

08525-18



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Vincenzo MAZZACANE - Presidente  
Ubaldo BELLINI - Consigliere Rel.  
Guido FEDERICO - Consigliere  
Giuseppe TEDESCO - Consigliere  
Raffaele SABATO - Consigliere

COMUNIONE  
VENDITA

RG. 22476/2013

Cron. 8525

Rep. *e. T.*

Ud. 21/12/2017

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

PU

sul ricorso 22476-2013 proposto da:

*[Redacted]* IINO, rappresentato e difeso dagli Avvocati LELIO  
e ROBERTO GIOVANNI ed elettivamente  
domiciliato in ROMA, *[Redacted]*, presso lo studio del secondo;

**- ricorrente -**

**contro**

ELIO, nella qualità di erede di *[Redacted]* Mario, rappresentato e  
difeso dagli Avvocati A. DOMENICO *[Redacted]* e MICHELE *[Redacted]*,  
ed elettivamente domiciliato in ROMA, *[Redacted]*,  
presso lo studio del secondo;

**- controricorrente -**

**nonché contro**

EVIO, nella qualità di erede di *[Redacted]* Zaira,  
rappresentato e difeso dagli Avvocati STEFANO *[Redacted]* e *[Redacted]*

3438/17

*[Handwritten mark]*



GIUSEPPE C , ed elettivamente domiciliati in ROMA, ,  
, presso lo studio del secondo;

**- controricorrente -**

**nonché contro**

CORRADO, nella qualità di erede di Zaira,  
**- intimato -**

avverso la sentenza n. 1975/2012 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 19/09/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 21/12/2017 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUCIO CAPASSO, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

uditi l'Avvocato ROBERTO GIOVANNI / per il ricorrente che ha concluso per l'accoglimento del ricorso; gli Avvocati DONATO / per il controricorrente Elio e GIUSEPPE / per il controricorrente Nevio che hann concluso per il rigetto del ricorso.

### **FATTI DI CAUSA**

Con atto notificato il 4 settembre 2002, GINCO / conveniva dinanzi al Tribunale di Verona, sezione distaccata di Legnago, Mario F / proprio e quale tutore della moglie interdetta Zaira / chiedendo l'adempimento ex art. 2932 cod. civ. (dichiarandosi disposto al pagamento del saldo del prezzo e chiedendo il rilascio del bene) del preliminare stipulato il 19 giugno 2001, con cui il / aveva promesso in vendita all'attore un terreno in comproprietà tra il / medesimo e la moglie.

Si costituiva ELIO / quale protutore della / che eccepiva la nullità del preliminare per il mancato consenso della



stessa, chiedendo il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale subordinata, l'annullamento del contratto ex art. 184 e/o 377 cod. civ., stante anche la mancata autorizzazione del Tribunale alla stipulazione dell'atto.

Si costituiva anche Mario il quale concludeva in modo analogo, chiedendo il rigetto della domanda, previo accertamento della nullità del contratto preliminare, o in via riconvenzionale l'annullamento.

Interrotta la causa per morte di entrambi i convenuti (Mario e Zaira la stessa veniva riassunta dai nei confronti degli eredi (ELIO quale erede di Mario e NEVIO e CORRADO V uali eredi di Zaira che si costituivano ribadendo le precedenti difese svolte dai rispettivi danti causa.

Il Tribunale adito, con sentenza n.44/08 depositata il 26 febbraio 2008, accoglieva la domanda attorea, rigettando le difese dei convenuti, in quanto l'annullabilità ex artt. 375 e 377 cod. civ. non ricorreva, non avendo Mario agito come tutore, ed essendo tardiva la domanda di annullamento ex art. 184 cod. civ. (la cui disciplina presentava carattere di specialità rispetto a quella della comunione ordinaria) perché proposta oltre l'anno da quando il protutore aveva avuto notizia del contratto; per l'effetto disponeva il richiesto trasferimento del bene, condannava l'attore al pagamento del prezzo residuo ed i convenuti al rilascio, e compensava le spese.

