

## Archivio selezionato: Sentenze Cassazione civile

---

**Autorità:** Cassazione civile sez. III

**Data:** 10/10/2008

**n.** 25016

**Classificazioni:** REVOCATORIA ORDINARIA (Azione)

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FINOCCHIARO Mario	-	Presidente	-
Dott. FEDERICO Giovanni	-	Consigliere	-
Dott. FICO Nino	-	Consigliere	-
Dott. TALEVI Alberto	-	Consigliere	-
Dott. CHIARINI Maria Margherita	-	rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

G.E., elettivamente domiciliato in ROMA PIAZZA MARTIRI DI BELFIORE 2, presso lo studio dell'avvocato ALESSI GAETANO, che lo difende, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

D.A.L., elettivamente domiciliato in ROMA VIA TUSCOLANA 9, presso lo studio dell'avvocato LOVAGLIO MICHELE, che lo difende, giusta delega in atti;

- controricorrente -

e contro

MARINA TOR SMS LORENZO SPA, PIMAI SRL;

- intime -

avverso la sentenza n. 3540/04 della Corte d'Appello di ROMA, seconda sezione civile, emessa il 21/06/04, depositata il 29/07/04, R.G. 3858/02;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 02/07/08 dal Consigliere Dott.ssa CHIARINI Maria Margherita;

udito l'Avvocato ALESSI Gaetano;

udito l'Avvocato LOVAGLIO Michele;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FUCCI Costantino, che ha concluso per il rigetto del primo motivo di ricorso e l'accoglimento del secondo.

### Fatto

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 21 aprile 1992 G.F., in nome proprio e del figlio G.E., minore, conveniva dinanzi al Tribunale di Roma la s.p.a. Marina San Lorenzo s.p.a., la società Pimai e D. A.L. chiedendone la condanna al risarcimento dei danni pre- via declaratoria di inefficacia di due atti di vendita di un appezzamento di terreno in Comune di (OMISSIS) di cui essi attori avevano ottenuto, con sentenza dell'8 febbraio - 13 aprile 1990, il trasferimento coattivo, a norma dell'art. 2932 c.c., per effetto di un preliminare di acquisto del luglio 1980, ma che all'atto della trascrizione della sentenza avevano appreso esser stato trasferito dalla società Marina alla Pimai nel gennaio 1988 e da quest' ultima al D.A. nel febbraio 1988 con atti trascritti, in frode a loro attori.

Il Tribunale, confermata l'ordinanza ai sensi dell'art. 186 quater c.p.c., di restituzione del doppio della caparra e dell'acconto percepito dalla Marina - oltre accessori - dichiarava la carenza di legittimazione attiva di G.F. e rigettava la domanda revocatoria di G.E. per mancanza di prova sull'eventus damni e consilium fraudis, nonchè di altri danni.

Con sentenza del 29 luglio 2004 la Corte di appello di Roma confermava la sentenza di primo grado sulle seguenti considerazioni:

1) non sussistevano i presupposti di cui all'art. 2901 c.c., nè il bene trasferito costituiva la garanzia patrimoniale del creditore per l'adempimento dell'obbligazione di trasferimento del bene, ottenuto coattivamente dal Tribunale; 2) la vendita del bene a terzi era opponibile ai promissari acquirenti a norma dell'art. 2643 c.c., n. 1; 3) la doglianza in relazione al danno ulteriore rispetto al doppio della caparra e all'acconto corrisposto per il mancato godimento del fondo era da respingere perchè non provata, avendo anzi il G. riferito di aver ceduto il fondo nel (OMISSIS) a E.S..

Ricorre per cassazione G.E. cui resiste D.A.L..

La s.r.l. Pimai e la s.p.a. Marina Tor San Lorenzo non hanno svolto attività difensiva.

## **Diritto**

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1.- Con il primo motivo il ricorrente deduce: "Violazione e falsa applicazione degli artt. 2643, 2644, 2740, 2901 e 2932 c.c., e artt. 112 e 115 c.p.c.. Omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine alla qualificazione dell'azione svolta da G.E..".

Il trasferimento del bene a norma dell'art. 2932 c.c., è subordinato al pagamento del prezzo e fino al verificarsi di tale condizione sospensiva rimane nel patrimonio del promittente venditore e quindi concorre a costituire la garanzia patrimoniale di cui all'art. 2740 c.c., sino al momento del pagamento e poichè il G. non ha pagato la somma di L. 5.600.000, stabilita dal Tribunale non è mai divenuto proprietario del terreno, che era rimasto in proprietà della s.p.a. Marina e quindi erroneamente il giudice ha dato un'interpretazione di efficacia immediata della sentenza traslativa e non subordinata al pagamento del prezzo. Qualora invece il Tribunale avesse accolto la revocatoria del duplice trasferimento del bene, su di esso avrebbe potuto soddisfare le sue ragioni creditorie il G., ed in tal modo ha applicato erroneamente l'art. 2901 c.c., tanto più tenendo conto che il credito riconosciuto a favore del G. è di L. 60 milioni, oltre interessi dalla domanda. Ed infatti al promissario acquirente è riconosciuta non solo una posizione di titolarità del diritto alla conclusione del contratto, ma anche restitutoria e risarcitoria nel caso di inadempimento, illegittimamente esclusa dal Giudice di appello. Altrettanto erronea è l'affermazione secondo la quale la trascrizione di un titolo di acquisto rende inespugnabile la revocatoria ordinaria, ed in tal modo la Corte di merito ha sostanzialmente omesso di esaminare la domanda revocatoria, in violazione dell'art. 112 c.p.c.. Invece i Giudici di appello non hanno valutato, in violazione dell'art. 115 c.p.c., comma 1, le risultanze istruttorie sul consilium e participatio fraudis dei terzi, che perciò erano stati citati il giudizio, e anche nei loro confronti era stata proposta la domanda risarcitoria.

Il motivo è fondato nei limiti di seguito esposti.

Va infatti ribadito che, poichè la condanna all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto definitivo può esser eseguita soltanto se colui che è tenuto ad adempiere conservi la proprietà dell'immobile, ove prima della trascrizione della domanda di adempimento coattivo (art. 2652 c.c., n. 2), accolta con sentenza, sia stato trascritto l'acquisto (art. 2643 c.c.) del medesimo bene da parte di un terzo, l'opponibilità dell'atto traslativo al promissario acquirente (art. 2644 c.c.) e la conseguente impossibilità di costui di acquistare la proprietà dell'immobile, definitivamente acquistata dal terzo, malgrado la sentenza abbia attribuito lo stesso diritto al promissario acquirente, determinano, nei confronti del promittente alienante, il sorgere del diritto al risarcimento del danno (Cass. 4819/2000).

Pertanto non è da escludere l'esperibilità dell'azione revocatoria (Cass. 6962/2007) non già a fini restitutori o risarcitori in forma specifica, bensì per ricostituire la garanzia generica assicurata al creditore dal patrimonio del debitore ex art. 2740 c.c., se la consistenza di esso, per effetto dell'atto di disposizione, si sia ridotta al punto da pregiudicare l'azione esecutiva per la realizzazione del credito (Cass. 7127/2001).

Pertanto le affermazioni contenute al punto 1) della sentenza impugnata, riassunta in narrativa, nel negare in ogni caso l'esperibilità dell'azione revocatoria del trasferimento ad un terzo del bene già promesso in vendita ed in relazione al quale è stata accolta la domanda di trasferimento coattivo, non è in linea con tali principi e quindi in tali limiti il motivo va accolto, fermo l'accertamento spettante al Giudice di merito della sussistenza dell'eventus damni (presupposto oggettivo) e cioè se tale trasferimento ha depauperato il patrimonio del promittente venditore s.p.a. Marinai. San Lorenzo in modo che sussista il pericolo che il promissario compratore G. non possa realizzare il suo credito risarcitorio.

2.- Con il secondo motivo deduce: "Violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., e artt. 2043, 2055 e 1223 c.c.. Omessa, insufficiente e contraddittoria su punto decisivo della controversia".

A sostegno della domanda risarcitoria avanzata nei confronti di tutti i convenuti aveva dedotto l'accordo fraudolento tra la società Marina Tor San Lorenzo, promittente venditrice al G., la Pimai e il D.A., provata, quanto al primo trasferimento, avvenuto a distanza di pochi giorni da quando il G. aveva diffidato la società Marina all'adempimento e nello stesso giorno della notifica della citazione ai sensi dell'art. 2932 c.c., dalla identità della persona fisica - ingegner T.P. - dell'amministratore unico sia della predetta società Marina, sia della società Pimai, prima acquirente dello stesso bene; dal breve lasso di tempo tra la vendita da parte di questa dello stesso bene al D.A. mediante lo stesso notaio; dalla testimonianza sulla consapevolezza di quest'ultimo dei diritti del G. sul bene poi dal D.A. acquistato. Sul punto nulla hanno statuito i Giudici di appello, con conseguente vizio di omessa pronunzia, e senza esaminare le decisive prove testimoniali sul danno che ha patito a causa della perdita del bene e gli stati soggettivi illeciti dei terzi, perciò obbligati a risarcire i danni ai sensi dell'art. 2043 c.c., mentre la responsabilità della Marina è a titolo contrattuale, con violazione anche sotto tale profilo dell'art. 112 c.p.c..

La censura è fondata.

2.1 - Va infatti ribadito che il consilium fraudis del terzo può esser provato anche con presunzioni, e nella fattispecie i Giudici di merito hanno omesso di valutare che il rappresentante legale della promissaria venditrice società Marina era la medesima persona fisica che rappresentava l'acquirente società Pimai, e che la seconda vendita al D.A., da parte del medesimo rappresentante legale di detta società, è avvenuta a breve distanza dalla prima, e tali pacifiche circostanze sono rilevanti ai fini dell'accertamento della consapevole partecipazione dei terzi ai successivi trasferimenti del bene, eventualmente preordinati alla sottrazione della garanzia patrimoniale.

2.2 - Quanto poi al danno subito dal G. per esser stato privato della proprietà del bene, oltre alle somme corrisposte all'atto del preliminare danno emergente - gli spettava, se tempestivamente richiesto, il lucro cessante, ragguagliabile alla differenza tra il valore commerciale del bene al momento della prima trascrizione dell'atto, in cui l'inadempimento del promittente venditore - il cui rappresentante legale nella fattispecie coincide con quello che rappresenta il secondo acquirente, che ha trascritto il suo acquisto per primo - è diventato definitivo ed il prezzo pattuito nel 1980 per la futura vendita (Cass. 1957/2007). Pertanto anche questo motivo è fondato.

2.3 - Circa infine la corresponsabilità dei convenuti in giudizio, pacifico che la responsabilità contrattuale può concorrere con quella extracontrattuale allorché il fatto dannoso sia imputabile all'azione o all'omissione di più persone, in ipotesi di vendita a terzi di un immobile in violazione dell'obbligo contrattualmente assunto dal venditore nei confronti del precedente promissario acquirente, la responsabilità contrattuale (art. 1218 c.c.) dell'alienante può concorrere con quella extracontrattuale del successivo acquirente quando il danneggiato provi o la dolosa preordinazione volta a frodarlo o comunque la colposa partecipazione all'inadempimento dell'alienante in virtù dell'apporto dato nel violare gli obblighi assunti nei confronti del primo acquirente (Cass. 7127/2001, cit.).

3.- Concludendo il ricorso va accolto, la sentenza impugnata va cassata e la causa rinviata per nuovo esame alla luce di principi suesposti.

Il Giudice del rinvio provvedere altresì a liquidare le spese anche del giudizio di cassazione.

**PQM**

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese di giudizio di Cassazione, alla Corte di appello di Roma.

Così deciso in Roma, il 2 luglio 2008.

Depositato in Cancelleria il 10 ottobre 2008

Note

**Legislazione Correlata (7)**

Codice Civile (1942), Art. 1218

Codice Civile (1942), Art. 2727

Codice Civile (1942), Art. 2901

Codice Civile (1942), Art. 1226

Codice Civile (1942), Art. 2043

Codice Civile (1942), Art. 2902

Codice Civile (1942), Art. 2932

**Portali (1)**

Ridare BUSSOLA - Danno emergente e lucro cessante (Rolfi Federico )

**Utente:** dipar9235 DIPARTIMENTO SCIENZE GIUR.SOCIETA - [www.iusexplorer.it](http://www.iusexplorer.it) - 19.05.2015