Civile Ord. Sez. 2 Num. 10454 Anno 2025

Presidente: BERTUZZI MARIO

Relatore: TRAPUZZANO CESARE

Data pubblicazione: 22/04/2025

R.G.N. 1565/20

C.C. 18/03/2025

Vendita –
Preliminare –
Definitivo –
Revoca legato

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 1565/2020) proposto da:

D. [REDACTED] C. [REDACTED] ([REDACTED]), rappresentato e difeso, giusta procura in calce al ricorso, dall' [REDACTED], con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC del difensore;

- ricorrente -

nonché

P. [REDACTED] G. [REDACTED] E. [REDACTED] ([REDACTED]), P. [REDACTED] An. [REDACTED] ([REDACTED]) e P. [REDACTED] An. [REDACTED] ([REDACTED]), in qualità di eredi di C. [REDACTED] A. [REDACTED], deceduta [REDACTED], rappresentati e difesi, giusta procura in calce al ricorso incidentale, [REDACTED], con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC del difensore;

- ricorrenti incidentali -

contro

D. [REDACTED] M. [REDACTED] ([REDACTED]), rappresentato e difeso, giusta procura in calce al controricorso, dall'Avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in Roma, [REDACTED];

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 2220/2019, pubblicata il 30 maggio 2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 18 marzo 2025 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

viste le conclusioni rassegnate dal Pubblico Ministero, nella persona del Sostituto Procuratore generale dott.ssa Rosa Maria Dell'Erba, ai sensi dell'art. 380-bis.1., primo comma, secondo periodo, c.p.c., che ha chiesto l'accoglimento del ricorso principale e la dichiarazione di inammissibilità del ricorso incidentale;

lette le memorie illustrative depositate nell'interesse delle parti, ai sensi dell'art. 380-bis.1., primo comma, terzo periodo, c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 30 gennaio 2013, D [REDACTED] C [REDACTED] conveniva, davanti al Tribunale di Belluno, C [REDACTED] A [REDACTED] e D [REDACTED] M [REDACTED], chiedendo che fosse accertata l'autenticità e la natura di vendita immobiliare della scrittura privata stipulata dall'attore con C [REDACTED] A [REDACTED] il 7 novembre 2008, con la quale quest'ultimo, successivamente deceduto il 16 gennaio 2012, aveva alienato, in suo favore, la nuda proprietà, con riserva di usufrutto, dell'immobile denominato "casetta", sito in [REDACTED] [REDACTED] insistente sulla corte di cui al foglio [REDACTED] [REDACTED], c [REDACTED], a fronte del pagamento

del prezzo di euro 20.000,00, con la dichiarazione di revoca del legato avente ad oggetto lo stesso cespite, in precedenza disposto da C. A. con testamento olografo dell'11 marzo 2007, pubblicato il 13 febbraio 2012, in favore di D. M., con condanna di quest'ultimo al rilascio e alla riconsegna dell'immobile.

Si costituiva in giudizio C. A. quale erede legittima di C. A. la quale aderiva alla domanda dell'attore, confermando la sua partecipazione all'atto di compravendita del 7 novembre 2008.

Si costituiva altresì in giudizio D. M., il quale contestava la fondatezza, in fatto e in diritto, della domanda avversaria, sostenendo che l'atto concluso il 7 novembre 2008 fosse un preliminare di vendita e chiedendone il rigetto.

Nel corso del giudizio era ammessa consulenza tecnica d'ufficio volta ad accertare l'autenticità delle sottoscrizioni apposte sulla scrittura privata emarginata ed era assunta la prova testimoniale ammessa.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 727/2016, depositata il 21 dicembre 2016, notificata il 1° marzo 2017, accertava l'autenticità della sottoscrizione apposta da C. A. in calce alla menzionata scrittura privata del 7 novembre 2008 e dichiarava che tale scrittura aveva la natura di contratto di compravendita, con la conseguente efficacia revocatoria rispetto al disposto legato ex art. 686, primo comma, c.c., dichiarando l'avvenuto acquisto della piena proprietà del bene in favore di D. C. e condannando D. M. al rilascio dell'immobile.

