

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

effetti, in ragione del mancato avveramento dell'evento evocato come condizione sospensiva.

Diversamente, ove si ritenga che la mancata esecuzione della prestazione determini lo scioglimento del trasferimento prodottosi con la sentenza passata in giudicato, si determinerebbe la caducazione sopravvenuta dell'efficacia, derivante dalla risoluzione per inadempimento, con valenza retroattiva obbligatoria ex art. 1458, primo comma, c.c., con la conseguenza che i trasferimenti avvenuti *medio tempore* in favore dei terzi acquirenti non sarebbero comunque pregiudicati, fatti salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione ai sensi dell'art. 1458, secondo comma, c.c., in combinato disposto con l'art. 2652, primo comma, n. 1, c.c.

Le due ipotesi indicate ricadano entrambe nella categoria dell'inefficacia in senso stretto o tecnico, la quale presuppone che sia stata risolta in senso positivo la valutazione relativa alla rilevanza e alla validità dell'atto di autonomia privata e che tuttavia il negozio (nella fattispecie la sentenza-contratto) non sia considerato idoneo sul piano dinamico, ovvero funzionale, a dare piena attuazione all'assetto di interessi previsto dall'autoregolamento.

Nel caso della condizione sospensiva si riscontra un'inefficacia originaria, nel caso della risoluzione si prospetta, invece, un'inefficacia successiva, la cui *ratio* risiede in una disfunzione dell'autoregolamento, inalterato nella sua struttura, ma privato retroattivamente dei suoi effetti, a causa di un evento capace di incidere sulla funzione pratica globalmente intesa (funzione, questa, distinta dalla causa in senso stretto dell'atto).

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Nelle ipotesi di inefficacia sopravvenuta in cui il negozio, sebbene non invalido, sia impugnabile per difetto funzionale sopravvenuto, i rimedi previsti operano esclusivamente sul piano degli effetti e con conseguenze ristrette alle parti, con l'ulteriore precipitato che i terzi sub-acquirenti non sono pregiudicati.

3.2.– Tanto premesso, occorre, a questo punto, chiedersi se sia ammissibile prevedere una condizione sospensiva di adempimento.

La giurisprudenza di legittimità, almeno degli ultimi decenni, ammette la possibilità che nel contratto sia espressamente contemplata una "condizione di adempimento", sospensiva o risolutiva, ossia che l'efficacia del negozio sia subordinata ovvero sia risolta ove non sia adempiuta la prestazione cui è tenuta la parte.

E ciò perché, pur non negandosi che la condizione, quale elemento accidentale del contratto, vada distinta dalla prestazione e che – ad esempio, in una vendita – il pagamento del prezzo, prestazione assunta quale principale obbligazione del compratore, non possa in genere essere intesa come condizione cui sia subordinata l'efficacia del contratto, sicché detta prestazione non può avere di per sé valore di condizione, ciò non toglie che prestazione e condizione non siano elementi fra loro inconciliabili, e che si rientri nel concetto tecnico di condizione nell'ipotesi in cui, secondo l'ordine naturale delle cose, un determinato evento, ancorché costituisca il risultato del comportamento contrattuale previsto (non meramente potestativo) di una delle parti, oltre che futuro, sia obiettivamente incerto.

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Non può escludersi, pertanto, che il concreto adempimento di una delle parti venga *ex professo* dedotto come condizione e che l'esecuzione di una prestazione costituisca non solo l'oggetto di un obbligo convenzionalmente assunto da una parte nei confronti dell'altra, ma anche l'evento condizionante l'efficacia di una pattuizione (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 35524 del 19/11/2021; Sez. 2, Sentenza n. 24299 del 15/11/2006; Sez. 2, Sentenza n. 17859 del 24/11/2003; Sez. 1, Sentenza n. 4364 del 25/03/2003; Sez. 2, Sentenza n. 8051 del 08/08/1990; Sez. 3, Sentenza n. 1432 del 24/02/1983; Sez. L, Sentenza n. 1181 del 16/02/1983; Sez. 1, Sentenza n. 192 del 17/01/1978; Sez. 1, Sentenza n. 4159 del 29/09/1977; Sez. 1, Sentenza n. 3229 del 10/10/1975).

Solo in base all'orientamento più risalente e ormai superato, la condizione, quale evento futuro ed incerto – cui è subordinata, dalla volontà delle parti, l'efficacia iniziale o finale del contratto –, non potrebbe mai consistere nell'esecuzione della prestazione da parte del contraente che deve adempiere per primo, diversi essendo il concetto e la funzione della condizione e dell'adempimento contrattuale (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3154 del 20/10/1972; Sez. 1, Sentenza n. 8 del 03/01/1970).

Anche in dottrina si registra un contrasto diacronico sull'argomento, con prevalenza, all'attualità, della tesi favorevole all'ammissibilità della condizione di adempimento.

Secondo un primo filone della dottrina, la prestazione contrattuale non potrebbe essere dedotta in condizione, poiché una siffatta condizione contrasterebbe con il requisito dell'oggettiva incertezza dell'evento contemplato in condizione; al

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

riguardo, si sostiene che la condizione potrebbe essere solo elemento accidentale del negozio, estraneo alla sua struttura tipica, con la conseguenza che la subordinazione o la cessazione degli effetti del contratto in ragione dell'adempimento integrerebbe piuttosto gli estremi di una clausola risolutiva espressa.

