

SENTENZA 13965 DEL 2011

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ODDO Massimo	- Presidente -
Dott. MIGLIUCCI Emilio	- rel. Consigliere -
Dott. BIANCHINI Bruno	- Consigliere -
Dott. SAN GIORGIO Maria Rosaria	- Consigliere -
Dott. BERTUZZI Mario	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

P.L. C.F. (OMISSIS), M.P. C.F. (OMISSIS), M.A. C.F. (OMISSIS),  
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA ENNIO QUIRINO VISCONTI  
61, presso lo studio dell'avvocato BASTIANELLI PAOLA, rappresentati  
e difesi dagli avvocati FALLUCCHI LUIGI, MASTRANGELO GIUSEP-  
PE;

- ricorrenti -

contro

G.R. (OMISSIS), T.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA,  
VIA LAURA MANTEGAZZA, 24, presso lo studio dell'avvocato GAR-  
DIN, rappresentati e difesi dall'avvocato DI MATTIA GIANFRANCO;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 621/2005 della CORTE D'APPELLO di BARI,  
depositata il 17/06/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del  
07/04/2011 dal Consigliere Dott. EMILIO MIGLIUCCI;

udito l'Avvocato Bastianelli Paola con delega depositata in udienza  
dell'Avv. Mastrangelo Giuseppe difensore dei ricorrenti che ha  
chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avv. Di Mattia Gianfranco difensore dei resistenti che ha  
chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.  
SCARDACCIONE Eduardo Vittorio che ha concluso per il rigetto del  
ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

T.G. e R.G. convenivano davanti al Tribunale di Foggia M.A., M.P., L. P.,  
chiedendo l'accertamento delle avvenute compravendite di due immobili siti  
in (OMISSIS), con conseguente ordine di trascrizione della sentenza. A so-

stegno della domanda gli attori deducevano che i contratti di compravendita erano stati conclusi con scritture private del 23.4.1987 e 10.8.1987, ma i convenuti in seguito si erano rifiutati di formalizzare le vendite in atti pubblici notarili.

Rimasta contumace la P., si costituivano ritualmente A. e M.P., i quali, dopo aver precisato di non opporsi alla domanda concernente uno dei gli immobili (quello sito in (OMISSIS)), chiedevano il rigetto della pretesa relativa all'appartamento sito in via (OMISSIS), disconoscendo la firma apposta dalla venditrice Ta.Lu., che aveva agito quale loro mandataria; in via riconvenzionale proponevano domanda risarcitoria per i danni derivanti dall'infedele esecuzione del mandato.

Con sentenza dell'11 aprile 2002 il Tribunale disponeva il trasferimento a favore degli attori della proprietà degli immobili in oggetto, rigettando la domanda riconvenzionale.

Con sentenza dep. il 17 giugno 2005 la Corte di appello di Bari rigettava l'impugnazione proposta dai convenuti e, in accoglimento di quella spiegata dagli attori, dichiarava l'avvenuto trasferimento di proprietà degli immobili. I Giudici di appello osservavano che con l'unica eccezione sollevata con l'appello principale, i convenuti avevano dedotto per la prima volta in sede dell'appello principale, i convenuti avevano dedotto per la prima volta in sede di gravame la rescissione per lesione ultradimidium dei contratti posti a base delle domande: dopo averne rilevato l'ammissibilità ai sensi del testo dell'[art. 345 cod. proc. civ.](#) anteriore alla modifica di cui alla [L. n. 353 del 1990](#), *ratione temporis* applicabile, ritenevano che tale eccezione non era proponibile, dovendo ritenersi prescritta l'azione di rescissione che va esperita entro un anno dalla conclusione del contratto. Al riguardo la sentenza escludeva che quelli posti a base delle domande fossero dei contratti preliminari, dovendo piuttosto considerarsi delle compravendite definitive; d'altra parte, anche tenuto conto che gli attori avevano chiesto una pronuncia dichiarativa suscettibile di essere trascritta e non costitutiva [ex art. 2932 cod. civ.](#), la sentenza di primo grado era riformata laddove - anzichè dichiarare l'avvenuto trasferimento - l'aveva disposto [ex art. 2932 cod. civ.](#).

Avverso tale decisione propongono ricorso per cassazione M. A., M.P., P.L. sulla base di tre motivi.

Resistono con controricorso gli intimati che hanno depositato memoria illustrativa.

[\(Torna su \)](#) Diritto

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo i ricorrenti, lamentando violazione e falsa applicazione di norme di diritto, deducono che alla Corte di appello era sfuggita la reale portata dell'eccezione di rescissione, tenuto conto che soltanto con l'azione di esecuzione in forma specifica proposta dagli attori era sorta in concreto la lesione lamentata dai convenuti: il termine decorreva esclusivamente dalla sentenza del Tribunale, per cui la decisione impugnata era incorsa nella violazione dell'[art. 1449, comma 1 e 2](#) e [art. 2935 cod. civ.](#), posto che a seguito

di tale decisione avevano avuto contezza della sproporzione del prezzo rispetto al valore dei beni.

La Corte aveva ommesso di valutare le prove acquisite.

Con il secondo motivo i ricorrenti, lamentando insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, censurano la sentenza impugnata che si era limitata a una generica deduzione sulla prescrizione, senza esaminare i molti punti della controversia.

Con il terzo motivo i ricorrenti, lamentando insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, censurano la sentenza impugnata che, pur avendo ritenuta ammissibile l'eccezione di prescrizione, l'aveva contraddittoriamente dichiarata improponibile, pervenendo a una soluzione basata su considerazioni personale e non basata sugli atti e le norme processuali.

I motivi, che per la stretta connessione possono esaminarsi congiuntamente, vanno disattesi.

I ricorrenti censurano la decisione gravata laddove era stata dichiarata improponibile l'eccezione di rescissione per lesione ultra dimidium dei contratti posti dagli attori a base della domanda, deducendo l'errore compiuto dai Giudici nel ritenere maturata la prescrizione della relativa azione.

Occorre rilevare che i resistenti hanno ritualmente prodotto, nel termine nelle forme di cui all'[art. 372 cod. proc. civ.](#), copia della [sentenza n. 227/07](#) emessa dal Tribunale di Foggia sez. distaccata di S. Severo il 25 novembre 2007, cioè in data successiva alla proposizione del presente ricorso, invocando la formazione della cosa giudicata in relazione alla questione della prescrizione dell'azione di rescissione. Qui è appena il caso di ricordare che nel giudizio di cassazione l'esistenza del giudicato esterno è, al pari di quella del giudicato interno, rilevabile d'ufficio, non solo qualora emerga da atti comunque prodotti nel giudizio di merito, ma anche nell'ipotesi in cui il giudicato si sia formato successivamente alla pronuncia della sentenza impugnata, atteso che si tratta infatti di un elemento che non può essere incluso nel fatto, in quanto, pur non identificandosi con gli elementi normativi astratti, è ad essi assimilabile, essendo destinato a fissare la regola del caso concreto, e partecipa quindi della natura dei comandi giuridici; la produzione di tali documenti può aver luogo unitamente al ricorso per cassazione, se si tratta di giudicato formatosi in pendenza del termine per l'impugnazione, ovvero, nel caso di formazione successiva alla notifica del ricorso - come appunto nella specie - fino all'udienza di discussione prima dell'inizio della relazione. Ciò posto, la questione relativa alla prescrizione dell'azione di rescissione - con la conseguenziale improponibilità dell'eccezione [ex art. 1449 cod. civ.](#) - è stata ormai definitivamente risolta ed è coperta dalla cosa giudicata, tenuto conto del medesimo accertamento compiuto, con riferimento sempre al rapporto oggetto del presente giudizio, con la citata sentenza del Tribunale di Foggia n. 227/07 la quale, pronunciandosi sulla domanda di rescissione dei medesimi contratti proposta dagli attuali ricorrenti in quella sede, l'ha rigettata sul rilievo che, trattandosi di compravendite definitive e

non di preliminari, era maturato il termine di prescrizione di un anno previsto dall'[art. 1449 cod. civ.](#).

Ne consegue che il ricorso va dichiarato inammissibile. Va disattesa la istanza formulata dai resistenti che, invocando il disposto di cui alla [L. n. 122 del 2010](#), hanno chiesto a questa Corte di inserire i dati catastali degli immobili oggetto dei contratti de quibus. In proposito, va considerato che l'art. 19 (aggiornamento del catasto) comma 14 della richiamata previsione normativa prevede "alla [L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29](#) è aggiunto il seguente comma: "1 bis.

Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ..."; il successivo comma 16 della norma citata stabilisce "le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 e si applicano a decorrere dal 1 luglio 2010 ...".

Ciò posto, va osservato che, anche volendo prescindere dal rilevare che la richiesta postula accertamenti di fatto evidentemente estranei ai poteri del giudice di legittimità, la declaratoria di inammissibilità del ricorso per cassazione, comportando il passaggio in giudicato della sentenza impugnata, preclude ulteriori esami o indagini, impedendo evidentemente qualsiasi modifica della stessa, che è stata emessa nel 2005 e peraltro è meramente dichiarativa e non costituiva dell'(avvenuto) trasferimento della proprietà degli immobili de quibus. D'altra parte, ai fini della trascrizione va ancora considerato: la sentenza che accoglie la domanda diretta ad accertare l'avvenuto trasferimento della proprietà di un immobile a mezzo scrittura privata con firma non autenticata presuppone logicamente l'accertamento, con efficacia di giudicato, della autenticità della sottoscrizione di tale scrittura e, pur non potendo, in se e per se considerata, essere trascritta, perchè non riconducibile ad alcuna delle ipotesi previste dalla legge e in particolare a quelle di cui all'[art. 2643 cod. civ.](#) (che si riferisce alle sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati dai precedenti numeri dello stesso articolo), consente, invece, la trascrizione della scrittura privata medesima ai sensi dell'[art. 2657 cod. civ.](#) ([Cass. 13924/2002](#)) ; in virtù del richiamo alle indicazioni richieste dall'[art. 2826 cod. civ.](#) contenuto negli artt. [2659](#) e [2660 cod. civ.](#) e dei limiti posti dall'[art. 2674 c.c.](#), al potere del conservatore di rifiutare gli atti del proprio ufficio, l'obbligo di specificazione dei dati di identificazione catastale non è riferito all'atto da trascrivere ma alla nota di trascrizione, alla quale è attribuita la peculiare funzione di consentire la inequivoca individuazione, oltre che del titolo trascritto, anche dei suoi estremi soggettivi ed oggettivi; pertanto, la nota - che è atto di parte - può e deve integrare eventuali insufficienze dell'atto da trascrivere, mentre il rischio e la responsabilità relativi alla sua

compilazione gravano esclusivamente sul soggetto che l'ha redatta e su quello interessato all'attuazione della pubblicità [Cass. 16853/2005](#)).

Le spese della presente fase vanno poste in solido a carico dei ricorrenti, risultati soccombenti.

P.Q.M.

Dichiara il ricorso inammissibile.

Condanna i ricorrenti in solido al pagamento in favore dei resistenti delle spese relative alla presente fase che liquida in Euro 2.700,00 di cui Euro 200,00 per esborsi ed Euro 2.500,00 per onorari di avvocato oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 7 aprile 2011.

Depositato in Cancelleria il 22 giugno 2011

Conformi e difformi

(1) In senso conforme cfr. [Cass. 25 settembre 2002 n. 13924](#).

Correlazioni

**Legislazione correlata:**

[Codice Civile \(1942\) art. 2643](#)

[Codice Civile \(1942\) art. 2657](#)

[Codice Civile \(1942\) art. 2702](#)

[Codice Civile \(1942\) art. 2703](#)