Con atto notificato l'8 aprile 2009, la sentenza veniva impugnata davanti alla Corte d'appello di Venezia da ELIO , chiedendone la riforma, previa inibitoria ex art. 283 cod. proc. civ., nonché il rigetto delle domande avversarie e l'accoglimento delle proprie istanze e difese non accolte il primo grado.

B



Si costituivano il \_\_\_\_\_ chiedendo il rigetto dell'appello e dell'istanza di inibitoria; e NEVI \_\_\_\_\_ (rimanendo contumace CORRADO \ \_\_\_\_\_ che si associava alle conclusioni dell'appellante.

Sospesa l'efficacia esecutiva della impugnata sentenza del Tribunale di Verona (sezione distaccata di Legnago), la Corte d'appello di Venezia, con sentenza n. 1975/2012, depositata il 19/09/2012, in riforma della decisione di primo grado rigettava le domande proposte da GINO \_\_\_\_\_ nei confronti di Mario \_\_\_\_\_ a e Zaira \_\_\_\_\_

Per la cassazione di tale sentenza GINO \_\_\_\_\_ ha proposto ricorso sulla base di tre motivi. ELIO \_\_\_\_\_ e NEVIO \_\_\_\_\_ hanno resistito con rispettivi controricorsi. Tutte le parti in giudizio hanno depositato memorie.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. – Con il primo motivo, il ricorrente deduce la «violazione e falsa applicazione di norma di diritto in tema di comunione legale tra coniugi. In particolare violazione dell'art. 184 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.», poiché la Corte d'appello ha ritenuto fondato (e assorbente) l'argomento con cui l'appellante aveva riproposto l'eccezione di nullità-inefficacia del contratto preliminare di vendita di un immobile, appartenente a due coniugi, in regime di comunione legale, per mancata adesione al medesimo di uno dei due coniugi comproprietari, entrambi indicati in intestazione come parti dello stesso, con conseguente inapplicabilità dell'art. 184 cod. civ. (sentenza pag. 12).

Il ricorrente deduce l'erroneità della decisione di appello che avrebbe ritenuto l'inapplicabilità dell'art. 184 c.c., che a giudizio della Corte di merito deriverebbe dal fatto che tale norma disciplina l'ipotesi in cui il coniuge disponga autonomamente del



bene comune, e quindi troverebbe applicazione nei differenti casi in cui il coniuge non riveli la situazione di comunione, presentandosi come unico proprietario, ovvero dichiararsi di agire anche per conto dell'altro senza averne i poteri.

1.2. – Il motivo non è fondato.

1.3. – La Corte d'appello di Venezia ha richiamato il principio di diritto (pronunciato rispetto ad identica fattispecie negoziale, e mai specificamente negato dalla successiva giurisprudenza di legittimità) in virtù del quale, «in regime patrimoniale di comunione legale, il disposto di cui all'art. 184 cod. civ. (secondo cui "gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'altro coniuge e da questo non convalidati sono annullabili se riguardano beni immobili o beni mobili elencati nell'art. 2683") presuppone l'effettiva autonoma disposizione di un bene comune da parte di uno solo dei coniugi, pertanto non si applica nel caso in cui, come nella specie, tutti i contraenti siano a conoscenza della comunione dei beni tra i coniugi e questi ultimi figurino entrambi nel contratto come venditori, atteso che in tal caso il mancato consenso di uno dei due impedisce il sorgere di una valida obbligazione neanche a carico dell'altro» (Cass. n. 3647 del 2004).

La Suprema Corte – nel ritenere (appunto) non fondata la pretesa dei ricorrenti di veder affermata la validità del contratto di compravendita per essere decorso il termine annuale concesso al coniuge dall'art 184 c.c. per far annullare l'atto stipulato senza il suo consenso – ha precisato che, in quella occasione (come nell'odierna), le parti avevano predisposto un contratto in cui figuravano in qualità di venditori sia il marito che la moglie, senza tuttavia mai ottenere la sottoscrizione di questa, sicché non poteva dirsi che il primo avesse disposto autonomamente di un bene della comunione, essendo pacifico che tutte le parti erano consapevoli



della comunione vigente sui beni e la comune volontà di tutti era orientata alla stipula di un contratto in cui entrambi i titolari del bene avrebbero dovuto prestare il consenso alla vendita.

1.4. – Orbene, è incontestato in atti che la “promessa di vendita” in questione prevedesse, testualmente, che tra [redacted] Mario, nato a [...] e [redacted] Zaira [redacted] da una parte, e il signor [redacted] Gino nato a [...] dall'altra, si conviene e stipula quanto segue: art. 1) il signor [redacted] Mario e [redacted] Zaira M [redacted] promette di vendere al signor [redacted] Gino che promette di acquistare [...]»; ed altrettanto non controverso è che, nella medesima scrittura, manchi la sottoscrizione della signora [redacted].

Anche nel presente giudizio, dunque, la Corte d'appello ha correttamente esclusa (in coerenza col precedente principio espresso dalla Cassazione) l'applicabilità del disposto dell'art. 184 c.c., il quale (nel predisporre la specifica tutela del coniuge dissenziente) presuppone l'avvenuta effettiva autonoma disposizione di un bene comune da parte di uno solo dei coniugi; situazione, questa, non certamente equiparabile a quella di specie, in cui la mancata prestazione del consenso da parte di uno dei coniugi, espressamente indicato nell'atto quale contraente, non ha mai consentito il sorgere di una valida obbligazione neppure a carico dell'altro, attesa la nullità del contratto per mancanza di tale requisito essenziale (artt. 1325 e ss. c.c.).

1.5. – Non si tratta dunque di rifarsi alla peculiare natura della comunione legale tra coniugi ed agli effetti del consenso del coniuge, rimasto estraneo all'atto di disposizione posto in essere dal solo altro coniuge; né alla qualificazione del consenso quale negozio unilaterale autorizzativo, atto a rimuovere il limite all'esercizio del potere dispositivo sul bene (come affermato dalla giurisprudenza richiamata dal ricorrente: Cass. sez. un. n. 17952

B



del 2007; Cass. n. 12849 del 2008; Cass. n. 14093 del 2010; Cass. n. 12923 del 2012); e neppure agli effetti nei confronti dei terzi del contratto stipulato in assenza del consenso del coniuge pretermesso (Cass. n. 2202 del 2013). Né soccorre il richiamato orientamento secondo cui, «per l'esecuzione in forma specifica, a norma dell'art. 2932 cod. civ., di un preliminare di vendita di un bene immobile rientrante nella comunione legale dei coniugi, non è necessaria la sottoscrizione di entrambi i promittenti venditori, ma è sufficiente il consenso del coniuge non stipulante, traducendosi la mancanza di detto consenso in un vizio di annullabilità, da far valere, ai sensi dell'art. 184 cod. civ., nel rispetto del principio generale della buona fede e dell'affidamento, entro il termine di un anno, decorrente dalla conoscenza dell'atto o dalla trascrizione» (Cass. n. 12923 del 2012, già cit.; conf. a Cass. n. 2202 del 2013, cit.; Cass. n. 1385 del 2012, Cass. n. 14093 del 2010, cit.; Cass. n. 88 del 2007 e Cass. 16177 del 2001; laddove il riferimento alla fattispecie decisa dalla già evocata Cass. n. 12923 del 2012 attiene al diverso caso in cui il coniuge pretermesso era semplicemente "presente" alla stipulazione dell'atto da parte dell'altro coniuge, senza parteciparvi, e non lo aveva sottoscritto).

Del tutto correttamente, pertanto, la Corte d'appello ha evidenziato la peculiarità della fattispecie in esame che – peraltro in assenza di alcun riferimento nell'atto sia al regime patrimoniale dei coniugi promittenti venditori, sia a poteri rappresentanza volontaria e/o legale (anche in ragione dello stato di interdizione della contraente signora I. in capo al coniuge firmatario – diversamente dai richiamati precedenti riguarda specificamente il caso in cui il coniuge sia parte contraente a tutti gli effetti, il cui nome appaia nell'intestazione come nel contenuto dell'atto, senza che poi ne segua la sottoscrizione, così configurandosi una figura

B



contrattuale rispetto alla quale è del tutto estranea la disciplina dei rimedi approntata dall'art. 184 c.c.; e ciò (come correttamente evidenziato dalla Corte d'appello) in mancanza di alcuna ragione di privilegiare l'affidamento del terzo contraente e sottoscrittore dell'atto, ben consapevole della incompletezza dell'accordo raggiunto e, quindi, dell'inefficacia dell'atto.

