



27409-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROPRIETA'

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 18048/2015

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

- Presidente - Cron. 27409

ELISA PICARONI

- Rel. Consigliere - Rep. C.I.

GIUSEPPE FORTUNATO

- Consigliere - Ud. 13/09/2019

GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere - CC

STEFANO OLIVA

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 18048-2015 proposto da:

VALENTINA, elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avvocato ( ), che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

GIORGIA, elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avvocato ( ), che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

nonchè contro

ANNA;

2019

1884

da

- intimata -

avverso la sentenza n. 3448/2015 della CORTE D'APPELLO  
di ROMA, depositata il 03/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 13/09/2019 dal Consigliere ELISA  
PICARONI;



## FATTI DI CAUSA

1. Oggetto di ricorso è la sentenza della Corte d'appello di Roma, pubblicata il 3 giugno 2015 e notificata il 12 giugno 2015, che ha rigettato l'appello proposto da Valentina [redacted] avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 3095 del 2010, e nei confronti di Anna [redacted] e Giorgia [redacted]

1.1. Nel 2008 Valentina [redacted] figlia del defunto Valentino [redacted] ed erede dello stesso, aveva proposto domanda di accertamento della inesistenza di diritti reali in capo alla [redacted] ex coniuge del [redacted] sull'immobile sito in Roma alla [redacted]. In assunto dell'attrice, il genitore era divenuto unico proprietario dell'immobile in forza degli accordi raggiunti in sede di separazione consensuale.

1.2. Nella resistenza della [redacted] che aveva chiesto in via riconvenzionale l'accertamento del diritto di proprietà esclusiva sull'immobile, la restituzione dello stesso ed il risarcimento danni, il Tribunale rigettò la domanda dell'attrice.

2. La Corte d'appello, adita dalla [redacted] ha confermato la decisione e condannato l'appellante alla rifusione delle spese anche nei confronti di Giorgia [redacted] resasi nel frattempo acquirente dell'immobile ed intervenuta nel giudizio in qualità di successore a titolo particolare nella proprietà dello stesso.

3. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso Valentina [redacted] sulla base di due motivi. Resiste con controricorso Giorgia [redacted] Non ha svolto difese in questa sede Anna [redacted].

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo è denunciata violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e 1322 cod. civ. e si contesta

l'interpretazione dell'accordo raggiunti in sede di separazione personale dai coniugi

Il testo contrattuale secondo cui «*Le mura del Bar di ... vengono trasferite al marito ... [il quale] si assume da ora ogni onere compresi mutuo ed imposte anche passate*» deponeva all'evidenza per l'immediatezza del trasferimento, voluto dalle parti all'interno del più ampio accordo di separazione, che infatti ne costituiva la "causa giustificativa", donde l'irrilevanza della mancata indicazione del prezzo di cessione e della formale accettazione. Era convergente nella direzione indicata anche la previsione finale, in forza della quale i separandi si erano obbligati «*a rendere operativo tale trasferimento compiendo ogni atto necessario*». Si trattava dunque di un contratto ad effetti reali ed il verbale di separazione omologato era stato trascritto presso i Registri Immobiliari di Roma, con nota di trascrizione che riportava l'indicazione anche dei dati catastali.

2. Con il secondo motivo è denunciata violazione degli artt. 2643, 2657 cod. civ. e si contesta che la Corte d'appello non ha tenuto conto dei principi in materia di trascrizione.

La trascrizione, infatti, è limitata ai titoli che rientrano nell'elencazione di cui all'art. 2643 cod. civ. e che presentano i requisiti di forma e sostanza di cui all'art. 2657 cod. civ., e poiché all'epoca della trascrizione in oggetto non era stata ancora introdotta la norma che prevede la trascrizione del contratto preliminare (art. 2645-*bis* cod. civ.), l'avvenuta trascrizione del verbale di separazione non solo confermerebbe ma perfino costituirebbe prova che l'accordo di separazione contenesse la volontà dei separandi di trasferire la proprietà dell'immobile al ... e non un impegno a trasferire.

3. I motivi, da esaminare congiuntamente, sono fondati.

3.1. La Corte d'appello ha ricostruito della volontà dei coniugi separandi Valentino e Anna sulla base di un esame parziale delle risultanze documentali, in contrasto con il principio consolidato secondo cui, nell'interpretazione del contratto, il criterio letterale e quello del comportamento delle parti anche successivo al contratto medesimo concorrono, in via paritaria, a definire la comune volontà dei contraenti (*ex plurimis*, Cass. 01/12/2016, n. 24560; 09/12/2014, n. 25840; 11/01/2006, n. 261).

Nella specie, nel verbale di separazione in data 26 ottobre 1984 è scritto che «le mura del Bar di di proprietà della moglie vengono trasferite al marito V. il quale si assume da ora ogni onere compresi mutuo ed imposte anche passate»; il verbale, dopo l'omologa, è stato trascritto su richiesta della sig.ra .

Il dato letterale dell'accordo di separazione e il comportamento successivo della parte [ che ha perfezionato il trasferimento ponendo in essere l'adempimento necessario, non sono stati esaminati unitariamente, e ciò ha impedito alla Corte d'appello di individuare la natura reale del trasferimento della proprietà dell'immobile, mentre gli argomenti svolti in sentenza a sostegno della tesi dell'obbligatorietà dell'impegno risultano in parte confliggenti con la consolidata giurisprudenza in tema di accordi di separazione e in parte contraddittori.

3.2. Costituisce *ius receptum* l'affermazione secondo cui gli accordi di separazione personale tra coniugi, contenenti attribuzioni patrimoniali concernenti beni mobili o immobili, rispondono di norma ad uno specifico spirito di sistemazione dei rapporti in occasione dell'evento di separazione consensuale, il quale sfugge alle connotazioni classiche sia dell'atto di donazione sia dell'atto di vendita e svela una sua

tipicità propria la quale poi, di volta in volta, può colorarsi dei tratti dell'obiettiva onerosità piuttosto che di quelli della gratuità, in ragione dell'eventuale ricorrenza in concreto dei connotati di una sistemazione solutorio-compensativa più ampia e complessiva, di tutta quell'ampia serie di possibili rapporti aventi significati patrimoniali, anche solo riflessi, maturati nel corso della vita matrimoniale (*ex plurimis*, Cass. 14/03/2006, n. 5473; 23/03/2005, n. 5741; 11/11/1992, n. 12110). La necessità di qualificare l'atto come oneroso o gratuito rileva poi al diverso fine dell'applicazione della disciplina differenziata di cui all'art. 2901 cod. civ. (da ultimo, Cass. 15/04/2019, n. 10443), ma non incide sulla giustificazione causale dell'attribuzione patrimoniale, che appunto risiede nella sistemazione dei rapporti tra gli ormai ex coniugi. In questa prospettiva, non può assumere significato il fatto che l'accordo siglato dai separandi fosse carente dei tratti tipici della vendita – indicazione del prezzo, dati catastali dell'immobile, accettazione da parte dell'acquirente – mentre la circostanza che in sede di divorzio non sia stata fatta alcuna menzione del trasferimento immobiliare costituisce argomento perfino contrario alla tesi della natura soltanto obbligatoria dell'accordo. Quanto poi al riferimento della Corte d'appello a presunte esigenze cautelari che avrebbero indotto gli ex coniugi a siglare l'accordo, così addossando gli oneri fiscali ed economici dell'immobile al già raggiunto da condanne penali, è sufficiente osservare che si tratta di argomentazione apparente poiché assume in premessa ciò che dovrebbe contribuire a dimostrare, e cioè che l'accordo avesse natura obbligatoria.

4. La decisione impugnata è erronea anche nella parte in cui sottovaluta il significato della trascrizione del verbale di separazione omologato e fa riferimento alla motivazione resa

dal Tribunale in ordine al significato di una missiva trasmessa dalla all'intendenza di finanza. Si tratta di elementi che, per la differente valenza probatoria, non possono essere comparati né bilanciati: il verbale di separazione contenente il trasferimento di diritti reali immobiliari costituiva – dopo l'omologazione – titolo per la trascrizione a norma dell'art. 2657 cod. civ. (*ex plurimis*, Cass. 15/05/1997 n. 4306), mentre all'epoca non era prevista la possibilità di trascrivere accordi di carattere obbligatorio concernenti il trasferimento del diritto di proprietà.

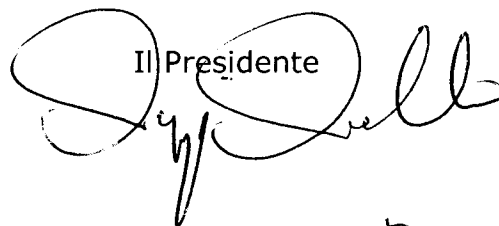
5. All'accoglimento del ricorso segue la cassazione della sentenza impugnata con rinvio al giudice designato in dispositivo, per un nuovo esame della domanda. Lo stesso giudice provvederà a regolare le spese del giudizio di legittimità.

### PER QUESTI MOTIVI

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 13 settembre 2019.

Il Presidente



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa *Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, ~~25~~ 25 OTT. 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa *Simona Cicardello*