



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

21650-19

Composta da:

- Luigi Giovanni LOMBARDO - Presidente
- Alberto GIUSTI - Consigliere Rel.
- Giuseppe GRASSO - Consigliere
- Rossana GIANNACCARI - Consigliere
- Luca VARRONE - Consigliere

R.G. 17916/2015  
 Cron. 21650  
 Rep.  
 C.C. 17/5/2019

ha pronunciato la seguente

comunione legale

**ORDINANZA**

sul ricorso proposto da:

Antonio, rappresentato e difeso dall'Avvocato Gaio  
 , con domicilio eletto presso lo studio dell'Avvocato Do-  
 natello in Roma, via ;  
 - ricorrente -

contro

Vita, rappresentata e difesa dall'Avvocato Alberto ),  
 con domicilio eletto presso lo studio dell'Avvocato Emanuele E -  
 in Roma, ;  
 - controricorrente -

e nei confronti di

Giuseppe;

- intimato -

per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Bari n.  
589/2015, pubblicata in data 14 aprile 2015.

*Am*

*02*  
*1791/13*



Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17 maggio 2019 dal Consigliere Alberto Giusti.

### **FATTI DI CAUSA**

1. - Con atto di citazione notificato il 6 novembre 1995, Vita convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Bari il coniuge Antonio per rivendicare una quota del 50% dell'appartamento da costui acquistato dal venditore Giuseppe con atto notarile rogato il 30 giugno 1983, ma dopo che quell'immobile era stato fatto oggetto, tra le stesse parti, di un primo atto di compravendita del 28 ottobre 1982. A tal fine, l'attrice sostiene che l'appartamento in questione era stato acquistato realmente già con l'atto del 1982, avente effetti traslativi della proprietà, in un periodo in cui fra essi coniugi vigeva ancora il regime di comunione legale; mentre il successivo atto notarile del 1983, stipulato quando già era intervenuto il mutamento del regime patrimoniale in separazione dei beni con atto del 3 giugno 1983, non aveva avuto l'effetto di duplicare il già compiuto trasferimento di proprietà dell'immobile in questione: sicché l'acquisto doveva ritenersi avvenuto, a ogni effetto di legge, in regime di comunione legale e non di separazione.

Si costituì il convenuto resistendo. Il convenuto escluse che il trasferimento dovesse considerarsi avvenuto in forza dell'atto del 1982, tanto che a quell'epoca egli non aveva neppure il denaro necessario per corrispondere il prezzo e che solo nel giugno 1983 aveva potuto provvedere alla provvista sia chiedendo un cospicuo prestito alla sorella, sia contraendo un mutuo. Secondo il convenuto, l'atto del 1982 era null'altro che un negozio puramente obbligatorio e non traslativo di proprietà; anzi, era stata proprio sua moglie a manifestare contrarietà al futuro acquisto dell'appartamento in questione, e appunto tale contrarietà fu la ragione specifica che indusse essi coniugi a separare le loro sorti patrimoniali in vista della



conclusione dell'atto di acquisto definitivo del 1983, procedendo alla separazione dei beni.

Venne disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti del venditore Giuseppe

Venne compiuta istruttoria a mezzo testi e interrogatorio formale delle parti.

2. - L'adito Tribunale, con sentenza depositata in data 3 novembre 2010, accolse la domanda, riconoscendo in favore dell'attrice la comproprietà sull'appartamento oggetto di contesa, stante il carattere direttamente traslativo della proprietà della scrittura privata del 1982.

3. - Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 14 aprile 2015, la Corte d'appello di Bari ha rigettato il gravame interposto dal

3.1. - La Corte distrettuale ha escluso che l'atto di compravendita del 1982 sia in realtà un semplice contratto preliminare. Il giudice del gravame ha rilevato che l'atto del 1982, denominato "compravendita", completo di precise indicazioni circa l'oggetto della volontà negoziale (quel certo appartamento, compiutamente identificato con i dati catastali), l'ammontare del prezzo e il tempo di corresponsione dello stesso, ha interamente "consumato" i poteri di ciascuna parte di incidere negozialmente in futuro nell'affare concernente il trasferimento dell'appartamento dall'una all'altra parte, nel senso che esso è stato già sancito giuridicamente appunto in quel contratto, sicché il successivo atto rogato a ministero di notaio nell'anno 1983 ebbe il fine diverso di rendere trascrivibile l'avvenuto trasferimento di proprietà dal al mentre sul piano civilistico costituì una duplicazione irrilevante.

