

0023925/15



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli ill.mi sigg.ri magistrati

OGGETTO:

dott. Vincenzo	Mazzacane	- Presidente	art. 732 c.c.
dott. Emilio	Migliucci	- Consigliere	R.G.N.: 11573/2011
dott. Luigi Giovanni	Lombardo	- Consigliere	Cron.: 23925
dott. Elisa	Picaroni	- Consigliere	Rep.: ET
dott. Luigi	Abete	- Consigliere rel.	Ud.: 22/10/2015

ha pronunciato la seguente

PU

SENTENZA

sul ricorso 11573 – 2011 R.G. proposto da:

IE – c.f. X – OM – c.f.

X – OE – c.f. X – OI

s.n.c. di OE & C. (già " OT s.n.c. di OE

e Figli") – c.f. X – in persona dei legali rappresentanti *pro tempore*, elettivamente domiciliati in Roma, al viale Liegi, n. 1, presso lo studio dell'avvocato Giovanni F. Meliadoro che congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato Maurizio Paniz li rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al ricorso.

RICORRENTI

contro

CV – c.f. X – rappresentato e difeso in virtù di

procura speciale a margine del controricorso dall'avvocato Luigi Della Colletta ed

2045/15



elettivamente domiciliato in Roma, alla via L. Calamatta, n. 16, presso lo studio dell'avvocato Marco Meliti.

CONTRORICORRENTE

e

CA , CE , CS , CR

INTIMATI

Avverso la sentenza n. 559/2010 della corte d'appello di Venezia,

Udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 22 ottobre 2015 dal consigliere dott. Luigi Abete,

Udito l'avvocato Giovanni F. Meliadò per i ricorrenti,

Udito l'avvocato Marco Meliti per il controricorrente,

Udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Lucio Capasso, che ha concluso per il rigetto del ricorso,

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 8.9.1999 VC citava a comparire innanzi al tribunale di Belluno la " OT s.n.c. di OE e Figli", i soci illimitatamente responsabili E , M ed EO , nonché le sorelle A , E e S ed il fratello R .

Esponeva che era comproprietario, a seguito e per effetto della successione ereditaria di ambedue i genitori, unitamente alle sorelle ed al fratello, di una porzione di fabbricato in Comelico Superiore, alla via X ; che con atto a rogito notar DR del 10.5.1999 le sorelle ed il fratello avevano alienato le rispettive quote di 1/5, ovvero la complessiva quota dei 4/5 dell'immobile, alla " OT " s.n.c. in persona dei soci E , M ed E ; che, "quale partecipante alla comunione ereditaria, i fratelli

LA



prima di cedere le loro quote a soggetti terzi, avrebbero dovuto notificargli la proposta di vendita e porlo nelle condizioni di esercitare la prelazione ex art. 732 c.c.” (così ricorso, pag. 3); che tuttavia a tanto non avevano provveduto.

Chiedeva che “venisse accertata e dichiarata la sussistenza delle condizioni per l’esercizio del retratto successorio, ai sensi dell’art. 732 c.c., con riguardo alla porzione di immobile ceduta alla società OT s.n.c., e che, per l’effetto, venisse disposto il trasferimento a suo favore della proprietà della quota di 40/50 (...), alle medesime condizioni e prezzo indicati nell’atto di compravendita” (così ricorso, pagg. 3 - 4).

Si costituivano la “ OT ” s.n.c. nonché i soci E , M ed EO

Tra l’altro, instavano nel merito per il rigetto dell’avversa domanda ed, in via riconvenzionale, in ipotesi di suo accoglimento, per la condanna dell’attore al pagamento del prezzo con gli interessi e al rimborso delle spese notarili.

Si costituivano A , E , S e RC

Tra l’altro, instavano nel merito del pari per il rigetto della domanda formulata dal fratello.

Con sentenza n. 559/2004 il tribunale adito dichiarava inammissibile e comunque rigettava la domanda dell’attore e lo condannava a rimborsare alle controparti le spese di lite.

Interponeva appello VC

Resistevano la “ OT ” s.n.c. ed i soci collettivisti; esperivano altresì appello incidentale condizionato ai fini della condanna dell’attore al pagamento del prezzo con gli interessi e al rimborso delle spese notarili in ipotesi di accoglimento del gravame principale.

Resistevano A , E , S e RC

Con sentenza n. 559/2010 la corte d’appello di Venezia accoglieva parzialmente il gravame principale e, per l’effetto, accertava e dava atto della sussistenza delle condizioni per



l'esercizio del diritto di prelazione e riscatto ex art. 732 c.c. da parte di VC e quindi trasferiva al medesimo appellante principale la quota ideale di 40/50 della piena proprietà del fabbricato in Comelico Superiore alle stesse condizioni ed allo stesso prezzo indicati nel rogito per notar R del 10.5.1999; condannava gli appellati " OT " s.n.c. ed i soci collettivisti a rimborsare all'appellante principale le spese del doppio grado; condannava l'appellante principale a rimborsare ad A , E , S e RC le spese del grado.

Explicitava la corte distrettuale che era pacifico tra le parti ed inoltre emergeva dalla documentazione agli atti che il fabbricato in Comelico Superiore rappresentava "la quasi totalità dell'asse ereditario, ove si escludano taluni terreni agricoli ed un fabbricato rurale del valore stimato di allora un milione di lire" (*così sentenza d'appello, pag. 19*); che era "erronea (...) dunque la valutazione del primo giudice circa la vendita pregressa di metà del patrimonio ereditario, stante che l'unico bene uscito dalla comunione era quello di infimo valore sopra descritto" (*così sentenza d'appello, pag. 19*).

Explicitava che, pertanto, si era nel caso di specie verificata esattamente l'ipotesi di cui all'art. 732 c.c., ovvero che "i coeredi venditori si erano disfatti della loro intera quota ereditaria a favore di terzo estraneo, immettendolo nella loro identica situazione giuridica, con effetto immediato traslativo e non meramente obbligatorio, tanto che gli O da subito occuparono i locali loro venduti" (*così sentenza d'appello, pag. 21*).

Explicitava, in particolare, che deponevano quali indizi in tal senso non solo la circostanza per cui il fabbricato in Comelico costituiva l'unico bene dell'asse ereditario, ma, inoltre, quali ulteriori circostanze, l' "immissione immediata nel possesso del bene dell'acquirente, prima del pagamento del prezzo e con rinuncia all'ipoteca legale; la rinuncia dell'acquirente ad eventuali eccezioni volte a rifiutare o ritardare il saldo; l'immissione dell'acquirente nelle comproprietà condominiali, in necessaria quota comune col retraente; la rinuncia alla garanzia



per evizione e infine le trattative intercorse anche col coerede per la vendita ed in genere il disinteresse manifestato dagli alienanti rispetto alla sorte della comunione post vendita" (*così sentenza d'appello, pag. 22*).

Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso " OI s.n.c. di OE & C." (già " OT s.n.c. di OE e Figli") nonché i soci collettivisti E , M ed EO ; ne hanno chiesto sulla scorta di due motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione in ordine alle spese di lite.

VC ha depositato controricorso; ha chiesto dichiararsi inammissibile ovvero rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese del giudizio di legittimità.

A , E , S e RC non hanno svolto difese.

VC ha depositato altresì memoria ex art. 378 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il **primo** motivo i ricorrenti deducono "violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 n. 3 c.p.c.) in relazione all'art. 732 c.c. e agli artt. 2697 e 2727 c.c.. Omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio (art. 360 n. 5 c.p.c.)" (*così ricorso, pag. 10*).

Premettono che nella pregresse fasi di merito avevano dedotto, e comprovato mercé allegazione della denuncia di successione di MBC , che il compendio immobiliare relitto dai genitori dei germani C era ben più consistente; che con distinti atti di disposizione per notar M risalenti al 1992 i coeredi C avevano già alienato alcuni cespiti ereditari; che a seguito di tali atti di disposizione erano residuati il fabbricato in Comelico Superiore, di cui al rogito per notar R del 10.5.1999, e taluni altri cespiti dagli eredi C poi ceduti a terzi con atto per notar M in data 28.6.2004; che, dunque, "i beni trasferiti per la quota di 40/50 alla società OT non erano affatto gli unici cespiti sui quali sussisteva la comunione ereditaria" (*così ricorso, pag. 14*);



che i beni oggetto del rogito del 10.5.1999 erano stati individuati e descritti “senza nulla aggiungere con riguardo agli altri beni in comunione ereditaria, o con riferimento ad eventuali pesi e/o passività ereditarie ed alla loro ripartizione” (*così ricorso, pag. 14*).

Adducono, quindi, che la corte distrettuale ha ommesso “di considerare che i beni indicati nell’atto (...) del 10.05.1999 non costituivano gli unici beni ereditari in comunione tra le parti” (*così ricorso, pag. 14*); che, al contempo, la corte “afferma, in maniera apodittica, che il bene in questione aveva un valore tale da rappresentare la <quasi totalità> dell’asse ereditario” (*così ricorso, pag. 14*); che, invero, “non esiste, agli atti di causa, una valutazione di stima degli immobili e/o della massa ereditaria” (*così ricorso, pag. 15*); che “erra, inoltre, la Corte veneziana nell’individuare una presunzione (semplice) a favore del retraente, nel senso che il trasferimento contestato sarebbe qualificabile come cessione di quota ereditaria, salva la prova contraria (...) che consenta (...) di escludere che l’intento dei contraenti fosse quello di introdurre un terzo soggetto nella comunione” (*così ricorso, pag. 15*).

Con il **secondo** motivo i ricorrenti deducono “omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo del giudizio (art. 360 n 5 c.p.c.)” (*così ricorso, pag. 16*).

Premettono che nella pregresse fasi di merito avevano “segnalato come nell’atto (...) **R** in data 10.05.1999 (...) le parti stipulanti non avessero fatto alcun riferimento alla massa ereditaria, ad eventuali passività ereditarie, ecc., ma solamente ai singoli beni individuati e descritti” (*così ricorso, pag. 17*); che “l’effettiva volontà delle parti (...) non era, dunque, quella di far subentrare l’acquirente (...) nella comunione ereditaria, ma solamente quella di cedere i diritti dei coeredi alienanti sui cespiti oggetto di causa” (*così ricorso, pag. 17*); che, del resto, la stipula del rogito era stata preceduta da una fase di trattative anche con **VC** , il quale aveva incaricato “un proprio tecnico di fiducia per acquisire una valutazione di stima del solo bene immobile in Comelico Superiore (...) e non, invece, una



valutazione di stima più ampia, relativa alla quota ereditaria dei fratelli" (così ricorso, pag. 17).

Adducono, perciò, che ha "errato, la Corte territoriale, nel <ricostruire> la volontà negoziale delle parti in relazione all'atto notarile in data 10.05.1999, pervenendo alla conclusione che l'intento fosse quello di trasferire una quota ereditaria" (così ricorso, pag. 20); che "anche sotto questo profilo (...) gravava sul CV l'onere della prova relativo ai presupposti di applicabilità della prelazione e del retratto (...), onere rimasto del tutto insoddisfatto" (così ricorso, pag. 20).

Si giustifica la disamina congiunta di ambedue i motivi di ricorso.

I motivi invero sono strettamente connessi.

Entrambe le ragioni di censura in ogni caso sono destituite di fondamento.

Si rimarca in primo luogo che la comunione *iure hereditatis* tra V , A , E , S e RC (siccome del resto riconoscono gli stessi ricorrenti: cfr. ricorso, pag. 13) perdurava senz'altro allorché A , E , S e RC ebbero, con l'atto per notar R del 10.5.1999, ad alienare le rispettive quote ideali, di 1/5 ciascuno, della proprietà intera del fabbricato in Comelico Superiore alla " OT s.n.c. di OE e Figli".

Vero è che dalla comunione ereditaria erano fuoriusciti i beni venduti a rogito notar M in data 18.4.1992, tuttavia siffatta circostanza non esclude che la comunione *iure successionis* permanesse sui residui cespiti ai C pervenuti a seguito e per effetto della morte di ambedue i comuni genitori.

Si rimarca in secondo luogo che deve reputarsi senza dubbio corretta l'affermazione della corte di merito secondo cui il fabbricato in Comelico Superiore integrasse la quasi totalità del valore dell'asse ereditario residuo.



Al riguardo, in particolare, si rimarca quanto segue.

Per un verso, l'affermazione della corte distrettuale secondo cui "la quota di 40/50 oggetto di alienazione risulta valutata in allora 250 milioni di lire" (*così sentenza d'appello, pag. 19*), è stata censura dai ricorrenti in maniera del tutto generica, con la prospettazione per nulla specifica secondo cui "non esiste, agli atti di causa, una valutazione di stima degli immobili e/o della massa ereditaria" (*così ricorso, pag. 15*).

Per altro verso, nessun elemento dai ricorrenti risulta offerto onde consentire il riscontro dell'incidenza, rispetto al valore complessivo dell'asse ereditario residuo alla data del 10.5.1999, dei cespiti dagli eredi C poi alienati a terzi, in data 26.8.2004, con atto per notar M. E ciò, si badi, tanto più che il controricorrente ha addotto che "i ricorrenti non hanno mai contestato che (...) i due residui terreni agricoli (mappali X) di complessivi mq 260 erano invece di insignificante valore in quanto posti in zona di vincolo cimiteriale (vedasi perizia geom. D con allegate mappe e certificato destinazione urbanistica(...))" (*così controricorso, pag. 5*).

Su tale scorta vi è certamente margine perché si reiteri l'insegnamento di questa Corte di legittimità in virtù del quale, se un erede aliena ad un estraneo la quota indivisa dell'unico cespite ereditario, si presume l'alienazione della sua corrispondente quota, intesa come porzione ideale dell'*universum ius defuncti*, e perciò il coerede può esercitare il retratto successorio (*art. 732 c.c.*), salvo che il retrattato dimostri, in base ad elementi concreti della fattispecie ed intrinseci al contratto (*volontà delle parti, scopo perseguito, consistenza del patrimonio ereditario e raffronto con l'entità dei beni venduti*), con esclusione del comportamento del retraente, estraneo al contratto medesimo, che, invece, la vendita ha ad oggetto un bene a sé stante (*cfr. Cass. 28.10.2010, n. 22086; Cass. 9.4.1997, n. 3049; Cass. 12.4.1983, n. 2574*).



In questo quadro si rappresenta innanzitutto che evidentemente non meritano alcun seguito gli assunti dei ricorrenti secondo cui, "in ogni caso, con riguardo al fatto concreto, non può operare alcuna presunzione, non sussistendo alcuna pluralità di indizi <gravi, precisi e concordanti>" (*così ricorso, pag. 15*) e secondo cui "spetta al riscattante offrire la prova (...) che il negozio stipulato dai coeredi col terzo integri i presupposti per l'esercizio della prelazione ereditaria e/o del retratto" (*così ricorso, pag. 15*).

In questo quadro si rappresenta comunque che l'ulteriore assunto dei ricorrenti, secondo cui "ha dunque errato la Corte territoriale nel <ricostruire> la volontà negoziale delle parti in relazione all'atto notarile in data 10.05.1999, pervenendo alla conclusione che l'intento fosse quello di trasferire una quota ereditaria" (*così ricorso, pag. 20*), si risolve evidentemente in una *quaestio* ermeneutica del rogito per notar DR

Alla luce di tal ultimo rilievo vanno conseguentemente ribaditi gli insegnamenti di questo Giudice del diritto a tenor dei quali l'interpretazione del contratto e degli atti di autonomia privata costituisce un'attività riservata al giudice di merito ed è censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale ovvero per vizi di motivazione, qualora la stessa risulti contraria a logica o incongrua, cioè tale da non consentire il controllo del procedimento logico seguito per giungere alla decisione (*cf. Cass. 22.2.2007, n. 4178; cf. Cass. 2.5.2006, n. 10131*). Ed a tenor dei quali, ancora, né la censura *ex n. 3*) né la censura *ex n. 5*) del 1° co. dell'art. 360 c.p.c. possono risolversi in una critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, che si sostanzi nella mera contrapposizione di una differente interpretazione; d'altronde, per sottrarsi al sindacato di legittimità, sotto entrambi i cennati profili, quella data dal giudice al contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili, e plausibili, interpretazioni; sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni (*plausibili*), non è consentito - alla parte che aveva proposto l'interpretazione



poi disattesa dal giudice di merito - dolersi in sede di legittimità del fatto che sia stata privilegiata l'altra (cfr. Cass. 22.2.2007, n. 4178; cfr. Cass. 2.5.2006, n. 10131).

Ebbene, nel segno delle enunciate indicazioni nomofilattiche l'interpretazione patrocinata dalla corte distrettuale è *in toto* inappuntabile, giacché, da un canto, non si prospetta in spregio ad alcun criterio ermeneutico legale, giacché, dall'altro, risulta sorretta da motivazione esaustiva, congrua e logica.

D'altronde, va debitamente sottolineato che la corte veneziana, pur al di là della presunzione relativa desumibile dalla circostanza per cui il valore del fabbricato in Comelico Superiore di fatto esauriva il valore dell'asse ereditario, ha provveduto – siccome si è in precedenza esposto - ad individuare e indicare analiticamente le ulteriori circostanze alla cui stregua reputare che A , E , S e RC avessero inteso alienare la quota ereditaria ad essi spettante.

Il rigetto del ricorso giustifica la condanna in solido dei ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di legittimità.

La liquidazione segue come da dispositivo.

A , E , S e RC non hanno svolto difese.

Nonostante il rigetto del ricorso, pertanto, nessuna statuizione nei loro confronti va assunta in ordine alle spese.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso; condanna in solido i ricorrenti a rimborsare al controricorrente VC le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in euro 3.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali, i.v.a. e cassa come per legge.



Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 22 ottobre 2015.

Il consigliere estensore

dott. Luigi Abete

Il presidente

dott. Vincenzo Mazzacane

Il Funzionario Giudiziario
Sottile Donatella D'ANGELO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma,

24 NOV. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Sottile Donatella D'ANGELO

CASSAZIONE.net