

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

FELICE MANNA

- Presidente -

CONTRATTO

MARIO BERTUZZI

- Consigliere -

PRELIMINARE

GIUSEPPE TEDESCO

- Consigliere -

Ud. 7/6/2022 - CC

GIUSEPPE DONGIACOMO

- Rel.Consigliere -

R.G.N. 24057/2017

CESARE TRAPUZZANO

- Consigliere -

Rep.

ha pronunciato la seguente:

Rom 24313

ORDINANZA

sul ricorso 24057-2017 proposto da:

MARZIA, rappresentata e difesa dall'Avvocato ()

e dall'Avvocato

per procura in calce al

ricorso;

- ricorrente -**contro**

GIOVANNA, rappresentata e difesa dapprima

dall'Avvocato F

per procura in calce al

controricorso, poi dall'Avvocato

per procura in

data 26/4/2022 e infine dall'Avvocato

per

procura in data 25/5/2022;

- controricorrente -**nonché**

ROSALBA,

GIULIANO e

SANTE;

- intimati -

avverso la sentenza n. 978/2017 della CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA, depositata il 14/4/2017;

udita la relazione della causa svolta nell'adunanza non partecipata del 7/6/2022 dal Consigliere GIUSEPPE DONGIACOMO;

FATTI DI CAUSA

12/6/22

D

1.1. Giovanna [redacted] titolare dell'Impresa Edile [redacted], ha convenuto in giudizio, innanzi al tribunale di Forlì, Rosalba [redacted] Giuliano [redacted] Sante [redacted] e Marzia [redacted] proponendo domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti con scrittura privata del 28/9/2005 ed avente ad oggetto le quote di proprietà appartenenti ai convenuti sugli immobili in Cesenatico, [redacted] [redacted], ivi descritti, subordinatamente al pagamento da parte dell'attrice della somma di €. 242.325,81, quale saldo del prezzo dell'immobile, e previo ottenimento da parte della stessa della concessione in sanatoria dei manufatti abusivi ivi esistenti in forza della domanda in concessione presentata da Secondo [redacted] dante causa dei convenuti, in data 28/2/1995.

1.2. Rosalba [redacted] Giuliano [redacted] Sante [redacted] e Marzia [redacted] a loro volta, hanno convenuto in giudizio, innanzi allo stesso tribunale, i fratelli Gabriele [redacted] e Goffredo [redacted] in persona del curatore dei relativi fallimenti individuali dichiarati con sentenza dell'1/3/1999, ed hanno chiesto, previa collazione di taluni esborsi che la madre, Antonia [redacted] aveva effettuato in favore di questi ultimi, lo scioglimento della comunione ereditaria esistente tra gli stessi a seguito del decesso di entrambi i genitori e relativa sugli stessi beni oggetto del contratto preliminare di compravendita intercorso tra gli attori e l'impresa [redacted].

1.3. Nel giudizio di divisione, è intervenuto il curatore dei fallimenti deducendo l'esistenza del contratto preliminare, sopra indicato, con il quale gli attori si erano impegnati a cedere le loro quote, pari ai 4/6 degli immobili in Cesenatico, per il prezzo di €. 260.000,00, all'Impresa di Giovanna [redacted] indicata quale



assuntrice del concordato fallimentare proposto dai falliti Goffredo e Gabriele I n data 4/5/2006.

1.4. Nel giudizio di divisione è intervenuta anche l'Impresa chiamata in causa dalla curatela dei fallimenti, deducendo, a sua volta, di essere creditrice, per la somma di €. 79.000, nei confronti degli eredi della i in quanto tutti i pagamenti per i quali gli attori avevano chiesto la collazione erano stati eseguiti dalla stessa con denaro proprio e di avere altresì proposto il giudizio per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre delle quote di pertinenza degli attori sugli immobili in Cesenatico.

2.1. I due giudizi, contrassegnati rispettivamente dal n. 1485/2006 RG e dal n. 1659/2006 RG, sono stati riuniti.

2.2. Il tribunale, con sentenza del 28/1/2010, resa in composizione monocratica, ha accolto la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare intercorso tra le parti in data 28/9/2005, provvedendo, con separata ordinanza, a rimettere in istruttoria il giudizio di divisione ereditaria per l'ulteriore corso.

