

ORIGINALE  
Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

0022454/14

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

composta dagli ill.mi sigg.ri magistrati

OGGETTO:

- |                |           |                    |  |
|----------------|-----------|--------------------|--|
| dott. Luigi    | Piccialli | - Presidente       | <i>preliminare vendita immobiliare</i> |
| dott. Pasquale | D'Ascola  | - Consigliere      | R.G.N.: 430/2009, 565/2009, 567/2009   |
| dott. Alberto  | Giusti    | - Consigliere      | Cron.: 22454                           |
| dott. Elisa    | Picaroni  | - Consigliere      | Rep.: 3917                             |
| dott. Luigi    | Abete     | - Consigliere rel. | Ud.: 17/6/2014                         |

ha pronunciato la seguente

PU

SENTENZA

sui ricorsi iscritti ai nn. 430/2009, 565/2009 e 567/2009 R.G. proposti da:

<sup>0201740988</sup>  
VISANO COSTRUIRE s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, alla via Andrea Vesalio, n. 22, presso lo studio dell'avvocato professor Natalino Irti che congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato Andrea Mina la rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine del ricorso.

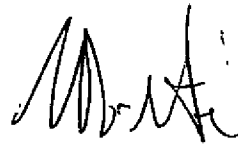
RICORRENTE nel procedimento n. 430/2009

contro

CRONO s.r.l. (già "Luclar International" s.r.l.) - p.i.v.a. 00637160987 - in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, alla via Ombrone, n. 14, presso lo studio dell'avvocato professor Paolo Papanti Pelletier che congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato Fabrizio Tomaselli ed all'avvocato Amedeo Tonachella la rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al controricorso.

CONTRORICORRENTE - RICORRENTE INCIDENTALI nel procedimento n. 430/2009

e

1605/14 

1

PL01B041H18E364B

POLI TOBIA, rappresentato e difeso in virtù di procura speciale a margine del controricorso dall'avvocato Piergiorgio Merlo ed elettivamente domiciliato in Roma, alla via Luigi Luciani, n. 1, presso lo studio dell'avvocato Daniele Manca Bitti.

CONTRORICORRENTE nel procedimento n. 430/2009

e

TELEFRI MARIO, elettivamente domiciliato in Roma, alla via Gregoriana, n. 54, presso lo studio dell'avvocato professor Massimo Confortini che congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato Carlo dall'Asta lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine del controricorso.

CONTRORICORRENTE nel procedimento n. 430/2009

\*\*\*\*\*

00565720984

CAPI s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa in virtù di procura speciale a margine del ricorso dall'avvocato Piergiorgio Merlo ed elettivamente domiciliata in Roma, alla via Luigi Luciani, n. 1, presso lo studio dell'avvocato Daniele Manca Bitti.

RICORRENTE nel procedimento n. 565/2009

contro

CRONO s.r.l. (già "Luclar International" s.r.l.) - p.i.v.a. 00637160987 - in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, alla via Ombrone, n. 14, presso lo studio dell'avvocato professor Paolo Papanti Pelletier che congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato Fabrizio Tomaselli ed all'avvocato Amedeo Tonachella la rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al controricorso.

CONTRORICORRENTE - RICORRENTE INCIDENTALE nel procedimento n. 565/2009

\*\*\*\*\*

01841210980

FINTEMAR s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, alla via Gregoriana, n. 54, presso lo studio dell'avvocato professor Massimo Confortini



che congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato Carlo Dall'Asta la rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine del ricorso.

RICORRENTE nel procedimento n. 567/2009

Contro

CRONO s.r.l. (già "Luclar International" s.r.l.) – p.i.v.a. 00637160987 - in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, alla via Ombrone, n. 14, presso lo studio dell'avvocato professor Paolo Papanti Pelletier che congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato Fabrizio Tomaselli ed all'avvocato Amedeo Tonachella la rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al controricorso.

CONTRORICORRENTE – RICORRENTE INCIDENTALI nel procedimento n. 567/2009

Avverso la sentenza n. 676 dei 21.5/20.6.2008 della corte d'appello di Brescia,

Udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 17 giugno 2014 dal consigliere dott. Luigi Abete,

Udito l'avvocato Francesco Arnoud, per delega dell'avvocato professor Natalino Irti e dell'avvocato Andrea Mina, per "Visano Costruire" s.r.l.,

Uditi l'avvocato professor Paolo Papanti Pelletier, l'avvocato Fabrizio Tomaselli e l'avvocato Amedeo Tonachella per il curatore del fallimento della "Crono" s.r.l. (già "Luclar International" s.r.l.),

Udito l'avvocato Daniele Manca Bitti, per delega dell'avvocato Piergiorgio Merlo, per "Capi" s.r.l.,

Udito l'avvocato professor Massimo Confortini per "Fintemar" s.r.l.,

Udito l'avvocato Daniele Manca Bitti, per delega dell'avvocato Piergiorgio Merlo, per Tobia Poli,

Udito l'avvocato professor Massimo Confortini per Mario Telefri,

Udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Renato Finocchi Ghersi, che ha concluso per il rigetto dei ricorsi,



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atti notificati in data 29.11.1999 "Luclar International" s.r.l. (poi "Crono" s.r.l.) citava a comparire innanzi al tribunale di Brescia "Visano Costruire" s.r.l., "Capi" s.r.l. e Tobia Poli, legale rappresentante, quest'ultimo, e dell'una e dell'altra s.r.l. convenuta, nonché "Fintemar" s.r.l. e Mario Telefri, legale rappresentante di tal ultima s.r.l..

Esponeva che aveva siglato in veste di promissaria acquirente con "Visano Costruire" un contratto preliminare di compravendita di un terreno a destinazione "artigianale - industriale" ubicato in Visano e da ricavarsi mercé frazionamento della particella 72 del fol. 5; che contestualmente aveva siglato un contratto d'appalto con "Capi" per la costruzione sul terreno oggetto del preliminare d'acquisto di un capannone; che in data 3.8.1999 "Visano Costruire" le aveva inoltrato comunicazione scritta alla cui stregua il preliminare di compravendita doveva intendersi risolto per inadempimento di essa promissaria acquirente; che parimenti in data 3.8.1999 "Visano Costruire" aveva alienato il terreno a "Capi", che, a sua volta, il 2.11.1999 lo aveva compromesso in vendita a "Fintemar", che, dal canto suo, aveva provveduto a trascrivere il preliminare di acquisto.

Chiedeva che "Visano Costruire" e "Capi" fossero condannate all'adempimento dei contratti stipulati, che fosse dichiarata l'inefficacia nei suoi confronti della vendita intercorsa tra "Visano Costruire" e "Capi" e del preliminare intercorso tra "Capi" e "Fintemar", che i convenuti fossero condannati a risarcire i danni ad essa cagionati.

Costituitasi, "Visano Costruire" eccepiva in via preliminare il proprio difetto di legittimazione passiva in quanto non più proprietaria del terreno; nel merito instava per il rigetto dell'avversa domanda ed in via riconvenzionale per la risoluzione del contratto per inadempimento della società attrice e per la sua condanna al risarcimento dei danni.

Costituitasi, "Capi" eccepiva del pari in via preliminare il proprio difetto di legittimazione passiva; nel merito instava per il rigetto dell'avversa domanda e per la condanna dell'attrice al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c..



h

Costituitasi, "Fintemar" invocava il rigetto dell'avversa domanda ed analogamente la condanna dell'attrice al risarcimento dei danni *ex art. 96 c.p.c.*

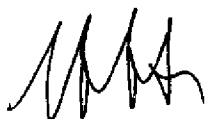
Costituitisi, Tobia Poli e Mario Telefri eccepivano parimenti in via preliminare il proprio difetto di legittimazione passiva; nel merito invocavano il rigetto dell'avversa domanda e la condanna dell'attrice al risarcimento dei danni *ex art. 96 c.p.c.*

Con sentenza n. 3751/2004 il tribunale adito rigettava le domande tutte di "Luclar International"; in parziale accoglimento della riconvenzionale esperita da "Visano Costruire", ritenuta l'essenzialità del termine fissato al 30.7.1999 per il pagamento del saldo del prezzo, dichiarava la risoluzione di diritto del preliminare di compravendita intercorso tra le medesime anzidette società; rigettava ogni ulteriore domanda dei convenuti; compensava integralmente tra le parti tutte le spese di lite.

Interponeva appello "Luclar International" s.r.l.

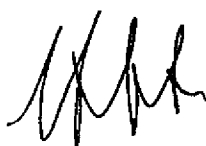
Resistevano "Visano Costruire" s.r.l., "Capi" s.r.l., "Fintemar" s.r.l., Tobia Poli e Mario Telefri; chiedevano il rigetto dell'avverso gravame con il favore delle spese del grado ed, eccezion fatta per Mario Telefri, in via incidentale, in riforma della statuizione di prime cure, la condanna dell'appellante al risarcimento dei danni ed al rimborso delle spese del giudizio di primo grado.

Con sentenza n. 676 dei 21.5/20.6.2008 la corte d'appello di Brescia accoglieva parzialmente l'appello proposto da "Luclar International" e, per l'effetto, dichiarava la simulazione della compravendita intercorsa tra "Visano Costruire" e "Capi", trasferiva ai sensi dell'art. 2932 c.c., subordinatamente all'integrale versamento del prezzo entro trenta giorni dal passaggio in giudicato della sentenza, la piena proprietà del terreno in comune di Visano, in catasto al fol. 12, part. 125, da "Visano Costruire" a "Luclar International", respingeva gli appelli incidentali esperiti da "Visano Costruire", da "Capi", da "Fintemar" e da Tobia Poli, condannava "Visano Costruire" e "Capi" a rimborsare a "Luclar International" le spese di entrambi i gradi di giudizio, compensava integralmente fra tutte le altre parti le spese del grado.



Il giudice del gravame esplicitava che il termine del 15.4.1999 pattuito - nel preliminare intercorso tra "Luclar International" e "Visano Costruire" - per la stipula del definitivo "non è all'evidenza un termine essenziale, risolvendosi nella mera indicazione di una data per il rogito presso il notaio scelto dal venditore" (*così sentenza d'appello, pag. 17*); che, in particolare, non vi era "alcun motivo per il quale, decorso il 15 aprile, sarebbe stata perduta l'utilità economica del contratto" (*così sentenza d'appello, pag. 18*); che neppure il secondo termine, fissato al 30.7.1999 e "previsto per l'integrale pagamento del prezzo, può ritenersi essenziale, nonostante la formulazione letterale in cui i termini di stile <entro e non oltre> sono rafforzati dalla dizione <a pena di decadenza>, in quanto tale termine va visto in correlazione con il primo" (*così sentenza d'appello, pagg. 18 - 19*); che, "quando, come nel caso di specie, il passaggio di proprietà non si è ancora verificato, il decorso del termine fissato non comporta il venir meno dell'utilità economica per le parti contraenti..., essendo il venditore ancora proprietario del terreno promesso in vendita e non avendo l'acquirente perso il proprio interesse all'acquisto del bene, come dimostrato dal suo comportamento successivo" (*così sentenza d'appello, pag. 19*); che "il termine per la stipula del contratto definitivo... è comunque decorso inutilmente per fatto addebitabile al venditore che non aveva ancora scelto il notaio, non aveva predisposto il frazionamento del terreno, non aveva neppure iniziato le opere di urbanizzazione del terreno, promesso in vendita urbanizzato" (*così sentenza d'appello, pag. 21*).

Il giudice del gravame, altresì, con riferimento al contratto d'appalto intercorso tra "Luclar International" e "Capi", "contratto evidentemente collegato con quello preliminare di compravendita come asserito anche dal Tribunale e non contestato da alcuna parte" (*così sentenza d'appello, pag. 23*), esplicitava che era da escludere qualsivoglia inadempimento ascrivibile all'appellante principale; che "alla data della diffida ad adempiere, 29.6.99, inviata da Luclar a Capi, quest'ultima non aveva ancora iniziato i lavori a lei commissionati ed il termine del 30.3.99, fissato nel contratto d'appalto per l'inizio dei lavori, era inutilmente decorso per



inadempimento della Visano... che, a tale data, non aveva ancora presentato alcuna richiesta per le opere di urbanizzazione primaria" (*così sentenza d'appello, pag. 23*).

Il giudice del gravame, inoltre, con riferimento al contratto di compravendita intercorso tra "Visano Costruire" e "Capi" a mezzo scrittura privata con sottoscrizioni autenticate in data 4.8.1999, esplicitava che l' "identità della compagine sociale e dell'amministratore unico, nonché dell'oggetto sociale, dimostrano la sostanziale unicità dei soggetti interessati" (*così sentenza d'appello, pag. 24*); che "soprattutto la fittizietà del trasferimento della proprietà del terreno si ricava dalla mancanza di un interesse effettivo al trasferimento della proprietà del terreno...; dalla collocazione temporale della compravendita, a ridosso della scadenza dei termini previsti nel preliminare con la Luclar...; soprattutto dalla mancanza di qualsiasi prova del passaggio di denaro da una società all'altra, passaggio solo affermato e quietanzato dalla stessa persona fisica" (*così sentenza d'appello, pag. 24*); che l'assunto difensivo secondo cui "il pagamento sarebbe avvenuto con... la realizzazione di capannoni industriali... collide con l'evidenza del contratto definitivo di compravendita, che parla di prezzo già interamente pagato" (*così sentenza d'appello, pag. 25*); che conseguentemente, "ai sensi dell'art. 1415 cod. civ., il contratto Visano/Capi... è inefficace, nei confronti della Luclar s.r.l., terzo estraneo pregiudicato dal contratto simulato di compravendita" (*così sentenza d'appello, pag. 25*), sicché "il bene oggetto del preliminare di compravendita Visano/Luclar è ancora nella disponibilità del promittente venditore e può pertanto essere emessa sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c." (*così sentenza d'appello, pag. 25*).

Il giudice del gravame, ancora, con riferimento al preliminare di compravendita intercorso in data 2.11.1999 tra "Capi" e "Fintemar", esplicitava che la stipula di tale preliminare "non è di ostacolo all'emissione di una sentenza ex art. 2932 c.c." (*così sentenza d'appello, pag. 26*); che "ai fini, infatti, della emissione di sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. occorre solo che il bene promesso in vendita sia ancora di proprietà del promittente venditore, circostanza acclarata in



virtù dell'inefficacia nei confronti di Luclar della vendita simulata Visano/Capi" (*così sentenza d'appello, pag. 26*).

Il giudice del gravame, ulteriormente, esplicitava che "contrariamente a quanto affermato dall'appellante principale Luclar, non è invece stata fornita prova sufficiente della natura simulata o della sussistenza dei requisiti prescritti dall'art. 2901 c.c. relativamente al contratto preliminare stipulato tra la Capi e la Fintemar" (*così sentenza d'appello, pag. 27*); che "la qualità di Mario Telefri, amministratore unico di Fintemar, di socio di Tobia Poli in altra e distinta società, non prova nulla, se non che erano soci in affari" (*così sentenza d'appello, pag. 27*).

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso "Visano Costruire" s.r.l.; ne chiede sulla scorta di quindici motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso "Capi" s.r.l.; ne chiede sulla scorta di sei motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso "Fintemar" s.r.l.; ne chiede sulla scorta di un unico motivo la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese.

"Crono" s.r.l. (già "Luclar International" s.r.l.) ha depositato controricorso contenente ricorso incidentale condizionato fondato su di un unico motivo; chiede dichiararsi inammissibili e comunque rigettarsi gli avversi ricorsi e, per l'eventualità del loro accoglimento, chiede l'accoglimento del ricorso incidentale; in ogni caso con il favore delle spese del giudizio di legittimità.

Hanno depositato controricorso Tobia Poli e Mario Telefri; chiedono - con il favore delle spese - confermarsi la statuizione di seconde cure nella parte in cui - nel confermare la statuizione di primo grado - ha disconosciuto la loro legittimazione passiva.

"Fintemar" s.r.l. ha depositato controricorso onde resistere al ricorso incidentale di "Crono" s.r.l..



8



Mercé comparsa e memoria ex art. 378 c.p.c. depositata in data 11.6.2014 si è costituito il curatore del fallimento di "Crono" s.r.l., dichiarata fallita dal tribunale di Brescia con sentenza n. 258/2013.

A seguito del decesso dell'avvocato Giovanna Dettori Masala con distinte memorie di costituzione in data 24.1.2011 con procura speciale a margine si è costituito per il controricorrente Tobia Poli e per la ricorrente "Capi" s.r.l. l'avvocato Daniele Manca Bitti (*che ha dedotto di averne assunto la rappresentanza e la difesa congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato Piergiorgio Merlo*).

Hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c. "Visano Costruire" s.r.l., "Capi" s.r.l., "Fintemar" s.r.l., Mario Telefri e Tobia Poli.

Ai sensi dell'art. 379, ult. co., c.p.c. "Fintemar" s.r.l. ha depositato osservazioni scritte in ordine alle conclusioni del pubblico ministero.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo "Visano Costruire" deduce "violazione e falsa applicazione degli artt. 1457, 1362, 1363, 1367 e dei principi generali in materia di interpretazione del contratto (art. 360, 1° comma, n. 3, cod. proc. civ.)" (*così ricorso "Visano Costruire", pag. 16*).

Adduce che la corte di merito, "nell'indagare la <comune intenzione delle parti>... non poteva ignorare il tenore letterale delle parole, usate dai contraenti" (*così ricorso "Visano Costruire", pag. 25*), segnatamente le espressioni "entro e non oltre", "a pena di decadenza"; che "la volontà delle parti è, pertanto, davvero limpida: esse non attribuiscono rilievo alla stipulazione del contratto definitivo (primo termine: non essenziale), ma vogliono che il secondo termine sia reputato essenziale (*così ricorso "Visano Costruire", pag. 25*); che la corte distrettuale "non sembra fare applicazione dell'articolo 1363 cod. civ." (*così ricorso "Visano Costruire", pag. 26*); che "la sentenza impugnata, invero, non si ferma su altra clausola dell'articolo 5,... che... così suona: <La somma versata sarà trattenuta quale risarcimento del danno>" (*così ricorso "Visano Costruire", pag. 27*); che da tale clausola "è agevole rilevare il



carattere essenziale del termine 30 luglio 1999. Le parti vogliono che il pagamento della seconda parte del prezzo avvenga entro tale data; decorso il termine, esse perdono ogni interesse alla stipulazione del contratto, cosicché la <somma versata> in esecuzione di questo, sarà <trattenuta> a titolo di risarcimento del danno” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 27*).

Con il **secondo** motivo “Visano Costruire” deduce il vizio di “insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360, 1° comma, n. 5, cod. proc. civ.)” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 30*).

Adduce che “l’interpretazione del contratto Visano – Luclar, offerta dalla Corte d’Appello..., è... del tutto erronea” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 32*); che, “reputando non essenziale né il primo né il secondo termine... priva di significato e di efficacia una precisa clausola contrattuale (<a pena di decadenza>), senza chiarire le ragioni che l’ <hanno indotta a preferire al criterio letterale altri criteri ermeneutici> e senza spiegare per quale motivo le parti avessero fissato il termine del 30 luglio 1999 <a pena di decadenza>” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 32*); che, inoltre, la corte bresciana ha ommesso di considerare l’ulteriore previsione di cui all’art. 5, alla cui stregua “la somma versata sarà trattenuta quale risarcimento del danno”.

Con il **terzo** motivo “Visano Costruire” deduce “violazione e falsa applicazione degli artt. 1218, 1453, 1460 cod. civ. e dei principi generali in materia di inadempimento del contratto (art. 360, 1° comma, n. 3, cod. proc. civ.)” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 33*).

Adduce che la corte di merito “non poteva giudicare Visano inadempiente” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 36*); che “il contratto, stipulato tra Visano e Luclar, prevede apposito rimedio, volto ad elidere l’eventuale inadempimento della <parte venditrice>” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 36*); che “tale rimedio consiste nella fideiussione bancaria... rilasciata dalla Banca di Credito Cooperativo di Casalmoro e Bozzolo..., che il Comune di Visano avrebbe potuto <usare> per <l’esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione>” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 36*); che, “in altre parole, incombeva su Luclar di escutere la



10


fideiussione, prestata da Visano a favore del Comune per le <opere di urbanizzazione>” (così ricorso “Visano Costruire”, pag. 36); che, “in mancanza di qualsiasi iniziativa di Luclar, volta a far valere la garanzia, e ottenere l’ <esecuzione> delle <opere di urbanizzazione>, Visano non può reputarsi inadempiente” (così ricorso “Visano Costruire”, pag. 36).

Con il **quarto** motivo “Visano Costruire” deduce il vizio di “insufficiente e contraddittoria motivazione intorno a un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360, 1° comma, n. 5, cod. proc. civ.)” (così ricorso “Visano Costruire”, pag. 39).

Adduce che la “sentenza impugnata... trascura che le parti... avevano previsto apposito rimedio <... qualora la parte venditrice non assolvesse gli impegni assunti>” (così ricorso “Visano Costruire”, pag. 39); che la corte bresciana “tace su tale clausola, non rileva che Luclar ha omesso ogni iniziativa, volta a far valere la garanzia prestata da Visano” (così ricorso “Visano Costruire”, pag. 39).

Con il **quinto** motivo “Visano Costruire” deduce “violazione e falsa applicazione degli artt. 1350, 1351 e dei principi generali in materia di forma degli atti, e degli articoli 2721, 2723, 2725 cod. civ. (art. 360, 1° comma, n. 3, cod. proc. civ.)” (così ricorso “Visano Costruire”, pagg. 39 - 40).

Adduce che la corte di merito ha considerato “ammissibile la prova per testimoni <... di un accordo con Visano per procrastinare la data del rogito>” (così ricorso “Visano Costruire”, pag. 40); che il chiaro tenore letterale degli artt. 1350 e 1351 c.c. “non consente di distinguere, nei negozi che trasferiscono la proprietà di immobili, tra elementi essenziali e accidentali del contratto” (così ricorso “Visano Costruire”, pag. 41); che alla stregua della disciplina di cui all’art. 1183 c.c. “sembra... potersi dubitare che il termine per l’adempimento – ove sia necessario – possa considerarsi elemento accidentale del negozio, sottratto alle norme sulla forma scritta, stabilite per i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili” (così ricorso “Visano Costruire”, pag. 42); che non può “il termine per la stipulazione di un contratto definitivo di compravendita di bene immobile – ove sia qualificato come <essenziale> - ...

 11

considerarsi elemento accidentale del contratto, e così non soggiacere alle norme sulla forma scritta *ad substantiam*" (così ricorso "Visano Costruire", pag. 42).

Con il **sesto** motivo "Visano Costruire" deduce "violazione e falsa applicazione degli artt. 2721, 2723, 2725 cod. civ. e 115, 184, 245, 356 e 359 cod. proc. civ. 1350, 1351 e dei principi generali in materia di fondamento probatorio della decisione (art. 360, 1° comma, n. 3, cod. proc. civ.)" (così ricorso "Visano Costruire", pag. 43).

Adduce che la corte di merito, "da un lato, considera ammissibile la prova testimoniale dell'accordo di proroga, e, dall'altro, non dispone l'ammissione di tale prova, e, tuttavia, conclude per il carattere non essenziale del termine" (così ricorso "Visano Costruire", pag. 43).

Con il **settimo** motivo "Visano Costruire" deduce il vizio di "insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360, 1° comma, n. 5, cod. proc. civ.)" (così ricorso "Visano Costruire", pag. 46).

Adduce che "la Corte – muovendo dalla ammissibilità della prova testimoniale, ma senza assumerla nel giudizio di appello – reputa provato l'accordo e non essenziale il termine" (così ricorso "Visano Costruire", pag. 46); che "è davvero agevole rilevare che la motivazione del giudice è, su questo punto, del tutto insufficiente a giustificare la decisione" (così ricorso "Visano Costruire", pag. 46).

Con l' **ottavo** motivo "Visano Costruire" deduce il vizio di "insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360, 1° comma, n. 5, cod. proc. civ.)" (così ricorso "Visano Costruire", pag. 47).

Adduce che "la sentenza impugnata, nella parte in cui ricava il carattere non essenziale del termine, dall'esistenza di un accordo di proroga del termine medesimo, è altresì colpita da grave contraddizione logica" (così ricorso "Visano Costruire", pag. 48); che la corte di merito "sembra così dimenticare che altro è la natura essenziale del termine, altro il carattere prorogabile del termine medesimo. Tali qualità sono tra loro del tutto indipendenti, sicché



l'eventuale proroga non esclude che il termine sia essenziale" (*così ricorso "Visano Costruire", pag. 48*).

Con il **nono** motivo "Visano Costruire" deduce "violazione e falsa applicazione dell'articolo 1362 cod. civ. e dei principi generali in materia di interpretazione del contratto (art. 360, 1° comma, n. 3, cod. proc. civ.)" (*così ricorso "Visano Costruire", pagg. 49 - 50*).

Adduce che "la Corte d'Appello non poteva fermarsi sul comportamento delle parti successivo alla stipulazione del contratto, e fare applicazione del canone ermeneutico previsto dall'articolo 1362, 2° comma, cod. civ." (*così ricorso "Visano Costruire", pag. 50*); che "tale criterio interpretativo... ha carattere sussidiario, ed assume rilievo solo ove il testo del contratto non consenta di individuare la comune intenzione delle parti" (*così ricorso "Visano Costruire", pag. 50*).

Con il **decimo** motivo "Visano Costruire" deduce il vizio di "insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360, 1° comma, n. 5, cod. proc. civ.)" (*così ricorso "Visano Costruire", pag. 52*).

Adduce che "anche a voler consentire che il comportamento delle parti successivo alla conclusione del contratto assuma rilievo,... la Corte bresciana si ferma soltanto su taluni comportamenti dei contraenti, così dimenticando che l'articolo 1362, 2° comma, cod. civ. esige di valutare il <comportamento complessivo>" (*così ricorso "Visano Costruire", pag. 52*); che "la Corte d'Appello di Brescia trascura... che il contratto <Visano - Luclar> prevedeva apposito rimedio, volto ad eliminare l'eventuale inadempimento di Visano (esecuzione in proprio dei lavori di urbanizzazione, utilizzando le risorse finanziarie derivanti da una fideiussione), e non prende in esame l'inerzia di Luclar nel far valere la garanzia" (*così ricorso "Visano Costruire", pagg. 52 - 53*); che la corte di merito non ha considerato quanto di cui alla comunicazione scritta in data 3.8.1999 inoltrata da "Visano Costruire" a "Luclar International".

Con l'**undicesimo** motivo "Visano Costruire" deduce "violazione e falsa applicazione degli articoli 1414, 1415, 1417, 2727, 2729 nonché dei principi generali in materia di prova per



presunzioni (art. 360, 1° comma, n. 3, cod. proc. civ.)” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 54).*

Adduce che la corte distrettuale, nell'accogliere “la domanda di simulazione assoluta del contratto Visano – Capi <intervenuto> in data 3 agosto 1999...., si ferma solo su taluni elementi di fatto, trascurando circostanze del tutto opposte a quelle utilizzate per affermare il carattere fittizio dell'atto” (*così ricorso “Visano Costruire”, pagg. 56 - 57*); che “la sentenza impugnata trascura, invero, che le due società hanno diverso oggetto sociale; che l'amministratore unico di Capi è stato nominato nell'anno 1998; che Capi fu costituita nel 1973, e Visano nel 1998; che non si dà conflitto di interessi nella stipulazione del contratto di vendita Visano – Capi, essendo tale atto autorizzato dalle assemblee delle due società; che il prezzo era indicato nel rogito; che il pagamento di tale prezzo risulta dalla contabilità di Capi” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 57).*

Con il **dodicesimo** motivo “Visano Costruire” deduce il vizio di “insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360, 1° comma, n. 5, cod. proc. civ.)” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 58).*

Adduce che le circostanze riferite con l'undicesimo motivo, “idonee a escludere la simulazione del contratto 3 agosto 1999, sono state trascurate dalla sentenza impugnata... senza offrire alcuna motivazione intorno all'irrelevanza” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 59*) delle medesime circostanze.

Con il **tredecimo** motivo “Visano Costruire” deduce “violazione e falsa applicazione degli articoli 1415, 2645 bis, 2932, e dei principi generali in materia di trascrizione (art. 360, 1° comma, n. 3, cod. proc. civ.)” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 60).*

Adduce che “l'accertamento della simulazione assoluta del contratto Visano - Capi non consentiva alla Corte di reputare il bene immobile nella <disponibilità> del promittente venditore, e di trasferire la proprietà del medesimo bene a Luclar” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 63*); che l' “asserita simulazione del contratto Visano – Capi non è...



opponibile a Fintemar, terzo di buona fede (come riconosciuto dalla stessa sentenza qui impugnata alla p. 27), che ha stipulato con Capi contratto preliminare di compravendita trascritto il 2 novembre 1999, in data precedente alla trascrizione della domanda di simulazione proposta da Luclar” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 63*); che “il bene immobile... era oggetto del contratto preliminare tra Capi e Fintemar, e - ove pure accertata la simulazione del contratto Visano - Capi - era sottratto alla <disponibilità> di Visano” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 63*); che “la Corte d’Appello - al fine di trasferirne la proprietà a Luclar - avrebbe dovuto accertare anche la simulazione, o comunque l’invalidità o inefficacia, del contratto Capi - Fintemar” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 63*); che la “Corte bresciana... ha reputato colpito da simulazione assoluta soltanto il contratto Visano - Capi, e non anche il contratto Capi - Fintemar” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 64*).

Con il **quattordicesimo** motivo “Visano Costruire” deduce “violazione di legge con riferimento agli artt. 183, 7° comma, 184 c.p.c., 244, 245 c.p.c. e dei principi generali in materia probatoria (art. 360, 1° comma, n. 3, cod. proc. civ.)” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 65*).

Adduce che la corte distrettuale ha errato “laddove non ha ammesso le prove dedotte dall’attuale ricorrente in I° grado - richiamate in II° grado - (prove per interrogatorio e testi...) confermando la decisione del Tribunale di Brescia” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 66*).

Con il **quindicesimo** motivo “Visano Costruire” deduce il vizio di “insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360, 1° comma, n. 5, cod. proc. civ.)” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 69*).

Adduce che “la sentenza impugnata omette di motivare in ordine alla mancata ammissione dei mezzi istruttori” (*così ricorso “Visano Costruire”, pag. 69*).

Con il **primo** motivo “Capi” deduce, ai sensi dell’art. 360, 1° co., n. 3), c.p.c., “violazione e falsa applicazione di legge con riferimento agli artt. 1414, 1415, 2727 - 2729 c.c., agli artt. 112, 115, 116 c.p.c. nonché dei principi generali in materia di prova per presunzioni” (*così ricorso “Capi”, pag. 16*).



Adduce le stesse ragioni di cui all'*undicesimo* motivo del ricorso proposto da "Visano Costruire".

Con il **secondo** motivo "Capi" deduce, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5), c.p.c., il vizio di "omessa, insufficiente motivazione su fatto controverso e decisivo per il giudizio" (*così ricorso "Capi", pag. 23*).

Adduce le stesse ragioni di cui al *dodicesimo* motivo del ricorso proposto da "Visano Costruire".

Con il **terzo** motivo "Capi" deduce, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3), c.p.c., "violazione e falsa applicazione degli artt. 1415, 2645 bis, 2932 e dei principi generali in materia di trascrizione" (*così ricorso "Capi", pag. 26*).

Adduce le stesse ragioni di cui al *tridicesimo* motivo del ricorso proposto da "Visano Costruire".

Con il **quarto** motivo "Capi" deduce, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3), c.p.c., "violazione di legge con riferimento agli artt. 1414 – 1415 – 1417 c.c." (*così ricorso "Capi", pag. 31*).

Adduce che "la Corte bresciana, prima di esaminare le norme sulla trascrizione, avrebbe dovuto applicare l'art. 1415 c.c. e verificare se la ritenuta simulazione del contratto Visano – Capi fosse opponibile al terzo Fintemar... alla luce del principio enucleato dalla norma" (*così ricorso "Capi", pag. 32*) di cui all'art. 1415 c.c.; che "la stessa Corte d'Appello ha riconosciuto (p. 27) che Fintemar s.r.l. si trovava in una situazione di buona fede" (*così ricorso "Capi", pag. 33*); che "la conseguenza ineluttabile di tale valutazione era che l'eventuale simulazione del contratto Visano – Capi... non era opponibile al terzo in buona fede Fintemar" (*così ricorso "Capi", pag. 33*).

Con il **quinto** motivo "Capi" deduce, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3), c.p.c., "violazione di legge con riferimento agli artt. 183, 7° co., 184 c.p.c., 244, 245 c.p.c." (*così ricorso "Capi", pag. 34*).



16



Adduce le stesse ragioni di cui al *quattordicesimo* motivo del ricorso proposto da “Visano Costruire”.

Con il *sesto* motivo “Capi” deduce, ai sensi dell’art. 360, 1° co., n. 5), c.p.c., il vizio di “insufficiente motivazione su fatto decisivo della controversia (mancata ammissione mezzo istruttorio) con riferimento ad artt. 183, 7° co., 244, 245 c.p.c.” (*così ricorso “Capi”, pag. 37*).

Adduce le stesse ragioni di cui al *quindicesimo* motivo del ricorso proposto da “Visano Costruire”.

Con l’*unico* motivo che fonda il proprio ricorso “Fintemar” deduce, ai sensi dell’art. 360, 1° co., n. 3), c.p.c., “violazione e falsa applicazione degli articoli 1415 cod. civ., 2932 cod. civ. e dei principi generali in materia di trascrizione” (*così ricorso “Fintemar”, pag. 6*).

Premette che la scrittura privata con cui “Visano Costruire” ebbe a compromettere in vendita a “Luclar International” il terreno a destinazione “artigianale – industriale” ubicato in Visano, non è stata trascritta; che, viceversa, si ebbe a trascrivere, in data 6.8.1999, l’atto con cui “Visano Costruire” ebbe ad alienare il terreno a “Capi” ed, in data 2.11.1999, l’atto con cui “Capi” ebbe a compromettere in vendita il medesimo terreno a “Fintemar”; che la citazione di prime cure risulta, a sua volta, trascritta in data 29.11.1999.

Puntualizza che “Fintemar e Luclar non sono acquirenti del medesimo diritto dallo stesso dante causa, ma l’una (Fintemar) ha acquistato il diritto alla stipulazione della vendita da Capi, che appariva proprietaria al tempo della conclusione del preliminare; l’altra (Luclar) ha, invece, acquistato il proprio diritto alla stipulazione della vendita per effetto del preliminare concluso con Visano, simulato alienante” (*così ricorso “Fintemar”, pag. 11*); che “altro è il conflitto tra più acquirenti del medesimo diritto dallo stesso dante causa, altro è il conflitto tra l’acquirente dal titolare apparente e l’acquirente dal simulato alienante. L’uno trova regola nella disciplina della trascrizione, l’altro nella norma che stabilisce gli effetti della simulazione rispetto ai terzi (art. 1415 cod. civ.)” (*così ricorso “Fintemar”, pag. 11*).

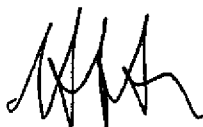


17

Adduce che la corte distrettuale "ha finito col violare... la disciplina recata dall'art. 1415 cod. civ., mancando di rilevare che il conflitto tra Luclar e Fintemar trova la sua regola nella disciplina sugli effetti della simulazione rispetto ai terzi" (*così ricorso "Fintemar", pag. 12*) ovvero nell'art. 1415 c.c.; che, in virtù di tale disposizione e della buona fede di "Fintemar", buona fede di cui il giudice d'appello non dubita " - (tant'è che respinge la domanda di Luclar avente a oggetto l'accertamento della simulazione del contratto preliminare Capi/Fintemar) - " (*così ricorso "Fintemar", pag. 12*), "Fintemar" "ha acquistato il diritto di credito alla conclusione del contratto definitivo di vendita dal titolare apparente della proprietà (Capi). E l'accertata simulazione del negozio traslativo della proprietà da Visano e Capi, non è a lei opponibile" (*così ricorso "Fintemar", pag. 12*).

Conclude nel senso che, "ai fini della pronuncia della sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ.... non era sufficiente accertare la simulazione assoluta del negozio concluso tra Visano e Capi, ma sarebbe stato necessario accertare che anche il contratto concluso tra Capi e Fintemar era simulato" (*così ricorso "Fintemar", pag. 13*); e ciò tanto più che "Luclar", "nel formulare le proprie conclusioni, aveva chiesto... anche di accertare la simulazione (e comunque l'inefficacia) del preliminare stipulato tra Capi e Fintemar" (*così ricorso "Fintemar", pagg. 13 - 14*); che "non è vero, perciò..., che dalla simulazione assoluta del contratto intervenuto tra Visano e Capi, consegue <che il bene oggetto del preliminare di compravendita Visano/Luclar è ancora nella disponibilità del promittente venditore> (pag. 25 della sentenza...)" (*così ricorso "Fintemar", pag. 16*); che "è esattamente il contrario: quanto a Fintemar, il bene oggetto del preliminare concluso con Capi è ancora nel patrimonio e nella disponibilità di quest'ultima" (*così ricorso "Fintemar", pag. 16*).

Con l'unico motivo che fonda il proprio ricorso incidentale condizionato "Crono" deduce il vizio di "insufficiente motivazione della sentenza impugnata circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360 n. 5 c.p.c.) consistente nella mancata pronuncia della simulazione assoluta del contratto preliminare di compravendita del 2 novembre 1999 intercorso



18

tra le Società Capi s.r.l. e Fintemar s.r.l.” (*così ricorso incidentale condizionato “Crono”, pag. 138*).

Adduce che “fin dal primo grado di giudizio non solo ha chiesto l’accertamento della simulazione di tale secondo contratto (Capi – Fintemar), ma ha dedotto anche tutti gli elementi probatori dai quali si sarebbe potuta evincere la simulazione (anche) di questo contratto” (*così ricorso incidentale “Crono”, pag. 139*); che “ha evidenziato come elementi probatori le circostanze che la Fintemar non aveva corrisposto alcuna somma di denaro, nella maniera più assoluta, e che addirittura il contratto era stato trascritto... non a cura e spese della Fintemar ma a cura e spese esclusive della società Capi” (*così ricorso incidentale “Crono”, pag. 139*); che “altro elemento fortemente indiziario era la presenza sui luoghi di causa al momento della sottoscrizione del preliminare dell’impresa edile incaricata dalla Luclar di realizzare uffici e nel contempo l’esistenza dei cartelloni dinanzi all’area e di numerosi articoli su quotidiani locali” (*così ricorso incidentale “Crono”, pag. 143*).

In via del tutto preliminare va, ai sensi dell’art. 335 c.p.c., disposta la riunione al ricorso proposto da “Visano Costruire” s.r.l., che ha dato vita al procedimento iscritto al n. 430/2009 R.G., del ricorso proposto da “Capi” s.r.l., che ha dato vita al procedimento iscritto al n. 565/2009 R.G., e del ricorso proposto da “Fintemar” s.r.l., che ha dato vita al procedimento iscritto al n. 567/2009 R.G..

Va, del pari previamente, dichiarata inefficace e *tamquam non esset* la costituzione del curatore del fallimento della “Crono” s.r.l. e dell’avvocato Daniele Manca Bitti per il controricorrente Tobia Poli e per la ricorrente “Capi” s.r.l..

E’ sufficiente il riferimento all’insegnamento a sezioni unite di questa Corte (*ossia a Cass. (ord.) sez. un. 12.6.2006, n. 13537*), secondo cui nel giudizio di cassazione la procura speciale non può essere rilasciata a margine o in calce ad atti diversi dal ricorso o dal controricorso, stante il tassativo disposto dell’art. 83, 3° co., c.p.c., che implica la necessaria esclusione dell’utilizzabilità di atti diversi da quelli suindicati; pertanto, se la procura non è rilasciata



19

contestualmente a tali atti, è necessario il suo conferimento nella forma prevista dal 2° co. dello stesso articolo, cioè con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, facenti riferimento agli elementi essenziali del giudizio, quali l'indicazione delle parti e della sentenza impugnata; né ad una conclusione diversa può pervenirsi nel caso in cui debba sostituirsi il difensore nominato con il ricorso, deceduto nelle more del giudizio, non rispondendo alla disciplina del giudizio di cassazione il deposito di atti redatti dal nuovo difensore su cui possa essere apposta la procura speciale (*non rileva, ratione temporis, nel caso di specie l'inciso "ovvero della memoria di nomina del nuovo difensore, in aggiunta o in sostituzione del difensore originariamente designato", inserito nel corpo del 3° co. dell'art. 83 c.p.c. dall'art. 45, 9° co., lett. a), della legge 18.6.2009, n. 69, in vigore dal 4.7.2009 ed applicabile, ex art. 58, 1° co., legge n. 69/2009, ai giudizi instaurati successivamente a tale data; siccome questa Corte ha esplicitato, seppur ai fini della disciplina transitoria dettata dall'art. 90 della legge n. 353/1990, il termine "giudizio", di cui all'art. 58 cit., va considerato unitariamente, sicché occorre avere riguardo alla data della citazione introduttiva del giudizio di primo grado; cfr. Cass. 20.8.2004, n. 16347, secondo cui, ai fini della disciplina transitoria dettata dall'art. 90 della legge n. 353/1990, secondo la quale ai "giudizi pendenti" alla data del 30.4.1995 si applicano le disposizioni vigenti anteriormente a tale data, da un lato, l'individuazione della "pendenza" del procedimento va fissata, nei giudizi che iniziano con atto di citazione, nel momento della "notificazione" di quest'atto (a differenza di quelli introdotti con ricorso per i quali rileva la data del deposito dello stesso); dall'altro, il termine "giudizio" va considerato unitariamente, sicché occorre avere riguardo alla data della citazione introduttiva del giudizio di primo grado e non anche dell'eventuale instaurazione del giudizio di appello).*

Ovviamente la perdita della capacità processuale del fallito – nella fattispecie di "Crono" s.r.l. - a seguito della dichiarazione di fallimento non è assoluta ma relativa alla massa dei creditori, alla quale soltanto - e per essa al curatore - è concesso eccepirla, con la conseguenza che se il curatore rimane inerte ed il fallito agisce per conto proprio, la controparte non è



legittimata a proporre l'eccezione né il giudice può rilevare d'ufficio il difetto di capacità (cfr. Cass. 2.7.2010, n. 15713).

Il primo, il secondo, il nono ed il decimo motivo del ricorso "Visano Costruire" sono strettamente connessi; se ne giustifica la contestuale disamina.

I medesimi motivi sono immeritevoli di seguito.

In premessa questa Corte non può che reiterare i propri insegnamenti.

Ovvero gli insegnamenti secondo cui il termine per l'adempimento può essere ritenuto essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c., solo quando, all'esito di indagine istituzionalmente riservata al giudice di merito, da condursi alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo; tale volontà non può desumersi solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre", quando non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data considerata (cfr. in tal senso Cass. 17.3.2005, n. 5797; nella specie questa Corte ha confermato la sentenza con la quale i giudici di merito avevano ritenuto non essenziale il termine che nel contratto preliminare le parti, adoperando l'espressione "entro e non oltre", avevano fissato per il rogito; altresì Cass. 6.12.2007, n. 25549; Cass. 26.4.1983, n. 2870).

Ovvero gli insegnamenti secondo cui l'interpretazione del contratto e degli atti di autonomia privata costituisce un'attività riservata al giudice di merito ed è censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale ovvero per vizi di motivazione, qualora la stessa risulti contraria a logica o incongrua, cioè tale da non consentire il controllo del procedimento logico seguito per giungere alla decisione; ai fini della censura di violazione dei canoni ermeneutici non è peraltro sufficiente l'astratto riferimento alle regole legali di interpretazione, ma è necessaria la specificazione dei canoni in concreto violati, con la



precisazione del modo e delle considerazioni attraverso i quali il giudice se ne è discostato; ai fini della censura del vizio di motivazione la relativa denuncia deve essere invece effettuata mediante la precisa indicazione delle lacune argomentative ovvero delle illogicità consistenti nell'attribuzione agli elementi di giudizio di un significato estraneo al senso comune oppure con l'indicazione dei punti inficiati da mancanza di coerenza logica, e cioè connotati da un'assoluta incompatibilità razionale degli argomenti, sempre che questi vizi emergano appunto dal ragionamento logico svolto dal giudice di merito, quale risulta dalla sentenza; in ogni caso, per sottrarsi al sindacato di legittimità, sotto entrambi i cennati profili, non è necessario che quella data dal giudice sia l'unica interpretazione possibile o la migliore in astratto, sicché, quando di una clausola siano possibili due o più interpretazioni, non è consentito alla parte, che aveva proposto l'interpretazione disattesa dal giudice, dolersi in sede di legittimità del fatto che ne sia stata privilegiata un'altra (cfr. Cass. 22.2.2007, n. 4178; cfr. Cass. 2.5.2006, n. 10131).

E' più che evidente, in rapporto alla natura ed all'oggetto dell'operazione negoziale che "Visano Costruire" e "Luclar International" ebbero a concludere — un preliminare di compravendita avente ad oggetto la stipulazione di una compravendita immobiliare - che il duplice termine, fissato al 15.4.1999 per la stipula del definitivo ed al 30.7.1999 per il versamento del saldo del prezzo, non fosse in alcun modo, oggettivamente, qualificabile come essenziale.

E' alquanto incontrovertibile che la concreta attuazione della funzionalità economica concepita mercé il preliminare di compravendita dalle parti ora in contesa non fosse in alcun modo condizionata dal rigoroso ossequio alla concordata scansione temporale.

D'altro canto, la corte distrettuale in perfetta aderenza ai criteri ermeneutici codicistici ha, esaustivamente e coerentemente, dato conto dell'impossibilità di connotare, soggettivamente, la duplice scadenza nel segno dell'essenzialità.

"Visano Costruire" si duole, giacché — lo si è premesso - la corte territoriale avrebbe svilito le espressioni "entro e non oltre", "a pena di decadenza"; ed, in spregio — assume — alla regola di



cui all'art. 1363 c.c., avrebbe obliterato l'inciso "la somma versata sarà trattenuta quale risarcimento del danno".

E' fuor di dubbio tuttavia che l'interpretazione di una clausola contrattuale, in applicazione dell'art. 1362, 1° co., c.c., non può essere fondata sul solo senso letterale delle parole usate, qualora questo, divergendo dal complessivo spirito e contenuto del contratto, non sia di per sé idoneo ad evidenziare la comune intenzione delle parti (cfr. Cass. 6.9.1985, n. 4641).

In questa prospettiva - che, in considerazione non solo della natura e dell'oggetto della siglata pattuizione (*tali di per sé da rendere alquanto ingiustificata, onde regolamentare il rapporto scaturitone, la prefigurazione di termini essenziali*), ma pur della pacifica non essenzialità del primo termine (cfr. ricorso "Visano Costruire", pag. 25) cui il secondo è indiscutibilmente concatenato, appieno ha legittimato il ricorso al canone ermeneutico di cui al 2° co. dell'art. 1362 c.c. - le circostanze debitamente poste in risalto (*in puntuale ossequio alla previsione del 2° co. dell'art. 1362 c.c.: per determinare la comune intenzione delle parti è lecito tener conto solo dei comportamenti che siano in rapporto diretto, se non immediato, con la stipulazione e l'esecuzione del contratto da interpretare* (cfr. Cass. 17.11.1973, n. 3082)) dalla corte di merito (*ossia il rilievo per cui "in ogni caso, ... il contratto definitivo doveva essere stipulato presso il notaio scelto dal venditore, ma Visano Costruire non ha mai nemmeno dedotto di aver incaricato un notaio e tanto meno di averlo comunicato all'acquirente Luclar" (così sentenza d'appello, pag. 18) ed il rilievo ulteriore per cui si è in via documentale acclarato che nessuna delle opere al cui compimento "Visano Costruire" era obbligata onde assicurare la cessione di un terreno "urbanizzato", "era stata nemmeno iniziata" (cfr. sentenza d'appello, pag. 20))*) ostano di certo al riscontro dell'inequivoca volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica connessa al preliminare all'uopo siglato ed avvalorano ragionevolmente la caratterizzazione in guisa di non essenzialità e del termine al 15.4.1999 e del termine al 30.7.1999, avallando nel complesso l'esito esegetico dal secondo giudice dichiarato.



Del resto, è oltremodo ingiustificato pretendere di caratterizzare come assolutamente improrogabile il termine convenuto per il versamento del saldo del prezzo, allorché in previsione della medesima scadenza nulla si è predisposto onde assicurare all'altra parte il conseguimento della controprestazione.

Al contempo, con precipuo riferimento alla supposta obliterazione della clausola - "la somma versata sarà trattenuta quale risarcimento del danno" - in asserita violazione del canone ermeneutico di cui all'art. 1363 c.c., è bastevole rimarcare che l'elaborazione di questa Corte è nel senso che la pattuizione di una clausola penale è compatibile con la previsione di un termine non essenziale (*cfr. Cass. 30.1.1982, n. 590; tanto - quivi si spiega - in conseguenza della diversa funzione ed operatività nel rapporto contrattuale; mentre il termine (di adempimento) riguarda il tempus in cui l'obbligazione deve essere adempiuta, cioè l'attualità del dover adempiere, la clausola penale si configura solo come un mezzo rafforzativo del vincolo contrattuale sul diverso e successivo piano degli effetti dell'eventuale inadempimento e concreta una concordata liquidazione anticipata del danno derivatone, indipendentemente dalla prova della sua concreta esistenza, senza che la previsione di tale clausola sia collegata automaticamente al carattere necessariamente essenziale del termine previsto in contratto, in quanto sia l'art. 1382 c.c., che il successivo art. 1385 si limitano a collegare gli effetti delle clausole rispettivamente previste al fatto dell'inadempimento, ossia ad un fatto riferibile anche ad ipotesi diverse dalla scadenza del termine, e l'art. 1382 citato prevede la stipula della clausola penale per il solo ritardo, supponendo, quindi, la possibilità di un adempimento posteriore alla scadenza del termine, salvo il risarcimento forfettario preventivato del danno derivante dal ritardo; *cfr. altresì Cass. 22.9.2011, n. 19358*).*

Vero è, per altro verso, che, in tema di interpretazione del contratto, il comportamento tenuto dalle parti dopo la sua conclusione, cui il 2° co. dell'art. 1362 c.c. attribuisce rilievo ermeneutico, è solo quello di cui siano stati partecipi entrambi i contraenti, non potendo la comune intenzione delle parti emergere dall'iniziativa unilaterale di una di esse (*cfr. Cass. 19.7.2012, n. 12535*).



24



Vero è, nel caso di specie, che le circostanze, dalla corte bresciana analiticamente poste in risalto a riscontro dell'affermata non essenzialità del duplice termine o, quanto meno, della non univoca volontà dei contraenti di connotarlo con carattere di essenzialità, sono ascrivibili specificamente alla condotta della promittente venditrice.

Ciò nonostante, le medesime circostanze non possono che essere intese in correlazione con l'indicazione esegetica che la promissaria acquirente ha *ab origine* offerto, indicazione indiscutibilmente nel senso della non essenzialità della doppia scansione temporale dal preliminare prefigurata.

D'altra parte, la necessità che si valuti, nel segno del parametro esegetico di cui al 2° co. dell'art. 1362 c.c., il comportamento complessivo, anche posteriore, dei contraenti, non implica affatto il vaglio di ogni singolo atto dalle parti posto in essere, ma, appunto, la considerazione globale della loro condotta in relazione agli elementi di fatto che possono avere importanza ai fini dell'interpretazione del contratto (*cf. Cass. 16.7.1973, n. 2067*).

Il terzo ed il quarto motivo del ricorso "Visano Costruire" sono strettamente connessi; il che ne suggerisce la simultanea disamina.

I medesimi motivi non sono meritevoli di seguito.

Si prescinde dal profilo di asserita assoluta novità - e, dunque, dall'eventuale inammissibilità - della censura, debitamente posto in risalto dalla controricorrente "Crono" (*cf. controricorso "Crono", pagg. 89 e 94*).

Si prescinde, inoltre, dal rilievo per cui le argomentazioni fondanti i motivi in disamina avvalorano, in fondo, siccome "Crono" ha puntualmente rimarcato (*cf. controricorso "Crono", pagg. 91 e 95*), l'inadempimento ascritto a "Visano Costruire".

Al riguardo questa Corte non può che far riferimento al proprio insegnamento, alla cui stregua, nei contratti con prestazioni corrispettive, il contraente che abbia adempiuto la propria prestazione non è tenuto, nel caso di inadempimento totale o parziale dell'altro contraente, a svolgere attività per conseguire *aliunde* la controprestazione, dato che gli artt. 1175, 1227 e 1375

 25

c.c., pur prevedendo per entrambi i contraenti un dovere di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto, sono dettati allo scopo di vietare comportamenti vessatori ed ostruzionistici, ma non possono essere intesi nel senso di trasferire a carico del creditore le obbligazioni specifiche del debitore o le conseguenze dell'inadempimento a lui imputabile (cfr. Cass. 7.8.1990, n. 7987).

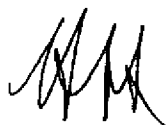
In ogni caso, non può che condividersi quanto la controricorrente "Crono" prospetta, ovvero che "la fideiussione ha costituito unicamente una garanzia rilasciata al Comune per l'adempimento di obblighi imposti al momento della convenzione e giammai a favore della Luclar, che non avrebbe avuto e potuto avere alcun titolo per richiedere l'escussione di una fideiussione a cui era completamente estranea" (cfr. controricorso "Crono", pag. 90).

Il quinto, il sesto, il settimo e l'ottavo motivo del ricorso "Visano Costruire" sono strettamente connessi; se ne giustifica la contestuale disamina.

I medesimi motivi sono immeritevoli di seguito.

Si premette che, con riferimento al preliminare intercorso tra "Luclar International" e "Visano Costruire", il giudice di seconde cure ha - altresì - testualmente affermato che "in più Luclar ha offerto di provare per testi l'esistenza di un accordo con Visano per procrastinare la data del rogito, con conseguente implicita rinuncia da parte di quest'ultima ad avvalersi del termine, ipoteticamente essenziale" (così sentenza d'appello, pag. 20), specificando che "tale prova non è stata ammessa dal Tribunale sull'erroneo presupposto della sua inammissibilità, mentre questa Corte ritiene che nei contratti per i quali è richiesta la forma scritta <ad substantiam>, la volontà comune delle parti deve rivestire tale forma soltanto nella parte riguardante gli elementi essenziali...; e non gli altri elementi accidentali, come quelli che regolano la sua esecuzione (ad es. il termine per l'adempimento)" (così sentenza d'appello, pag. 20).

Orbene, l'analisi del complessivo impianto motivazionale del *dictum* di secondo grado induce agevolmente a riconoscere che, sia ai fini del riscontro della essenzialità o meno del



duplice termine stabilito nel preliminare intercorso tra "Visano Costruire" e "Luclar International" sia ai fini del correlato riscontro dell'ottemperanza e dell'uno e dell'altro contraente al programma negoziale, la corte di Brescia ha fatto indiscutibilmente ed esclusivamente leva sulle risultanze degli atti e dei documenti delle parti (*"Visano Costruire non ha mai nemmeno dedotto..."*: così sentenza d'appello, pag. 18; *"dagli atti è risultata altresì l'inadempienza di Visano... in quanto è documentalmente provato che nessuna di tali opere era stata nemmeno iniziata (cfr. certificato sindaco di Visano in data 2004)"*: così sentenza d'appello, pagg. 19 – 20).

In tal guisa le affermazioni "tale prova non è stata ammessa dal Tribunale sull'erroneo presupposto della sua inammissibilità" (*così sentenza d'appello, pag. 20*), "è ammissibile la prova circa l'accordo verbale tra le parti per la proroga del termine" (*così sentenza d'appello, pag. 21*), siccome argomentate mediante il passaggio motivazionale dapprima pedissequamente trascritto, risultano del tutto estranee alla *ratio decidendi* e si risolvono in una sorta di puntualizzazione teorica – tanto più in considerazione della mancata ammissione del mezzo di prova – assolutamente avulsa dal complesso delle ragioni che concorrono a sorreggere la decisione in questa sede impugnata.

Su tale scorta è più che patente che i motivi in disamina sono a rigore inammissibili, giacché non afferiscono puntualmente e specificamente alla *ratio decidendi* (*cfr. al riguardo Cass. sez. lav. 22.11.2010, n. 23635, secondo cui è inammissibile il motivo di ricorso per cassazione che censuri un'argomentazione della sentenza impugnata svolta ad abundantiam e pertanto non costituente ratio decidendi della medesima; cfr. altresì Cass. 5.6.2007, n. 13068, ove si soggiunge che un'argomentazione siffatta contenuta nella sentenza di appello, che non abbia spiegato alcuna influenza sul dispositivo della stessa, essendo improduttiva di effetti giuridici, non può essere oggetto di ricorso per cassazione, per difetto di interesse*).



L'undicesimo ed il dodicesimo motivo del ricorso "Visano Costruire" nonché il primo ed il secondo motivo del ricorso "Capi" sono strettamente connessi; il che ne suggerisce la simultanea disamina.

I medesimi motivi non sono meritevoli di seguito.

Si premette che i motivi in esame si specificano e si qualificano tutti essenzialmente – se non esclusivamente - in relazione alla previsione del n. 5) del 1° co. dell'art. 360 c.p.c..

Occorre tener conto, da un lato, che "Visano Costruire" e "Capi", coi motivi *de quibus*, censurano sostanzialmente il giudizio di fatto cui la corte distrettuale ha atteso (*"la Corte bresciana si ferma solo su taluni elementi di fatto, trascurando circostanze del tutto opposte a quelle utilizzate per affermare il carattere fittizio dell'atto"*: così ricorso "Visano Costruire", pag. 57); dall'altro, che è propriamente il motivo di ricorso *ex art. 360, 1° co., n. 5)*, c.p.c. che concerne l'accertamento e la valutazione dei fatti rilevanti ai fini della decisione della controversia (*cfr. Cass. sez. un. 25.11.2008, n. 28054; cfr. Cass. 11.8.2004, n. 15499, secondo cui, in tema di ricorso per cassazione, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e quindi implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e impinge nella tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione; lo scrimine tra l'una e l'altra ipotesi - violazione di legge in senso proprio a causa dell'erronea ricognizione dell'astratta fattispecie normativa, ovvero erronea applicazione della legge in ragione della carente o contraddittoria ricostruzione della fattispecie concreta - è segnato, in modo evidente, dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa*).

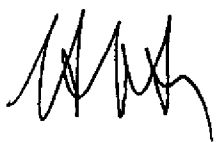
Si osserva in primo luogo che la deduzione di un vizio di motivazione della sentenza impugnata conferisce al giudice di legittimità non il potere di riesaminare il merito della intera



vicenda processuale sottoposta al suo vaglio, bensì la sola facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico - formale, delle argomentazioni svolte dal giudice del merito, al quale spetta, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove, di controllarne l'attendibilità e la concluzione, di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi, dando, così, liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge; cosicché il preteso vizio di motivazione, sotto il profilo della omissione, insufficienza, contraddittorietà della medesima, può legittimamente dirsi sussistente solo quando, nel ragionamento del giudice di merito, sia rinvenibile traccia evidente del mancato (*o insufficiente*) esame di punti decisivi della controversia, prospettato dalle parti o rilevabile di ufficio, ovvero quando esista insanabile contrasto tra le argomentazioni complessivamente adottate, tale da non consentire l'identificazione del procedimento logico - giuridico posto a base della decisione (*cf. Cass. 9.8.2007, n. 17477; Cass. 7.6.2005, n. 11789*).

Si osserva in secondo luogo che, ai fini di una corretta decisione, il giudice del merito non è tenuto a valutare analiticamente tutte le risultanze processuali, né a confutare singolarmente le argomentazioni prospettate dalle parti, essendo invece sufficiente che egli, dopo averle vagliate nel loro complesso, indichi gli elementi sui quali intende fondare il suo convincimento e l'*iter* seguito nella valutazione degli stessi e per le proprie conclusioni, implicitamente disattendendo quelli logicamente incompatibili con la decisione adottata (*cf. Cass. 10.5.2000, n. 6023*).

Si osserva in terzo luogo che è propriamente inammissibile il motivo di ricorso per cassazione con il quale la sentenza impugnata venga censurata per vizio di motivazione, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5) c.p.c., qualora esso prospetti un preteso migliore e più appagante coordinamento dei dati acquisiti, atteso che tali aspetti del giudizio, interni all'ambito di discrezionalità di valutazione degli elementi di prova e dell'apprezzamento dei fatti, attengono al libero convincimento del giudice e non ai possibili vizi del percorso formativo di tale



29

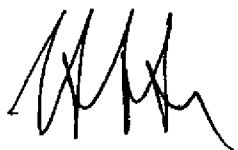
convincimento rilevanti ai sensi della disposizione citata; in caso contrario, infatti, tale motivo di ricorso si risolverebbe in una inammissibile istanza di revisione delle valutazioni e dei convincimenti del giudice di merito, e perciò in una richiesta diretta all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura ed alle finalità del giudizio di cassazione (cfr. Cass. 26.3.2010, n. 7394; altresì Cass. sez. lav. 7.6.2005, n. 11789).

In ogni caso si rimarca che la corte distrettuale ha dato ragione del suo *dictum* con articolata, esaustiva e congrua motivazione.

E ciò tanto più se si tien conto che le circostanze di segno indiziario asseritamente contrario enunciate dalle ricorrenti principali sono del tutto prive di pregnante ed univoca valenza.

E' il caso in particolare della supposta diversità di oggetto sociale, della diversa data di costituzione dell'uno e dell'altro organismo societario, dell'autorizzazione alla stipulazione che l'organo assembleare dell'uno e dell'altro ente collettivo avrebbe accordato ai rispettivi amministratori; circostanza, quest'ultima, che non menoma affatto il rilievo indiziario dal secondo giudice specificamente connesso al riscontro dell'identità della compagine dell'uno e dell'altro organismo collettivo, ma che, al più, giustificherebbe, nel solco dell'(abrogato) art. 2364, 1° co., n. 4), c.c., puntualmente richiamato sul terreno della s.r.l. dall'(abrogato) art. 2486, 2° co., c.c., l'ascrivibilità alle assemblee della "Visano Costruire" e della "Capi" della paternità delle fittizie determinazioni gestorie sottese alla fittizia stipulazione.

Al contempo, in relazione alla circostanza indiziaria di asserito antitetico segno, correlata all'attestazione nel rogito dell'avvenuto pagamento del prezzo (con riferimento a tal specifico profilo cfr. ricorso "Capi", pag. 25), è bastevole reiterare l'insegnamento di questa Corte, a tenor del quale, in tema di azione diretta a far valere la simulazione di una compravendita che sia proposta dal creditore di una delle parti del contratto stesso, alla dichiarazione relativa al versamento del prezzo, pur contenuta in un rogito notarile di una compravendita immobiliare, non può attribuirsi valore vincolante nei confronti del creditore, atteso che questi è terzo rispetto



ai soggetti che hanno posto in essere il contratto (cfr. in tal senso Cass. 30.5.2005, n. 11372; si veda anche Cass. 15.6.1973, n. 1746).

In ordine, poi, al riscontro della “mancanza di qualsiasi prova del passaggio di denaro da una società all’altra, passaggio solo affermato e quietanzato dalla stessa persona fisica” (così sentenza d’appello, pag. 24), ben avrebbero potuto e dovuto ambedue le ricorrenti fornire dimostrazione puntuale del pagamento (questa Corte spiega che, qualora da parte di colui che invoca la simulazione siano stati offerti, in ottemperanza a quanto previsto dall’art. 2697 c.c., elementi presuntivi del carattere fittizio della compravendita, l’acquirente ha l’onere di provare il pagamento del prezzo; in tal caso, pertanto, possono trarsi elementi di valutazione circa il carattere apparente del contratto dalla mancata dimostrazione da parte del compratore del relativo pagamento: cfr. Cass. 25.1.2006, n. 1413) mercé l’allegazione degli estratti dei rispettivi conti correnti bancari con annotazione dell’addebito e dell’accredito dell’importo corrispondente al quantum del prezzo asseritamente corrisposto.

E’ indubitabile che l’assolvimento, nei termini testé enunciati, dell’onere probatorio gravante sulle ricorrenti sarebbe stato oltremodo comodo ed agevole.

In tal guisa la rappresentazione - non già, a rigore, la riproduzione - dell’annotazione contabile che specificamente “Capi” ha fornito (a pag. 25 del proprio ricorso principale), non risulta per nulla idonea ad inficiare l’esito probatorio che la corte distrettuale induttivamente ha tratto dalle circostanze - pregnanti, univoche e collimanti - vagliate contestualmente.

Il quattordicesimo ed il quindicesimo motivo del ricorso “Visano Costruire” nonché il quinto ed il sesto motivo del ricorso “Capi” sono strettamente connessi; se ne giustifica la contestuale disamina.

I medesimi motivi sono immeritevoli di seguito.

E’ bastevole al riguardo il riferimento agli insegnamenti di questa Corte.

Ovvero all’insegnamento a tenor del quale non è censurabile in sede di legittimità il giudizio (anche implicito) espresso dal giudice di merito in ordine alla superfluità della prova testimoniale



dedotta da una parte, specie quando lo stesso giudice abbia, con ragionamento logico e giuridicamente corretto, ritenuto di avere già raggiunto, in base all'istruzione probatoria già esperita, la certezza degli elementi necessari per la decisione (cfr. Cass. 8.10.1998, n. 9942; Cass. 27.7.1993, n. 8396).

Ovvero all'insegnamento a tenor del quale la motivazione di rigetto di un'istanza di mezzi istruttori non deve essere necessariamente data in maniera espressa, potendo la stessa *ratio decidendi*, che ha risolto il merito della lite, valere da implicita esclusione della rilevanza dei mezzi dedotti ovvero da implicita ragione del loro assorbimento in altri elementi acquisiti al processo (cfr. Cass. 16.6.1990, n. 6078).

Siccome si è in precedenza evidenziato, la corte territoriale ha dato conto, esaurientemente e coerentemente, alla stregua delle risultanze documentali e degli stessi atti di parte, della non essenzialità del duplice termine di cui al preliminare intercorso tra "Visano Costruire" e "Luclar International", dell'inadempimento di "Visano Costruire", dell'inadempimento di "Capi", con riferimento al contratto d'appalto da quest'ultima società e da "Luclar International" stipulato, della simulazione assoluta del contratto di compravendita siglato da "Visano Costruire" e "Capi".

Il tredicesimo motivo del ricorso "Visano Costruire", il terzo ed il quarto motivo del ricorso "Capi", l'unico motivo del ricorso "Fintemar" sono strettamente connessi; il che ne suggerisce la simultanea disamina.

I medesimi motivi non sono meritevoli di seguito.

Si premette che la corte bresciana, con precipuo riferimento al preliminare siglato da "Capi" e da "Fintemar", ha affermato, testualmente, che, "ai sensi dell'art. 2645 bis c.c. comma due, la trascrizione del contratto definitivo o della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari, prevale sulle trascrizioni eseguite dopo la trascrizione del preliminare, qualora ne sussistano le condizioni, ed esattamente qualora gli effetti del preliminare trascritto non siano cessati ai sensi del terzo comma dell'art. 2645 bis

 32



citato, onde la stipula del preliminare trascritto tra Capi e Fintemar non è ostativa alla pronuncia della sentenza costitutiva; (*così sentenza d'appello, pag. 27*) ha soggiunto, al contempo, che "la tematica dell'efficacia e della rilevanza della trascrizione del preliminare del 2.11.99 è estranea alla materia del contendere" (*così sentenza d'appello, pagg. 26 - 27*).

Ancorché la formulazione non sia del tutto esplicita, è ben evidente nondimeno che, col surriferito passaggio motivazionale, la corte distrettuale ha inteso, per un verso, dar conto della disciplina di cui al 3° co. dell'art. 2465 bis c.c. ("*gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2*"), per altro verso, dar atto dell'avvenuto vano decorso, nel caso di specie, dei termini tutti di cui al medesimo art. 2645 bis, 3° co., c.c. (*si ribadisce: "onde la stipula del preliminare trascritto tra Capi e Fintemar non è ostativa alla pronuncia della sentenza costitutiva"*), per altro verso ancora, rappresentare che il profilo della caducata efficacia della trascrizione del preliminare era fuor di contesa.

Del resto la controricorrente "Crono" ha puntualmente dedotto che "nel caso di specie, nessun contratto definitivo Capi - Fintemar è stato mai stipulato (e tanto meno è stato quindi mai trascritto) tanto meno entro i termini indicati dal comma 3 dell'art. 2645 bis cod. civ." (*così controricorso "Crono", pag. 130*). Ed ha aggiunto che "sul punto nessuna delle controparti ha formulato riserve e/o domande e/o contestazioni e/o precisazioni" (*così controricorso "Crono", pag. 130*).

In questo quadro si rimarca che né il tredicesimo motivo del ricorso "Visano Costruire", né terzo ed il quarto motivo del ricorso "Capi" (*né in verità qualsivoglia ulteriore motivo addotto da "Visano Costruire" e da "Capi" a sostegno dei rispettivi ricorsi*), né l'unico motivo del ricorso "Fintemar" risultano specificamente rivolti a censurare il summenzionato articolato



passaggio motivazionale, che, nella costruzione del *dictum* di seconde cure, concorre, indiscutibilmente ed unitamente al riscontro dell'inefficacia – in dipendenza dell'acclarata simulazione assoluta – della compravendita intercorsa tra “Visano Costruire” e “Capi”, a supportare l'affermazione della permanenza del terreno in catasto a fol. 12, part. 125, nella sfera patrimoniale di “Visano Costruire” (cfr. Cass. 25.9.2009, n. 20652, secondo cui il ricorso per cassazione deve contenere, a pena di inammissibilità, i motivi per i quali si richiede la cassazione, aventi i caratteri di specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata).

Si soggiunge che “Fintemar” nulla a tal specifico proposito ha controdedotto neppure con il controricorso depositato onde resistere al ricorso incidentale condizionato esperito da “Crono”.

In verità con la memoria *ex art.* 378 c.p.c. ha argomentato nel senso che “sia i presupposti dell'azione, sia le condizioni per la emanazione di una pronuncia costitutiva devono apprezzarsi avendo riguardo al tempo della domanda e non al tempo della sentenza” (così pag. 5) e nel senso che “alla data della domanda introduttiva, non era più possibile un trasferimento coattivo del bene in favore di Crono: la trascrizione del contratto preliminare Capi/Fintemar, precedente alla trascrizione della domanda giudiziale, assegnava a Fintemar sicura prevalenza per il caso di conflitti con soggetti che avessero provveduto a ulteriori trascrizioni relative al medesimo bene” (così pagg. 5 – 6).

Fermo, ben vero, l'esito della – a rigore - inammissibilità e del tredicesimo motivo del ricorso “Visano Costruire” e dei motivi terzo e quarto del ricorso “Capi” e dell'unico motivo del ricorso “Fintemar”, si puntualizza, ad ogni modo ed ulteriormente, che le testé riferite prospettazioni non possono essere condivise.

I termini di cui all'art. 2645 *bis*, 3° co., c.c. e, segnatamente, il termine triennale si configurano, siccome si è chiarito in dottrina (*l'elaborazione dottrinale ha parlato di “modalità cronologica dell'efficacia prenotativa”*) e siccome ha sostanzialmente opinato il secondo giudice, alla stregua di una modalità cronologica intrinsecamente connessa all'effetto prenotativo correlato e atto a scaturire dalla trascrizione del preliminare.




Cosicché il suo inutile decorso è di certo riscontrabile *ex officio* (pur nel corso del giudizio di legittimità, in quanto la relativa verifica non postuli - è il caso di specie - il compimento di nuovi accertamenti di fatto), giacché mero riflesso della proiezione temporale intrinseca al fatto - trascrizione del preliminare - addotto alla cognizione del giudice e giacché il ripristino del regime di libera disposizione e circolazione dei beni - libera disposizione e circolazione cui, appunto, osta la proiezione temporale dell'effetto prenotativo correlato alla trascrizione del preliminare - risponde a ragioni di pubblico interesse che, evidentemente, non possono essere affidate all'esclusiva iniziativa delle parti e sollecitano, viceversa, il presidio dell'autorità (statale) giurisdizionale (è significativo notare che, pur quando si è patrocinata in dottrina la caratterizzazione dei termini di cui all'art. 2645 bis, 3° co., c.c. in guisa di termini di decadenza, si è opinato per la rilevabilità *ex officio* della perdita d'efficacia della trascrizione del preliminare, giacché - si è assunto - si verserebbe in materia indisponibile in dipendenza dei principi inderogabili di ordine pubblico sottesi all'istituto della trascrizione, sicché si renderebbe operativo il "salvo che..." inserito nel corpo dell'art. 2969 c.c. ed, al contempo, il disposto del precedente art. 2968 c.c.).

L'epilogo ricostruttivo pertanto è inesorabilmente quello affermato dal secondo giudice e patrocinato dalla controricorrente "Crono": nella specie, giacché non può aversi unicamente "riguardo al tempo della domanda", "si è consumato qualunque effetto prenotativo della trascrizione del contratto preliminare" (così controricorso "Crono", pag. 130. In dottrina si è parlato di "inefficacia automatica, operante ipso iure" della trascrizione del preliminare correlata al decorso dei termini di cui al 3° co. dell'art. 2645 bis c.c.).

Il rigetto dei ricorsi principali assorbe e rende vana la disamina del ricorso incidentale condizionato esperito da "Crono" s.r.l..

Il rigetto dei ricorsi principali giustifica la solidale condanna di "Visano Costruire", di "Capi" e di "Fintemar" al rimborso delle spese del giudizio di legittimità sostenute da "Crono".

La liquidazione segue come da dispositivo.

 35

La marginale posizione di Tobia Poli e Mario Telefri suggerisce plausibilmente la compensazione delle spese limitatamente al rapporto processuale tra costoro e ciascun altra parte del giudizio di legittimità insorto.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte, riuniti al ricorso iscritto al n. 430/2009 R.G. i ricorsi iscritti al n. 565/2009 R.G. ed al n. 567/2009 R.G., così provvede:

rigetta il ricorso proposto da "Visano Costruire" s.r.l.;

rigetta il ricorso proposto da "Capi" s.r.l.;

rigetta il ricorso proposto da "Fintemar" s.r.l.;

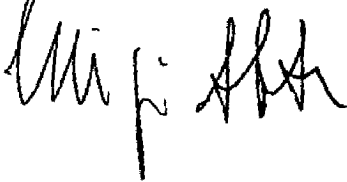
dichiara assorbito il ricorso incidentale condizionato proposto da "Crono" s.r.l.;

condanna in solido "Visano Costruire" s.r.l., "Capi" s.r.l. e "Fintemar" s.r.l. a rimborsare a "Crono" s.r.l. le spese del giudizio di legittimità, che si liquidano in euro 8.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali ed accessori di legge; compensa integralmente le spese del giudizio di legittimità limitatamente al rapporto processuale intercorrente tra Tobia Poli e Mario Telefri e ciascuna altra parte.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 17 giugno 2014.

Il consigliere estensore

dott. Luigi Abete

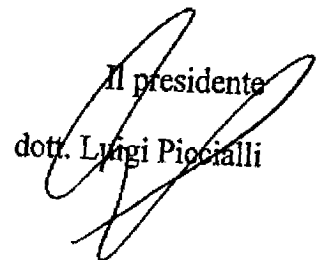


Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI



Il presidente

dott. Luigi Piccialli



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 22 OTT. 2014

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