La Corte di Bari ha evidenziato che la correttezza di tale conclusione, già raggiunta dal Tribunale nella sentenza impugnata, trova una conferma nell'atto negoziale intervenuto tra le medesime parti nella stessa data del 28 ottobre 1982, in cui esse convennero che nel



solo caso che l'INPS per qualsiasi motivo non avesse proceduto alla corresponsione del mutuo casa di lire 50 milioni, il sa-  
rebbe uscito senza penali dal contratto.

Secondo la Corte distrettuale, si ha un quadro negoziale complessivo in cui: (a) la compravendita venne conclusa nell'ottobre 1982; (b) il pagamento del prezzo venne differito al verificarsi di un certo evento; (c) ciascuna delle parti si cautelò nei confronti dell'altra, mantenendo sospesa la prestazione esecutiva della compravendita di rispettiva competenza: il differendo il pagamento del prezzo e il differendo la consegna dell'appartamento.

La Corte d'appello ha infine escluso che la conclusione della caduta dell'appartamento in comunione legale sia superata dal fatto che l'azione giudiziale sia stata esercitata dalla una volta superato il termine annuale di decadenza dall'avvenuto scioglimento della comunione legale, stabilito dall'art. 184 cod. civ. per proporre azione di annullamento di un negozio realizzato dal coniuge in regime di comunione quando vi fosse stato dissenso dell'altro coniuge comunista.

4. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello il Totagiancaspro ha proposto ricorso, affidato a quattro motivi.

La l ha resistito con controricorso.

L'altro intimato - il venditore Giuseppe - non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Il ricorrente e la controricorrente hanno, entrambi, depositato memoria illustrativa in prossimità della camera di consiglio.

#### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. - Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 cod. civ. in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.; violazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. per vizio di motivazione ed in particolare per i vizi della sentenza che investono la formazione del giudizio sul piano logico giuridico; inesatta valutazione della scrittura del 28 ottobre 1982 ed erronea qualificazione giuridica della stessa e del-



la sua validità in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, cod. proc. civ.) il ricorrente sostiene che la scrittura del 28 ottobre 1982 sarebbe nulla ed improduttiva di effetti per mancanza di causa, in quanto le parti non si sentivano affatto vincolate. Richiamato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui anche in presenza del completo ordinamento di un determinato assetto negoziale può risultare integrato un atto meramente preparatorio di un futuro contratto, come tale non vincolante tra le parti, in difetto dell'attuale effettiva volontà delle medesime di considerare concluso il contratto, il ricorrente deduce che la Corte d'appello avrebbe dovuto effettuare non solo un accertamento oggettivo in merito alla completezza del regolamento contrattuale, ma anche un accertamento soggettivo in merito alla effettiva ed attuale volontà delle parti di obbligarsi già con la scrittura del 28 ottobre 1982. Ad avviso del ricorrente, dall'esame della costituzione del  
risulterebbe come non sussistesse alcuna effettiva volontà di stipulare un contratto obbligatorio tra le parti, essendo stata la scrittura realizzata al solo scopo di poter verificare se l'INPS, accertati i requisiti previsti dal bando in capo al  
intendesse concedere il mutuo o meno. Sussisterebbe il vizio di prova omessa o travisata, in quanto la mancata considerazione delle dichiarazioni offerte dal  
quale venditore dell'immobile, erroneamente ritenuto contumace, disarticolerebbe l'intero ragionamento probatorio, rendendo illogica la motivazione.