2.3. Rosalba I Giuliano Sante i e Marzia I nanno proposto appello avverso tale sentenza.

2.4. La a resistito al gravame, chiedendone il rigetto.

3.1. La corte d'appello, con la sentenza in epigrafe, ha rigettato l'appello.

3.2. La corte, in particolare, per quanto ancora rileva, ha ritenuto: a) l'infondatezza del (primo) motivo con cui gli appellanti hanno lamentato la mancata applicazione della norma prevista dall'art. 50 *bis* n. 6 c.p.c., in forza della quale il tribunale giudica in composizione collegiale nelle cause di impugnazione dei testamenti e di riduzione per lesione di legittima: la sentenza

impugnata, ha osservato la corte, ha correttamente ritenuto che tale giudizio, avente ad oggetto la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare intercorso tra le parti in data 28/9/2005, è di competenza del tribunale in composizione monocratica, tanto più se si considera l'affermazione ulteriore e dirimente ivi contenuta, e cioè il carattere pregiudiziale della domanda proposta ai sensi dell'art. 2932 c.c. sul rilievo che il suo accoglimento finirebbe per svuotare di contenuto della divisione ereditaria posto che l'unico compendio ereditaria da dividere risulta essere costituito dagli immobili oggetto del contratto preliminare, salva la successiva necessità di valutare la domanda di collazione e delle altre domande proposte dalla b) l'infondatezza del (secondo e del decimo) motivo con cui gli appellanti hanno lamentato la mancata integrazione del contraddittorio attraverso la partecipazione al giudizio degli altri due fratelli, e cioè Gabriele e Goffredo I ovvero dei curatori dei rispettivi fallimenti, avendo il tribunale correttamente rilevato che il contratto preliminare del 28/9/2005 ha dichiaratamente per oggetto l'impegno non già di tutti i comproprietari degli immobili ivi descritti ma solo dei comproprietari Rosalia e Giuliano Marzia e Sante a cedere le loro quote di un sesto ciascuno, per complessivi 4/6, sui predetti beni, e che il prezzo è stato determinato con riferimento al valore della quota di 4/6 di proprietà dei promittenti alienanti; c) l'infondatezza del quarto, quinto, sesto e settimo motivo, che riguardano la questione relativa all'avvenuto avveramento della condizione sospensiva contenuta nel contratto preliminare: la corte, sul punto, dopo aver evidenziato che l'art. 9 del contratto preliminare aveva previsto quale condizione sospensiva solo *"l'intervenuto accordo tra i creditori rispetto alla proposta di*



concordato fallimentare” formulata dai falliti Goffredo e Gabriele senza richiedere che tale consenso risultasse da una sentenza e tantomeno che tale sentenza fosse irrevocabile, e che gli appellanti non hanno provato in giudizio che la sentenza di omologa era stata impugnata e da chi, ha ritenuto come il tribunale avesse correttamente affermato, tra l’altro, che: - la produzione del dispositivo della sentenza che nel 2009 ha omologato il concordato fallimentare della , avvenuta all’udienza di precisazione delle conclusioni del 13/5/2009, non era tardiva né inammissibile, trattandosi di un documento formatosi successivamente allo spirare dei termini di cui all’art. 184 c.p.c., nel testo in vigore *ratione temporis*, e prodotto tempestivamente nell’udienza immediatamente successiva alla sua formazione; - con l’omologa del concordato fallimentare di Gabriele e Goffredo avvenuta con la predetta sentenza, si era avverata la condizione alla quale l’efficacia del contratto era stata sospensivamente condizionata; - il giudice deve pronunciarsi sulla domanda proposta ai sensi dell’art. 2932 c.c. emettendo la sentenza sostitutiva del contratto non concluso tutte le volte in cui l’evento previsto come condizione sospensiva nel contratto preliminare, pur insussistente al momento della proposizione della domanda, risulti essersi verificato al momento della decisione; d) l’infondatezza dell’undicesimo motivo, avendo il tribunale correttamente rigettato l’eccezione d’inammissibilità della domanda di cui all’art. 2932 c.c. per non avere la promissaria acquirente eseguito la sua prestazione né fatto offerta reale, sul rilievo che: - l’obbligazione di pagamento del prezzo a carico della promissaria acquirente avrebbe dovuto essere effettuata, sulla base degli accordi contrattuali, in un’unica soluzione al momento della stipula del contratto definitivo; - la prestazione



