

### *Permuta di cosa presente con cosa futura*

Cass. Civ., sez. I civ., sentenza 16 maggio 2016, n. 9994 (Pres. Nappi, rel. Di Virgilio)

#### **Permuta di cosa presente con cosa futura – Validità – Sussiste**

*E' legittima la permuta di cosa presente (con conseguente effetto traslativo immediato della proprietà) con una cosa futura ovvero soltanto generica (abbisognevole, pertanto, di individuazione nell'ambito del relativo "genus"), la cui proprietà venga, invece, trasferita in momento successivo (all'atto, cioè, della rispettiva venuta ad esistenza o specificazione), realizzandosi, in tal caso, l'effetto traslativo immediato con riguardo alla cosa presente, e la contestuale nascita dell'obbligazione, per il ricevente, di tenere il comportamento necessario affinché la "res", futura o generica, sia a sua volta trasferita in proprietà alla controparte, per effetto della sua venuta ad esistenza o specificazione.*

*(Massima a cura di Giuseppe Buffone – Riproduzione riservata)*

#### Svolgimento del processo

D.A. agiva nei confronti della s.r.l. ... per far dichiarare simulato e/o nullo l'atto di compravendita del 16/4/1984, per atto notaio O. di Napoli, e valida ed efficace la permuta redatta in pari data; chiedeva l'emissione della sentenza costitutiva ed il risarcimento dei danni da quantificarsi anche in via equitativa.

... non negava la simulazione e riconosceva la stipulazione di una permuta con i germani D. in relazione ai beni indicati.

Integrato il contraddittorio con i germani, il Tribunale dichiarava la simulazione e quindi l'inefficacia della vendita, rigettava le altre domande.

La Corte d'appello di Napoli, con sentenza del 21/9/2010-16/2/2011, ha dichiarato trasferito a titolo di permuta in forza della scrittura privata del 16/4/1984 i beni indicati, ha autorizzato il Conservatore dei RRII di Napoli alla trascrizione e condannato il Fallimento della .. (interventuto nel corso del giudizio d'appello) alla metà delle spese di due gradi, nel resto compensate.

Secondo la Corte, vi era stata di fatto l'assegnazione degli appartamenti ai venditori, diversi da quelli concordati "in porzioni" in comproprietà con le sorelle, appartamenti che rispecchiavano peraltro le caratteristiche di quello che ciascuno aveva scelto nel progetto originario.

Ricorre avverso detta pronuncia il Fallimento, con ricorso affidato a due motivi, illustrato con memoria.

Si difende la D. con controricorso.

#### Motivi della decisione

1.1. - Col primo motivo, il Fallimento ricorrente denuncia i vizi ex art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c., per avere la Corte del merito ritenuto sufficiente il comportamento di fatto della ... (l'assegnazione dei singoli appartamenti ai germani D., a fronte della pattuizione della permuta secondo cui le parti avrebbero ricevuto le porzioni indicate in comproprietà) nel caso di atto richiedente forma scritta ad substantiam, mentre, secondo il principio di equivalenza delle forme, anche le modifiche ad un contratto formale sono soggette al medesimo onere di forma.

1.2. - Col secondo, del vizio di motivazione e di violazione o falsa applicazione degli artt. 2915 e 2919 c.c.

Sul bene, era stato trascritto il 18/10/94 dalla ... pignoramento immobiliare, la domanda giudiziale della D. è stata trascritta il 3/3/99, il Fallimento è subentrato nella procedura esecutiva e quindi allo stesso è inopponibile la trascrizione successiva.

Secondo il Fallimento, è stato violato anche l'art. 2915, 2° comma c.c., con la conseguenza che, in caso di vendita forzata, non sono opponibili all'aggiudicatario le domande soggette a trascrizione, se trascritte dopo la trascrizione del pignoramento.

2.1. - Il primo motivo è infondato.

Va applicato nel caso il principio, secondo il quale nei contratti aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà di immobili futuri, la forma scritta è necessaria solo per la stipulazione del contratto ad effetti obbligatori e non già per l'individuazione della cosa, la cui proprietà si trasferisce automaticamente con la venuta ad esistenza della stessa (in tal senso, la risalente pronuncia 1671/1951 e, più di recente, la pronuncia 10256/1997 ha affermato che è legittima la permuta di cosa presente (con conseguente effetto traslativo immediato della proprietà) con una cosa futura ovvero soltanto generica (abbisognevole, pertanto, di individuazione nell'ambito del relativo "genus"), la cui proprietà venga, invece, trasferita in momento successivo (all'atto, cioè, della rispettiva venuta ad esistenza o specificazione), realizzandosi, in tal caso, l'effetto traslativo immediato con riguardo alla cosa presente, e la contestuale nascita dell'obbligazione, per il ricevente, di tenere il comportamento necessario affinché la "res", futura o generica, sia a sua volta trasferita in proprietà alla controparte, per effetto della sua venuta ad esistenza o specificazione.

2.2. - Anche il secondo motivo è infondato.

Deve infatti rilevarsi che la trascrizione del pignoramento, nel quale è poi subentrato il Fallimento, avvenuta antecedentemente alla trascrizione della domanda giudiziale della D. non comporta l'invalidità del disposto trasferimento in capo dell'odierna controricorrente, ma incide solo sul piano dell'efficacia relativa del trasferimento, che deve pertanto ritenersi

inopponibile al Fallimento, da ciò conseguendo che il bene rimarrà esposto all'esecuzione forzata.

Sul principio, si richiama la pronuncia 1703/2009, che ha affermato che il terzo che, in pendenza dell'esecuzione forzata e dopo la trascrizione del pignoramento di immobile, abbia acquistato a titolo particolare il bene pignorato, soggiace alla disposizione di cui all'art. 2913 c.c., la quale - sancendo l'inefficacia verso il creditore procedente ed i creditori intervenuti delle alienazioni del bene pignorato successive al pignoramento - nega a tale terzo la possibilità di svolgere le attività processuali inerenti ad un suo subingresso nella qualità di soggetto passivo dell'esecuzione, né detto terzo è legittimato a proporre l'opposizione agli atti esecutivi; conforme, la successiva pronuncia 8936/2013.

Sono invece inammissibili i richiami da parte del Fallimento all'aggiudicazione all'asta ed al successivo trasferimento del bene a terzi, per la novità del fatto, introdotto in questo grado del giudizio, atteso che la questione non risulta trattata in sentenza né il Fallimento ha indicato quando e con quale atto avesse portato detta circostanza all'attenzione del Giudice del merito.

3.1. - Il ricorso va conclusivamente respinto.

Le spese del giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il Fallimento alle spese, liquidate in euro 7200,00, di cui euro 200,00 per esborsi; oltre spese forfettarie ed accessori di legge.