In forza della prevalente tesi favorevole, invece, non sussisterebbe alcuna incompatibilità fra condizione ed esecuzione di una prestazione essenziale, sicché l'esecuzione di una prestazione può costituire non solo l'oggetto di un obbligo convenzionalmente assunto da una parte nei confronti dell'altra, ma anche l'evento condizionante dell'efficacia di una pattuizione, dovendo però risultare rigorosamente provata una specifica volontà in tal senso delle parti stipulanti; in questi termini, la deduzione, quale evento condizionante, di una prestazione contrattuale avrebbe lo scopo di rafforzare l'interesse perseguito.

Una volta ammesso che l'adempimento della prestazione principale, quale avvenimento futuro e incerto, possa essere previsto dalle parti come condizione affinché il contratto produca effetti (ovvero quale ragione determinativa della perdita di efficacia, allorché l'adempimento non avvenga), nondimeno la condizione deve considerarsi non avverata nel momento in cui la mora del soggetto obbligato abbia assunto il carattere di un inadempimento di non scarsa importanza, che renda non più possibile l'adempimento dell'obbligazione contro la volontà del creditore (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 22951 del 10/11/2015; Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 27/12/1994).

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

3.3.– In conseguenza di tale inquadramento sistematico, deve essere sciolto il nodo da cui muovono i mezzi di critica articolati: ossia come debba essere regolato il fenomeno nella particolare ipotesi che qui interessa della disposizione del trasferimento coattivo, in esecuzione specifica dell'obbligo assunto con il preliminare di vendita, il cui effetto traslativo sia "condizionato" al pagamento del prezzo (che era stato concordato nel preliminare e che si sarebbe dovuto versare al tempo della conclusione del definitivo), allorché detto pagamento non avvenga.

Si premette che, in tal caso, la natura costitutiva della pronuncia con effetti *ex nunc* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8693 del 03/05/2016; Sez. 2, Sentenza n. 17688 del 28/07/2010; Sez. U, Sentenza n. 4059 del 22/02/2010; Sez. 2, Sentenza n. 8250 del 06/04/2009; Sez. 1, Sentenza n. 10600 del 19/05/2005; Sez. 1, Sentenza n. 10564 del 04/07/2003) rende attuale l'obbligo solo all'esito del suo passaggio in giudicato (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27342 del 29/10/2018; Sez. 2, Sentenza n. 22997 del 26/09/2018; Sez. 2, Sentenza n. 26226 del 13/12/2007).

Ciò osservato, con riguardo al rapporto che si costituisce per effetto della sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere una compravendita, il pagamento del prezzo, cui è subordinato il trasferimento della proprietà, se è vero che assolve alla funzione di condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo, non perde, peraltro, la sua natura di prestazione essenziale destinata ad attuare il sinallagma contrattuale, con la conseguenza che l'inadempimento della correlativa obbligazione può – nel concorso dei relativi presupposti

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

– essere fatta valere dalla controparte come ragione di risoluzione del rapporto o *ipso iure* o *ope iudicis* e non già come causa di automatica inefficacia del rapporto medesimo ai sensi dell'art. 1353 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20226 del 31/07/2018; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 25364 del 29/11/2006; Sez. 2, Sentenza n. 10827 del 06/08/2001; Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 27/12/1994).

E tanto perché, nella convergenza di tale duplice funzione del pagamento del prezzo ancora dovuto (dal promissario acquirente), quale prestazione essenziale del compratore e, al contempo, quale "condizione" dell'effetto traslativo, nell'ipotesi di omesso pagamento nel termine fissato dalla sentenza o, in mancanza, nel congruo lasso di tempo necessario, la mora del promissario compratore, all'esito del passaggio in giudicato della pronuncia costitutiva che dispone l'effetto traslativo, assume i caratteri dell'inadempimento di non scarsa importanza per il creditore, rendendo non più possibile l'adempimento tardivo contro la volontà di quest'ultimo e giustificando la pretesa di risoluzione della sentenza-contratto.

Solo la pronuncia della risoluzione può, infatti, giustificare lo scioglimento dell'effetto costitutivo, impropriamente qualificato come "condizionato", prodotto dalla pronuncia giudiziale definitiva. E tanto perché, al momento del passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 c.c., si producono gli effetti del negozio, determinandosi, nel caso di vendita, il trasferimento della proprietà del bene e correlativamente l'obbligo dell'acquirente di versare il prezzo (o il suo residuo) eventualmente ancora dovuto (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13577 del 30/05/2018; Sez. 2,

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Sentenza n. 10605 del 23/05/2016; Sez. 2, Sentenza n. 8212 del 07/04/2006; Sez. 2, Sentenza n. 690 del 16/01/2006).

Pertanto, il pagamento del prezzo si cristallizza quale obbligo principale, cui è tenuto l'acquirente, per effetto del passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di esecuzione in forma specifica.

