



**ORIGINALE**

11068/2014

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

PTG-SORM17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 13963/2008

TERZA SEZIONE CIVILE

Cron. 11068  
Rep. 1817

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. GIUSEPPE SALME' - Presidente - Ud. 17/01/2014
- Dott. ALFONSO AMATUCCI - Consigliere - PU
- Dott. PAOLO D'ALESSANDRO - Consigliere -
- Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Rel. Consigliere -
- Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 13963-2008 proposto da:

GM , D SRL X , in persona

degli amministratori e legali rappresentanti

GD e MG , elettivamente

domiciliati in ROMA, pressolo studio dell'avvocato

RIZZO CARLA, che li rappresenta e difende unitamente

all'avvocato DEPRETIS FRANCESCO, giusta delega a

marginè;

DG , elettivamente domiciliato in

ROMA, VIA PO 102, presso lo studio dell'avvocato

MAZZA FRANCESCO, rappresentato e difeso dall'avvocato

ROSSI PAOLO giusta procura speciale notarile del  
Dott. Notaio PAOLO EFISIO ANEDDA ANGIOY in PERUGIA  
del 18/06/2009 rep. n. 176987;

- **ricorrenti** -

**contro**

I SCARL , I SRL ;

- **intimate** -

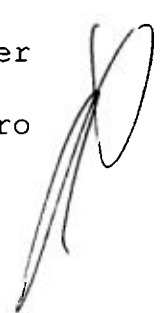
avverso la sentenza n. 303/2007 della CORTE D'APPELLO  
di PERUGIA, depositata il 02/10/2007 R.G.N. 555/2004;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 17/01/2014 dal Consigliere Dott. GIACOMO  
TRAVAGLINO;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. GIUSEPPE CORASANITI che ha concluso  
per il rigetto del ricorso.



**I FATTI**

1. **MG** e **GD**, quali legali rappresentanti della **D** srl, ricorrono dinanzi a questa Corte per la cassazione della sentenza non definitiva della Corte di appello di Perugia del 2.10.2007. esponendo:

- a) Che la **I** srl, della quale essi erano stati soci ed amministratori unici, aveva stipulato un contratto di appalto con la società **I** per l'edificazione di un fabbricato in Perugia, ma non era stata poi in grado di portare a termine il progetto per difficoltà finanziarie, mentre la **I** era in possesso della necessaria liquidità;
- b) Che il 18 marzo del 1992 avevano perciò stipulato con la **I** un accordo di cooperazione, che prevedeva la cessione a quest'ultima del 90% delle quote della **I** verso un corrispettivo di 50 milioni di lire, con diritto di opzione per il riacquisto delle quote stesse, da esercitarsi entro il 31.12.1992 ad un prezzo variabile;
- c) Che il primo aprile del 1993 la società **D**, in persona di essi esponenti, si era obbligata a vendere alla **I** alcuni appezzamenti di terreno confinanti con il complesso edilizio in corso di costruzione per un prezzo di 20 milioni di lire;
- d) Che il successivo 2 aprile le parti, preso atto per iscritto del mancato esercizio dell'opzione, convennero



(a mezzo di altra e separata scrittura) la concessione, da parte della I , di una nuova opzione per il riacquisto del 90% delle quote I entro il 30.11.1993 verso un prezzo di 350 milioni di lire, parte del quale da corrispondere, giusta specifica clausola, attraverso il trasferimento di un terreno (del valore di 200 milioni di lire) di proprietà della D , parte attraverso la cessione di crediti verso la I per un valore non inferiore a 150 milioni di lire. Il prezzo di vendita della quota di capitale venne, infine, stabilito in L. 1.550.000.000, in essa ricompresa la somma di L. 150 milioni (pari all'importo dei crediti ceduti alla I );

e) Con scrittura in pari data, essi esponenti avevano altresì dichiarato di rinunciare ai rispettivi crediti nei confronti della I per un importo pari a 170 milioni di lire (somma registrata in contabilità sociale come finanziamento personale dei soci), e all'ulteriore somma di 240 milioni (120 ciascuno) loro dovuta quale compenso per l'attività di amministratori della società svolta nell'anno 1991.

2. All'esito di tale, complessa vicenda, la I convenne dinanzi al Tribunale di Perugia il G e il D , di cui chiese la condanna al pagamento della somma di 350 milioni di lire richiamando il contenuto dell'opzione (per una seconda volta non esercitata nei termini) del 2.4.1993.



2.1. Con separato atto di citazione, la I convenne la D dinanzi al medesimo tribunale, chiedendo l'esecuzione dell'obbligo di trasferimento del terreno di proprietà di quest'ultima.

2.2. Dal loro canto, il G, il D e la D, evocarono coevamente in giudizio la I e la I, per sentir dichiarare la nullità tanto della clausola del contratto di opzione - che prevedeva il trasferimento di un'immobile della D in favore della I a titolo di parziale pagamento del prezzo (nulla per mancata individuazione dell'oggetto della promessa di vendita) -, quanto di quella che prevedeva la cessione alla I di crediti verso la I (anche in tal caso per indeterminatezza del credito riguardo al fatto generatore). La nullità della pattuizione *de qua* determinava, a detta degli attori, quella dell'intero patto di opzione, in considerazione della clausola di inscindibilità delle clausole previste all'art. 9 del patto stesso con riferimento ai negozi funzionalmente collegati al fine di realizzare la composita ed unitaria operazione economica per la quale è ancora oggi processo. Contestualmente, essi instavano per la condanna della I al pagamento della somma di 1 miliardo di lire, a loro dovuta a vario titolo, e di quella di 564 milioni, dovuta alla D, ovvero, in subordine, per esser tenuti indenni dalla I, fino a concorrenza della somma di un miliardo, dei propri debiti eventualmente accertati verso la I.

3. Il tribunale di Perugia, riuniti i giudizi, dichiarò la nullità dell'atto di citazione del primo di essi, spogliandosi dell'intero processo.

4. Avverso tale pronuncia proposero appello, in via principale, il D , il G e la D , e, in via incidentale, la I e la I .

4.1. L'adita Corte di appello, riformata *in limine litis* la pronuncia di primo grado per patante erroneità della declaratoria di nullità della citazione, ed esaminata nel merito le istanze *hinc et inde* proposte, ritenne infondate le domande degli appellanti principali e fondate quelle degli appellanti incidentali.

4.2. Furono pertanto rigettate le domande di nullità negoziale proposte dal D , dal G e dalla D .

4.3. Venne invece disposto, ex art. 2932 c.c., il trasferimento del bene oggetto del preliminare dell'1.4.1993, verso l'obbligo di pagamento, in favore dei promittenti venditori, della somma pattuita in 20 milioni di lire.

5. Il ricorso avverso la sentenza della Corte territoriale del D , del G e della D è sorretto da due motivi di censura.

5.1 Le società intimate, I e I , non hanno svolto attività difensiva.

#### **LE RAGIONI DELLA DECISIONE**

6. Il ricorso è infondato.



7. **Con il primo motivo**, si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1378, 1350, 1346, 1418 c.c. in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c.; omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su di un punto decisivo della controversia.

7.1. La censura è corredata dai seguenti quesiti di diritto (formulati ex art 366 bis c.p.c., norma applicabile *ratione temporis*, essendo stata la sentenza d'appello depositata nel vigore del D.lgs. 40/2006):

- Nel caso in cui il corrispettivo di un contratto di opzione abbia ad oggetto il trasferimento di un terreno, affinché siano soddisfatti il requisito di forma scritta richiesto dall'art. 1350 n. 1 c.c. e il requisito di determinatezza o determinabilità dell'oggetto richiesto dall'art. 1346 c.c., è sufficiente che nel contratto l'immobile sia indicato soltanto con l'indicazione del foglio catastale e del valore ad esso attribuito dalle parti, senza precisazione della particella, senza indicazione della superficie del terreno e senza indicazione dei confini?
- In caso di trasferimento di un bene immobile, al fine del rispetto del requisito di forma scritta di cui all'art. 1350 n. 1 c.c., i dati significativi dello stesso devono risultare in equivocamente ed incontrovertibilmente dal contratto in base a dati obbiettivi in esso contenuti, o



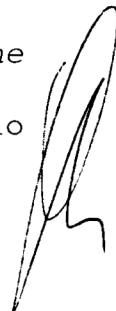
*possono essere ricavati anche da circostanze esterne al contratto?*

- *Un bene immobile, nella specie un terreno, può essere considerato dalle parti di un negozio quale bene fungibile, oppure i beni immobili sono da ritenere beni infungibili per loro natura?*
- *I beni immobili possono essere oggetto di trasferimento di cose determinate solo nel genere ex art. 1378 c.c. in ogni caso, oppure il trasferimento di beni immobili determinati solo genericamente è consentito alle parti esclusivamente nell'ipotesi di trasferimento di un terreno da distaccarsi da un terreno di maggiore estensione, e ove sia stata esattamente individuata nel contratto scritto la maggiore estensione dalla quale operare il distacco e siano stati individuati nel contratto i criteri in base ai quali la porzione compravenduta deve essere individuata o che sia quantomeno indicato il soggetto che deve compiere l'individuazione?*
- *Nel caso di specie, il terreno oggetto del trasferimento previsto dalle parti poteva considerarsi fungibile e formare oggetto di un negozio traslativo della proprietà di una cosa generica ai sensi dell'art. 1378 c.c.)*
- *Nel caso di specie, il contratto di opzione stipulato tra le parti, nel quale il corrispettivo del diritto di opzione è costituito da un terreno non identificato e non*

*individuato con riferimento ai dati catastali alla superficie e ai confini, e da crediti individuati soltanto per il loro ammontare complessivo ma non con riguardo ai fatti generatori ed ai soggetti creditori, è valido, ai sensi degli artt. 1346, 1350 n. 1, 1378 e 1418 c.c.*

7.2. Il motivo, peraltro privo di pregio nel merito, avendo la Corte territoriale correttamente motivato, in punto di fatto, sulla sufficiente determinabilità dell'immobile *de quo* senza incorrere in errori logico-giuridici (e ciò è a dirsi al di là della considerazione per cui gli odierni ricorrenti mostrano, nell'illustrazione della censura in esame, di sovrapporre impropriamente il concetto di *oggetto del negozio definitivo - id est*, l'immobile nella sua rappresentazione ideale e nella sua dimensione negoziale programmatica - a quello di *oggetto del contratto preliminare* - costituito non dal bene nella sua consistenza fisica, bensì dall'obbligo di prestare un futuro consenso al trasferimento), è inammissibile in rito.

Con riguardo al tema del cd. "quesito multiplo", quale quello di specie, questa Corte ha, difatti, più volte evidenziato come debba ritenersi inammissibile il quesito *formulato in termini tali da richiedere una previa attività interpretativa della Corte, come accade nell'ipotesi in cui sia proposto un quesito multiplo, la cui formulazione imponga alla Corte di sostituirsi al ricorrente mediante una preventiva opera di semplificazione, per poi procedere alle singole risposte che potrebbero essere tra loro diversificate* (Cass. 29 gennaio



2008, n. 1906; 29 febbraio 2008, n. 5471; 23 giugno 2008, n. 17064). Ebbene, i numerosi quesiti formulati dalla difesa ricorrente appartengono, incontrovertibilmente, a tale *species facti*. E, in senso ulteriormente specificativo, Cass. 14 giugno 2011, n. 12950, stabilisce al riguardo come che vada qualificato come quesito multiplo *quello che sia formulato in modo tale da rendere necessaria una molteplicità di risposte da parte della Corte, e tale altresì che le relative risposte risultino tra loro differenziate.*

8. **Con il secondo motivo**, si denuncia violazione e falsa applicazione di norme dell'art. 1419 I comma c.c. in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c.; motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria su di un punto decisivo della controversia.

8.1. La censura è corredata dal seguente quesito di diritto:

*La nullità parziale dettata dall'art. 1419 I comma c.c. si applica ai contratti tra loro collegati, nel senso che la nullità di uno di essi determina la nullità degli altri?*

8.2. Il motivo è palesemente infondato, avendo la Corte di appello perugina nella specie escluso, con insindacabile apprezzamento di fatto che, scevro da vizi logico-giuridici, si sottrae *ipso facto* al vaglio di questa Corte di legittimità, la sussistenza di qualsivoglia forma di nullità con riguardo alla complessa vicenda negoziale in esame, discorrendo di converso, del tutto correttamente (f.20 della sentenza impugnata), non di invalidità bensì di inefficacia

dell'accordo funzionale alla liberazione dall'obbligazione gravante sugli odierni ricorrenti - accordo cui il giudice territoriale applica, con altrettanto insindacabile apprezzamento di ermeneutica negoziale, la regola del *vitiatur sed non vitiat*.

Il ricorso è pertanto rigettato.

Nessun provvedimento deve essere adottato in ordine alle spese di lite in questo grado del giudizio, non avendo le parti intimate svolto attività difensiva.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso.

Nulla per le spese del giudizio di cassazione

Così deciso in Roma, li 17.1.2014

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

IL PRESIDENTE

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi ..... 20 MAG. 2014  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA