

Civile Ord. Sez. 6 Num. 1866 Anno 2015

Presidente: PETITTI STEFANO

Relatore: D'ASCOLA PASQUALE

Data pubblicazione: 02/02/2015

ORDINANZA

sul ricorso 521-2013 proposto da:

BANCHINI MANUELA (BNCMNL79T58E425X) BANCHINI
GIOVANNA (BNCGNN47R62E425Q) BANCHINI ADOLFO
SALVATORE (BNCDFS74M04E425Y) BANCHINI SERGIO
(BNCSRG77S28E425F) BANCHINI LUISA (BNCLSU51P45E425T)

elettivamente domiciliati in ROMA, VIA MARCELLO PRESTINARI
15, presso lo studio dell'avvocato OBERDAN TOMMASO
SCOZZAFAVA, che li rappresenta e difende, giusta procura alle liti in
calce al ricorso;

- *ricorrenti* -

contro

COSSU ANNA TERESA;

- *intimata* -

DM

avverso la sentenza n. 232/2012 della CORTE D'APPELLO di
CAGLIARI - Sezione Distaccata di SASSARI del 15.6.2012, depositata
il 06/08/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
23/10/2014 dal Consigliere Relatore Dott. PASQUALE D'ASCOLA;

udito per i ricorrenti l'Avvocato Patrizia Marino (per delega avv.
Oberdan Tommaso Scozzafava) che si riporta agli scritti, chiedendo
l'accoglimento del ricorso.

[A large, stylized handwritten mark, possibly a signature or a large 'X', is drawn across the middle of the page.]

PM

Fatto e diritto

Con atto di citazione notificato in data 30.1.2003, Giovanna Bianchini, Luisa Bianchini e Giovanni Pio Lorenzo Bianchini convenivano in giudizio dinanzi al tribunale di Tempio Pausania - sezione distaccata della Maddalena - Anna Teresa Cossu, per la pronuncia di una sentenza ex art.2932 c.c. che disponesse il trasferimento coattivo in proprio favore della quota di un immobile posseduta dalla convenuta.

Gli attori esponevano che il proprio dante causa, Adolfo Bianchini, in data 10.12.1985, aveva stipulato con i coniugi Anna Teresa Cossu e Giacomo Piero Delogu un contratto preliminare di compravendita avente a oggetto un terreno; tuttavia, nelle more della stipula del definitivo, la quota di proprietà del Delogu, dichiarato fallito il 5.12.1985, era stata acquisita alla procedura fallimentare e ceduta per mezzo di asta pubblica.

Deceduto Adolfo Bianchini nel 1987, e non stipulato il contratto definitivo, agivano in giudizio ex art.2932 - soltanto nei confronti della Cossu - i suoi eredi: Giovanna Bianchini, Luisa Bianchini e Giovanni Pio Lorenzo Bianchini.

Anna Teresa Cossu si costituiva ritualmente in giudizio, eccependo: l'inesistenza della scrittura privata, poiché disconosceva la propria sottoscrizione; la nullità dell'atto di trasferimento per intervenuta dichiarazione di fallimento del marito; la simulazione o nullità del preliminare.

Spontaneamente riconosciuta in giudizio la propria sottoscrizione, la Cossu deduceva di aver firmato un foglio in bianco, credendo di

sottoscrivere un accordo tra lei e il marito per delle reciproche concessioni in sede di separazione; il foglio, invece, era stato abusivamente riempito dal Delogu, con il contenuto di un preliminare di compravendita.

In pendenza del giudizio, moriva Giovanni Pio Lorenzo Bianchini, e gli succedevano in giudizio: Adolfo Salvatore Bianchini, Sergio Bianchini e Manuela Bianchini.

Il tribunale di Tempio Pausania - sezione distaccata della Maddalena -, con sentenza depositata il 6.2.2006, accoglieva la domanda; ritenuti non provati dalla convenuta sia l'abusivo riempimento, che gli asseriti accordi col marito, disponeva il trasferimento della quota della Cossu.

1.2) Con atto di citazione in appello ritualmente notificato, la Cossu proponeva appello, insistendo: da un lato, sull'avvenuta prova dell'abusivo riempimento; dall'altro, sulla nullità del preliminare a causa della dichiarazione di fallimento del Delogu, intervenuta cinque giorni prima della stipulazione del preliminare stesso.

Gli eredi Bianchini resistevano in giudizio, deducendo: che nessun teste aveva fatto riferimento al rilascio di un foglio firmato in bianco; che le conseguenze del fallimento del Delogu non potevano riflettersi anche sulla cessione operata dall'appellante (non fallita).

La Corte di Appello di Cagliari, con sentenza non definitiva depositata il 14.10.2011, rigettava il primo motivo di gravame, rilevando che: nessuna prova era stata offerta in ordine

all'esistenza di un presunto accordo tra i coniugi; la ricorrente, per censurare l'abusivo riempimento del foglio bianco, avrebbe dovuto esperire la querela di falso.

La corte territoriale, invece, accoglieva il secondo motivo di appello, affermando: che i coniugi Delogu - Cossu avevano promesso in vendita non le rispettive quote, ma il fondo come unità inscindibile; che il fallimento del Delogu era antecedente alla conclusione del preliminare; che, al momento della stipulazione del preliminare, il fallito era privo della legittimazione a disporre del bene, e, quindi, non poteva essere pronunciata nessuna sentenza ex art.2932.

La Cossu, nell'udienza del 16.12.2011, prima udienza successiva alla comunicazione della sentenza non definitiva, formulava una riserva di ricorso per cassazione.

1.3) La Corte d'Appello di Cagliari, inoltre, con separata ordinanza, rimetteva il causa al ruolo per decidere la domanda di divisione dell'immobile avanzata dalla Cossu.

La stessa corte, mediante sentenza pubblicata in data 6.8.2012, dichiarava inammissibile sia la domanda di divisione del fondo - peraltro rinunciata in udienza dalla Cossu -, che quella proposta dagli appellati, avente a oggetto la restituzione della somma da loro versata in occasione del preliminare, in quanto era stata introdotta soltanto nel giudizio di appello.

2) Gli eredi Bianchini hanno impugnato entrambe le sentenze pronunciate in grado di appello con ricorso per cassazione,

fondato su un unico motivo, e ritualmente notificato alla Cossu in data 24. 12. 2012.

Anna Maria Cossu non ha svolto attività difensiva.

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.

Invalida la manifestazione di volontà del Delogu, la corte territoriale avrebbe errato nel negare la pronuncia di una sentenza costitutiva che disponesse il trasferimento ai Bianchini della sola quota appartenente alla Cossu.

Inoltre, la decisione del giudice di appello lederebbe l'art.1367 c.c., che, nel dubbio sulla portata di singole clausole o dell'intero contratto, favorisce l'interpretazione che consente di attribuire effetti al contratto, anziché quella che ne nega la produzione.

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 i 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 Delogu 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 Cossu.

Del resto, la stessa Corte d'Appello di Cagliari, 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.

Discende da quanto esposto il rigetto del ricorso.

Non v'è luogo a pronuncia sulle spese, in mancanza di costituzione dell'intimata.

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma nella Camera di consiglio della Sesta 2^a sezione civile tenuta il 23 ottobre 2014