2.- Con atto di citazione notificato il 21 marzo 2017, D. [REDACTED] M. [REDACTED] proponeva appello avverso la pronuncia di prime cure e, all'uopo, lamentava: 1) l'errata qualificazione della scrittura privata del 7 novembre 2008 quale contratto definitivo di vendita, anziché quale preliminare, in conseguenza della mancata valutazione del materiale probatorio offerto, con violazione dei criteri ermeneutici e con motivazione carente e contraddittoria; 2) l'errata affermazione dell'efficacia revocatoria della disposizione del legato, conseguente all'impropria qualificazione della scrittura; 3) l'errata attribuzione di efficacia alla scrittura privata, con la sua mancata e/o insufficiente valutazione.

Si costituiva in giudizio D. [REDACTED] C. [REDACTED], il quale instava per il rigetto dell'appello, con la conferma della sentenza impugnata.

Si costituiva altresì nel giudizio d'appello C. [REDACTED] A. [REDACTED], la quale chiedeva che l'impugnazione fosse disattesa.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Venezia, con la sentenza di cui in epigrafe, accoglieva l'appello e, per l'effetto, in totale riforma della pronuncia impugnata, accertava che la scrittura privata del 7 novembre 2008 costituiva un preliminare di vendita non idoneo a revocare il legato avente ad oggetto lo stesso cespite.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che, con la menzionata scrittura, le parti avevano espressamente previsto la rinnovazione del loro consenso in sede di stipulazione notarile – per la quale era stata fissata la data del 30 maggio 2009 –, obbligandosi ad effettuare, in tale sede, il trasferimento del possesso dell'immobile in favore del promissario acquirente e facendo decorrere da tale

data le rendite in suo favore e i pubblici aggravi a suo carico, senza provvedere alla sua trascrizione ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c.; b) che il relativo effetto prenotativo poteva essere riconosciuto esclusivamente al contratto preliminare di vendita trascritto e non anche al preliminare stipulato con scrittura privata, senza alcuna trascrizione; c) che, infatti, C. A. e D. C. non erano addivenuti alla stipulazione notarile del rogito di vendita immobiliare entro il termine fissato, né avevano provveduto alla registrazione o alla trascrizione del preliminare, nonostante C. A. fosse consapevole di avere in precedenza disposto – con il suo testamento olografo dell'11 marzo 2007 – dell'immobile oggetto della predetta scrittura con il legato in favore del proprio figlioccio D. M.; d) che, nella specie, non avendo le parti provveduto alla trascrizione della scrittura privata oggetto di causa, il Tribunale non avrebbe potuto qualificarla come contratto di compravendita con immediata efficacia traslativa tra le parti, con l'effetto di revoca della disposizione a titolo particolare contenuta nel testamento olografo di C. A.; e) che, in conseguenza, non potevano essere condivise le argomentazioni esposte nella sentenza impugnata, con riferimento alla irrilevanza della trascrizione del contratto preliminare di vendita, ai fini della revoca del legato.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a sei motivi, D. C.

Hanno altresì proposto ricorso incidentale P. G. E. P. An. e P. An. quali eredi legittimi di C. A., riproducendo gli stessi sei motivi già articolati nel ricorso principale.

Ha resistito al ricorso principale e al ricorso incidentale, con controricorso, l'intimato D. [REDACTED] M. [REDACTED].

4.- Il Pubblico Ministero ha presentato conclusioni scritte.

Le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Preliminarmente devono essere affrontate le eccezioni di inammissibilità sollevate dal controricorrente.

In primo luogo, il controricorrente ha addotto l'inammissibilità del ricorso principale per difetto di valida e tempestiva procura, in ragione della mancanza della firma digitale, ai fini dell'attestazione di conformità all'originale cartaceo della procura alle liti notificata a mezzo PEC, specificando che la procura notificata con estensione .pdf non conteneva l'asseverazione di conformità all'originale cartaceo mediante sottoscrizione del procuratore con firma digitale e sostenendo che non potesse supplire a tale omissione l'attestazione di conformità riportata nella relata di notifica, in quanto priva di alcuna sottoscrizione, né digitale, né analogica.

In secondo luogo, il controricorrente ha eccepito l'inammissibilità del ricorso incidentale, sia per difetto di alcuna prova dell'asserita qualità (dei ricorrenti incidentali) di eredi di C. [REDACTED] A. [REDACTED], sia per carenza di titolarità (sempre a cura dei ricorrenti incidentali) del diritto oggetto di contesa, con la correlata mancanza della loro legittimazione ad agire in via sostitutiva di D. [REDACTED] C. [REDACTED].

1.1.- La prima eccezione è infondata.

Infatti, la procura rilasciata da D [redacted] C [redacted] su supporto analogico dalla parte al difensore, ai sensi dell'art. 16-*undecies* del d.l. n. 179/2012, è stata da questi sottoscritta con firma autografa – con l'apposizione della vera di firma del difensore – e, successivamente, trasformata in copia informatica di documento analogico, la cui conformità all'originale è stata attestata dal difensore nella relata di notifica telematica (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 6318 del 02/03/2023; Sez. U, Ordinanza n. 29175 del 21/12/2020).

L'attestazione contenuta nella relata di notifica in via telematica, sottoscritta digitalmente e riconducibile al difensore notificante, era sufficiente ad escludere la nullità della procura.

1.2.– Anche le eccezioni di inammissibilità del ricorso incidentale sono infondate.

1.2.1.– E ciò benché nel corpo del ricorso incidentale P [redacted] G [redacted] E [redacted], P [redacted] Ar [redacted] e P [redacted] An [redacted], pur qualificandosi come eredi di C [redacted] A [redacted], ai fini di giustificare la loro impugnazione in sede di legittimità, non abbiano affatto allegato e dimostrato tale qualità (debitamente contestata dal controricorrente).

Ora, colui che, assumendo di essere erede di una delle parti originarie del giudizio, propone impugnazione, deve fornire la prova, ex art. 2697 c.c., di tale sua qualità, posto che la titolarità, attiva o passiva, della posizione soggettiva vantata in giudizio è elemento costitutivo della domanda ed attiene al merito della decisione, sicché spetta all'attore allegarla e provarla, salvo il riconoscimento da parte del convenuto o lo svolgimento di difese incompatibili con la sua negazione, a pena

di inammissibilità dell'impugnazione (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 25860 del 27/09/2024; Sez. 3, Ordinanza n. 3793 del 12/02/2024; Sez. 6-3, Ordinanza n. 11276 del 10/05/2018; Sez. U, Sentenza n. 12065 del 29/05/2014).

Nondimeno, di tale effettiva assunzione della qualità di eredi dei ricorrenti incidentali si è data prova, consentita dall'art. 372 c.p.c., con i documenti allegati alla memoria illustrativa: 1. certificato storico di famiglia del 20 febbraio 2025 di C. A., da cui risulta che i tre figli superstiti al momento del decesso e tuttora viventi corrispondono agli odierni ricorrenti incidentali P. G. E., P. Ar. e P. Ar.; 2. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 20 febbraio 2025, con indicazione dei tre eredi della C., corrispondenti ai tre figli superstiti al momento del suo decesso (documento che non costituisce di per sé solo prova idonea di tale qualità: Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 8973 del 15/05/2020; Sez. 6-3, Ordinanza n. 11276 del 10/05/2018; Sez. U, Sentenza n. 12065 del 29/05/2014); 3. quietanza degli aventi diritto del 5 ottobre 2022, a cura della banca U., presso cui la C. aveva il proprio conto corrente, in favore dei tre figli della C., al momento dell'estinzione del conto.

Tale prova, necessaria in presenza di apposita eccezione di controparte, poteva essere fornita in tempi anche successivi a quello del deposito del ricorso, purché precedenti la scadenza dei termini per il deposito delle memorie illustrative (ovvero la discussione orale, ove fosse stata fissata l'udienza pubblica), così da rendere edotto il controricorrente di tale circostanza sopravvenuta (Cass. Sez. L, Sentenza n. 14784 del 27/06/2006;

Sez. L, Sentenza n. 6238 del 21/03/2006; Sez. L, Sentenza n. 9037 del 27/08/1999; Sez. 2, Sentenza n. 2717 del 23/03/1999; Sez. 2, Sentenza n. 9849 del 05/10/1998; Sez. L, Sentenza n. 9105 del 12/09/1998; Sez. 3, Sentenza n. 10022 del 14/10/1997).

E, in effetti, attraverso il deposito telematico della memoria, con i relativi documenti allegati, le controparti sono state poste a conoscenza di tale dimostrazione della qualità di eredi dei ricorrenti incidentali.

1.2.2.- Anche l'ulteriore eccezione relativa al difetto di legittimazione processuale sostitutiva ex art. 81 c.p.c. dei ricorrenti incidentali è priva di pregio.

E ciò perché l'originaria azione di accertamento della vendita del cespite, mediante la menzionata scrittura privata del 7 novembre 2008, è stata correttamente proposta dall'agente (acquirente con riserva di usufrutto in favore del venditore) D. [REDACTED] C. [REDACTED], sia contro il potenziale legatario D. [REDACTED] M. [REDACTED], in forza del testamento olografo dell'11 marzo 2007, pubblicato il 13 febbraio 2012, all'esito del decesso di C. [REDACTED] A. [REDACTED] (alienante) avvenuto il 16 gennaio 2012, sia contro C. [REDACTED] A. [REDACTED], quale erede legittima di C. [REDACTED] A. [REDACTED] (subentrata *mortis causa* nella posizione del venditore, quale parte dell'atto di cui è stata invocata la natura traslativa) e peraltro partecipe alla scrittura.

Senonché, per effetto della morte di C. [REDACTED] A. [REDACTED], anche i suoi eredi erano legittimati processuali in ordine all'azione spiegata, appunto perché l'accertamento invocato ha riguardato sia la sfera giuridica del legatario (dello stesso cespite), in ragione della potenziale revoca del legato discendente dalla

natura traslativa dell'atto controverso, sia la sfera giuridica dei successori dell'originario venditore o promittente venditore.

2.- Tanto premesso, con il primo motivo il ricorrente principale denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1322, 1350, 1351 e 1470 c.c., per avere la Corte di merito ritenuto che la rinnovazione del consenso prevista nella scrittura privata conclusa il 7 novembre 2008 potesse essere considerata indice della natura meramente obbligatoria della contrattazione oggetto di causa, mentre a tale rinnovazione avrebbe dovuto attribuirsi il solo significato della formalizzazione dell'atto di compravendita, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, in un momento successivo, al solo fine di redigere un atto ulteriore idoneo alla trascrizione.

Obietta l'istante che C. [redacted] A. [redacted] e D. [redacted] C. [redacted] avevano già manifestato in forma scritta il consenso al trasferimento del diritto di proprietà, come emergeva dalle espressioni utilizzate dai contraenti nel testo negoziale: "cede e vende", "acquista", con la puntualizzazione che la vendita era fatta con riserva di usufrutto, sicché la scrittura privata del 7 novembre 2008 avrebbe avuto immediata efficacia reale *inter partes*, determinando il trasferimento del diritto dominicale per effetto del consenso legittimamente manifestato dai contraenti.

D'altronde, utilizzando la locuzione "rinnovazione del loro consenso", la stessa Corte d'appello avrebbe riconosciuto che le parti avevano già prestato il consenso al trasferimento della proprietà dell'immobile ed avrebbero dovuto ripetere davanti al notaio il loro consenso già in precedenza manifestato.

3.- Con il secondo motivo il ricorrente principale prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1351, 1362, 1470 e 982 c.c. nonché l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte territoriale – inferendo dal mero dato della rinnovazione-ripetizione del consenso la natura di contratto preliminare della scrittura – tralasciato di tenere conto che la causa del contratto di compravendita risiedeva nel trasferimento del diritto di proprietà e non nel mero possesso, sicché il fatto che le parti si fossero obbligate ad effettuare, in sede di stipula notarile, il trasferimento del possesso dell'immobile al promissario acquirente, facendone decorrere da tale data le rendite in suo favore e i pubblici aggravii a suo carico, avrebbe implicato solo che il possesso sarebbe stato trasferito in un momento successivo rispetto al trasferimento del diritto di proprietà.

Osserva l'istante che il trasferimento del possesso dal venditore all'acquirente non avrebbe presentato alcuna rilevanza, atteso che il defunto C. A. aveva riservato a sé l'usufrutto sul bene compravenduto, con la conseguenza che il differimento del trasferimento del possesso non avrebbe inficiato l'effetto traslativo e tantomeno pregiudicato l'efficacia revocatoria che lo stesso contratto di compravendita avrebbe assolto rispetto alla pregressa dichiarazione testamentaria.

E peraltro, in quanto usufruttuario, sarebbero rimasti a carico del venditore anche le maggiori imposizioni tributarie (ICI, IMU ed altro), con la conseguenza che nessuna rilevanza avrebbe

potuto avere la previsione che i pubblici aggravati fossero posti a carico dell'alienante successivamente al trasferimento del bene.

4.- Con il terzo motivo il ricorrente principale lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 115, 116 e 244 c.p.c. nonché degli artt. 1362, 1470, 1351 e 2697 c.c. e l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte distrettuale tralasciato di considerare che l'acquirente aveva corrisposto, oltre all'intero prezzo, varie voci di spesa legate alla proprietà dell'immobile acquistato, poiché nella scrittura era previsto che - dalla data dell'atto - tutti gli oneri e le spese fossero a carico dell'acquirente.

Deduce l'istante che la sentenza impugnata non avrebbe tenuto conto neanche di quanto emerso in sede di istruttoria, dalla quale era risultato che il D. [REDACTED], in seguito alla stipulazione della scrittura e al pagamento del prezzo, aveva provveduto, con regolarità, all'assolvimento degli obblighi contrattualmente assunti, pagando, con risorse proprie, tutte le spese e gli ordini inerenti al bene acquistato, ivi compreso il versamento dei premi assicurativi di cui alla polizza stipulata a tutela dell'immobile (come da testimonianza di P. [REDACTED] An. [REDACTED] e da documentazione acquisita).

5.- Con il quarto motivo il ricorrente principale contesta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, nn. 3 e 4, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e degli artt. 1470, 2657 e 2645-bis c.c., in combinato disposto, per avere la Corte del gravame ritenuto che la mancata trascrizione della scrittura avrebbe inibito la sua qualificazione come contratto di vendita

con immediata efficacia traslativa, mentre tale trascrizione, all'esito della stipula di un secondo atto avente la forma richiesta, avrebbe avuto il mero fine di rendere opponibile a terzi la vendita già avvenuta, con efficacia meramente dichiarativa.

Esponde l'istante che, sebbene fosse indubbio che le parti non avevano provveduto alla stipula del rogito notarile né tantomeno alla trascrizione della scrittura privata oggetto di causa, altrettanto indubbio sarebbe stato il fatto che il contratto di compravendita avesse determinato l'effetto traslativo del diritto di proprietà dall'alienante all'acquirente, attraverso l'espressione del consenso in forma scritta, non avendo la trascrizione del titolo alcuna efficacia costitutiva.

Sicché la circostanza che non si fosse provveduto alla trascrizione dell'atto non avrebbe potuto avere alcuna influenza sulla natura del contratto in oggetto.

Né sarebbe stato pertinente il riferimento alla mancata trascrizione del preliminare, ai fini della revoca del legato, in quanto l'istante, sin dall'instaurazione del primo grado del giudizio, aveva sempre dedotto che si trattasse di una vendita definitiva.

6.- Con il quinto motivo il ricorrente principale assume, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4, c.p.c. e dell'art. 111, sesto comma, Cost., per avere la Corte d'appello, con motivazione perplessa, apparente e incomprensibile, sostenuto che il compromesso fosse il contratto con cui le parti si impegnavano a riprodurre il consenso già raggiunto in un'altra forma, di solito in atto pubblico, sicché il

compromesso o preliminare improprio sarebbe stato un contratto definitivo, volto a realizzare l'intento delle parti, e la stipulazione del nuovo contratto sarebbe valsa a rendere più agevoli gli obblighi previsti dalla legge, quali la trascrizione, per poi qualificare il contratto come preliminare, avendo le parti espressamente previsto la rinnovazione del loro consenso in sede di stipulazione notarile.

Il percorso argomentativo avrebbe, infatti, dovuto indurre ad interpretare l'impegno a riprodurre il consenso, senza necessità di ulteriori diverse manifestazioni di volontà, come contratto definitivo di vendita.

7.- Con il sesto motivo il ricorrente principale si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., della violazione e falsa applicazione degli artt. 115, 116 e 244 c.p.c., degli artt. 1362, 1363, 1470, 1351 e 2697 c.c. nonché dell'omesso esame di fatti decisivi, oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte di secondo grado qualificato il contratto come preliminare in violazione dei canoni ermeneutici e, in particolare, del senso letterale delle parole volte a leggere la comune volontà delle parti, da cui si sarebbe desunto che il rapporto doveva essere qualificato come definitivo di vendita.

E ciò: a) per l'esplicita indicazione dell'oggetto della pattuizione come cessione-vendita e acquisto di proprietà, con l'impegno a comparire davanti al notaio per consentire la costituzione di un titolo idoneo alla trascrizione, in perfetta aderenza al caso di scuola del cosiddetto definitivo informale; b) per l'esplicita qualificazione pattizia dell'operazione contrattuale come compravendita; c) per l'esatta determinazione di tutti gli

aspetti contrattuali propri del suddetto contratto tipico (quali la puntuale determinazione del bene, con rinvio alla documentazione catastale esaustiva, la determinazione del prezzo, l'individuazione del momento previsto per la consegna), con la conseguente assunzione di tutte le obbligazioni proprie dell'acquirente e del venditore, limitando la garanzia per i vizi della cosa venduta e assumendo l'espressa garanzia per l'evizione, totale o parziale; d) per la precisa definizione del prezzo, in conformità ai valori di mercato, pari ad euro 20.000,00 per il piccolo fabbricato; e) per il contestuale versamento di tale prezzo, a titolo di saldo, come dimostrato dalla copia dei due assegni circolari per l'importo di euro 10.000,00 cadauno; f) per l'esplicita individuazione, al momento della firma della scrittura privata, del passaggio del rischio del perimento incolpevole del bene dall'alienante all'acquirente.

8.- I motivi – che possono essere scrutinati congiuntamente, in quanto avvinti da evidenti ragioni di connessione logica e giuridica – sono fondati.

Si premette che il contratto preliminare e il contratto definitivo di compravendita si differenziano per il diverso contenuto della volontà dei contraenti, che è diretta, nel primo caso, a impegnare le parti a prestare, in un momento successivo, il loro consenso al trasferimento della proprietà e, nel secondo, ad attuare il trasferimento stesso, contestualmente o a decorrere da un momento successivo alla conclusione del contratto, senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà.

La qualificazione del contratto come preliminare o definitivo costituisce, pertanto, un accertamento di fatto, incensurabile in

sede di legittimità, se sorretto da motivazione adeguata e non inficiata da vizi logici o giuridici (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 3153 del 02/02/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 7666 del 16/03/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 33916 del 17/11/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 21650 del 23/08/2019; Sez. 2, Sentenza n. 24150 del 20/11/2007; Sez. 1, Sentenza n. 7429 del 21/05/2002; Sez. 1, Sentenza n. 564 del 17/01/2001; Sez. L, Sentenza n. 10961 del 02/11/1998).

Senonché nella fattispecie, la lettura resa dalla sentenza di merito non osserva i criteri ermeneutici che governano l'interpretazione del contratto e fornisce una descrizione della vicenda secondo argomentazioni contraddittorie.

Segnatamente, la Corte distrettuale ha individuato i seguenti aspetti: a) la rinnovazione del consenso delle parti in sede di stipulazione notarile – fissata per la data del 30 maggio 2009 –; b) l'obbligo assunto di effettuare, in tale sede, il trasferimento del possesso dell'immobile in favore del promissario acquirente; c) il riferimento al momento della stipula del rogito notarile, ai fini dell'attribuzione delle rendite in favore dell'acquirente e dei pubblici aggravii a suo carico, senza provvedere alla sua trascrizione ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c.; d) la preclusione della qualificazione del contratto come vendita in conseguenza della mancata trascrizione.

Da ciò la Corte d'appello ha tratto il convincimento che sia stato stipulato un preliminare di vendita immobiliare.

Nel giungere alla delineata conclusione, la Corte territoriale ha posto l'accento sulla circostanza che il trasferimento del possesso all'atto della stipula del rogito notarile fosse

emblematico della volontà di trasferire la proprietà dei cespiti al momento del perfezionamento di tale atto pubblico, con valenza di contratto definitivo, senza considerare: *a)* il richiamo espresso all'immediata intenzione traslativa; *b)* la riserva di usufrutto in favore dell'alienante; *c)* l'immediata assunzione degli oneri e delle spese a carico dell'acquirente; *d)* il totale versamento del prezzo; *e)* il rinvio alla stipula dell'atto pubblico ai fini della mera rinnovazione del consenso; *f)* la prevista limitazione della garanzia per i vizi e la contemplata garanzia per l'evizione.

Né all'uopo assume un peso decisivo il *nomen iuris* risultante dall'intestazione del contratto, in quanto esso non sia coincidente con le espressioni usate dai contraenti nella parte dispositiva, la quale esprime il nucleo essenziale della volontà negoziale (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17682 del 14/08/2007; Sez. 3, Sentenza n. 16342 del 20/11/2002; Sez. 2, Sentenza n. 10898 del 05/10/1992).

Ed ancora il differimento della consegna non è in sé indicativo della stipulazione di un preliminare, posto che il trasferimento sotteso alla stipulazione di un definitivo può avvenire contestualmente o a decorrere da un momento successivo alla conclusione del contratto, senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21650 del 23/08/2019; Sez. 5, Sentenza n. 21381 del 04/10/2006; Sez. 2, Sentenza n. 4047 del 07/09/1978).

D'altro canto, il riferimento alla rinnovazione del consenso mediante atto pubblico, ai fini di procurarsi un titolo idoneo per la trascrizione, non è affatto significativo della natura preliminare della scrittura.

Ed invero, nel caso di compravendita conclusa per mezzo di scrittura privata, l'obbligo assunto dalle parti di addivenire alla stipulazione di un atto pubblico di trasferimento, con contestuale immissione nel possesso del bene dell'acquirente, eventualmente con il completamento in quella sede del pagamento del prezzo, non vale a convertire in preliminare il contratto definitivo che le parti hanno eventualmente inteso concludere, nell'espressione della loro autonomia negoziale, in quanto i contraenti possono validamente ed efficacemente, contestualmente o in tempo successivo, accordarsi per la riduzione in atto pubblico della scrittura privata contenente già un trasferimento dominicale perfetto, all'unico fine ricognitivo del precedente contratto (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13827 del 19/10/2000; Sez. 1, Sentenza n. 6759 del 22/12/1981; Sez. 2, Sentenza n. 3529 del 16/10/1976; così anche Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 10364 del 31/03/2022).

Sicché – contrariamente all'assunto della sentenza impugnata – la riserva di futura formazione di atto pubblico ben può avere funzione meramente riproduttiva di una precedente definita compravendita e non è in sé indicativa della ricorrenza di un preliminare (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5962 del 03/11/1988; Sez. 1, Sentenza n. 3058 del 07/05/1986; Sez. 2, Sentenza n. 3733 del 21/06/1985; Sez. 2, Sentenza n. 3931 del 08/06/1983).

9.– Per le medesime ragioni deve trovare accoglimento il ricorso incidentale, i cui motivi ricalcano pedissequamente quelli sviluppati dal ricorrente principale.

10.– In definitiva, il ricorso principale e il ricorso incidentale devono essere accolti.

La sentenza impugnata va, dunque, cassata, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Venezia, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi agli enunciati principi di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie il ricorso principale e il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Venezia, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda