Cass. civ. sez. II del 4 settembre 2017 n. 20696

2. Con l'unico motivo la ricorrente principale deduce la violazione dell'art. 1336 c.c. (in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c.), per non aver la corte territoriale considerato che l'avviso d'asta pubblicato il 21.1.2002 costituiva una tipica fattispecie della offerta al pubblico di concludere per asta a pubblico incanto un contratto preliminare di compravendita immobiliare, che lo "stato di fatto e di diritto" era stato alterato (nel senso della sussistenza di un unico conduttore, in luogo di una pluralità di distinte locazioni) solo il 19.2.2001, quando ormai la constatazione del detto stato era già avvenuta, e che l'offerta al pubblico non poteva che riferirsi alla situazione di fatto e di diritto esistente al momento della sua formulazione e pubblicazione.

2.1. Il motivo è inammissibile, atteso che, in violazione del principio di autosufficienza, la ricorrente ha omesso di trascrivere, almeno nei suoi passaggi salienti, il contenuto dell'avviso d'asta del 21.1.2002, in tal guisa precludendo a questa Corte la possibilità di verificare se effettivamente l'aggiudicazione provvisoria, a seguito di asta, dell'immobile posto in vendita fosse subordinata all'emersione dalla "data room" di un unico conduttore dell'immobile in blocco.

2.2 - In ogni caso, va evidenziato che una "virtual data room" consiste in un sito internet riservato agli interessati all'acquisto, ai quali viene fornita la chiave, il certificato, o un altro mezzo per ottenere l'accesso. Gli interessati all'acquisto possono così accedere ai dati, eseguirne il download, interagire con il venditore, richiedendo altri dati in tempi limitati e senza dover rispettare turni di consultazione.

2.2.1 - Orbene, la corte d'appello, con affermazione nella presente sede non specificamente contestata, ha posto in rilievo che, per quanto nell'avviso di gara del 21.1.2002 vi fosse effettivamente la menzione di tre distinte locazioni commerciali rispetto all'immobile offerto in vendita, l'esistenza di unico soggetto titolare di diritto di prelazione era stata portata a conoscenza dei soggetti anteriormente al 20.2.2002, data ultima per la presentazione delle offerte d'asta, tramite le "Note informative" inserite sul sito internet il 19.2.2002, "nonchè nella data room allestita in base al Disciplinare di gara" (cfr. pag. 8 della sentenza impugnata).

In base al Disciplinare di gara (cfr. pag. 15 del controricorso della s.r.l.), l'indicazione della sussistenza di un diritto di prelazione doveva essere resa sulla base delle informazioni disponibili nella data room. Era onere dei partecipanti alla gara prendere visione della documentazione presente nella data room e di accettare la situazione locativa dell'immobile prima della presentazione dell'offerta d'acquisto.

2.3 - Inoltre, a ben vedere, non si è al cospetto di una denuncia di violazione di legge. Invero, tale vizio 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 inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione. Il discrimine 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 dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (Sez. U, Sentenza n. 10313 del 05/05/2006 e, di recente, Sez. L, Sentenza n. 195 del 11/01/2016).

2.4. D'altra parte, nelle vendite che avvengono all'asta, il riferimento temporale per cristallizzare lo stato di fatto e di diritto che vincola le parti è quello dell'aggiudicazione (provvisoria o definitiva).

Invero:

Le regole sui modi di acquisto della proprietà, sulla portata del principio consensualistico in materia di effetti reali del contratto e sulla conseguente considerazione della natura e della funzione della vendita ad efficacia reale immediata, risultano in via di principio applicabili alla vendita forzata, anche in sede fallimentare. Ne consegue che è opponibile all'aggiudicatario il godimento spettante al terzo, in dipendenza di contratto di affitto dell'azienda in corso con la curatela al momento dell'aggiudicazione dell'immobile aziendale (Cassazione civile, sez. I, 07/06/1999, n. 5550).

Da ultimo, anche a voler ritenere che il bando di gara costituisca *lex specialis* che l'amministrazione si impegna a rispettare, dovendosi, per giurisprudenza consolidata, considerare alla stregua di un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., nel caso di specie quest'ultima non è stata successivamente modificata (con l'introduzione di una nuova condizione), essendo già stato previsto nel Disciplinare di gara espressamente che "si rende noto che l'aggiudicatario dell'asta non potrà vantare nessun diritto in relazione agli immobili per i quali dovesse essere esercitato il diritto di prelazione e/o di riscatto da parte degli aventi diritto" (vedi pag. 8 della sentenza impugnata).