2. - Con il secondo motivo, il ricorrente deduce la «violazione dell'art. 1387 c.c. in relazione all'art. 357 c.c., richiamato dall'art. 424 c.c., nonché violazione dell'art. 183, terzo comma, c.c., che esclude il coniuge interdetto dall'amministrazione dei beni comuni: l'interdizione di Zaira impediva la di lei sottoscrizione del preliminare di vendita immobiliare - Violazione delle cennate norme di diritto in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.». L'errore di diritto sarebbe consistito nel non aver considerato che il potere di rappresentanza di Zaira in capo al coniuge tutore Mario I era a questi conferito dalla legge e nel non avere tenuto conto che l'art. 183, terzo comma, c.c. esclude il coniuge interdetto dall'amministrazione dei beni comuni.

2.1. - Il motivo non è fondato.

2.2. - Proprio la scelta di utilizzare una figura contrattuale in cui entrambi i coniugi figurano come contraenti, promittenti venditori, nonché di escludere dal contenuto dell'atto qualunque riferimento allo stato di interdizione legale della signora e quindi alla sua esclusione di diritto dalla amministrazione dei beni comuni (ai sensi del terzo comma dell'art. 183 c.c.), ovvero al potere di rappresentanza conferito dalla legge al tutore, dimostrano la chiara volontà delle parti di predisporre il contratto preliminare *de quo* per la partecipazione al negozio di entrambi i comproprietari; e non già per la partecipazione di uno solo di essi quale tutore e rappresentante legale della interdetta.

13





Correttamente dunque la Corte d'appello di Venezia – sulla base dell'interpretazione del contratto, riservata al giudice di merito (Cass. n. 16181 del 2017), operata in riferimento alla comune intenzione dei contraenti, appalesata dall'inequivoco senso letterale delle parole (verificate alla luce dell'intero contesto negoziale ai sensi dell'art. 1363 c.c., nonché ai criteri d'interpretazione soggettiva di cui agli artt. 1369 e 1366 c.c.), e volta a consentire l'accertamento del significato dell'accordo in coerenza con la relativa ragione pratica o causa concreta e ad escludere interpretazioni cavillose deponenti per un significato in contrasto con gli interessi che le parti hanno voluto tutelare mediante la stipulazione negoziale (Cass. n. 7927 del 2917) – ha valorizzato e posto a fondamento della propria decisione, il fatto che la scrittura privata in questione, così come testualmente redatta dalle parti, aveva il fine di permettere la partecipazione all'atto di entrambi i comproprietari.

2.3. – E per tale ragione la Corte d'appello ha, altrettanto correttamente, attribuito carattere e valenza assorbente alla eccezione di nullità/inefficacia, per vizio del consenso, del contratto preliminare di vendita di immobile, appartenente ai due coniugi in regime di comunione legale, per mancata sottoscrizione del medesimo di una dei due coniugi comproprietari, indicata insieme all'altro coniuge, nella intestazione e nel contenuto dell'atto, come parte dello stesso.

3. – Con il terzo motivo, il ricorrente deduce (in via subordinata al mancato accoglimento dei due precedenti) la «violazione della tariffa professionale vigente *pro tempore* (D.M. 8.4.2004 n. 127 in G.U. 18.5.2004), in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. Applicazione dell'art. 41 D.M. 20.7.2012 n. 140 alla presente controversia». Il ricorrente contesta il superamento dei limiti

3



tariffari massimi nella determinazione delle spese processuali liquidate in favore delle controparti vittoriose in appello.

3.1. – Il terzo motivo è inammissibile.