#### 2.1. - Il motivo è infondato.

Il contratto preliminare e il contratto definitivo di compravendita si differenziano per il diverso contenuto della volontà dei contraenti, che è diretta, nel primo caso, ad impegnare le parti a prestare, in un momento successivo, il loro consenso al trasferimento della proprietà, e nel secondo ad attuare il trasferimento stesso, contestualmente o a decorrere da un momento successivo alla conclusione del contratto, senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà. La qualificazione



del contratto come preliminare o definitivo costituisce pertanto un accertamento di fatto, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione adeguata e non inficiata da vizi logici o giuridici (Cass., Sez. V, 4 ottobre 2006, n. 21381; Cass., Sez. II, 20 novembre 2007, n. 24150; Cass., Sez. II, 11 luglio 2011, n. 15214).

Nella specie, la sentenza di merito, con un ragionamento sostenuto da una motivazione adeguata e priva di mende logiche o giuridiche, ha qualificato come definitivo il contratto stipulato dalle parti, dopo avere osservato – all’esito di una puntuale indagine del contenuto del testo negoziale – che con la scrittura privata del 28 ottobre 1982, denominata “compravendita”, le parti intesero trasferire senz’altro l’immobile indicato, avendo chiaramente manifestato una volontà definitiva in tal senso (e contenendo del resto il testo contrattuale tutti gli elementi del contratto di alienazione, dalla determinazione dell’oggetto al trasferimento dello stesso dietro pagamento del corrispettivo).

Su questa base, la Corte d’appello – muovendo dall’esatto presupposto che la compravendita è un contratto consensuale a effetti reali, nel quale il trasferimento si realizza immediatamente con lo scambio dei consensi legittimamente manifestato sicché ai fini del perfezionamento del contratto non sono essenziali né la consegna della cosa né il pagamento del prezzo – ha anche rilevato che la conclusione del contratto di compravendita e l’efficacia reale non sono incisi né dal convenuto differimento del pagamento del prezzo (al momento dell’ottenimento, da parte del compratore, del mutuo INPS dell’importo di lire 50.000.000) né dal previsto corrispondente differimento della consegna dell’immobile.

In questo contesto, è esatta la conclusione cui è pervenuta la Corte territoriale, secondo cui il successivo atto di compravendita, stipulato tra le medesime parti e rogato il 30 giugno 1983 a ministero di notaio, ha avuto il solo fine di rendere trascrivibile il già avvenuto tra-



sferimento della proprietà. Infatti, la successiva stipulazione in forma di pubblico strumento del contratto di vendita concluso mediante scrittura privata, non vale a trasformare il negozio, che le parti abbiano inteso, come nella specie, definitivamente concludere, in una promessa bilaterale di futuro contratto, giacché la successiva redazione dell'atto pubblico assolve una funzione meramente riproduttiva degli estremi del negozio, al fine di potere adempiere al sistema di pubblicità previsto dalla legge (Cass., Sez. I, 22 luglio 1969, n. 2751; Cass., Sez. III, 12 ottobre 1982, n. 5270).

Il ricorrente sostiene che la Corte d'appello avrebbe omesso di indagare la comune volontà delle parti; si duole che non sia stata tenuta in considerazione la circostanza del "diverso prezzo di compravendita stabilito nelle due scritture e cioè di lire 62.500.000 e di lire 58.000.000"; evidenzia che la scrittura privata sarebbe nulla per mancanza di causa, "in quanto le parti non si sentivano affatto vincolate"; lamenta che non sia stato effettuato un accertamento anche soggettivo in merito alla effettiva ed attuale volontà di obbligarsi; censura il vizio di prova omessa o travisata per la mancata considerazione delle dichiarazioni offerte in giudizio dal venditore dell'immobile.

Senonché, le doglianze articolate non rispettano il principio di specificità, desumibile dall'art. 366, n. 6), cod. proc. civ., non contenendo la riproduzione del tenore delle scritture private del 1982 che si assumono essere stati malamente interpretate.

D'altra parte, le dichiarazioni rese dal venditore nella comparsa di risposta del 19 ottobre 2000 non sono tali da scalfire il risultato ermeneutico raggiunto dalla Corte d'appello con riguardo alla scrittura privata di compravendita del 28 ottobre 1982, avendo il giudice del merito esattamente evidenziato che la volontà contrattuale rilevante per l'ordinamento giuridico non è quella coincidente con il movente soggettivo degli stessi contraenti, bensì quella obiettivata dalle locuzioni e dalle clausole impiegate nell'atto negoziale (non im-



pugnato per simulazione da nessuna delle parti per fare accertare e dichiarare lo scarto tra la volontà effettiva – o supposta tale – di entrambi i contraenti e la apparenza negoziale).

Il motivo di ricorso, pur prospettando anche il vizio di violazione e falsa applicazione di norme di legge, finisce per sollecitare questa Corte di legittimità ad una revisione dell'accertamento di fatto compiuto dal giudice del merito.

D'altra parte, la giurisprudenza ha già chiarito che, in tema di ricorso per cassazione, una censura relativa alla violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. non può porsi per una erronea valutazione del materiale istruttorio compiuta dal giudice di merito, ma solo se si allegghi che quest'ultimo abbia posto a base della decisione prove non dedotte dalle parti, ovvero disposte d'ufficio al di fuori dei limiti legali, o abbia disatteso, valutandole secondo il suo prudente apprezzamento, delle prove legali, ovvero abbia considerato come facenti piena prova, recependoli senza apprezzamento critico, elementi di prova soggetti invece a valutazione (Cass., Sez. VI-Lav., 27 dicembre 2016, n. 27000; Cass., Sez. VI-1, 17 gennaio 2019, n. 1229).

Infine, là dove prospetta il vizio di motivazione, il motivo di ricorso propone una censura che non è più ammessa nel regime di sindacato minimale ex art. 360, n. 5 novellato, cod. proc. civ. La giurisprudenza di questa Corte è infatti ormai consolidata (Cass., Sez. U., 7 aprile 2014, n. 8053; Cass., Sez. U., 18 aprile 2018, n. 9558; Cass., Sez. U., 31 dicembre 2018, n. 33679) nell'affermare che:

- il novellato testo dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ. ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico che concerne l'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti, oltre ad avere carattere decisivo;

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alc.', located in the bottom right corner of the page.



- l'omesso esame di elementi istruttori non integra di per sé vizio di omesso esame di un fatto decisivo, se il fatto storico rilevante in causa sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, benché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie;
- neppure il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito dà luogo ad un vizio rilevante ai sensi della predetta norma;
- nel giudizio di legittimità è denunciabile solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, in quanto attiene all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali: tale anomalia si esaurisce nella mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico, nella motivazione apparente, nel contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili e nella motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di sufficienza della motivazione.

2. - Con il secondo mezzo (violazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ.; vizio per omesso esame di un documento in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ. per la valutazione della effettiva volontà dei coniugi Antonio \_\_\_\_\_ e Vita \_\_\_\_\_) il ricorrente si duole dell'omessa valutazione dell'intervenuta modifica del regime patrimoniale tra i coniugi, realizzata con atto pubblico per notar Porta del 3 giugno 1983, precedente all'atto pubblico di acquisto del 30 giugno 1983 per notar Maddalena, in forza del quale il \_\_\_\_\_ acquistò l'immobile *de quo*. Ad avviso del ricorrente, le dichiarazioni rese, in sede di giudizio di separazione dei coniugi, dal figlio Gianfranco \_\_\_\_\_ e l'intervenuta modifica del regime patrimoniale tra



i coniugi porrebbero in luce l'effettiva volontà della [redacted] che, contraria all'acquisto, aveva chiesto ed ottenuto dal coniuge la modifica del regime patrimoniale per non essere in alcun modo coinvolta nell'acquisto dell'immobile.

2.1. - Il motivo è inammissibile perché riguarda una circostanza non decisiva.

Infatti, al fine di stabilire la portata della scrittura privata del 28 ottobre 1982 intervenuta tra il [redacted] e i [redacted] non rileva indagare sulle ragioni che hanno determinato i coniugi [redacted] e [redacted] a modificare il regime patrimoniale, da comunione legale a separazione dei beni.

3. - Con il terzo motivo, rubricato "violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1346 e 1470 cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.", si lamenta che la Corte d'appello, nel confrontare le due scritture redatte il 28 ottobre 1982, non si sia avveduta di una discrasia concernente il prezzo della compravendita. Sottolinea il ricorrente che, mentre nel fascicolo della [redacted] è rinvenibile un atto che fissa il prezzo di vendita in lire 62.500.000, nel fascicolo del Totagiancaspro è allegato un documento che evidenzia il prezzo di lire 58.000.000. Ad avviso del ricorrente, l'incertezza sul prezzo della compravendita comporterebbe la nullità dell'atto per la mancata determinazione dello stesso. La suddetta discrasia deporrebbe a favore della mancanza di vincolatività della scrittura del 28 ottobre 1982.

3.1. - Il motivo - che reitera analoga doglianza già veicolata con il primo motivo (v. pag. 9 del ricorso) - è inammissibile per difetto di specificità, perché da un lato non riproduce il testo del documento che evidenzierebbe l'indicazione del diverso prezzo di acquisto e, dall'altro, non indica l'esatta collocazione del documento all'interno del fascicolo di parte nel quale sarebbe rinvenibile.

Il ricorrente avrebbe dovuto, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4,

*Am*



cod. proc. civ., indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omissso, il "dato" testuale da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività" (Cass., Sez. U., 7 aprile 2014, n. 8053, cit.).

4. – Con il quarto motivo (violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 184 e 191 cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.) il ricorrente sostiene che – poiché nel caso di specie il regime di comunione legale è stato modificato prima della stipula dell'atto definitivo, essendo venuta meno la comunione legale tra i coniugi – il riconoscimento che il bene rientrava nella comunione legale avrebbe dovuto avvenire in forza di azione promossa entro l'anno dallo scioglimento della comunione, intervenuto con atto del 3 giugno 1983 a rogito del notaio Porta. L'attrice sarebbe pertanto decaduta dall'azione intrapresa, perché l'azione avrebbe dovuto essere promossa entro il 2 giugno 1984, ossia entro l'anno dal mutamento del regime patrimoniale, ai sensi del combinato disposto degli artt. 184 e 191 cod. civ.

4.1. – Il motivo è infondato.

Il richiamo alla disciplina del termine annuale dell'azione di annullamento ex art. 184 cod. civ., dettato in tema di atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'altro coniuge, non è pertinente, perché la                    ha agito, non per l'annullamento della compravendita del 1982, ma per rivendicare la sua quota del 50% sull'operato acquisto, sul presupposto della piena validità ed efficacia di quell'atto nella vigenza del regime patrimoniale di comunione legale.

D'altra parte, la disciplina dell'amministrazione dei beni oggetto della comunione legale, di cui agli artt. 180 e ss. cod. civ., presuppone, per la sua operatività, che il bene sia già oggetto della comunione: pertanto l'annullamento dell'atto, per violazione della regola dell'operare congiunto dei coniugi, la cui osservanza è necessaria ai

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive name.



fini della validità degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, può essere chiesto dal coniuge che non ha dato il necessario consenso quando si tratta di negozi ad efficacia reale od obbligatoria diretti all'alienazione o costituzione di diritti reali su beni immobili o su beni mobili registrati, mentre l'annullabilità non colpisce gli atti di acquisto (Cass., Sez. II, 14 novembre 2003, n. 17216).

5. – Il ricorso è rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

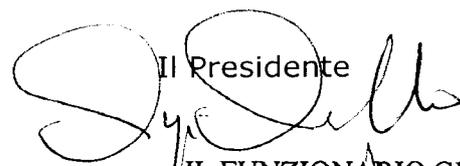
6. – Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, che ha aggiunto il comma 1-*quater* all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. n. 115 del 2002 – della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dalla controricorrente, che liquida in complessivi euro 3.200, di cui euro 3.000 per compensi, oltre a spese generali nella misura del 15% e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la 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, il 17 maggio 2019.

  
Il Presidente  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa *Simona Cicardello*

- 12 -

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
23 AGO. 2019  
Roma, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa *Simona Cicardello*