

Aula B



CONTRIBUTO UNIFICATO

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

PRIMA SEZIONE CIVILE

Oggetto

Permuta di cosa presente con cosa futura; preliminare di compravendita; fallimento promittente alienante; art. 72 l.f.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Donato Plenteda Presidente **R.G.N. 28965/02**  
Dott. Walter Celentano Consigliere  
Dott. Aldo Ceccherini Consigliere **Cron. 28479**  
Dott. Stefano Schirò Rel. Consigliere **Rep. 5338**  
Dott. Maria Rosaria Cultrera Consigliere **Ud. 21/09/05**

ha pronunciato la seguente:

**S E N T E N Z A**

sul ricorso proposto da:

**BALDELLA CLARA**, elettivamente domiciliata in Roma,

Piazza de' Caprettari 70, presso l'avv. Francesco

Cappellini, rappresentata e difesa dall'avv. Annalisa

Segoloni, del Foro di Perugia, giusta delega in atti;

- **ricorrente** -

**contro**

**FALLIMENTO SALVATORI VINCENZO**, in persona del curatore

pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, via

Cassiodoro 19, presso gli avv.ti Luigi e Saverio

Ianari, rappresentato e difeso dall'avv. Riccardo

Pelliccia, del Foro di Perugia, giusta delega in atti,

- **intimato** -

3030  
2005



avverso la sentenza della Corte d'appello di Perugia n. 204/02 del 6 luglio 2002.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 21 settembre 2005 dal relatore, cons. Stefano Schirò;

udito, per l'intimato, l'avv. Riccardo Pelliccia, che ha concluso chiedendo dichiararsi inammissibile o rigettarsi il ricorso;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale, dott. Umberto Apice, <sup>che</sup> ha concluso chiedendo l'accoglimento del primo motivo, assorbito il secondo.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata il 13 luglio 1983 la signora Clara Baldella - premesso che atto pubblico del 19 marzo 1980 aveva venduto al signor Vincenzo Salvatori, al prezzo di lire 50 milioni, un terreno con sovrastante piccolo edificio da demolire; che il Salvatori si era impegnato a venderle, allo stesso prezzo, una porzione del fabbricato erigendo sul terreno trasferitogli; che l'immobile promesso non era stato consegnato entro il termine pattuito del 31 ottobre 1981 - convenne in giudizio il Salvatori, chiedendo che il Tribunale di Perugia pronunciasse sentenza di trasferimento della proprietà dell'immobile ex art. 2932 c.c., con condanna del convenuto al



risarcimento del danno.

Il Salvatori, resistendo in giudizio, dedusse che:

- in data 9 marzo 1984 le parti avevano transatto la controversia, convenendo che egli avrebbe versato alla Baldella la somma di lire 260 milioni, di cui 40 milioni versati subito e 220 milioni da corrispondere entro il 30 maggio 1984, con facoltà della Baldella, in caso di inadempienza dello stesso Salvatori, di trattenere la somma di lire 40 milioni quale risarcimento del danno e di agire esecutivamente nei confronti della controparte, azionando il titolo rilasciatole per la somma di lire 220 milioni, ovvero, in via alternativa, di proseguire nel giudizio instaurato;

- egli non aveva provveduto a pagare alla scadenza concordata la somma di lire 220 milioni e la Baldella aveva dichiarato di voler dare impulso al giudizio pendente, senza però riconsegnare l'assegno di lire 220 milioni, di cui il convenuto otteneva il sequestro dal Pretore di Perugia;

- l'atto pubblico del 19 marzo 1980 andava qualificato non come contratto preliminare, ma come contratto definitivo di compravendita, avente ad oggetto un immobile futuro, e in ogni caso l'esecuzione in forma specifica del medesimo contratto era impossibile, in



quanto la porzione immobiliare oggetto dell'impegno non era mai venuta ad esistenza, essendo state realizzate unità immobiliari diverse da quelle pattuite (in particolare due appartamenti in luogo di uno solo), con la conseguenza che l'attrice avrebbe potuto ottenere, al più, solo il più grande dei due appartamenti, ma non anche l'altro più piccolo, come preteso dalla promissaria acquirente.

Il convenuto concluse chiedendo il rigetto della domanda e, in via subordinata, l'eventuale attribuzione all'attrice della proprietà di uno degli appartamenti realizzati (contraddistinto con l'interno n. 4).

Il giudizio venne successivamente riunito a quello promosso dalla Baldella per la convalida del sequestro conservativo, ottenuto ante causam in danno del Salvatori, e per la condanna del medesimo al pagamento della somma di lire 220 milioni.

Interrotto quindi il processo a causa del sopravvenuto fallimento del Salvatori, il giudizio venne riassunto dalla Baldella nei confronti del Fallimento sulla base delle domande già svolte nella precedente fase.

Il Fallimento Salvatori Vincenzo, nel costituirsi, chiese il rigetto della domanda, eccependo, oltre all'incompetenza del tribunale ordinario in favore di quello fallimentare, anche l'avvenuto scioglimento del



contratto per avere il curatore esercitato la facoltà prevista dall'art. 72, comma 4, l.f.

In sede di precisazione delle conclusioni definitive, l'attrice chiese, in via principale, dichiararsi già avvenuto il trasferimento dell'immobile in questione per effetto del contratto in data 19 marzo 1980 e, in subordine, emettersi sentenza ex art. 2932 c.c., anche in base all'atto di transazione del 9 marzo 1984, mentre il Fallimento convenuto reiterò le conclusioni già formulate, oltre a chiedere l'annullamento o la risoluzione dell'atto pubblico 19 marzo 1980 e della transazione 9 marzo 1984, con condanna della controparte alla restituzione di quanto indebitamente percepito e, in via subordinata, il riconoscimento di un diritto di credito dell'attrice da soddisfarsi in moneta fallimentare, previo declaratoria di nullità o di scioglimento dei rapporti intercorsi tra le parti.

Il Tribunale di Perugia, con sentenza del 19 dicembre 1995, respinse la domanda principale della Baldella volta all'accertamento dell'intervenuto acquisto della proprietà dell'immobile, e dichiarò l'improcedibilità nelle forme ordinarie della domanda subordinata proposta dall'attrice per ottenere la pronuncia di sentenza ex art. 2932 c.c. in luogo del contratto di compravendita non concluso, <<essendo la stessa



procedibile nelle forme speciali della procedura fallimentare>>, con condanna della Baldella al rimborso delle spese in favore del convenuto.

Propose appello l'attrice che, nel chiedere la riforma integrale della decisione di primo grado, dedusse che:

- il contratto inter partes del 19 marzo 1980 aveva natura di contratto definitivo di permuta di cosa presente (il terreno) con cosa futura (l'erigendo immobile);

- la transazione del 9 marzo 1984 impediva al curatore del Fallimento l'esercizio della facoltà di cui

all'art. 72, comma 4, l. f., in quanto prevedeva non soltanto la facoltà della Baldella di ottenere la proprietà dell'immobile attraverso il giudizio in

corso, ma anche l'espressa acquiescenza del Salvatori al futuro provvedimento giurisdizionale;

- la domanda di esecuzione specifica del contratto preliminare non era improcedibile, in quanto era stata trascritta anteriormente alla dichiarazione di fallimento;

- la condanna alle spese era ingiusta.

Il Fallimento chiese il rigetto dell'appello.

La Corte di appello di Perugia, con sentenza n. 204/02 del 6 luglio 2002 in questa sede impugnata, in parziale riforma della sentenza di primo grado, e dopo aver



precisato che il rogito del 19 marzo 1980 conteneva due distinti contratti, ossia, in particolare, la vendita del terreno dalla Baldella al Salvatori con effetti reali immediati e la promessa di vendita, dal Salvatori alla Baldella, di una porzione dell'erigendo fabbricato, respinse la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre proposta dalla Baldella nei confronti del Fallimento Salvatori Vincenzo, avendo il fallimento medesimo esercitato, a norma dell'art. 72, comma 4, l. f., la facoltà di scioglimento del contratto preliminare sottoscritto il 19 marzo 1980, confermando nel resto la sentenza impugnata, con condanna dell'appellante al pagamento delle spese processuali relative al grado di appello.

Propone ricorso per cassazione Clara Baldella sulla base di due motivi.

Il Fallimento Vincenzo Salvatori ha depositato atto di costituzione, non notificato alla ricorrente, ed ha partecipato alla discussione orale.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

**A) Con il primo motivo** la signora Baldella - denunciando vizio di motivazione, nonché violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1470 e 1552 c.c. - censura la sentenza impugnata per avere i giudici di appello ritenuto infondata la domanda principale (che,



muovendo dalla qualificazione del contratto inter partes come permuta di cosa presente con cosa futura, mirava all'accertamento dell'intervenuto acquisto della proprietà dell'immobile per cui è causa), dopo aver qualificato come preliminare il contratto di cui all'atto pubblico 19 marzo 1980, relativo al trasferimento della proprietà di una porzione immobiliare dell'erigendo fabbricato, sulla base di un'interpretazione sommaria e apodittica di detto contratto, ancorata esclusivamente al nomen iuris e alle espressioni letterali utilizzate dalle parti, senza tener conto dell'interesse sostanziale perseguito dalle stesse.

**B)** La ricorrente afferma in particolare che:

- il contratto in questione non contiene alcun riferimento all'obbligo delle parti di prestare il proprio consenso per la stipula dell'atto definitivo di compravendita, mentre l'unico termine previsto è quello per la consegna dell'immobile all'acquirente;
- la reale natura di detto contratto, anche alla luce dell'orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte, è invece quella di permuta di cosa presente (il terreno edificabile) con cosa futura (la porzione immobiliare all'interno del fabbricato da realizzare sullo stesso terreno);





- indipendentemente dal nomen iuris e dalle espressioni letterali usate dalle parti nel contratto del 19 marzo 1980, l'intento sostanziale dei contraenti era pertanto quello di trasferire la proprietà del suolo dietro il trasferimento della proprietà del futuro appartamento, restando anche irrilevante il meccanismo di compensazione dei corrispettivi in denaro, previsto dalle parti, in quanto detti corrispettivi non costituivano l'immediato controvalore dei beni oggetto del contratto stesso;

- i giudici di appello hanno errato sia nell'attività di interpretazione del contratto - con violazione in particolare dell'art. 1362 c.c., rimanendo strettamente ancorati al dato letterale dell'atto pubblico 19 marzo 1980 e omettendo di accertare se le parti avessero voluto stipulare un contratto di permuta oppure un contratto di compravendita con contestuale promessa di vendita, e senza tener conto che, nell'interpretazione del contratto, se l'elemento letterale assume funzione fondamentale, la valutazione del complessivo comportamento delle parti non costituisce un canone sussidiario, bensì un parametro necessario e indefettibile - che nella qualificazione dello stesso contratto, restando irrilevante l'astratta riconducibilità del contratto nello schema della



compravendita e della promessa di vendita, poiché dal complesso delle pattuizioni appariva evidente che il sinallagma contrattuale consisteva propriamente nel trasferimento della proprietà attuale in cambio di quella della cosa futura e che l'unica obbligazione disciplinata era quella, a carico del signor Salvatori, di tenere il comportamento necessario affinché la cosa da consegnare venisse ad esistenza, obbligazione per il cui adempimento era stato fissato anche un termine, coincidente con quello di consegna dell'appartamento;

- i giudici di appello, oltre a non aver valutato il comportamento complessivo delle parti, non hanno tenuto conto che con lettera del 10 luglio 1982 inviata al fallito signor Salvatori, era stato contestato a quest'ultimo, non già di non aver adempiuto all'obbligo di trasferire la proprietà dell'immobile, ma di non aver consegnato il bene entro la data concordata e che detta lettera non conteneva alcun invito o diffida a comparire davanti al notaio per la stipula dell'atto pubblico;

- gli stessi giudici di appello avevano ancora trascurato di rilevare che, essendo stato il contratto stipulato da un notaio, non vi era ragionevole motivo per far dipendere il trasferimento della proprietà della porzione immobiliare da una futura manifestazione



di consenso, essendo sufficiente a tale scopo la sola realizzazione della porzione di fabbricato da parte del Salvatori, tanto più che la proprietà del terreno era stata invece trasferita direttamente e immediatamente allo stesso Salvatori.

C) Il motivo è infondato.

In tema di interpretazione del contratto - riservata al giudice del merito, le cui valutazioni sono censurabili in sede di legittimità solo per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale o per vizi di motivazione (Cass. 21 aprile 2005, n. 8296) - ai fini della ricerca della comune intenzione delle parti contraenti, ex art. 1362 c.c., il primo e principale strumento dell'operazione interpretativa è costituito dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto (Cass. 23 luglio 2004, n. 13839), in quanto l'elemento letterale rappresenta, ai sensi dell'art. 1362 c.c., l'imprescindibile dato di partenza dell'indagine ermeneutica, con la conseguente preclusione del ricorso ad altri criteri di interpretazione quando la comune volontà delle parti emerga in modo certo ed immediato dalle espressioni adoperate nel contratto (Cass. 29 luglio 2004, n. 14495) e sia talmente chiara da precludere la ricerca di una volontà diversa (Cass. 13



luglio 2004, n. 12957). Anche quando si faccia riferimento al comportamento delle parti - per essere le espressioni letterali insufficienti a ricostruire la comune volontà delle parti (Cass. 15 maggio 2003, n. 7548) - esso può essere preso in considerazione solo come comportamento complessivo delle parti medesime, essendo inidoneo il contegno isolato di una sola di loro a evidenziare il contenuto di un proposito comune (Cass. 23 luglio 2004, n. 13839). Peraltro, pur assumendo il criterio letterale funzione fondamentale, il rilievo da assegnare alla formulazione letterale deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale e le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro, dovendo procedersi al loro coordinamento a norma dell'art. 1363 c.c. (Cass. 4 luglio 2002, n. 9712) e dovendosi intendere per "senso letterale delle parole" tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte e in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato (Cass. 5 aprile 2004, n. 6641).

D) La Corte di appello di Perugia, nell'affermare che



con il rogito del 19 marzo 1980 le parti avevano stipulato due distinti contratti (la vendita con effetti reali immediati del terreno dalla Baldella al Salvatori e la promessa di vendita dell'immobile da costruire dal Salvatori alla Baldella), ha fatto corretta applicazione del criterio interpretativo di cui all'art. 1362 c.c. e dei principi sopra enunciati, valorizzando, da un lato, le espressioni letterali dell'intestazione del rogito e dei termini contrattuali sistematicamente utilizzati, <<indicanti inequivocabilmente la stipulazione, con riferimento all'erigendo immobile, non già di una vendita o permuta di cosa futura, ma di una promessa di vendita>> ("promittente venditore", "promittente acquirente", immobile "promesso in vendita"), dall'altro il contenuto di una specifica clausola, denominata "patti comuni", che faceva riferimento espresso ad un futuro contratto di vendita dell'immobile da costruire distinto dalla "presente promessa", così indicando chiaramente la previsione contrattuale di una ulteriore manifestazione di volontà delle parti al fine del trasferimento della proprietà dell'immobile.

**E)** La Corte ha inoltre ragionevolmente escluso un uso improprio delle suddette espressioni letterali, in quanto il contratto è stato stipulato nella forma



dell'atto pubblico - dovendosi pertanto presumere che il notaio rogante abbia reso edotte le parti dello specifico significato dei termini giuridici utilizzati - ed ha fatto riferimento ad un'ulteriore clausola contrattuale, con la quale era stato stabilito un termine essenziale per la consegna dell'immobile da costruire e che è stata interpretata, in mancanza di altre espresse pattuizioni al riguardo, nel senso di aver fissato alla scadenza del termine di consegna anche il termine per la stipula del contratto definitivo, restando così superata l'obiezione sollevata al riguardo dall'appellante (v. il precedente par. B).

I giudici di appello hanno pertanto proceduto all'accertamento del contenuto sostanziale del contratto sulla base di due criteri, coordinati tra loro su di un piano di pari importanza: quello letterale, fondato sul significato delle parole usate, e quello logico della comune intenzione delle parti, quale emergente dalla ratio delle previsioni contrattuali interpretate complessivamente, dato che la chiarezza e l'univocità delle parole usate rendevano palese l'effettiva volontà dei contraenti.

F) Quanto al dedotto vizio di motivazione, osserva il collegio che non appare configurabile alcun profilo di



censura riconducibile alla previsione del n. 5 dell'art. 360 c.p.c., in quanto le argomentazioni dell'odierna ricorrente non sono state ignorate dai giudici di appello, i quali le hanno invece motivatamente disattese con lo specifico richiamo degli elementi interpretativi in concreto utilizzati, secondo un iter logico-giuridico esauriente e immune da vizi, che consente di ben intendere la ratio della decisione assunta e al quale la ricorrente oppone affermazioni generiche (<<ai giudici di merito sembra essere completamente sfuggita la reale natura del contratto in esame quale permuta di un bene esistente con un bene futuro>>; <<indipendentemente dal nomen iuris e dalle espressioni utilizzate nel contratto 19 marzo 1980, appare evidente l'intento sostanziale delle parti di trasferire la proprietà del suolo dietro il trasferimento del futuro appartamento>>), che esauriscono la loro portata nell'evidenziare soltanto l'aspirazione della parte ad una diversa valutazione del merito, alla stessa stregua dell'affermazione della Baldella in ordine alla mancanza di ragionevoli motivi per far dipendere il trasferimento della proprietà dell'appartamento da costruire da una futura manifestazione di consenso, essendo sufficiente a determinare tale effetto, secondo l'appellante, la sola



realizzazione della porzione di fabbricato da parte del Salvatori.

G) Privo di rilievo - e comunque anch'esso attinente al merito - è il riferimento della ricorrente ad una lettera inviata dal proprio legale al Salvatori in data 10 luglio 1982, con la quale si contestava alla controparte non già di non aver adempiuto all'obbligo di trasferire la proprietà dell'immobile, ma soltanto di non aver consegnato lo stesso entro la data pattuita. Trattasi infatti di comportamento riferibile ad una soltanto delle parti contraenti e quindi inidoneo, alla luce dei principi in precedenza enunciati, a evidenziare il contenuto di un proposito comune (Cass. 23 luglio 2004, n. 13839).

Dell'invio di tale lettera, peraltro, non si fa menzione alcuna nella sentenza impugnata e al riguardo trova applicazione il principio, pienamente condiviso dal collegio, secondo cui, ove una determinata questione - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga la suddetta questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito,





ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (Cass. 19 novembre 2002, n. 16303; 2 aprile 2004, n. 6542; 10 maggio 2005, n. 9765).

**H)** La Corte di appello di Perugia ha attribuito al rogito notarile del 19 marzo 1980, con valutazione immune da errori di diritto e da vizi argomentativi, la qualificazione giuridica di contratto di compravendita del terreno e di contratto preliminare di compravendita del fabbricato da costruire.

La ricorrente ha criticato tale qualificazione, richiamando la giurisprudenza in forza della quale il contratto, avente ad oggetto la cessione di un'area edificabile in cambio di un appartamento sito nel fabbricato che sarà realizzato a cura e con i mezzi del cessionario, integra gli estremi della permuta tra un bene esistente ed un bene futuro, qualora il sinallagma contrattuale consista nel trasferimento della proprietà attuale in cambio della cosa futura (Cass. 5 agosto 1995, n. 8630, 21 novembre 1997, n. 11643; 29 maggio 1998, n. 5322; 12 aprile 2001, n. 5494).

In particolare la Baldella ha insistito nel qualificare



il rapporto contrattuale di cui al rogito del 19 marzo 1980 come permuta di cosa presente (l'area edificabile) con cosa futura (la porzione dell'immobile da costruire), essendo il risultato traslativo, ossia l'attribuzione della proprietà di una determinata opera, ad essere assunto come oggetto del contratto e come termine di scambio e mirando la volontà delle parti non a trasferire la proprietà dei beni verso il corrispettivo di un prezzo, ma a realizzare il reciproco trasferimento della proprietà dei beni medesimi.

Anche tale censura è priva di fondamento.

I principi giurisprudenziali richiamati, diversamente da quanto affermato dalla ricorrente, non sono pertinenti alla fattispecie concreta dedotta in giudizio, che - secondo quanto accertato dai giudici di merito facendo corretta applicazione, come detto in precedenza, dei criteri legali d'interpretazione del contratto con motivazione immune da vizi logici - non ha per oggetto un rapporto contrattuale in cui il sinallagma consista nel trasferimento immediato e reciproco del diritto di proprietà attuale del terreno e di quello futuro sul fabbricato, ma si articola su due distinti contratti, vendita con effetti reali immediati del terreno e promessa di vendita, con



effetti obbligatori, con la quale le parti si impegnano a stipulare un successivo contratto per l'alienazione di una parte del fabbricato da costruire.

**I) Con il secondo motivo** la Baldella denuncia vizio di motivazione e falsa applicazione dell'art. 72 l.f. e censura la sentenza impugnata per aver escluso che la transazione inter partes del 9 marzo 1984 potesse impedire al curatore l'esercizio della facoltà di sciogliere il contratto secondo la norma richiamata, in quanto in detta transazione non si riconoscerebbe alla stessa Baldella un autonomo diritto ad ottenere la proprietà dell'immobile, né sarebbe ravvisabile <<un obbligo di contrarre diverso e distinto da quello nascente dal contratto 19 marzo 1980>>, e per aver erroneamente ritenuto applicabile alla fattispecie l'art. 72 l.f., sebbene il contratto inter partes non potesse ritenersi non ancora eseguito.

Al riguardo la ricorrente afferma che:

- la transazione prevedeva la espressa ed inequivocabile dichiarazione del Salvatori di fare acquiescenza alla futura sentenza di accertamento o trasferimento della proprietà della porzione immobiliare individuata dalle parti, con rinuncia a qualsiasi eccezione;

- con tale dichiarazione di acquiescenza, definitiva ed



irrevocabile, restava precluso alla curatela fallimentare l'esercizio della facoltà di scioglimento del contratto 19 marzo 1980 a norma dell'art. 72 l.f.;

- è illogica l'affermazione dei giudici di appello, secondo cui la facoltà del curatore di sciogliersi dal contratto sarebbe stata comunque esercitabile in quanto la sentenza ricognitiva o costitutiva della proprietà in capo alla Baldella non era stata ancora emanata;

- ai fini dell'esercizio della facoltà suddetta, ciò che rilevava era soltanto l'esecuzione o meno delle obbligazioni a carico delle parti e nella specie, con la dichiarazione di acquiescenza al futuro provvedimento giurisdizionale, il Salvatori aveva già da tempo integralmente e definitivamente adempiuto alla prestazione a cui era tenuto.

**L)** Il motivo non merita accoglimento.

Osserva in primo luogo il collegio che la ricorrente non muove specifiche censure all'affermazione dei giudici di appello circa la natura non novativa della transazione in data 9 marzo 1984 rispetto al contratto del 19 marzo 1980, nel senso che essa non prevederebbe un obbligo di contrarre diverso e distinto da quello previsto nel precedente contratto, con la conseguenza che, trovando il preteso diritto alla stipula della compravendita ancora fondamento nel contratto



preliminare del 19 marzo 1980, la transazione suddetta non varrebbe a impedire al curatore l'esercizio del potere di scioglimento del contratto preliminare non ancora eseguito ex art. 72 l.f.

La Baldella non censura neppure l'affermazione dei giudici di appello secondo cui la semplice acquiescenza del Salvatori alla sentenza non costituisce adempimento dell'obbligazione a carico del promittente venditore, anche perché la sentenza di trasferimento della proprietà non era stata pronunciata e dovendosi comunque ritenere che, qualora tale dichiarazione di acquiescenza andasse interpretata soltanto come assunzione di un impegno a non opporsi all'accoglimento della domanda e a non contestarne i fatti costitutivi, riconoscendo l'esistenza e la vincolatività del contratto, l'esercizio della facoltà di cui all'art. 72, comma 4, l.f. presuppone proprio l'esistenza e la vincolatività del contratto.

Di fronte a tali specifiche argomentazioni della Corte di appello, la ricorrente si limita ad affermare genericamente che l'acquiescenza del promittente venditore alla eventuale sentenza ex art. 2932 c.c. costituiva adempimento dell'obbligazione a suo carico, ostativa allo scioglimento del contratto da parte del curatore.



Il motivo appare pertanto, sotto tali profili, inammissibile.

**M)** La censura è peraltro anche priva di fondamento.

Con riferimento alla norma dell'art. 72 l.f., l'esecuzione del contratto preliminare di compravendita, idonea ad impedire l'esercizio della facoltà di scioglimento unilaterale del contratto conferita al curatore, si deve identificare o in quella che deriva dalla volontaria stipulazione del contratto definitivo, o nella statuizione giudiziale passata in cosa giudicata che tenga luogo di quella stipulazione, poiché soltanto in uno di tali modi si può verificare l'effetto traslativo della proprietà della cosa e l'esaurimento della situazione giuridica obbligatoria scaturente dal contratto preliminare, nella pendenza della quale può, invece, legittimamente inserirsi l'iniziativa di scioglimento del vincolo del curatore. Tale iniziativa, per conseguenza, non può trovare ostacolo nella circostanza che sia già avvenuto il pagamento del prezzo, con l'immissione del promissario acquirente nel possesso del bene, trattandosi di effetto soltanto prodromico ed anticipatore del divisato assetto di interessi, ma non già realizzatore di un effetto traslativo (Cass. 14 aprile 2004, n. 7070; 13 maggio 1999, n. 4747. In senso conforme, Cass.



16 maggio 1997, n. 4358; 8 febbraio 2000, n. 1376).

La sentenza impugnata, nell'escludere che l'acquiescenza del promittente venditore alla sentenza ex art. 2932 c.c., non ancora pronunciata, costituisse adempimento dell'obbligazione a suo carico, ostativa allo scioglimento del contratto da parte del curatore, ha fatto corretta applicazione dei principi sopra enunciati e merita pertanto conferma.

N) Sulla base delle considerazioni che precedono il ricorso deve essere respinto, ma ricorrono giusti motivi per la integrale compensazione tra le parti delle spese processuali relative alla presente fase.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa integralmente tra le parti le spese processuali relative alla presente fase di legittimità.

Così deciso in Roma, il 21 settembre 2005.

Il consigliere estensore

Stefano Schinò

Il presidente

Donato Pletteda

IL CANCELLIERE

Domenico Mazzaiuoli

**CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
Prima Sezione Civile

Depositato in Cancelleria

il 22 D.I.C. 2005

IL CANCELLIERE

**CORTE SUPREMA CASSAZIONE**  
Si attesta la registrazione presso l'agenzia delle Entrate di Roma 2 il 10-04-2006 serie 4 al n. 11377 versate € 168,00 apposta in calce alla copia autentica (art. 278 T.U. n°115 del 30/5/2002)