3.2. – Va preliminarmente osservato che la fattispecie dedotta in giudizio (nella quale viene contestato l'ammontare delle spese di lite determinate nella sentenza della Corte di appello di Venezia depositata il 19.9.2012) è regolata, *ratione temporis*, dal D.M. 20.7.2012 (il cui articolo 41 recita: "Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore"), posto che alla data di entrata in vigore di tale decreto (23.8.2012) la prestazione professionale del cui compenso si discute non si era ancora conclusa e che, come chiarito dalle Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 17405/12, la nozione di compenso rimanda ad un corrispettivo unitario per l'opera complessivamente prestata, ancorché iniziata e parzialmente svolta sotto il vigore di discipline tariffarie previgenti (conf. Cass. 4949/17).

Inoltre, nella specie trova applicazione la disposizione di cui all'articolo 1, comma 7, del suddetto decreto 140/2012, alla cui stregua "In nessun caso le soglie numeriche indicate, anche a mezzo di percentuale, sia nei minimi che nei massimi, per la liquidazione del compenso, nel presente decreto e nelle tabelle allegate, sono vincolanti per la liquidazione stessa"; disposizione questa rispetto alla quale è stato peraltro precisato che il giudice è tenuto ad indicare le concrete circostanze che giustificano le deroghe ai minimi e massimi stabiliti dal medesimo d.m. (cfr. Cass. n. 18167 del 16/09/2015; Cass. 11 gennaio 2016 n. 253; Cass. 3 agosto 2016, n. 16225).

3.3. – Ciò premesso, va rilevato che, nei termini in cui risulta formulato il motivo di appello, la denuncia di violazione della tariffa



professionale vigente *pro tempore* sembrerebbe riferita alle tariffe di cui al D.M. 8.4.2004 n. 127; laddove solo in un secondo momento si rappresenta l'applicabilità nella definizione delle spese del giudizio *a quo* dell'art. 41 D.M. 140/12.

Peraltro, a supporto dell'assunto del superamento del massimo tariffario, il ricorrente confusamente ne deduce, prima, la non coerenza in riferimento a non meglio precisati parametri tariffari (che, per dare senso al richiamo contenuto nella sintesi del motivo, sembrerebbero presumibilmente quelli dettati dal richiamato D.M. 127/04); e, solo dopo aver rappresentato l'applicabilità *ratione temporis* delle tariffe di cui al D.M. 140/12, osserva che è su detta nuova normativa che «va parametrato il compenso per l'intero presente giudizio, in tutti i gradi nei quali ha trovato svolgimento».

Tale rappresentazione delle doglianze espresse dal motivo, e l'assenza di sicuri parametri di riferimento delle singole voci di tariffa rispetto alle specifiche attività effettivamente svolte nei diversi gradi di giudizio, comporta (in mancanza di autosufficienza del motivo) l'impossibilità di operare una sicura valutazione della legittimità o meno della contestata quantificazione operata dal giudice di appello. Secondo il principio affermato da questa Corte, la parte, la quale intenda impugnare per cassazione la liquidazione delle spese, dei diritti di procuratore e degli onorari di avvocato, per pretesa violazione dei minimi tariffari, ha l'onere di specificare analiticamente le voci e gli importi considerati in ordine ai quali il giudice di merito sarebbe incorso in errore, con la conseguenza che deve ritenersi inammissibile il ricorso che contenga il semplice riferimento a prestazioni che sarebbero state liquidate in eccesso rispetto alla tariffa massima (Cass. n. 18086 del 2009; conf. Cass. n. 3651 del 2007; n. 2626 del 2004).



4. – Il ricorso pertanto va rigettato.

4.1. – Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. Va emessa altresì la dichiarazione di cui all'art. 13 d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente grado di giudizio, che liquida per ciascuno dei controricorrenti in complessivi € 3.700,00, di cui € 200,00 per rimborso spese vive, oltre al rimborso forfettario spese generali, in misura del 15%, ed accessori di legge. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, Dpr. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 dicembre 2017.

Il Presidente

Dr. Vincenzo Mazzacane

Il Giudice relatore

Dr. Ubaldo Bellini

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 6 APR. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA