

## **Cass., civ. sez. VI, 2 febbraio 2015, n. 1866**

2.1) Con l'unico motivo, i ricorrenti censurano la violazione e falsa applicazione degli artt. 2932 e 1367 c.c.: secondo la difesa dei Bianchini, il preliminare di compravendita di un bene oggetto di comproprietà non può essere considerato un *unicum* inscindibile, ma si risolve nella promessa di ognuna delle quote facenti capo ai comproprietari.

3) Il motivo di ricorso non merita accoglimento.

Costituisce, ormai, *jus receptum* nella giurisprudenza di questa Corte che "nel caso di preliminare di vendita di un bene oggetto di comproprietà indivisa, si deve ritenere che i promittenti venditori si pongano congiuntamente come un'unica parte contrattuale complessa e che, dunque, le singole manifestazioni di volontà provenienti da ciascuno di essi siano prive di una specifica autonomia e destinate invece a fondersi in un'unica manifestazione negoziale, giacché si deve presumere che il bene sia stato considerato dalle parti come un "*unicum*" giuridico inscindibile, in difetto di elementi desunti dal tenore del contratto, che siano idonei a far ritenere che con esso siano state assunte (anche contestualmente) dai comproprietari promittenti distinte autonome obbligazioni aventi ad oggetto il trasferimento delle rispettive quote di comproprietà, inesistenti nella specie. Da ciò consegue che, qualora una di dette manifestazioni manchi, o risulti viziata da invalidità originaria, o venga caducata per una qualsiasi causa sopravvenuta, si determina una situazione che impedisce non soltanto la prestazione del consenso negoziale della parte complessa alla stipulazione del contratto definitivo, ma anche la possibilità che quella prestazione possa essere sostituita dalla pronuncia giudiziale ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., restando, pertanto, escluso che il promissario acquirente possa conseguire la sentenza ai sensi di detta norma nei confronti di quello (o di quelli) tra comproprietari promittenti, dei quali esista e persista l'efficacia della relativa manifestazione negoziale preliminare (cfr. Cass. 4227/2007; Cass. Sezioni Unite 239/99; Cass. 12039/10; 9458/2004).

3.1) Nel caso in esame, fallito il D. prima della stipula del preliminare, la sua manifestazione di volontà era invalida: correttamente, quindi, la corte territoriale ha escluso di poter emettere una sentenza ex art.2932 c.c., limitata alla sola quota della C.

Del resto, la stessa Corte d'Appello, attraverso il riferimento all'espressione contenuta nel preliminare "promettono di vendere l'appezzamento di terreno sito.....", ha motivato in maniera congrua la mancata emersione dal testo del preliminare di quegli elementi necessari per vincere la presunzione di unicità del preliminare di bene in comproprietà, ed etichettarlo come promessa di compravendita di quote del bene indiviso.

3.2) A nulla, inoltre, vale il richiamo al principio di conservazione degli effetti del contratto, stabilito dall'art.1367 c.c.

L'operatività di questo criterio ermeneutico postula "che il giudice non abbia potuto identificare chiaramente l'intento delle parti attraverso l'utilizzo" dei parametri di cui agli artt.1362 e ss., "con la conseguenza che esso non può trovare applicazione quando il significato e la portata del contratto

sono stati adeguatamente individuati mediante il ricorso ai canoni di ermeneutica fissati nelle precedenti disposizioni" (Cass. 7972/2007; Cass. 905/80; Cass. 2385/73).

Nel caso di specie, la corte territoriale ha fornito un'interpretazione del preliminare congruamente motivata, utilizzando sia il criterio letterale, che quello logico: perciò, non può trovare spazio il sussidiario parametro della conservazione degli effetti del contratto.

Da ultimo va rilevato che resta assorbito e compreso nelle argomentazioni e nei richiami giurisprudenziali di cui sopra il rilievo relativo alla carenza di interesse del comproprietario a che la vendita della cosa indivisa sia effettuata per intero.

E' invece nell'interesse del compratore far sì che la compravendita venga realizzata integralmente, come pattuita, o venga meno se viziata da circostanza non a lui imputabile, che consentirebbe solo la cessione di una quota del bene.