dovuta dalla _____ al momento della proposizione della domanda, non poteva, pertanto, ritenersi esigibile, tanto più che la stessa aveva in realtà offerto la sua disponibilità al versamento del prezzo d'acquisto previa riduzione dello stesso in considerazione della mancata sanatoria degli abusi di alcun manufatti contrariamente a quanto dichiarato in contratto; - le considerazioni svolte dagli appellanti circa una pretesa carenza di mezzi finanziari in capo alla _____ che non le avrebbero consentito di fare fronte al pagamento del prezzo del compendio immobiliare sono *"assolutamente non pertinenti con l'iter motivazione reso sul punto dal tribunale e vanno pertanto disattese per infondatezza ed a maggior ragione per inammissibilità"*; e) l'infondatezza del dodicesimo motivo, relativo alla ritenuta fondatezza della domanda della _____ di riduzione del prezzo d'acquisto degli immobili nonostante la mancata sanatoria dei manufatti abusivi al tempo della stipulazione dell'accordo tra le parti e il richiamo in esso contenuto al numero della pratica di condono edilizio: la corte, sul punto, ha condiviso l'affermazione del tribunale per il quale, escluso ogni rilievo all'eventuale conoscenza da parte della _____ della persistente condizione di abusività dei manufatti al momento della stipula del contratto preliminare non potendo gravare sulla stessa (in difetto di un esplicito accordo) il compito di procedere al completamento delle pratiche di condono e di sostenere le relative spese, il promissario acquirente può proporre, contestualmente all'azione di cui all'art. 2932 c.c., anche l'azione di accertamento dell'esistenza di vizi, *"comprese le irregolarità urbanistiche"*, chiedendo la loro eliminazione o la riduzione del prezzo pari all'importo della spesa necessaria per la loro eliminazione.



3.3. La corte, poi, ha rilevato che: - il tribunale aveva "puntuualmente" affermato come, nel caso in esame, non vi fosse alcun ostacolo alla pronuncia della sentenza ex art. 2932 c.c. sul rilievo che, come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio, Secondo M cioè il dante causa degli odierni comproprietari, in relazione ai manufatti abusivi, aveva già presentato in data 28/2/1995 istanza di concessione in sanatoria, allegando la documentazione richiesta e, soprattutto, provvedendo al pagamento integrale dell'oblazione e degli oneri accessori così come determinati dal Comune, e che, come accertato dal consulente, non risultavano impedimenti al rilascio della concessione in sanatoria "rispetto alla domanda di condono presentata dal sig. Secondo - gli appellanti, nonostante la richiamata motivazione, si sono limitati ad affermare, del tutto genericamente e senza muovere specifiche censure a questa parte della sentenza, che la giurisprudenza evidenzia come l'assenza di una effettiva sanatoria che elimini il carattere abusivo della costruzione impedisca la sentenza ex art. 2932 c.c..

3.4. La corte, infine, ha escluso la necessità di chiedere chiarimenti al consulente tecnico d'ufficio in quanto del tutto superati dalla complete ed esaurienti risposte fornite nell'elaborato anche in risposta alle critiche osservazioni rese dal consulente tecnico di parte, ed ha condiviso il rigetto della domanda di rivalutazione e di interessi sulla somma "rappresentata dal pagamento del prezzo della compravendita", sul rilievo che si tratta di un debito di valuta per il quale non sono dovuti interessi né rivalutazione.

4.1. Marzia I con ricorso notificato il 17/10/2017, ha chiesto, per nove motivi, la cassazione della sentenza, dichiaratamente non notificata.



4.2. Giovanna ha resistito con controricorso notificato il 24/11/2017.

4.3. Rosalba Giuliano e Sante sono rimasti intimati.

4.4. Le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

5. La memoria della ricorrente, nella misura in cui ha introdotto nuove censure ovvero sanato quelle proposte, senza limitarsi ad illustrare i motivi articolati in ricorso, è palesemente inammissibile, al pari dei nuovi documenti alla stessa allegati e relativi al merito della controversia. Nel giudizio per cassazione, infatti, il deposito di documenti non prodotti nei precedenti gradi di giudizio è ammesso solo se, come stabilisce l'art. 372 c.p.c., attengano alla nullità della sentenza impugnata o all'ammissibilità del ricorso o del controricorso (cfr. Cass. n. 18464 del 2018; Cass. n. 4415 del 2020). Le memorie previste dagli artt. 378, 380 *bis* e 380 *bis*1 c.p.c., a loro volta, non possono contenere nuove censure né integrare o sanare quelle già proposte, dovendo limitarsi ad illustrare o chiarire le ragioni giustificatrici dei motivi compiutamente enunciati in ricorso (cfr. Cass. n. 17893 del 2020; Cass. n. 30760 del 2018).

