

Cass. civ. sez. II del 7 luglio 2017 n. 16882

2. Con l'unico motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2932 c.c. e 784 c.p.c., nonché il vizio di motivazione (con riferimento all'art. 360, co. 1, nn. 1 e 5, c.p.c.), perché la Corte di Appello non avrebbe considerato che la nullità della scrittura privata del 1987 derivava dalla indeterminatezza del suo oggetto e dalla incertezza sulla titolarità del terreno, essendo lo stesso risultato, all'esito della CTU, intestato catastalmente ad altri soggetti (diversi da SO, a sua volta figlia dell'ormai deceduto A che compare tra gli intestatari) non evocati in giudizio e che, a dire della ricorrente, sarebbero proprietari; assume che per potere applicare l'art. 2932 c.c., sarebbe stato necessario previamente procedere alla divisione del terreno, individuando la porzione spettante alla SO; aggiunge che sarebbero state violate le regole in materia di contraddittorio e litisconsorzio necessario.

La ricorrente rileva ancora:

- che non si comprende in base a quali nuovi elementi il CTU nominato in grado di appello avrebbe potuto procedere al frazionamento ritenuto impossibile dal CTU nominato in prime cure;
- che per procedere alla divisione della particella occorreva individuare la porzione spettante alla promittente venditrice;
- che non v'era la minima traccia della volontà dei comproprietari di alienare il terreno.

2. In ordine alle censure di cui al motivo si osserva quanto segue.

2.1 La determinabilità dell'oggetto del preliminare non ha formato oggetto di una specifica contestazione, essendo piuttosto collegata al profilo riguardante l'intestazione ad altri soggetti del terreno promesso in vendita e comunque v'è un implicito riconoscimento della Corte di Appello in ordine alla determinabilità del terreno oggetto del preliminare che, infatti, ha individuato con riferimento alla sua estensione (mq 3000 circa) alla precisa localizzazione (G nella regione L, località V) e a dati catastali indicati al foglio 16 particella 27/parte e alla descrizione nella scrittura privata del Maggio 1987.

Va aggiunto che, secondo quanto è dedotto in controricorso, nel preliminare erano indicati anche i confini del terreno compravenduto, così come erano indicati anche nell'atto di provenienza (il legato con il quale era lasciata all'attuale ricorrente "la mia piccola proprietà di vigneto e canneto della superficie di mq 3000 circa confinante con eredi..., alla parte opposta confinante con ...").

Per la pronuncia della sentenza costitutiva che tiene luogo del contratto non concluso è solo necessaria la completa identificazione catastale e in tal senso ha disposto la Corte di appello con la sentenza non definitiva oggetto dell'odierno ricorso.

Infatti ai fini della validità del contratto preliminare non è indispensabile la completa e dettagliata indicazione di tutti gli elementi del futuro contratto, risultando per converso sufficiente l'accordo delle parti sugli elementi essenziali. In particolare, nel preliminare di compravendita immobiliare, è sufficiente che dal documento risulti (anche attraverso il riferimento ad elementi esterni ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco) che le parti hanno inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui indicazione pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il definitivo, può anche essere incompleta o mancare del tutto, purché, appunto, l'intervenuta convergenza delle volontà sia comunque, anche "aliunde" o "per relationem",

logicamente ricostruibile (Cass. 30/5/2003 n. 8810).

Il motivo, con riferimento alla denunciata violazione dell'art. 784 c.p.c. è infondato in quanto il promissario acquirente, attore in primo grado, non ha proposto una domanda di divisione, ma si è affermato unico proprietario del terreno oggetto del preliminare.

2.2. Avuto riguardo alla doglianza concernente l'intestazione del terreno a vari soggetti, risulta, da un lato, che il ctu nominato in primo grado ha accertato che la particella 27 del foglio 16, oggetto della domanda attorea, era intestata a diversi comproprietari (cfr. pag. 11 del ricorso) e, dall'altro, che la SO, pur vittoriosa in primo grado, ha riproposto la questione in sede di gravame (cfr. pag. 15 del ricorso).

In ordine a tale aspetto difetta del tutto la motivazione della Corte di Appello.

Infatti, la Corte di Appello ha omissis di prendere in considerazione l'intestazione catastale ad altri soggetti; l'intestazione catastale ha valore essenzialmente fiscale e non è di per sé sufficiente a provare la proprietà del bene (cfr., in motivazione Cass. 5/12/2013 n. 27296), a differenza del sistema tavolare; tuttavia tale intestazione costituisce pur sempre un elemento presuntivo che doveva formare oggetto di valutazione e, per contro, la Corte di Appello ha omissis di motivare in ordine alla titolarità esclusiva della promittente venditrice (neppure valutando la rilevanza o meno ai fini di causa del titolo di provenienza, costituito dal legato di suo padre, traslativo di una intera proprietà).

In difetto della proprietà esclusiva sarebbe stata preclusa una pronuncia costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c. e il promissario acquirente, scaduto il termine per l'adempimento, resterebbe tutelato solo dal rimedio risolutorio di cui all'art. 1479 c.c., se non proprietario o dell'art. 1480 c.c. se solo comproprietario, non potendo variare la domanda inizialmente proposta, di adempimento secondo i principi affermati da Cass. S.U.11/4/2014 n. 8510; infatti, in caso di preliminare di vendita di un bene immobile, concluso da uno solo dei comproprietari pro indiviso, si deve escludere la facoltà del promissario acquirente di richiedere ex art. 2932 cod. civ. il trasferimento coattivo, limitatamente alla quota appartenente allo stipulante, non essendo consentito, in via giudiziale, costituire un rapporto giuridico diverso da quello voluto dalle parti con il preliminare, in quanto l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto è ammessa, ex art. 2932, primo comma, cod. civ. solo "qualora sia possibile"; cfr. Cass. Sez. 2 n. 6308 del 10/03/2008; conf. Cass. Sez. 6 - 2, 8/10/2014 n. 21286 Ord.).

Pertanto l'omessa motivazione ha riguardato un fatto decisivo e ciò integra il vizio di motivazione ex art. 360 n. 5 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis*, successiva al D.Ivo 40/20061 ma anteriore alla riforma di cui al D.L. 83/2012 conv. in L. 134/2012 (posto che la sentenza di appello è stata depositata prima dell'11/9/2012).

2. In definitiva, il ricorso, nei limiti di cui sopra e in relazione al solo vizio di motivazione, in collegamento con l'art. 2932 c.c., merita accoglimento.