In questa prospettiva il riferimento alla "subordinazione", collegata al pagamento del prezzo (intero o residuo ancora dovuto), non introduce una condizione (sospensiva) di adempimento (seppure si tratti di istituto astrattamente ammissibile), né una condizione (risolutiva) dell'effetto traslativo, bensì regola l'esigibilità dell'obbligo principale dell'acquirente: non è dunque il trasferimento ad essere "subordinato" al pagamento del prezzo, ma è il pagamento del prezzo ad essere "subordinato" al trasferimento, che si produce solo con il passaggio in giudicato della sentenza-contratto costitutiva.

Ed invero, sebbene sia innegabile la sussistenza di un obbligo mediato dalla prestazione finale, è irrefutabile che, al tempo della stipula del definitivo, siffatto obbligo di pagamento non è ancora esigibile, sicché non può essere elevato a condizione dell'azione giudiziale costitutiva.

Pertanto, laddove le parti abbiano concordato l'anticipazione degli effetti finali dell'affare e, conseguentemente, abbiano convenuto una data intermedia per il pagamento del corrispettivo (ossia abbiano pattuito nel preliminare che il corrispettivo debba essere versato prima della stipulazione del definitivo), l'offerta della prestazione deve necessariamente estrinsecarsi quantomeno in giudizio, con la conseguenza che il giudice cui è demandata la

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

decisione ex art. 2932 c.c. dovrà disattendere la pronuncia costitutiva, in assenza di tale offerta da parte dell'attore (in tale comune ottica, secondo Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27342 del 29/10/2018; Sez. 2, Sentenza n. 26226 del 13/12/2007; Sez. 2, Sentenza n. 8196 del 19/08/1998, la prestazione deve eseguirsi nel domicilio del creditore o deve essere offerta formalmente nei modi previsti dalla legge; per la sufficienza di un'offerta nelle forme d'uso, ai sensi dell'art. 1214 c.c., e in definitiva di un'offerta costituita da una seria manifestazione della volontà di eseguire la controprestazione, espressa in qualsiasi modo che escluda dubbi sulla concreta intenzione della parte di adempiere, invece, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9314 del 11/04/2017; Sez. 2, Sentenza n. 2217 del 30/01/2013; Sez. 2, Sentenza n. 26011 del 23/12/2010; Sez. 2, Sentenza n. 5151 del 03/04/2003).

Ove, invece, le parti nulla abbiano disposto in merito all'efficacia finale, ovvero abbiano espressamente convenuto che tali effetti finali debbano essere differiti al tempo della conclusione del definitivo, come risulta nella fattispecie che ci occupa, il giudice non può elevare a condizione dell'azione l'offerta della prestazione finale, siccome ancora inesigibile. Anche in questa ipotesi, però, il rimedio dell'esecuzione specifica può essere utilmente esperito, sebbene un'interpretazione teleologicamente orientata dell'art. 2932, secondo comma, c.c. – e dell'esigenza, ad esso sottesa, di evitare la violazione del sinallagma fissato dal definitivo non concluso – imponga la pronuncia di una sentenza "condizionata".

In tal caso basta accertare la manifestazione del consenso alla conclusione del contratto definitivo, perché solo quest'ultima

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

esaurisce l'oggetto della prestazione gravante sui contraenti in tale momento, rispetto al quale l'obbligo del pagamento del prezzo rappresenta un effetto della conclusione dell'affare.

3.4.– In sostanza, il pagamento del prezzo dipendente da sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. non si atteggia quale evento futuro ed incerto, accidentale rispetto all'atto di trasferimento, ed afferente alla mera efficacia di quest'ultimo, bensì quale elemento essenziale intrinseco, atto a ripristinare la corrispettività del contratto, di cui la sentenza tiene luogo, tanto che il mancato versamento del dovuto, all'esito del passaggio in giudicato della sentenza, non costituisce ragione di automatica inefficacia del trasferimento ex art. 1353 c.c., ma causa di inadempimento risolutivo (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 8054 del 23/03/2021; Sez. 3, Sentenza n. 29358 del 13/11/2019; Sez. 2, Sentenza n. 30469 del 23/11/2018).

Questo approdo è il frutto del seguente percorso logico:

1) siccome il contratto preliminare rimasto inattuato viene sostituito dalla sentenza costitutiva "condizionata" al pagamento del prezzo, non ha senso pronunziarne (del preliminare) la risoluzione, nel caso in cui il corrispettivo non sia versato; d'altra parte, la sentenza passata in giudicato non può dichiararsi automaticamente inefficace in ragione di tale mancato pagamento, perché il sistema processuale non prevede siffatta evenienza (in termini di automatismo);

2) tuttavia, è possibile una nuova pronuncia (costitutiva) concernente il fenomeno effettuale, in considerazione del concreto atteggiarsi di esso; e tanto perché l'adempimento dell'obbligazione di pagare il prezzo, disposto dalla sentenza, non

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

integra l'avvenimento futuro ed incerto, esterno al negozio, da cui possa dipendere l'efficacia di esso, configurabile come condizione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 c.c.;

3) la sentenza pronunciata ai sensi dell'art. 2932 c.c., contenente siffatta obbligazione, in caso di (inadempimento di) contratto preliminare con prestazioni corrispettive, costituisce, invece, il rapporto sinallagmatico, che risente delle diversificate vicende funzionali; per cui siccome l'effetto traslativo della proprietà è "subordinato" al pagamento del prezzo, anche con riguardo al rapporto innestato dalla pronuncia giudiziale, l'inadempimento di siffatta obbligazione può portare alla sua risoluzione, avuto riguardo alla gravità dell'inadempimento stesso, solo a norma dell'art. 1455 c.c., al cui riscontro il giudice deve provvedere anche d'ufficio (allorché sia proposta domanda di risoluzione ex art. 1453 c.c.).

Siffatti principi sono pienamente aderenti alla natura e agli effetti delle sentenze di "esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto", che per definizione sono destinate a produrre "gli effetti del contratto non concluso", con surrogazione della decisione del giudice alla volontà delle parti, una delle quali si sia rifiutata di manifestare detta volontà, pur essendovi tenuta. Con la conseguenza che le prestazioni eventualmente imposte con il provvedimento giudiziale costituiscono il contenuto di obbligazioni di carattere prettamente negoziale, siano stabilite in forma di accertamento, di condanna o di condizione di efficacia.

Anche in quest'ultimo caso, infatti, il pagamento del prezzo non perde la sua natura di prestazione corrispettiva, destinata ad attuare il sinallagma contrattuale, sicché la sua omissione può

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

essere fatta valere dall'altra parte, ricorrendone i presupposti, come ragione di risoluzione per inadempimento, *ipso iure* od *ope iudicis*, ai sensi degli artt. 1453 ss. c.c., e non come causa di automatica inefficacia del rapporto, ai sensi degli artt. 1353 ss. c.c.

3.5.– Ne consegue che correttamente i giudici di merito hanno valutato la richiesta degli originari proprietari, volta ad ottenere la declaratoria di inefficacia per l'inadempimento dei primari promissari acquirenti Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio, pronunciando lo scioglimento del trasferimento disposto in loro favore dalla sentenza passata in cosa giudicata. Al contempo, però, hanno escluso la fondatezza dell'ulteriore declaratoria di inefficacia dei trasferimenti giudiziali derivati, pronunciati con la medesima sentenza (e precipuamente del trasferimento in favore della Eci 81 S.r.l., posto che i destinatari degli ulteriori effetti traslativi non sono stati evocati in giudizio), facendo applicazione delle norme in tema di risoluzione per inadempimento del contratto e, segnatamente, della regola di cui all'art. 1458, secondo comma, c.c., secondo cui la risoluzione, pur avendo efficacia retroattiva tra le parti, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi, fatti salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione.

E altresì avendo riguardo alla previsione di cui all'art. 2652, primo comma, n. 1, c.c., che specificamente disciplina la trascrizione della domanda di risoluzione dei contratti, ma che può considerarsi estensibile, per identità di *ratio*, anche alla risoluzione degli effetti della sentenza traslativa ex art. 2932 c.c., secondo cui le sentenze che accolgono la domanda di risoluzione non possono

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

pregiudicare i diritti acquistati dai terzi in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda stessa.

Senonché la Corte di merito ha precisato che il trasferimento disposto con sentenza costitutiva passata in giudicato, in favore della Eci 81 S.r.l., e i successivi trasferimenti disposti con la medesima pronuncia, in favore dei promissari acquirenti che avevano concluso i preliminari con la Eci, dovevano essere assimilati agli acquisti avvenuti in favore dei terzi, non pregiudicati dalla successiva pronuncia di risoluzione del primo trasferimento giudiziale presupposto, in difetto di alcuna deduzione sulla trascrizione della domanda introduttiva del giudizio (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13577 del 30/05/2018; Sez. 2, Sentenza n. 12959 del 09/06/2014; Sez. 2, Sentenza n. 383 del 13/01/1995).

4.– Con il terzo motivo i ricorrenti censurano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1159 e 2909 c.c. nonché degli artt. 81 e 111 c.p.c., per avere la Corte distrettuale escluso che gli acquirenti, in forza dei contratti di compravendita il cui titolo di provenienza era costituito da una sentenza non passata in giudicato, all'atto della sottoscrizione dei rogiti, potessero considerarsi come successori a titolo particolare nel diritto controverso e, dunque, privi della qualità di terzi rispetto alle statuizioni giudiziali contenute nella pronuncia di esecuzione in forma specifica e, come tali, aventi, per definizione, conoscenza legale di detto provvedimento.

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Gli istanti, in particolare, osservano che i terzi acquirenti da Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio nonché dalla Eci 81 S.r.l., in forza della sentenza di prime cure che aveva disposto, in favore di quest'ultimi, l'esecuzione in forma specifica, titolo espressamente menzionato negli atti pubblici di vendita, non potessero disconoscere che l'effetto traslativo era subordinato al pagamento del prezzo residuo e, quindi, per definizione, non versassero nello stato subiettivo di buona fede, attesa quantomeno la colpa grave di tale asserita ignoranza.

5.– Con il quarto motivo i ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 81 e 111 c.p.c., con la conseguente nullità della pronuncia impugnata, per avere la Corte di merito considerato gli intervenienti come terzi inconsapevoli del contenuto della sentenza del Tribunale di Roma n. 8971/1991, in punto di mancato pagamento del prezzo, citata come titolo di provenienza nei loro atti di acquisto, nonostante che, attraverso gli atti di compravendita, questi fossero divenuti parti sostituite processualmente nel giudizio d'appello avverso la predetta sentenza.

6.– Con il quinto motivo i ricorrenti eccepiscono, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 81, 111 e 112 c.p.c., con la conseguente nullità della pronuncia impugnata, per avere la Corte d'appello omesso di pronunciarsi sul motivo di gravame con il quale si chiedeva di non considerare come terzi i soggetti che avevano concluso i contratti di compravendita di immobili oggetto di *res litigiosa*, e ciò rispetto al contenuto della

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

sentenza del Tribunale di Roma n. 8971/1991, indicata come titolo di provenienza nei contratti traslativi, nella parte in cui detta sentenza condizionava l'efficacia del trasferimento al pagamento del prezzo.

7.– Con il sesto motivo i ricorrenti si dolgono, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., della violazione e/o falsa applicazione del combinato disposto dell'art. 111, sesto comma, Cost. e dell'art. 112 c.p.c. nonché dell'art. 132, secondo comma, nn. 2 e 4, c.p.c., con la conseguente nullità della pronuncia impugnata, per avere il Giudice del gravame omesso di motivare circa l'errore commesso dal Giudice di primo grado, oggetto di specifico motivo di appello, relativamente all'indebita qualificazione giuridica come terzi, anziché come soggetti sostituiti ex art. 81 c.p.c., delle parti che avevano concluso i contratti di compravendita di immobili oggetto di *res litigiosa*, e ciò rispetto al contenuto della sentenza del Tribunale di Roma n. 8971/1991, indicata come titolo di provenienza nei contratti traslativi, nella parte in cui condizionava l'efficacia del trasferimento al pagamento del prezzo.

7.1.– Anche tali ultime quattro doglianze possono essere scrutinate congiuntamente, in quanto logicamente e giuridicamente connesse e specificamente attinenti al tema della maturazione della fattispecie di acquisto a titolo originario di cui all'art. 1159 c.c., con precipuo riguardo alla sussistenza del requisito della buona fede.

I mezzi di critica sono infondati.

7.2.– A questo punto è opportuno ripercorrere i tratti salienti della vicenda in fatto.

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Con sentenza n. 8971/1991 del 25 giugno 1991, il Tribunale di Roma, in accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica del preliminare di vendita del 29 febbraio 1988, concluso da Lopez Giuseppe, in qualità di promittente alienante, e Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio, in qualità di promissari acquirenti, disponeva il trasferimento del rustico in cemento armato, oggetto della promessa, con esclusione del locale garage, subordinatamente al pagamento, da parte degli attori, del saldo del prezzo pari a ulteriori vecchie lire 400.000.000.

Disponeva, altresì, il trasferimento, in favore della Eci 81 S.r.l., che – a sua volta – aveva concluso altro preliminare di vendita del 1° marzo 1988 con Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio, delle porzioni immobiliari ricavate dal suddetto rustico (quale preliminare di vendita di cespiti altrui).

Ed, ancora, era disposto il trasferimento dei singoli appartamenti oggetto delle promesse concluse da Eci 81 S.r.l. con gli emarginati promissari acquirenti.

Quindi, in pendenza del giudizio d'appello sulla domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. (accolta al termine del giudizio di primo grado), Anzidei Ennio e Masci Emilio Antonio alienavano, con separati atti pubblici di vendita del 15 luglio 1992 e del 30 luglio 1992 (debitamente trascritti), rispettivamente in favore dei coniugi Ricci Claudio e Fristachi Teodora e in favore dei coniugi Ciaralli Roberto e Berardi Raffaella, due distinti appartamenti realizzati in tale fabbricato, oggetto dell'originaria promessa allo stato rustico.

Al contempo, con atto pubblico di vendita del 15 luglio 1992 (debitamente trascritto), la Eci 81 S.r.l. vendeva, in favore di

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Marzà Claudio, altro appartamento realizzato nel medesimo fabbricato.

In tali rogiti era menzionato il titolo di provenienza dei cespiti, rappresentato dalla citata pronuncia di primo grado di esecuzione in forma specifica.

Solo il 14 febbraio 2000 la pronuncia di esecuzione in forma specifica diveniva definitiva, all'esito del rigetto del ricorso di legittimità proposto avverso la sentenza d'appello che aveva confermato, sul punto, la sentenza di prime cure.

All'esito, i Giudici di merito nell'odierno processo hanno dichiarato maturata, in favore di tali acquirenti, la fattispecie complessa di acquisto a titolo originario regolata dall'art. 1159 c.c., non essendo imputabile a colpa grave la mancata conoscenza di tali acquirenti della subordinazione dell'effetto traslativo giudiziale al pagamento del residuo prezzo.

7.3.– Sul piano giuridico si rileva che, nei confronti di tali acquirenti, è avvenuto un acquisto *a non domino* e ciò perché, pur rivendicandosi gli alienanti quali proprietari del bene, il titolo giudiziale di provenienza richiamato non conferiva, in quel momento, il diritto di proprietà, in quanto rappresentato da una pronuncia non ancora passata in giudicato, che non aveva dunque prodotto, all'epoca della stipulazione dei rogiti, l'effetto traslativo.

Ne consegue che, avendo tali acquirenti maturato il titolo dominicale in forza di una fattispecie complessa, questi non potevano essere considerati successori a titolo particolare nel diritto controverso e dunque la pronuncia giudiziale non era loro opponibile. Essi non avevano alcun titolo per partecipare al giudizio di esecuzione in forma specifica, appunto perché il loro

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

diritto non derivava direttamente dalla pretesa giudiziale controversa.

Esclusa la successione a titolo particolare nel diritto controverso, in ragione del difetto dell'alienazione del medesimo diritto che ha formato oggetto della controversia di esecuzione in forma specifica dell'originario preliminare di vendita, la successione deve essere nella fattispecie negata anche sotto l'aspetto della ricorrenza, per effetto dell'alienazione – alla stregua di un rapporto di derivazione sostanziale –, del subingresso degli acquirenti nella posizione giuridica attiva o passiva cui ineriva la pretesa dedotta in giudizio.

Ebbene, in base agli arresti richiamati dai ricorrenti, la successione a titolo particolare nel diritto controverso, di cui all'art. 111 c.p.c., alla luce di un'interpretazione costituzionalmente orientata dal principio del giusto processo, coniugato con il diritto di difesa (artt. 111 e 24 Cost.), si ha indipendentemente dalla natura, reale o personale, dell'azione fatta valere tra le parti originarie, dovendosi garantire all'acquirente, il quale intenda intervenire nel processo, le stesse possibilità di difesa spettanti al suo dante causa contro le deduzioni avversarie, e potendosi, invece, rivelare per lo stesso acquirente pregiudizievole la soggezione all'efficacia riflessa della sentenza *inter alios*, impugnabile soltanto nell'ambito delle difese esercitate dall'alienante.

In forza di questo assunto, solo l'acquirente (a titolo derivativo) di un immobile deve essere considerato successore nel diritto controverso, nel processo avente ad oggetto la validità, la risoluzione o l'esecuzione di un contratto preliminare, relativo allo

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

stesso bene, stipulato in precedenza tra il dante causa (dell'acquirente) ed un terzo (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12305 del 17/07/2012; Sez. 2, Sentenza n. 8316 del 26/05/2003; Sez. 2, Sentenza n. 1309 del 22/06/1965).

Nella fattispecie gli intervenienti hanno acquistato non già dal promittente alienante bensì dal promissario acquirente, prima che il trasferimento giudiziale si perfezionasse (e dunque *a non domino*), e inoltre il loro acquisto è maturato, a titolo originario, in virtù di una fattispecie complessa, che – oltre alla ricorrenza di un titolo astrattamente idoneo debitamente trascritto – postulava gli ulteriori requisiti del possesso decennale e della buona fede.

Peraltro, l'indirizzo appena citato – che estende la possibilità della successione processuale ex art. 111 c.p.c. anche alle azioni personali e, nella specie, all'azione di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. (e che, comunque, non avrebbe consentito di considerare gli intervenienti come successori) – non è pacifico in giurisprudenza, posto che – secondo altro orientamento – l'azione diretta all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipulare una vendita, non avendo natura reale, ma personale, siccome diretta a far valere un diritto di obbligazione nascente da un contratto, al fine di conseguire una pronuncia che disponga il trasferimento del bene di pertinenza del promittente alienante, deve essere sperimentata soltanto nei confronti di chi ha assunto una simile obbligazione.

Ne consegue – in virtù di tale più restrittivo indirizzo – che, ove un terzo abbia acquistato la proprietà del bene oggetto del contratto preliminare senza una cessione di questo, bensì a titolo diverso, non si verifica la successione nel diritto controverso e il

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

terzo è privo di legittimazione passiva nel giudizio proposto per l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, anche in sede di impugnazione (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 33301 del 17/12/2019; Sez. 2, Sentenza n. 1233 del 27/01/2012).

Al più, i citati acquirenti *a non domino* sarebbero potuti intervenire nel giudizio di esecuzione in forma specifica per sostenere le ragioni degli attori, quali interventori adesivi dipendenti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23969 del 22/10/2013; Sez. U, Sentenza n. 23299 del 09/11/2011).

8.– Con il settimo motivo i ricorrenti contestano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 1159, 1175, 1176, 1225, 1227 e 2236 c.c. nonché degli artt. 2 e 4 Cost., per avere la Corte territoriale negato la sussistenza, in base ai principi di diritto in materia di buona fede e correttezza, in capo agli acquirenti, dell'obbligo di verificare il contenuto del titolo di provenienza dei propri danti causa, titolo citato negli atti di trasferimento, essendo questo rappresentato da una sentenza non passata in giudicato, emessa all'esito della decisione di primo grado, costitutiva, non immediatamente esecutiva.

E tanto perché, secondo l'assunto degli esponenti, l'attività di verifica e controllo non avrebbe implicato un'incombenza gravosa o eccezionale o tale da comportare notevole rischio o rilevanti sacrifici.

9.– L'ottavo motivo investe, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 1159, 1147, secondo comma, 2644, 2651, 2652, 2653, 2690 e 2909 c.c., degli artt. 81 e 111

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

c.p.c. nonché dell'art. 47, terzo comma, della legge n. 89/2013 sull'ordinamento del notariato e dell'art. 67 del r.d. n. 1326/1914, recante il regolamento relativo all'ordinamento del notariato, per avere il Giudice dell'impugnazione applicato un principio di diritto statuito con riferimento a fattispecie diversa, in quanto gli acquirenti usucapienti, essendo consapevoli della sentenza del Tribunale di Roma di esecuzione in forma specifica (espressamente richiamata nei rogiti), avrebbero avuto l'obbligo di conoscerne il contenuto con l'uso della normale diligenza oppure avrebbero avuto l'obbligo di escludere o comunque dubitare del diritto trasferito in capo agli alienanti proprio per la circostanza che il titolo di provenienza era costituito da una sentenza e non da un atto notarile di compravendita.

10.– Il nono motivo riguarda, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 1159 e 1147, secondo comma, c.c. nonché dell'art. 47, terzo comma, della legge n. 89/2013 sull'ordinamento del notariato e dell'art. 67 del r.d. n. 1326/1914, recante il regolamento relativo all'ordinamento del notariato, nonché degli artt. 81 e 111 c.p.c., per avere la Corte distrettuale escluso che la mancata conoscenza del contenuto della sentenza del Tribunale di Roma, titolo di provenienza citato negli atti di acquisto, fosse macroscopica ed eclatante, per la circostanza che il citato titolo di provenienza non sarebbe rientrato nella normale prassi dei rapporti contrattuali e per la circostanza che si trattava di sentenza costitutiva di primo grado non immediatamente esecutiva.

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

11.– Il decimo motivo concerne, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 111, sesto comma, Cost., degli artt. 112 e 132, secondo comma, nn. 2 e 4, c.p.c., in combinato disposto con l'art. 118 disp. att. c.p.c., con la conseguente nullità della pronuncia, per essersi la Corte di merito limitata a trascrivere la massima contenuta in una pronuncia non attinente alla fattispecie, senza indicare le ragioni per le quali il principio ivi enunciato potesse essere applicato alla fattispecie oggetto di causa.

11.1.– Le censure, dalla settima alla decima, possono essere affrontate congiuntamente, in quanto afferenti al medesimo tema, sebbene sotto i diversi profili evidenziati, della ricorrenza della buona fede, quale elemento costitutivo della fattispecie a formazione progressiva di acquisto della proprietà dei cespiti in favore degli intervenienti.

Esse sono infondate.

In proposito, ricorreva l'elemento oggettivo essenziale dell'usucapione abbreviata decennale di cui all'art. 1159 c.c., rappresentato dall'esistenza di un titolo idoneo a trasferire il diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento, intendendosi per tale quello che in astratto, se proveniente dal titolare, sarebbe stato sufficiente al trasferimento e al conseguente acquisto immediato del diritto.

E ciò purché, in concreto, in base allo specifico contenuto del titolo, vi sia un'esatta corrispondenza tra il diritto immobiliare del quale si sostenga l'acquisto per il possesso decennale esercitato e quello acquistato in buona fede *a non domino* (Cass.

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Sez. 2, Sentenza n. 40835 del 20/12/2021; Sez. 2, Sentenza n. 874 del 17/01/2014; Sez. 1, Sentenza n. 3947 del 09/06/1983).

Sotto il profilo subiettivo, l'ignoranza sull'altruità dei cespiti è stata argomentata sotto un duplice piano: per un verso, per la mancata consapevolezza, in ragione della fiducia riposta nel notaio rogante, che la mera pronuncia di primo grado, non ancora definitiva, non fosse idonea a produrre l'effetto traslativo in favore degli alienanti; per altro verso, per il difetto di conoscenza, non essendo stato tale aspetto riportato negli atti pubblici di acquisto, della circostanza che il trasferimento giudiziale della proprietà fosse subordinato al pagamento del prezzo residuo.

Ebbene, in tema di usucapione decennale di beni immobili, la buona fede di chi ne acquista la proprietà, in forza di titolo astrattamente idoneo, è esclusa soltanto quando sia in concreto accertato che l'ignoranza di ledere l'altrui diritto dipenda da colpa grave, ai sensi dell'art. 1147, secondo comma, c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2791 del 23/07/1969; Sez. 1, Sentenza n. 1753 del 28/06/1963; Sez. 3, Sentenza n. 957 del 11/05/1962).

Non versa, allora, in colpa grave colui il quale, rivoltosi a un notaio per la redazione di un atto traslativo, senza averlo esonerato dal compiere le visure catastali ed ipotecarie, addivenga all'acquisto in considerazione delle garanzie di titolarità del bene e di libertà dello stesso fornite dall'alienante, o apparente tale, e nella ragionevole presunzione che l'ufficiale rogante abbia compiuto le opportune verifiche (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 4063 del 14/03/2012; Sez. 2, Sentenza n. 15252 del 20/07/2005).

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Ne discende che deve essere confermato l'assunto – motivato in conformità a logica e all'orientamento consolidato di questa Corte –, secondo cui non poteva imputarsi agli acquirenti di non aver indagato, sotto il profilo della rilevanza giuridica, in ordine alla effettiva portata del titolo giudiziale di provenienza indicato nei rogiti notarili, non rientrando nelle competenze degli acquirenti e non essendo, comunque, esigibile – in base ai canoni della ordinaria diligenza – che questi si attivassero per conoscere gli effetti di una sentenza ancora non passata in giudicato, volta a disporre l'esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare di vendita, nonché a conoscerne lo specifico contenuto, senza che esso fosse riportato negli atti pubblici di vendita.

E ciò con precipuo riguardo al fatto che il trasferimento giudiziale dei cespiti fosse subordinato al pagamento del prezzo residuo.

Dunque, il giudizio della Corte di merito sull'esistenza della buona fede degli acquirenti risulta sorretto da motivazione esauriente ed improntata a corretti principi giuridici, sicché si risolve in un mero apprezzamento di fatto, che si sottrae al sindacato della Core di legittimità (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3792 del 22/11/1968).

12.– L'undicesimo motivo attiene, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., alla violazione e/o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 1158, 1159, 1165, 1167, 2943, 2945, primo e secondo comma, c.c. nonché degli artt. 81 e 111 c.p.c., per avere il Giudice d'appello negato che l'opposizione all'esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare di vendita e all'immissione nel possesso del promissario acquirente

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

del bene compromesso costituisse atto idoneo all'interruzione del possesso finalizzato all'acquisto per usucapione e che la detta domanda giudiziale, avanzata nei confronti dell'alienante, quale sostituto processuale, fosse idonea ad interrompere il possesso utile all'usucapione nei confronti dell'acquirente, quale soggetto sostituito.

12.1.– Il mezzo di critica è infondato.

In primis, risulta dalla sentenza impugnata – né i ricorrenti hanno fornito deduzioni per confutare tale assunto – che l'elemento oggettivo del possesso continuato, pacifico e ininterrotto per oltre un decennio non è stato contestato nel giudizio di gravame.

Al riguardo, la sentenza d'appello ha evidenziato che gli appellanti non avevano contestato il passaggio motivazionale della sentenza di primo grado che aveva ritenuto provato il possesso decennale sulla base della documentazione depositata dagli intervenienti, con la conseguenza che, sotto questo profilo, in assenza di censura, la motivazione del Tribunale avrebbe dovuto essere confermata.

12.2.– Il potere di fatto sulla *res* era contestato esclusivamente sotto il profilo dell'incidenza del giudizio pendente di esecuzione in forma specifica, fino all'anno 2000, sulla protrazione della signoria di fatto sulla *res*.

Ebbene, in ordine a questo aspetto, nessuna influenza può avere la pendenza di un giudizio tra altre parti sul possesso esercitato da soggetti estranei a tale giudizio, che hanno acquistato il diritto in forza di una fattispecie complessa e non

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

direttamente per derivazione dall'acquisto sancito dalla sentenza di esecuzione in forma specifica.

Infatti, nessun atto di opposizione avverso il possesso è stato avanzato verso gli usucapienti.

Senonché l'efficacia interruttiva del possesso è rimessa solo ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, ovvero ad atti giudiziali diretti ad ottenere *ope iudicis* la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente e non già dalla pretesa esercitata in giudizio da parte di quest'ultimo (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 18544 del 08/06/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 23850 del 02/10/2018; Sez. 2, Sentenza n. 18353 del 31/07/2013; Sez. 2, Sentenza n. 6647 del 14/05/2001).

Ora, in tema di usucapione, poiché dal combinato disposto degli artt. 1165 e 2943 c.c. risultano tassativamente elencati gli atti interruttivi del possesso, e tale tipicità non ammette equipollenti, non è consentito attribuire efficacia interruttiva ad atti diversi da quelli stabiliti dalla legge, benché con essi si sia inteso manifestare la volontà di conservare il diritto (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16234 del 25/07/2011; Sez. 2, Sentenza n. 13625 del 11/06/2009; Sez. 2, Sentenza n. 4892 del 01/04/2003).

Per quanto anzidetto, deve essere altresì negato che la pronuncia di esecuzione in forma specifica fosse opponibile agli usucapienti, quali terzi estranei a tale giudizio.

13.– In definitiva, il ricorso deve essere respinto.

Le spese e i compensi di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte dei ricorrenti principali e del ricorrente incidentale adesivo, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti principali e il ricorrente incidentale adesivo, in solido, alla refusione, in favore di ciascuno dei controricorrenti, delle spese di lite, che si liquidano in complessivi euro 8.700,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e del ricorrente incidentale adesivo, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 2 febbraio 2023.

Il Consigliere estensore
Cesare Trapuzzano

Il Presidente
Rosa Maria Di Virgilio

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: TRAPUZZANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a74a5f017e875e4795cccd227c985f
Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228