6.1. Con il primo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 50 *bis* n. 6 e 159 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il tribunale avesse correttamente pronunciato in composizione monocratica sulla domanda proposta ai sensi dell'art. 2932 c.c., senza, tuttavia, considerare che: - tale domanda era stata riunita ad una causa che, vertendo in materia di collazione e di riduzione, era di competenza del collegio; - il giudice istruttore, dopo che le parti avevano precisato le



conclusioni, l'aveva, in effetti, rimessa al collegio per la decisione; - il collegio, tuttavia, non ha deciso poiché il giudice istruttore designato *ex novo*, ignorando la decisione del suo predecessore, ha rinviato le parti innanzi a sé per raccogliere le conclusioni ed ha poi deciso, in composizione monocratica, con sentenza che è, dunque, affetta, ai sensi dell'art. 159 c.p.c., da nullità, rilevabile peraltro d'ufficio, che si è estesa a tutti gli atti successivi.

6.2. Il motivo è infondato. Rileva la Corte che la norma dell'art. 50 *bis* c.p.c., il quale stabilisce quando il tribunale debba decidere in composizione collegiale, non attiene alla competenza ma solo alla ripartizione degli affari all'interno del medesimo tribunale, e che il mancato rispetto di tale ripartizione, conseguente alla trattazione da parte del giudice monocratico di una causa (come l'azione di riduzione per lesione di legittima: Cass. n. 11288 del 2007) che avrebbe dovuto essere trattata dal collegio, determina, secondo quanto prevede l'art. 50-*quater* c.p.c., una nullità da far valere ai sensi dell'art. 161, comma 1°, c.p.c. con i motivi di gravame. L'accertamento, da parte del giudice d'appello, dell'inosservanza delle disposizioni sulla composizione collegiale o monocratica del tribunale non rientra, tuttavia, fra le tassative ipotesi di rimessione della causa al primo giudice previste dall'art. 354 c.p.c. (Cass. n. 12174 del 2005; Cass. n. 24684 del 2013) sicché, da un lato, rimane ferma la validità degli atti che hanno preceduto la pronuncia della sentenza nulla e, dall'altro, la declaratoria di nullità della sentenza non comporta la rimessione degli atti al primo giudice ma (com'è accaduto nel caso in esame) solo che il giudice dell'impugnazione, ove sia (come nel caso della corte d'appello) anche giudice del merito, deve pronunciare nel merito della domanda (Cass. n. 16186 del 2018; Cass. n. 13907 del 2014).



6.3. La sentenza assunta dal tribunale in composizione monocratica, del resto, ha riguardato esclusivamente la decisione sulla domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre assunto dai convenuti con il contratto preliminare stipulato con l'attrice (e cioè il giudizio n. 1485/2006 RG): non anche la domanda proposta nell'altro giudizio (avente il n. 1659/2006 RG), il quale, peraltro, oltre ad essere stato formalmente separato dal primo (cfr. il controricorso, p. 7), ha per oggetto (secondo quanto esposto nel ricorso, p. 4) soltanto la divisione dell'eredità previa collazione e imputazione richiesta dagli attori e la restituzione dei pagamenti asseritamente eseguiti dalla [redacted] per conto della *de cuius*, vale a dire cause per le quali l'art. 50 *bis* c.p.c. non prevede alcuna riserva di collegialità, non potendo a tal fine invocarsi il n. 6 di tale disposizione, che riguarda esclusivamente le azioni (che, nel caso in esame, non risultano proposte) di impugnazione di testamento e di riduzione (delle relative disposizioni) per lesione della legittima.

7.1. Con il secondo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e dell'art. 2932 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha escluso la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di Gabriele [redacted] e Goffredo [redacted] sul rilievo che il contratto preliminare del 28/9/2005 ha avuto per oggetto l'impegno solo dei comproprietari Rosalia [redacted] Giuliano [redacted] Marzia [redacted] e Sante [redacted] a cedere le loro quote di un sesto ciascuno, per complessivi 4/6, e che il prezzo è stato determinato con esclusivo riferimento al valore della quota di 4/6 di proprietà dei promittenti alienanti, senza, tuttavia, considerare che Gabriele [redacted] e Goffredo [redacted] pur non



essendo stati parte del contratto preliminare, sono i proprietari dei residui 2/6 dell'immobile e che gli stessi, a fronte di un bene che è un *unicum* tanto inscindibile quanto indivisibile, avrebbero dovuto, in quanto comproprietari, essere necessariamente evocati in causa non potendo il promissario acquirente ottenere la pronuncia della sentenza costitutiva prevista dall'art. 2932 c.c. nei confronti dei soli comproprietari promittenti venditori.

7.2. L'azione proposta dall'attrice, peraltro, ha osservato la ricorrente, non è ammissibile poiché, in caso di contratto preliminare di vendita di un bene immobile in comunione *pro indiviso* che risulti stipulato da alcuni dei comproprietari, non è ammissibile una pronuncia ai sensi dell'art. 2932 c.c. limitatamente alle quote del bene di cui sono titolari coloro che hanno effettivamente partecipato al contratto.

7.3. Il motivo è infondato. Non v'è dubbio, in effetti, che, in caso di contratto preliminare avente ad oggetto la vendita di un bene comune *pro indiviso*, questa Corte ha del tutto escluso che il promissario acquirente possa agire in giudizio al fine di ottenere la sentenza prevista dall'art. 2932 c.c. nei confronti del solo comproprietario promittente per il trasferimento dei diritti immobiliari a lui spettanti: sia perché la sentenza prevista dall'art. 2932 c.c. non può costituire un rapporto giuridico diverso da quello previsto e voluto dalle parti con il contratto preliminare, vale a dire la compravendita dell'intero immobile e non delle sole quote del comproprietario promittente, sia perché la previsione di tale norma è nel senso che l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto è ammessa soltanto "*qualora sia possibile*" (Cass. SU n. 7481 del 1993; Cass. n. 1219 del 1993; Cass. n. 8797 del 2000; più di recente, Cass. n. 21938 del 2018).



7.4. Viceversa, nel caso (come quello in esame) in cui il contratto preliminare ha dichiaratamente ad oggetto la compravendita non già dell'intero immobile indiviso ma solo delle quote sullo stesso spettanti ai comproprietari che l'hanno sottoscritto, la domanda di esecuzione in forma specifica del conseguente obbligo di contrarre, e cioè la stipula del contratto di vendita delle sole quote dell'immobile di cui i promittenti venditori sono titolari, è senz'altro ammissibile. Secondo la giurisprudenza di questa Corte, infatti, l'esecuzione del preliminare di vendita di un immobile indiviso può essere chiesta dal promissario acquirente per la sola quota indivisa del promittente venditore poiché, in tale ipotesi (a differenza dell'altra), il bene non è stato considerato dalle parti contraenti nella sua interezza e in previsione della prestazione del consenso anche da parte degli altri comproprietari (Cass. SU n. 7481 del 1993; Cass. n. 2319 del 1995; Cass. n. 12348; del 1997; Cass. SU n. 239 del 1999; Cass. n. 2110 del 2021): i quali, peraltro, non avendo sottoscritto il contratto preliminare (di vendita delle quote degli altri) e non essendo, come tali, destinatari in via diretta degli effetti del contratto definitivo, se stipulato, o, in mancanza, della sentenza che lo sostituisce (aventi, l'uno e l'altra, ad oggetto solo il trasferimento delle quote degli altri comproprietari), non sono, evidentemente, litisconsorti necessari del relativo giudizio.

8.1. Con il terzo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 1360 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che, in caso di contratto preliminare sospensivamente condizionato, il giudice deve accogliere la domanda proposta ai sensi dell'art. 2932 c.c. con la pronuncia della sentenza sostitutiva del



contratto non concluso tutte le volte in cui l'evento previsto come condizione sospensiva nel contratto preliminare, pur insussistente al momento della proposizione della domanda, risulti essersi verificato al momento della decisione, senza, tuttavia, considerare che, al contrario, la fondatezza della domanda di esecuzione in forma specifica dev'essere valutata, al pari di ogni altra domanda giudiziale, in relazione alle circostanze di fatto esistenti al momento della proposizione dell'azione e non già con riferimento ad un evento che sopravviene in corso di causa.

8.2. Il motivo è infondato. Questa Corte, in effetti, ha da tempo e condivisibilmente ritenuto che, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto traslativo, ove l'efficacia del contratto preliminare sia stata sottoposta a condizione sospensiva (ovvero a termine), il giudice, adito ai sensi dell'art. 2932 c.c., non può disporre, mediante sentenza avente natura costitutiva, il trasferimento del diritto sul bene promesso, non potendo l'aspettativa della parte nel diritto anelato essere mutata prima del tempo, così frustrando la volontà negoziale, a meno che, come è accaduto nel caso in esame, l'avvenimento dedotto in condizione, insussistente al momento della proposizione della domanda, risulti essersi verificato al momento della decisione (Cass. n. 22343 del 2019; Cass. n. 628 del 2003).

8.3. Con il quarto motivo, la ricorrente, lamentando la violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, rigettando il decimo motivo d'appello, ha escluso la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di Gabriele e Goffredo senza considerare che "*altra era la questione*".



8.4. Con il quinto motivo, la ricorrente, lamentando la mancata integrazione del contraddittorio in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, pur a fronte della mancata integrazione del contraddittorio nei confronti di Gabriele e Goffredo ha ritenuto ammissibile l'azione proposta a norma dell'art. 2932 c.c., senza considerare che, in difetto di integrazione del contraddittorio, l'azione prevista dall'art. 2932 c.c. non è proponibile.

8.5. Il quarto e il quinto motivo sono infondati per le ragioni esposte in sede di scrutinio del secondo motivo.

9.1. Con il sesto motivo, la ricorrente, lamentando la violazione dell'art. 2932 c.c. con riferimento all'omessa offerta formale, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il tribunale aveva correttamente rigettato l'eccezione d'inammissibilità della domanda proposta ai sensi dell'art. 2932 c.c. per non avere la promissaria acquirente eseguito la sua prestazione né fatto offerta reale, senza, tuttavia, considerare che la promissaria acquirente si era obbligata senza avere mai avuto né aver mai provato di avere i mezzi per adempiere.

9.2. Il motivo non è ammissibile (al pari, quindi, delle istanze di rimessione alle Sezioni Unite, alla Corte costituzionale e alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea formulate in memoria). La ricorrente, invero, non propone alcuna censura specifica nei confronti della sentenza che ha impugnato, la quale, in effetti, aveva statuito sulla censura svolta dagli appellanti, ritenendola infondata ma prima ancora inammissibile, sul rilievo, rimasto del tutto incontestato, che: - sulla base degli accordi contrattuali, l'obbligazione di pagamento del prezzo a carico della promissaria



acquirente avrebbe dovuto essere effettuata in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto definitivo; - al momento della proposizione della domanda, pertanto, la prestazione dovuta dalla non poteva ritenersi esigibile, tanto più che la stessa aveva in realtà offerto la sua disponibilità al versamento del prezzo d'acquisto previa riduzione dello stesso in considerazione della mancata sanatoria degli abusi di alcun manufatti contrariamente a quanto dichiarato in contratto; - le considerazioni svolte dagli appellanti circa una pretesa carenza di mezzi finanziari in capo alla che non le avrebbero consentito di fare fronte al pagamento del prezzo del compendio immobiliare sono *"assolutamente non pertinenti con l'iter motivazione reso sul punto dal tribunale"*.

9.3. Questa Corte, del resto, ha da tempo affermato che: - in tema di contratto preliminare di compravendita, ove le parti abbiano previsto (come accertato dal giudice di merito: v. la sentenza impugnata, p. 9) il pagamento del prezzo o del relativo saldo contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo, l'offerta della prestazione, richiesta dall'art. 2932, comma 2°, c.c., può ritenersi implicita (e, comunque, come accertato dalla corte d'appello, formulata) nella domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, considerato che la verifica degli effetti traslativi della sentenza di accoglimento, sostitutiva del non concluso contratto definitivo, dev'essere (come ha incontestatamente fatto il tribunale: cfr. il controricorso, p. 7) necessariamente condizionata dal giudice all'adempimento della controprestazione (Cass. n. 24339 del 2017; conf., Cass. n. 14372 del 2018; Cass. n. 29849 del 2011; Cass. n. 16881 del 2007); - il promissario acquirente che, a norma dell'art 2932 c.c., chieda l'esecuzione specifica di un contratto preliminare di



vendita è tenuto ad eseguire la prestazione a suo carico o a farne offerta nei modi di legge se tale prestazione sia già esigibile al momento della domanda giudiziale, mentre non è tenuto a pagare il prezzo quando, in virtù delle obbligazioni nascenti dal preliminare, il pagamento dello stesso (o della parte residua) risulti (come nel caso in esame) dovuto (solo) all'atto della stipulazione del contratto definitivo, sicché, in tale evenienza, solo con il passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica sorge l'obbligazione, e l'eventuale successivo mancato saldo del prezzo, al quale è subordinato l'effetto traslativo della proprietà, può portare alla risoluzione del rapporto per inadempimento (cfr. Cass. n. 8212 del 2006; Cass. n. 10605 del 2016).

10.1. Con il settimo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 2932 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto la fondatezza della domanda della di riduzione del prezzo d'acquisto degli immobili poiché i manufatti abusivi non erano stati sanati al tempo della stipulazione dell'accordo tra le parti senza, tuttavia, considerare che la mancata regolarizzazione urbanistica dell'opera impedisce l'accoglimento della domanda proposta ai sensi dell'art. 2932 c.c..

10.2. Il motivo è inammissibile. La ricorrente, in effetti, non si confronta in alcun modo con la sentenza che ha impugnato: la quale, invero, ha evidenziato che il tribunale aveva "puntualmente" affermato come, nel caso in esame, non vi fosse alcun ostacolo alla pronuncia della sentenza ex art. 2932 c.c. sul rilievo che, come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio, Secondo ↯ cioè il dante causa degli odierni

comproprietari, in relazione ai manufatti abusivi, aveva già presentato in data 28/2/1995 istanza di concessione in sanatoria, allegando la documentazione richiesta e, soprattutto, provvedendo al pagamento integrale dell'oblazione e degli oneri accessori così come determinati dal Comune, e che, come accertato dal consulente, non risultavano impedimenti al rilascio della concessione in sanatoria *"rispetto alla domanda di condono presentata dal sig. Secondo* ed, in forza di tale rilievo, ha ritenuto (con statuizione rimasta del tutto incensurata) che gli appellanti, nonostante la richiamata motivazione, si erano limitati ad affermare, del tutto genericamente e senza muovere specifiche censure a questa parte della sentenza, che, secondo la giurisprudenza, l'assenza di una effettiva sanatoria che elimini il carattere abusivo della costruzione impedisce la pronuncia della sentenza ex art. 2932 c.c..

10.3. D'altra parte, il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione (che trova la propria ragion d'essere nella necessità di consentire al giudice di legittimità di valutare la fondatezza del motivo senza dover procedere all'esame dei fascicoli di ufficio o di parte) trova applicazione anche in relazione ai motivi di appello rispetto ai quali siano contestati errori da parte del giudice di merito, per cui, ove il ricorrente censuri (in ipotesi) la statuizione d'inammissibilità, per difetto di specificità, di un motivo d'appello, ha l'onere di specificare, nel ricorso, le ragioni per cui ritiene erronea tale statuizione del giudice di appello e sufficientemente specifico, invece, il motivo di gravame sottoposto a quel giudice, riportandone il contenuto nella misura necessaria ad evidenziarne la pretesa specificità (Cass. n. 22880 del 2017).

10.4. Questa Corte, del resto, ha già avuto modo di chiarire che: - la sanzione della nullità prevista dall'art. 40 della l. n. 47



del 1985, con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria, trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, ben potendo essere resa la dichiarazione o prodotta la documentazione relative alla regolarità dell'edificazione, all'eventuale concessione in sanatoria o alla domanda di oblazione e ai relativi primi due versamenti, all'atto della stipulazione del definitivo contratto traslativo, ovvero in corso di giudizio e prima della pronuncia della sentenza ex art. 2932 c.c., che tiene luogo di tale contratto (Cass. n. 13117 del 2010); - il giudice di merito non può, pertanto, pronunciare la sentenza di trasferimento coattivo prevista dall'art. 2932 c.c. soltanto in caso di assenza della dichiarazione, nel contratto preliminare o in un atto successivamente prodotto in giudizio, degli estremi della concessione edilizia ovvero di mancata allegazione della domanda di concessione in sanatoria con gli estremi del versamento delle prime due rate della relativa oblazione (cfr., in tal senso, Cass. n. 1505 del 2018 e Cass. n. 1199 del 1997, sul rilievo che l'art. 40, comma 2°, della l. n. 47 del 1985, richiede le predette dichiarazioni o allegazioni, a pena di nullità, per la stipulazione degli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o loro parti e che la sentenza prevista dall'art. 2932 c.c. non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti o un effetto che, comunque, eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale delle parti). Nel caso in esame, al contrario, la corte d'appello, con statuizione rimasta del tutto incensurata, ha rilevato come il tribunale avesse incontestatamente accertato, in fatto, che, alla luce della consulenza tecnica d'ufficio, Secondo e



cioè il dante causa dei promittenti venditori, in data 28/2/1995, aveva presentato, in relazione ai manufatti abusivi, la domanda di concessione in sanatoria, allegando la documentazione richiesta e, soprattutto, provvedendo al pagamento integrale dell'oblazione e degli oneri accessori così come determinati dal Comune, e che, come accertato dal consulente, non risultavano, *"rispetto alla domanda di condono presentata dal sig. Secondo"* impedimenti al rilascio della concessione in sanatoria richiesta da quest'ultimo.

11.1. Con l'ottavo motivo, la ricorrente, lamentando la nullità della sentenza per difetto di motivazione, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha escluso la necessità, prospettata nel quattordicesimo motivo d'appello, di disporre la rinnovazione della consulenza tecnica d'ufficio espletata sul rilievo che il consulente aveva risposto esaurientemente e che le critiche rivolte alla sua relazione erano apodittiche, senza, però, fornire, sul punto, una motivazione che non sia l'apparente indicazione di una ragione che non è stata esplicitata.

11.2. Il motivo è infondato. Rientra, invero, nel potere discrezionale del giudice di merito accogliere o rigettare l'istanza di riconvocazione del consulente d'ufficio per chiarimenti o per un supplemento di consulenza, senza che l'eventuale provvedimento negativo possa essere censurato in sede di legittimità deducendo la carenza di motivazione espressa al riguardo, quando, come nel caso in esame, dal complesso delle ragioni svolte in sentenza, in base ad elementi di convincimento tratti dalle risultanze probatorie già acquisite e valutate con un giudizio immune da vizi logici e giuridici, risulti l'irrilevanza o la superfluità dell'indagine richiesta, non sussistendo la necessità, ai fini della completezza della motivazione, che il giudice dia



conto delle contrarie motivazioni dei consulenti di fiducia che, anche se non espressamente confutate, si hanno per disattese perché incompatibili con le argomentazioni poste a base della motivazione (Cass. n. 21525 del 2019). La corte d'appello, del resto, con statuizione rimasta incensurata, ha escluso la necessità di chiedere chiarimenti al consulente tecnico d'ufficio a fronte delle complete ed esaurienti risposte fornite nell'elaborato in risposta alle critiche osservazioni rese dal consulente tecnico di parte.

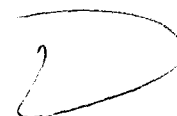
12.1. Con il nono motivo, la ricorrente, lamentando la violazione di diritti assoluti e fondamentali e l'abuso del diritto conclamato, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha rigettato la domanda di rivalutazione e di interessi sulla somma rappresentata dal pagamento del prezzo sul rilievo che si tratta di debito di valuta, senza, tuttavia, considerare che *"questa interpretazione non pare corretta poiché non indica la parte che deve pagare a differire l'adempimento"* e che *"il decorso di maggior danno ed interessi pare costituisca l'interpretazione più corretta anche per evitare un'irragionevole durata del processo"*.

12.2. Il motivo, articolato in termini puramente dubitativi, è, come tale, del tutto inammissibile.

13. Il ricorso, per l'infondatezza e/o l'inammissibilità di tutti i suoi motivi, dev'essere, quindi, rigettato.

14. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

15. La Corte dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato



pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna la ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese di lite, che liquida in €. 7.200,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%; dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile, il 7 giugno 2022.

Il Presidente
Felice Manna

Giudice
TALARICO
Paolo

DEPOSITO CANCELLERIA
5 AGO. 2022
Roma,
Il Funzionario
Paolo TALARICO
Paolo