



0020251/16

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*VENDITA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 19186/2011

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 20251

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C1

- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente - Ud. 19/07/2016
- Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Consigliere - PU
- Dott. LORENZO ORILIA - Rel. Consigliere -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 19186-2011 proposto da:

DITTA DI

- **ricorrente** -

contro

e per atto di cred. PALOMBIERI nei confronti D'Ambrosio Mero e D'Ambrosio Paolo,

G

- **controricorrente** -

2016

1588

nonchè contro

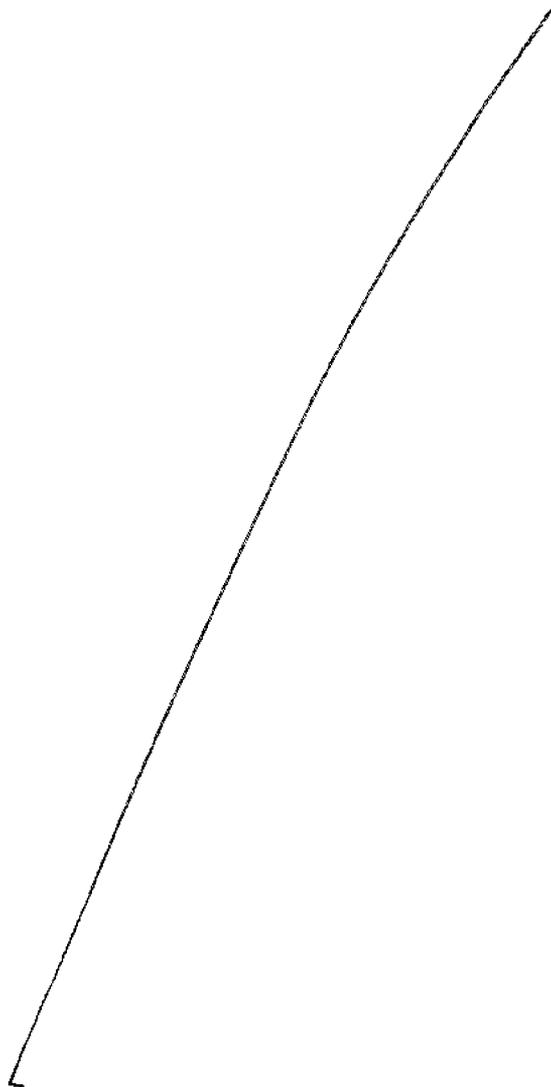
NOVA PREFABBRICATI SRL;

- intimato -

avverso la sentenza n. 429/2010 della CORTE D'APPELLO
di L'AQUILA, depositata il 25/05/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 19/07/2016 dal Consigliere Dott. LORENZO
ORILIA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso
per il rigetto del ricorso; condanna spese.



9

2

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1 Giorgio con atto 3.8.1999 convenne in giudizio davanti al Tribunale di Teramo-sez. dist. Giulianova Egidio di e la sas Albani Costruzioni esponendo:

- che con preliminare 12.3.1980 la Albani si era impegnata a vendergli un appartamento in Giulianova Lido per 50.000,00 di lire;

- che nel 1981 egli aveva promosso nei confronti della promittente venditrice una prima domanda giudiziale per ottenere una riduzione del prezzo, perché l'immobile non presentava le qualità costruttive richieste, lite poi transatta con la venditrice mediante la riduzione del prezzo a lire 40.000 e la consegna del bene;

- che, per il rifiuto di sottoscrivere il contratto definitivo da parte della società, propose in data 20.7.1993 un secondo giudizio, chiedendo l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre ex art. 2932 cc, senza però curare la trascrizione della domanda giudiziale;

- che nelle more la società Albani con atto pubblico 25.5.1999, subito trascritto, trasferì il medesimo appartamento al Di per la somma di lire 40.000.000.

Sulla base di tali premesse, il domandò che l'atto del 25.5.1999 fosse dichiarato nullo o, in subordine, simulato; chiese altresì il risarcimento dei danni ex art. 2043 per il pregiudizio arrecatogli attraverso quella vendita dai



convenuti, ben consapevoli dell'esistenza del preliminare e infine chiese, in revocatoria ordinaria, che la vendita, dolosamente preordinata a pregiudicarlo, fosse dichiarata inefficace nei suoi confronti, posto che l'Albani non aveva altri beni a garanzia dell'obbligazione risarcitoria.

I convenuti si opposero a tutte le domande e il Di domandò in via riconvenzionale il rilascio dell'immobile nonché il risarcimento dei danni per l'abusiva occupazione.

2 Il Tribunale adito, con sentenza 24.9.2004, rigettò le domande proposte dal che condannò al rilascio dell'immobile, in accoglimento della riconvenzionale spiegata dalla ditta Di .

3 La Corte d'Appello di L'Aquila con sentenza 9.3-25.5.2010, per quanto ancora interessa in questa sede, in parziale accoglimento dell'appello del , ha accolto la domanda risarcitoria da questi proposta condannando gli appellati in solido, al pagamento della somma di €. 93.478,70 con rivalutazione e interessi legali; ha accolto altresì la domanda revocatoria, dichiarando inefficace nei confronti del la vendita Albani - Di del 25.5.1999.

Per giungere a tali conclusioni, la Corte di merito ha osservato:

- che sulla revocatoria e sulla domanda di danni l'eccezione di difetto di specificità dei motivi di appello era infondata;



- che il Di doveva ritenersi responsabile dei danni a titolo extracontrattuale per violazione del principio di buona fede, avendo acquistato l'immobile nella piena consapevolezza dell'esistenza di un precedente preliminare sottoscritto dal e provvedendo alla tempestiva trascrizione dell'atto, così approfittando dell'omessa trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cc da parte del con proprio vantaggio in considerazione del prezzo ben lontano dal suo reale valore.

- che per la liquidazione del danno, in mancanza di prove ulteriori, poteva farsi riferimento al prezzo indicato nel preliminare di vendita concluso a sua volta dal Di in data 8.6.1999, ad appena quattordici giorni dall'acquisto (lire 181.000.000, pari a €. 93.478,70), prezzo che poteva ritenersi corrispondente al valore di mercato dell'appartamento al momento in cui si era verificato il danno (10.6.1999, data della trascrizione nei RRII);

- che la fondatezza della revocatoria derivava sia dalla assenza di altri beni nel patrimonio della Albani, sia dalla prova della partecipazione dell'acquirente alla dolosa preordinazione dell'alienante, desunta da circostanze obiettive.

Avverso tale sentenza il Di quale titolare della omonima ditta, ha proposto ricorso per Cassazione deducendo quattro motivi.

Resistono con controricorso Maria Carla Palombieri, nonché



Marco e Paola , in qualità di eredi del o,
nelle more deceduto.

La Nova Prefabbricati srl (già Albani Costruzioni srl) non
ha svolto, in questa sede, attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi
dell'art. 360 n. 3 e 5 cpc violazione degli artt. 342 e 346 cpc
nonché omessa contraddittoria e insufficiente motivazione:
sostiene che la Corte d'Appello ha palesemente omesso di
motivare sul mancato accoglimento dell'eccezione di genericità
dei motivi di appello e sulla mancata indicazione delle
conclusioni nell'atto di gravame.

Il motivo è in parte inammissibile per difetto di
specificità (ai sensi dell'art. 366 n. 6 cpc) e in parte
infondato.

Come più volte affermato da questa Corte, il principio di
autosufficienza del ricorso per cassazione - che trova la
propria ragion d'essere nella necessità di consentire al giudice
di legittimità di valutare la fondatezza del motivo senza dover
procedere all'esame dei fascicoli di ufficio o di parte - vale
anche in relazione ai motivi di appello rispetto ai quali si
denuncino errori da parte del giudice di merito; ne consegue
che, ove il ricorrente denunci la violazione e falsa
applicazione dell'art. 342 cod. proc. civ. conseguente alla
mancata declaratoria di nullità dell'atto di appello per



genericità dei motivi, deve riportare nel ricorso, nel loro impianto specifico, i predetti motivi formulati dalla controparte (v. Sez. 3, Sentenza n. 86 del 10/01/2012 Rv. 621100; Sez. 5, Sentenza n. 12664 del 20/07/2012 Rv. 623401; Sez. L, Sentenza n. 9734 del 21/05/2004 Rv. 580597).

Nel caso in esame, come esattamente segnalato dai controricorrenti, il Di si è sottratto a tale onere, omettendo di trascrivere i motivi di appello ritenuti privi di specificità.

Sulla questione della mancata indicazione delle conclusioni nell'atto di gravame, la censura è infondata per ragioni derivanti dall'esame diretto degli atti che la Corte di Cassazione è abilitata a compiere essendo stato dedotto anche un *error in procedendo* (violazione dell'art. 346 cpc). Ed infatti, quando, con il ricorso per cassazione, venga dedotto un "error in procedendo", il sindacato del giudice di legittimità investe direttamente l'invalidità denunciata, mediante l'accesso diretto agli atti sui quali il ricorso è fondato, indipendentemente dalla sufficienza e logicità della eventuale motivazione esibita al riguardo, posto che, in tali casi, la Corte di cassazione è giudice anche del fatto (Sez. L, Sentenza n. 8069 del 21/04/2016 Rv. 639483; Sez. 1, Sentenza n. 16164 del 30/07/2015 Rv. 636503).

Ebbene, l'atto di appello - se correttamente interpretato attraverso un esame complessivo non limitato alla parte di esso

destinata a contenere le conclusioni, ma esteso anche alla parte espositiva (cfr. Sez. 1, Sentenza n. 20294 del 25/09/2014 Rv. 632291; Cass., Sez. 3, 28 agosto 2009, n. 18783; 1 giugno 2001, n. 7448; Cass., Sez. 2, 7 marzo 2006, n. 4828) - non contiene affatto un generico rinvio alle conclusioni svolte in primo grado, ma sintetizza sufficientemente la vicenda che ha dato origine al giudizio e riporta altrettanto sufficientemente le conclusioni avanzate in primo grado richiamate ex art. 346 cpc: a pag. 3, infatti, viene riassunta la vicenda e indicata la richiesta fondamentale (rimozione degli effetti dell'atto pubblico 25.5.1999 per notaio Bracone mediante azione revocatoria, richiamata poi espressamente a pag. 6).

Sempre dalla lettura dei motivi dell'atto di appello (pagg. 3 e ss) si evince che in primo grado l'attore aveva proposto anche una domanda risarcitoria contro i convenuti, di natura contrattuale contro la promittente venditrice (società Albani) e di natura aquilana contro il terzo acquirente (Di

Come si vede, l'atto di appello risponde senz'altro allo standard richiesto dall'art. 346 cpc vertendosi al di fuori del caso limite di cui alla giurisprudenza invocata dal ricorrente (cass. Sez. 2, Sentenza n. 10796 del 11/05/2009 Rv. 608106) e che il Collegio di certo non ignora, ove si discuteva di conclusioni formulate attraverso un generico richiamo alle difese svolte ed alle conclusioni prese davanti al primo

5

giudice.

2 Con il secondo motivo il ricorrente lamenta ai sensi dell'art. 360 n. 3 cpc violazione degli artt. 2043, 2644, 2652 e 1227 cc nonché dell'artt. 2697 cc per avere la Corte d'Appello disatteso l'onere della prova.

Rileva in particolare che - contrariamente a quanto affermato nella sentenza impugnata - non vi è stata, da parte sua, nessuna violazione del principio di buona fede avendo egli agito con la massima trasparenza, come dimostrato dall'invito, rivolto al con nota 23.6.1999, a rilasciare l'immobile con possibilità di prelevare le somme precedentemente versate alla Albani. Rileva di avere perfezionato un atto pubblico di compravendita provvedendo alla relativa trascrizione come era suo diritto.

Ritiene fuori luogo il richiamo, fatto dalla Corte d'Appello, ai principi in materia di doppia alienazione perché nel caso in esame tra la Albani e non vi era stato nessun trasferimento immobiliare, ma solo la stipula di un preliminare, con tipici effetti obbligatori. Osserva che il aveva l'onere di trascrivere la domanda ex art. 2932 cc dal quale invece si è invece ingiustificatamente discostato. Nega quindi l'esistenza di un fatto illecito, richiamando gli effetti dell'art. 2644 cc in tema di inopponibilità.

Contesta che siano derivati danni al il quale, non solo si è visto mettere a disposizione la somma a suo tempo

anticipata, ma ha continuato ad occupare l'immobile senza versare alcunché.

Invoca infine il principio di cui all'art. 1227 secondo comma cc osservando che il danno lamentato dal poteva essere evitato con l'ordinaria diligenza, mediante la trascrizione della domanda ex art. 2932 cc, avente proprio l'effetto di rendere opponibile ai terzi l'accoglimento della stessa.

Il motivo è infondato.

Secondo un generale principio costantemente affermato dalla giurisprudenza di questa Corte - e che oggi va ribadito - la vendita a terzi con atto trascritto di un bene immobile che abbia già formato oggetto, da parte del venditore, di una precedente alienazione si risolve nella violazione di un obbligo contrattualmente assunto nei confronti del precedente acquirente, determinando la responsabilità contrattuale dell'alienante con connessa presunzione di colpa ex art. 1218 cod. civ.; per converso la responsabilità del successivo acquirente, rimasto estraneo al primo rapporto contrattuale, può configurarsi soltanto sul piano extracontrattuale ove trovi fondamento in una dolosa preordinazione volta a frodare il precedente acquirente o almeno nella consapevolezza dell'esistenza di una precedente vendita e nella previsione della sua mancata trascrizione e quindi nella compartecipazione all'inadempimento dell'alienante in virtù dell'apporto dato nel

g

privare di effetti il primo acquisto, al cui titolare incombe di conseguenza la relativa prova a norma dell'art. 2697 cod. civ. (v. Sez. 2, Sentenza n. 8403 del 18/08/1990 Rv. 468915; Sez. 2, Sentenza n. 76 del 08/01/1982 Rv. 417767; Sez. 2, Sentenza n. 4090 del 15/06/1988 Rv. 459190).

Il principio, affermato in caso di doppia alienazione immobiliare, vale logicamente anche nel caso, come quello di specie, di preliminare di vendita a seguito del quale, il promittente-venditore abbia alienato il bene oggetto del preliminare ad un diverso soggetto ed il promissario acquirente non abbia in precedenza trascritto la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto.

Nel caso in esame, è assolutamente pacifico - oltre che documentato - che il D. è fosse ben consapevole dell'esistenza di un contratto preliminare di vendita concluso tra la società Albani e il (lo stesso ricorrente a pag. 16 richiama la nota del 23.6.1999 contenente l'invito a rilasciare l'immobile e a ritirare le somme versate "*al momento della stipula del preliminare*") e, addirittura, dell'intero incarto relativo al giudizio promosso dal ex art. 2932 cc già nel 1993, come riportato nell'atto di compravendita del 15.5.1999 (trascritto, ai sensi dell'art. 366 n. 6 cpc, dai controricorrenti nella parte che interessa con l'indicazione della sede in cui il documento trovasi depositato: v. pag. 11 controricorso).



Può dunque dirsi fornita dal (ora dai suoi eredi) la prova della consapevolezza da parte del Di dell'esistenza di un precedente preliminare, della conoscenza, da parte sua, della mancata trascrizione della domanda giudiziale da parte del e, in definitiva la prova della compartecipazione del Di all'inadempimento dell'alienante Albani in virtù dell'apporto dato nel privare di effetti la domanda ex art. 2932 cc proposta dal promissario acquirente.

La questione di diritto relativa all'applicabilità dell'esimente prevista dal secondo comma dell'art. 1227 cc (con riferimento alla scarsa diligenza mostrata dal nell'omettere di assolvere all'onere di trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cc) non risulta sottoposta al giudice di merito, non risultando dal ricorso nessuna informazione in tal senso e dunque il mancato esame di una tale eccezione da parte della Corte territoriale non è oggi censurabile: in tema di concorso del fatto colposo del creditore, previsto dall'art. 1227, comma 2, c.c., al giudice del merito è consentito svolgere l'indagine in ordine all'omesso uso dell'ordinaria diligenza da parte del creditore solo se sul punto vi sia stata espressa istanza del debitore, la cui richiesta integra gli estremi di una eccezione in senso proprio, dato che il dedotto comportamento che la legge esige dal creditore costituisce autonomo dovere giuridico, espressione

8

dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede. Il debitore deve inoltre fornire la prova che il creditore avrebbe potuto evitare i danni, di cui chiede il risarcimento, usando l'ordinaria diligenza (v. tra le tante, Sez. 3, Sentenza n. 15750 del 27/07/2015 Rv. 636176; Sez. 3, Sentenza n. 14853 del 27/06/2007 Rv. 597845; Sez. 1, Sentenza n. 20324 del 15/10/2004 Rv. 577722).

3 Con il terzo motivo il ricorrente deduce ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 5 cpc violazione degli artt. 2901 cc e omessa, contraddittoria e comunque insufficiente motivazione su un fatto decisivo della controversia, con particolare riferimento al *consilium fraudis* e al pregiudizio, nonché per violazione dei principi operanti in materia di onere della prova ex art. 2697 cc operanti in materia di azione revocatoria.

Rimprovera alla Corte d'Appello di avere ritenuto sussistenti gli estremi dell'azione revocatoria, del tutto assenti nel caso di specie, mancando la doppia alienazione immobiliare, e la coscienza e volontà di ledere le ragioni del
(come documentato dall'invito scritto a rilasciare l'immobile e ritirare le somme depositate presso il notaio).

Osserva di essere intervenuto nella dinamica negoziale quanto ormai il rapporto Di Albani era a ormai risolto; richiama nuovamente la rilevante *compensatio lucri cum damno* già evidenziata nel precedente motivo e rileva la mancanza totale di motivazione sul *consilium fraudis* e sul danno ingiusto che

avrebbe subito il).

Tale motivo, a differenza dei precedenti, è fondato.

In tema di azione revocatoria, la consapevolezza dell'evento dannoso da parte del terzo contraente - prevista quale condizione dell'azione dall'art. 2901, primo comma, n. 2, cod. civ. - consiste nella generica conoscenza del pregiudizio che l'atto posto in essere dal debitore può arrecare alle ragioni dei creditori, non essendo necessaria la collusione tra terzo e debitore. Tuttavia, nel caso di contratto preliminare di compravendita a seguito del quale il promittente-venditore abbia alienato il bene oggetto del preliminare ad un diverso soggetto, la prova che l'acquirente dell'immobile fosse a conoscenza del precedente contratto preliminare non è sufficiente, essendo necessaria la prova della sua partecipazione alla dolosa preordinazione dell'alienante, consistente nella specifica intenzione di pregiudicare la garanzia del futuro credito (v. tra le varie, Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 25614 del 03/12/2014 Rv. 633812; Sez. 3, Sentenza n. 6962 del 22/03/2007 Rv. 596285).

Ai fini dell'accoglimento della domanda revocatoria è infatti necessario che sia il debitore che il terzo acquirente del bene abbiano la consapevolezza del pregiudizio recato al creditore dalla vendita del bene.

La Corte abruzzese si è discostata dai suddetti principi di diritto affermati dalla giurisprudenza di legittimità, avendo ravvisato - con riferimento alla posizione del Di - il



consilium fraudis unicamente nell'acquisto ad un prezzo "di assoluto favore proprio in considerazione dei diritti vantati e già malamente esercitati dal ... " (v. pag. 10 sentenza impugnata): ma sull'elemento decisivo ai fini dell'accoglimento della domanda, cioè sulla conoscenza - da parte del Di ... - dell'intenzione della Albani di pregiudicare la garanzia del futuro credito, la sentenza è completamente silente e pertanto si rende necessaria la cassazione per nuovo esame della censura sulla scorta dei principi enunciati.

4 Con il quarto ed ultimo motivo si deduce ai sensi dell'art. 360 n. 3 cpc violazione degli artt. 112 cpc (extrapetizione) nonché 2056, 1223, 1226 e 1227 cc in materia di determinazione dell'ipotetico danno, anche se in via di stretto subordinate, nonché per violazione dell'art. 2697 cc in materia di onere della prova. Il ricorrente contesta il sistema di calcolo del danno, ancorato al prezzo dell'appartamento fissato nel successivo preliminare a sua volta concluso dal Di ... con tale Monformoso. Richiama i principi che regolano il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita, principi nel caso di specie violati dalla Corte d'Appello che invece ha individuato un valore di mercato e lo ha posto semplicemente a carico delle parti appellate senza considerare il vantaggio coevo alla mancata stipula del definitivo.

Inoltre - osserva il ricorrente - la Corte d'Appello,



violando il principio dell'onere della prova, ha utilizzato di ufficio dei parametri che la parte neppure aveva fornito; rileva infine che nel caso di specie non sussistevano neppure i presupposti per una valutazione equitativa del danno.

Anche tale motivo è fondato.

La giurisprudenza di questa Corte ha più volte affermato che il risarcimento del danno, imputabile al promittente venditore per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita di un bene immobile, consiste nella differenza tra il valore commerciale del bene medesimo al momento in cui l'inadempimento è divenuto definitivo (che, in caso di vendita a terzi, coincide con la trascrizione dell'atto) ed il prezzo pattuito (v. Sez. 2, Sentenza n. 14714 del 30/08/2012 Rv. 624195; Sez. 3, Sentenza n. 25016 del 10/10/2008 Rv. 605254).

La Corte abruzzese si è palesemente discostata da tale insegnamento perché ha parametrato il risarcimento (precisamente il lucro al prezzo che Di aveva pattuito per rivendere l'immobile ad un terzo (tale Monformoso), pari alla somma di 181.000.000 di lire (€. 93.478,70), criterio non solo errato, ma addirittura avulso da una specifica richiesta di parte (la stessa sentenza infatti precisa di averlo utilizzato per sopperire alla mancanza di prove ulteriori, così mostrando di ignorare anche la regola dell'onere probatorio, valevole ovviamente non solo ai fini della prova dell'an ma anche del quantum del risarcimento).



Anche sotto profilo la sentenza deve pertanto essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello di L'Aquila in diversa composizione che, nel riesaminare la vicenda, si atterrà ai principi esposti provvedendo altresì sulle spese del giudizio.

P.Q.M.

rigetta il primo e il secondo motivo; accoglie i restanti motivi; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese, alla Corte d'Appello di L'Aquila in diversa composizione.

Così deciso in Roma il 19.7.2016.

Il cons. est

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 07 OTT. 2016

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI