

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BERTUZZI Mario - Presidente

Dott. MACCARRONE Tiziana - Relatore

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere

Dott. MASSAFRA Annachiara - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 8328/2023 R.G. proposto da:

Fe.Gi., elettivamente domiciliato in ROMA VIALE GI.MA., presso lo studio dell'avvocato DE.CE., rappresentato e difeso dall'avvocato TO.PA.

- ricorrente -

contro

Lo.Co., Ga.An., Ga.Ca., Ga.Fl., elettivamente domiciliati in CASERTA VIA SA.NI., presso lo studio dell'avvocato BE.OS., che li rappresenta e difende

- controricorrenti -

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO NAPOLI n. 579/2023 depositata il 13/02/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21/01/2025 dal Consigliere TIZIANA MACCARRONE.

FATTI DI CAUSA

1. Lo.Co., avente causa dall'originario contraente Ga.Si., aveva convenuto in giudizio Fe.Gi. per ottenere una pronuncia ex art. 2932 c.c. che le trasferisse un appartamento con garage, facente parte del più ampio fabbricato in corso di costruzione sito in S, e aveva subordinatamente proposto domanda risarcitoria; il titolo su cui erano state fondate le domande era costituito da una scrittura privata del 5.11.1988 con la quale il convenuto si era obbligato al trasferimento dell'immobile indicato a fronte del pagamento del corrispettivo in Lire corrispondente ad Euro 75.000,00. Fe.Gi. aveva contrastato la domanda eccependo, tra l'altro, la nullità della scrittura privata azionata per mancanza di causa ed evidenziando che, comunque, il contratto con essa disciplinato non poteva essere qualificato come vendita di cosa futura, perché l'oggetto non era possibile né determinato, integrandosi anche la nullità per violazione dell'art. 1346 c.c. Nel corso del giudizio erano intervenuti Ga.An., Ga.Ca., Ga.Fl., anche loro eredi di Ga.Si., aderendo alle domande dell'attrice nei limiti delle rispettive quote ereditarie.

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere aveva accolto la sola domanda risarcitoria proposta dagli eredi di Ga.Si.

2. Proposto appello da Fe.Gi., con proposizione di appello incidentale dei signori Lo.Co./Ga.Si., la Corte d'Appello di Napoli aveva respinto l'impugnazione principale e accolto in parte quella incidentale quanto alla domanda di trasferimento immobiliare ex art. 2932 c.c.

A fondamento della decisione la Corte di merito aveva osservato, per quanto ancora qui interessa, che: - quanto alla questione relativa alla prospettata nullità del contratto concluso in data 5.11.1988, qualificato come contratto preliminare di vendita di cosa futura, il CTU aveva riscontrato che al momento della sua sottoscrizione il Comune di S aveva già adottato il Piano Regolatore Generale con delibera 24.4.1987 e che in forza di esso il lotto di terreno

appartenente all'appellante principale era stato inserito nella zona "C1" di nuovo impianto, che prevedeva l'edificazione di immobili ad iniziativa privata; il PRG era stato poi approvato dalla Regione il 10.9.1990 e dalla Provincia il 19.10.1990 e nel periodo intermedio erano scattate le misure di salvaguardia ex art. 4 L. n. 291/1971 (sospensione di ogni decisione sulle domande di concessione in possibile contrasto con il PRG, a tutela del nuovo strumento urbanistico e in attesa della sua attuazione); - la sola adozione di un nuovo strumento urbanistico, anche se non ancora entrato in vigore, era sufficiente a far acquistare all'immobile un maggior valore conseguente alla nuova destinazione impressa dal PRG; - ne conseguiva che il 5.11.1988, essendo già stato adottato il PRG che rendeva l'area edificabile, l'oggetto del contratto, ovvero l'edificazione e la successiva alienazione di un appartamento, era possibile e lecito, a nulla rilevando che sino all'approvazione del piano fossero in vigore le cd misure di salvaguardia; - la scrittura privata del 5.11.1988 posta a fondamento della domanda ex art. 2932 c.c. era pertanto valida, ed era fondato l'appello incidentale, volto ad ottenere pronuncia sostitutiva della stipula del contratto definitivo; l'oggetto del contratto preliminare non era costituito dall'oggetto del futuro contratto che le parti si erano obbligate a concludere ma dalla conclusione stessa del contratto definitivo, con la conseguenza che, ai fini della validità del preliminare, era sufficiente l'accordo delle parti sugli elementi essenziali del definitivo che si sarebbe dovuto stipulare e, in particolare, l'accordo sull'individuazione di un bene da trasferire determinato o determinabile anche attraverso il riferimento ad elementi esterni ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco; - nel caso di specie il bene era ben individuato nella scrittura, con riferimento alla collocazione spaziale, alla nuova costruzione che Fe.Gi. avrebbe ivi realizzato, alle caratteristiche dell'alloggio da trasferire quanto a superficie e pertinenze, al suo valore concordato con previsione del prezzo che sarebbe stato da corrispondere (con previsione di maggiorazione nel caso in cui la superficie dell'alloggio scelto fosse

stata maggiore di quella concordata); Fe.Gi. aveva effettivamente realizzato l'immobile sull'area indicata in contratto e rimaneva disponibile solo un appartamento, di poco più grande del concordato, essendo stati venduti tutti gli altri; - doveva pertanto essere trasferito agli appellanti incidentali detto alloggio, con obbligo di corresponsione del prezzo, maggiorato come da accordi per la maggior dimensione dell'appartamento rispetto a quanto previsto nel contratto preliminare.

3. Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Napoli ha proposto ricorso per cassazione Fe.Gi., affidandolo ad un solo motivo:

I) Violazione e/o falsa applicazione degli art. 1346 e 1418 c.c. in relazione all'art. 2932 c.c. (art. 360 comm1 n. 3 e 4 c.p.c.)

Il ricorrente precisa che con il motivo in esame intende far valere "la mancata sussunzione del rapporto convenzionale tra le parti di cui alla "seconda scrittura" in data 5.11.1988 nell'alveo dell'art. 1346 c.c. che, fissando i requisiti dell'oggetto del contratto, ne impone, quali caratteri indefettibili, la determinatezza o la determinabilità, entrambi estranei a quell'atto"; ai fini dell'individuazione dell'effettiva volontà delle parti rileverebbe anche il fatto che nella scrittura privata coeva, definita preliminare di vendita, il ricorrente si impegnò a vendere a Ga.Si. un appartamento di sua proprietà specificamente individuato quanto a consistenza e conformazione. La Corte di merito avrebbe ingiustificatamente ritenuto individuato/individuabile, ai sensi dell'art. 1346 c.c., l'oggetto del trasferimento immobiliare concordato nel contratto preliminare del 5.11.1988, posto dalle controparti a fondamento della domanda ex art. 2932 c.c.; in concreto, la scrittura richiamata sarebbe stata invece priva di qualsivoglia riferimento idoneo all'individuazione dell'immobile oggetto della convenzione, addirittura rimessa alla libera scelta del promissario acquirente e da effettuare in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato; i dati

indefettibili per il trasferimento della proprietà non sarebbero stati noti né conoscibili alle parti al momento della stipula e sarebbero stati acquisiti dalle indagini tecniche svolte in fase istruttoria.

4. Hanno depositato controricorso i signori Lo.Co./Ga.Si., instando per la declaratoria di inammissibilità del ricorso e comunque per il suo rigetto in quanto infondato.

5. Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

6. Il ricorso proposto è ammissibile perché non presenta carenza di autosufficienza, come invece prospettato dai resistenti: Fe.Gi. ha riportato letteralmente il testo della scrittura privata del 5.11.1988 per la parte ritenuta di interesse, specificando la portata che intende attribuire ad essa in relazione alla decisione di cassazione con rinvio auspicata e articolando compiutamente e comprensibilmente nell'ambito del disposto dell'art. 360 co 1 c.p.c., le critiche rivolte, sulla base della scrittura, alla decisione di merito ricorso. Si richiama, in proposito, l'insegnamento delle SSUU di questa Corte, da ultimo espresso nella sentenza n.8950/2022, che ha evidenziato come "Il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 6), c.p.c. - quale corollario del requisito di specificità dei motivi - anche alla luce dei principi contenuti nella sentenza CEDU Succi e altri c. Italia del 28 ottobre 2021 - non deve essere interpretato in modo eccessivamente formalistico, così da incidere sulla sostanza stessa del diritto in contesa, e non può pertanto tradursi in un ineluttabile onere di integrale trascrizione degli atti e documenti posti a fondamento del ricorso, insussistente laddove nel ricorso sia puntualmente indicato il contenuto degli atti richiamati all'interno delle censure, e sia specificamente segnalata la loro presenza negli atti del giudizio di merito".

7. L'unico motivo di ricorso proposto concerne la possibilità di identificare l'immobile, rispetto al quale le parti si erano assunte le obbligazioni di acquistare e di vendere con la stipula del contratto preliminare di compravendita di cosa futura, come effettivamente determinato o determinabile ai fini del rispetto del disposto dell'art. 1346 c.c.

7.1. Si premette che è senz'altro legittima la stipula di un contratto preliminare di vendita di cosa futura che, per poter essere oggetto di azione ex art. 2932 cc., deve permettere l'identificazione inequivoca delle caratteristiche del bene immobile futuro determinato già nell'ambito del preliminare stesso - si richiama, in particolare, per trarre argomenti di valutazione al riguardo, Cass. n. 30058/22: in detta pronuncia, pur riferita ad un'ipotesi di permuta di un terreno contro beni immobili da costruire, individuati solo nel genere, si afferma che la validità del contratto dipende dalla possibilità che gli immobili da costruire "siano determinabili con riferimento ai parametri di edificabilità, alla" loro "collocazione..., alla loro dimensione, alla loro destinazione, nonché ai criteri attraverso i quali individuare in concreto gli immobili da attribuire..." -. Quando oggetto del contratto è l'obbligo di contrarre un contratto di vendita avente ad oggetto un bene non ancora venuto ad esistenza, la giurisprudenza di legittimità, ancora con la pronuncia n.16078/2020, ha evidenziato che "Ai fini della determinabilità dell'oggetto del contratto preliminare di compravendita immobiliare (e in funzione della conseguente adottabilità della pronuncia ex art. 2932 c.c.), è necessario avere riguardo all'indicazione e descrizione degli elementi identificativi del bene che ne costituisce l'oggetto..." - in quel caso la Corte aveva escluso rilevanza all'intervento di successive modifiche dei dati catastali del bene stesso, in quanto elementi esterni non incidenti sulla relativa identificazione; non è in termini Cass. n.18681/2024, richiamata dal ricorrente, perché si riferisce ad un'ipotesi di preliminare di vendita di bene immobile generico, non futuro -.

7.2. In concreto, la Corte di merito, sulla base del dato testuale della scrittura privata del 5.11.1988, riscontrato dalle verifiche eseguite dal CTU in ordine all'epoca in cui è stata riconosciuta l'edificabilità all'area su cui è stato poi realizzato il fabbricato originariamente di proprietà Fe.Gi. (all'epoca dell'introduzione del giudizio era rimasto un solo alloggio disponibile), ha ritenuto che l'immobile futuro, rispetto al quale è stata richiesta pronuncia costitutiva ex art.2932 c.c. si debba considerare effettivamente venuto ad esistenza ed univocamente individuabile e individuato sulla base delle chiare indicazioni già emergenti dal contratto preliminare.

7.3. Nello specifico, la Corte di merito ha esaminato la scrittura privata del 5.11.1988 qualificandola appunto come preliminare di vendita di cosa futura e interpretandola come idonea a individuare univocamente il bene immobile che avrebbe dovuto essere oggetto del contratto definitivo perché: - al momento della stipula l'area di proprietà Fe.Gi., sufficientemente identificata attraverso la sua collocazione spaziale con indicazione del sito (agro di San Nicola La Strada con accesso da via Einaudi e via Leonardo da Vinci), era edificabile, pure se il PRG che la rendeva tale era ancora in corso di approvazione (poi effettivamente intervenuta); - erano indicate la dimensione dell'alloggio e le relative pertinenze, ed era specificato il prezzo, con previsione delle modalità di calcolo del maggior dovuto per l'eventuale differenza in eccedenza di superficie; - l'alloggio, con le caratteristiche indicate, avrebbe potuto essere scelto in base agli accordi conclusi tra gli appartamenti componenti il fabbricato da realizzare; - Fe.Gi. aveva effettivamente realizzato sul sito indicato nel contratto un edificio regolarmente licenziato, composto di più appartamenti dei quali solo uno era rimasto invenduto; - la parte promissaria acquirente aveva espresso interesse al trasferimento dell'unico alloggio rimasto disponibile, pur non potendo più esercitare la concordata facoltà di scelta; - la disposta consulenza tecnica d'ufficio aveva permesso di identificare univocamente l'alloggio quanto alle

caratteristiche catastali e alla regolarità urbanistico-edilizia, e di determinarne il prezzo in base alle univoche indicazioni negoziali, essendo la superficie dello stesso superiore a quella "base" indicata dalle parti.

7.4. Si deve ritenere che, diversamente da quanto proposto dal ricorrente, la possibilità di scelta dell'alloggio che, sulla base della scrittura azionata, la parte promissaria acquirente avrebbe potuto operare, era attributiva di una facoltà e non costituiva un'obbligazione alternativa: questo perché la prestazione a carico del promissario venditore era comunque fin dall'origine una sola, rappresentata dall'obbligo di cedere un alloggio con ubicazione univocamente individuata e con determinate caratteristiche, a fronte del quale la parte promissaria acquirente aveva il diritto di divenire titolare della proprietà su un solo alloggio con l'ubicazione indicata dietro pagamento di un prezzo eventualmente adeguato, secondo criteri negoziali prestabiliti, alle sue caratteristiche - cfr. gli art.1285 e s. c.c., nonché, tra le tante, Cass. n.24819/2024 che precisa: "L'obbligazione alternativa presuppone l'originario concorso di due o più prestazioni, in posizione di parità e dedotte in modo disgiuntivo, nessuna delle quali può essere adempiuta prima dell'indispensabile scelta di una di esse, rimessa alla volontà di una delle parti e che diventa irrevocabile con la dichiarazione comunicata alla controparte; ..." -.

7.5. Ne consegue che non ha rilevanza, ai fini non tanto della determinatezza/determinabilità dell'oggetto del contratto quanto ai fini della possibilità di eseguire il contratto preliminare ex art.2932 c.c., il fatto che non fosse più possibile, al momento di introduzione del giudizio, alcuna scelta tra gli alloggi edificati essendone rimasto invenduto solo uno: questo perché la parte promissaria acquirente, beneficiata dalla facoltà di scelta non più praticabile, ha manifestato interesse all'acquisto dell'unico alloggio rimasto senza derivare alcuna conseguenza dal mancato esercizio della facoltà negozialmente attribuitale.

7.6. Si deve a questo punto sottolineare che la valutazione dell'esistenza e specificazione dei dati oggettivi incontrovertibilmente idonei alla inequivocabile identificazione del futuro immobile da compravendere, senza margini di dubbio, integra la risultante di un apprezzamento di fatto, come tale rimessa al giudice di merito ed incensurabile in sede di legittimità se motivata in modo non apparente e non contraddittorio - cfr. per argomenti in tal senso ancora attuali, Cass. 11237/2016 -.

La Corte d'Appello di Napoli ha posto a base della decisione impugnata una motivazione, effettivamente articolata e non apparente, caratterizzata da un'evoluzione logica che ne esclude l'intrinseca e insanabile contraddizione: non si rilevano in essa violazioni di legge rilevanti ex art.360 n.3 c.p.c., non essendo ipotizzabile alcuna violazione degli art.1346-1418 c.c., o profili di nullità rilevanti ex art. 360 n.4 c.p.c.

8. Il ricorso proposto deve pertanto essere integralmente respinto.

9. Le spese della presente fase processuale si pongono a carico di Fe.Gi. e si liquidano come in dispositivo.

10. Considerato il tenore della pronuncia, va dato atto - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002 - della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento a carico di Fe.Gi. di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso.

Condanna Fe.Gi. al pagamento delle spese processuali del giudizio di legittimità a favore dei controricorrenti e le liquida in complessivi Euro 5.500,00 per

compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge, inclusi iva e cassa avvocati.

Dichiara la 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, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 21 gennaio 2025.

Depositato in Cancelleria il 18 aprile 2025.