

Civile Sent. Sez. 2 Num. 1951 Anno 2026

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: PAPA PATRIZIA

Data pubblicazione: 29/01/2026



SENTENZA

sul ricorso 24666 – 2020 proposto da:

NOVELLI LAURA VELIA, elettivamente domiciliata in Roma, via Mirabello 18, presso lo studio dell'avv. Umberto Richiello dal quale è rappresentata e difesa con l'avv. Sandro Bartalini, giusta procura in calce al ricorso, con indicazione degli indirizzi pec;

- ricorrente -

contro

BRIZZI AVE, elettivamente domiciliata in Roma, via Crescenzo n. 25, presso lo studio dell'avv. Paolo Longo dal quale è rappresentata e difesa, giusta procura speciale allegata alla memoria di costituzione di nuovo difensore, con indicazione dell'indirizzo pec;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1162/2019 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, pubblicata il 17/5/2019;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/4/2025 dal consigliere PATRIZIA PAPA;
sentito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale MARIA ROSA DELL'ERBA che ha chiesto il rigetto del ricorso;
sentiti i difensori e lette le memorie delle parti.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione notificato il 2/5/2002, Ave Brizzi convenne in giudizio Laura Velia Novelli che le aveva promesso in vendita, con scrittura privata del 15/9/2001, la piena ed esclusiva proprietà di un immobile in Scarlino (GR), consistente in due vani, al pian terreno, in via M. D'Istria.

L'attrice allegò che la promittente venditrice non era addivenuta alla stipula del contratto definitivo alla data stabilita del 30/12/01 e chiese, perciò, il trasferimento coattivo dell'immobile ex art. 2932 cod. civ., condizionatamente al versamento del prezzo residuo non versato, pari a lire 5.000.000.

Costituitasi, la convenuta, per quel che qui ancora rileva, negò che la scrittura azionata potesse considerarsi contratto preliminare e ne eccepì, in ogni caso, la nullità per l'avvenuta apposizione di una condizione meramente potestativa, atteso che nell'accordo era stato previsto che l'acquisto si sarebbe perfezionato al momento di esecuzione dei lavori per la dotazione di uno scarico per un wc da costruire e, dunque, in riferimento a un evento rimesso alla sua mera volontà.

2. Con sentenza n. 2/2014, il Tribunale di Grosseto, qualificato l'accordo quale contratto preliminare, escluse che la scelta

del momento di esecuzione dei lavori per la dotazione di uno scarico per il wc costituisse condizione meramente potestativa e dichiarò il trasferimento del diritto di piena proprietà dell'immobile ex art. 2932 cod. civ., subordinando l'efficacia della sentenza al previo versamento del residuo prezzo.

3. Con sentenza n. 1162/2019, la Corte d'appello di Firenze ha rigettato l'appello di Laura Velia Novelli che aveva nuovamente contestato che la scrittura privata potesse avere efficacia di contratto preliminare e che la clausola relativa allo scarico per il wc avesse natura di condizione meramente potestativa, con conseguente nullità del contratto.

In particolare, la Corte territoriale ha ribadito che la clausola di realizzazione dello scarico non era rimessa al puro arbitrio della promittente venditrice perché temporalmente limitata dall'avvenuta fissazione di un termine massimo per la stipula del definitivo.

5. Avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze, Laura Velia Novelli ha proposto ricorso per cassazione, affidandolo a undici motivi; Ave Brizzi ha resistito con controricorso; entrambe le parti hanno depositato memorie.

La trattazione della causa è stata fissata in pubblica udienza, in cui sono comparsi i difensori.

Il procuratore generale, in persona del Sostituto Rosa Maria Dell'Erba, ha concluso per il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, articolato in riferimento al n.3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., Laura Velia Novelli ha lamentato la violazione e falsa applicazione dell'art. 29 comma 1 bis della l. 7 febbraio 1985 n. 52 letto in combinato disposto con l'art. 2932 cod. civ.: la Corte d'appello non avrebbe rilevato la mancanza di una condizione dell'azione di adempimento ex art. 2932 cod. civ., ovvero

la mancanza, nell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare, delle menzioni catastali richiesti dall'art. 29 alla l. 7 febbraio 1985 n. 52 comma 1 bis, necessaria per il trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili con sentenza emessa ex art. 2932 cod. civ.; la questione, rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio, non potrebbe considerarsi coperta da giudicato interno in quanto mai sollevata dalle parti.

2. Con il secondo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la ricorrente ha prospettato, per diverso profilo, la violazione e falsa applicazione del solo art. 29 comma 1 bis per i motivi già illustrati al punto sub 1).

3. Con il terzo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., ha quindi sostenuto la violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 cod. civ. per gli stessi motivi già illustrati al punto 1. che precede.

4. Con il quarto motivo, articolato in riferimento al n. 4 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la ricorrente ha denunciato la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli stessi articoli.

4.1. I quattro motivi, che possono essere trattati congiuntamente per continuità di argomentazione perché involgono le medesime questioni giuridiche, seppure formulati in riferimento a ipotesi differenti del comma primo dell'art. 360 cod. proc. civ., sono in parte inammissibili e in parte infondati.

Il comma 1 bis dell'art. 29 l. 52/1985 prevede che 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, debbano 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. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

4.2. *Ratione temporis*, la Corte ha quindi evidenziato che il disposto dell'art. 29, comma 1 bis, I. n. 52/1985, come introdotta dall'art. 19 del d.l. n. 78 del 2010, conv. con modif. dalla l. n. 122 del 2010, considerata la norma transitoria contenuta nel comma 16 dello stesso art. 19, riguarda i contratti traslativi e non i contratti ad effetti obbligatori e trova applicazione, ai sensi dell' art. 11 delle preleggi, a tutti i contratti di trasferimento conclusi dopo la sua entrata in vigore, senza distinzione tra contratti traslativi conclusi spontaneamente e contratti traslativi conclusi in esecuzione di una pregressa obbligazione di contrarre: con riferimento a questi ultimi, ha perciò escluso possa attribuirsi rilievo all'epoca di insorgenza dell'obbligazione di contrarre. Ha aggiunto che ai fini dell'accertamento della sussistenza delle condizioni dell'azione – quale ha stabilito essere la conformità catastale – rileva il momento della decisione e non il momento della domanda, sicché non è neppure significativo che il giudizio ex art. 2932 cod. civ., ai fini dell'applicazione dell'articolo, sia iniziato anteriormente alla sua entrata in vigore. (cfr. SSUU n. 23825/09; da ultimo, Cass. 16068/19).

Questa Corte ha pure chiarito che la presenza delle «menzioni catastali», cioè le dichiarazioni del dante causa o, in sostituzione, l'attestazione dell'esperto è da considerarsi, come per le «menzioni edilizie ed urbanistiche», condizione dell'azione di adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre, cosicché essa deve sussistere al momento della decisione; per converso, la produzione di tali menzioni può intervenire anche in corso di causa ed è sottratta alle

preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti (Cass. Sez. 2, n. 12654 del 25/06/2020).

In particolare, la Corte ha assimilato il regime della rilevanza delle dichiarazioni di conformità edilizia e urbanistica e della dichiarazione di coerenza catastale, ai fini dell'azione di esecuzione in forma specifica di un contratto ex art. 2932 cod. civ., perché entrambe dirette alla salvaguardia di interessi pubblici: la dichiarazione catastale è finalizzata all'emersione delle variazioni dell'imponibile catastale dei fabbricati urbani, al fine di garantire l'efficienza dell'anagrafe immobiliare integrata, introdotta a fini di contrasto all'evasione fiscale.

4.2. In tal senso, allora, seppure la normativa in materia di menzioni edilizie fa generale riferimento agli «atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata» (art. 46 D.P.R. n. 380/2001), ovvero, più semplicemente, agli «atti tra vivi» (art. 40, comma 2, L. n. 47/1985) laddove l'art. 29 delimita testualmente il proprio ambito applicativo soltanto agli «atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi», non può accogliersi una lettura del sistema che consenta alle parti di eludere la norma, per la sola sua formulazione letterale, mediante la stipula di un contratto preliminare di immobile catastalmente non regolare seguita dalla introduzione di un giudizio che si concluda con sentenza di trasferimento dell'immobile medesimo: la pronuncia giudiziale, infatti, avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti, né, comunque, un effetto che eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale.

Questa Corte ha, perciò, ulteriormente ritenuto che le menzioni catastali richieste dall'articolo 29, comma 1 bis, della legge n. 52/1985, piuttosto che costituire – come sostenuto dalla dottrina – un requisito di contenuto-forma della sentenza di trasferimento ex art. 2932 cod.

civ., rappresentino un fatto che deve formare oggetto dell'accertamento del giudice, come già statuito dalla sentenza n. 17990/16, perché per gli atti giudiziari di trasferimento di diritti reali (sentenza o decreti), l'accertamento richiesto dalla legge, più che essere riferito nell'atto giudiziario, è necessario che sia stato acquisito al processo. La configurabilità della mancata trascrizione di tali menzioni nel corpo della sentenza quale vizio di contenuto-forma della sentenza stessa si infrangerebbe, pertanto, contro il rilievo che la sentenza è un atto processuale e, come tale, non può soggiacere a previsioni di nullità di carattere civilistico, dettate per gli atti autonomia privata.

Ciò implica che il mancato riscontro, da parte del giudice investito di una domanda di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c., della sussistenza della condizione dell'azione costituita dalla presenza in atti delle menzioni catastali di cui al comma 1 bis dell'articolo 29 della legge 52/1985 costituisce un *error in iudicando* censurabile in cassazione ai sensi dell'articolo 360 n. 3 cod. proc. civ. e non un vizio di contenuto-forma produttivo di nullità della sentenza: in particolare, gli effetti di tale errore sono destinati ad esaurirsi all'interno del processo e non producono alcuna conseguenza sul piano della idoneità della sentenza ad essere trascritta nei registri immobiliari (Cass. Sez. 2, n. 12654/2020 cit.).

Come tale, l'*error in iudicando* non determina l'inesistenza ma la nullità della sentenza che - per il principio dell'assorbimento delle nullità in mezzi di gravame - deve formare oggetto di specifica impugnazione, sicché, in difetto, è coperto dal giudicato e la questione non può più essere fatta valere in sede di legittimità.

Da queste premesse, deriva che il vizio della sentenza di trasferimento rappresentato dal mancato accertamento, da parte del giudice, della disposizione dettata dal comma 1 bis dell'articolo 29 della

legge 52/1985, in assenza di appello sul punto, è destinato ad essere coperto dal passaggio in giudicato della sentenza stessa, all'esito dell'iter processuale nei termini del codice di rito.

4.4. Ciò precisato, nella narrativa in fatto, la Corte d'appello ha specificato che, con la sentenza di primo grado, il Tribunale aveva dichiarato il trasferimento del diritto di piena proprietà dell'immobile in Scarlino (GR) alla Via Dei Martiri d'Istia n.30, piano terra di vani due, riportato in catasto al fl. 33, part.lla 249, sub 4, A/5,Cl. 2, ex art. 2932 cod. civ. in favore di Ave Brizzi, subordinando l'efficacia della sentenza al previo versamento del prezzo.»

La ricorrente, con il suo appello, aveva contestato la pronuncia della sentenza ex art. 2932 cod. civ. soltanto per avere il primo giudice erroneamente interpretato la scrittura privata quale contratto preliminare e per non avere dichiarato la nullità del contratto per nullità della clausola concernente la realizzazione del wc in quanto condizione meramente potestativa; non risulta, quindi, aver sottoposto al Giudice del secondo grado – prima del ricorso a questa Corte – la questione della nullità della pronuncia di trasferimento della proprietà del bene a causa della violazione di quanto prescritto dall'art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985, con ciò precludendosi l'impugnazione in questa sede di legittimità di questo vizio.

In conseguenza, la censura di violazione dell'art. 2932 cod. civ. e dell'art. 29, comma 1 bis, l. n. 52/1985 è inammissibile per intervenuta formazione del giudicato della sentenza di primo grado sul punto.

Come rilevato dal Pubblico ministero nella sua memoria conclusiva, la decisione sul motivo in esame non era preclusa dalla pendenza, dinnanzi alle Sezioni Unite di questa Corte della differente questione della formazione del giudicato implicito fra pregiudiziali di

rito e preliminari di merito (v. sentenza n.24172/2025, pronunciata nelle more del deposito di questa motivazione).

5. Con il quinto motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., Laura Velia Novelli ha prospettato la violazione e falsa applicazione del d.P.R. 28.12.2000 n. 445 artt. 47 e 38, della l. 28.02.1985 n. 47 art. 17 comma 2 (ora D.P.R. 6.06.2001 n. 380 art. 46) e dell'art. 2932 cod. civ., per non avere la Corte d'appello rilevato la mancanza della condizione dell'azione di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 17 comma 2 (ora art. 46 del d.P.R. 6.06.2001 n. 380) e, cioè, la licenza o la concessione ad edificare o la dichiarazione sostitutiva nell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare, necessaria per il trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili: ha sostenuto, sul punto, che la dichiarazione sostitutiva depositata dal difensore di Ave Brizzi nel giudizio di primo grado e resa da quest'ultima ex art. 40 della l. n.47/1985 non sarebbe inoltre valida per difetto di allegazione contestuale di un documento di identità in corso di validità, conformemente a quanto previsto dal D.P.R. 28.12.2000 n. 445 artt. 47 e 38; ha aggiunto che la questione non potrebbe considerarsi coperta da giudicato interno in quanto non è stata sollevata dalle parti e il giudice si è limitato a decidere nel merito.

6. Con il sesto motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la ricorrente ha prospettato la violazione o falsa applicazione degli art. 47 e 38 del d.P.R. 28.12.2000 n. 445 nonché dell'art. 17 comma 2 della l. 28.02.1985 n. 47 (ora art. 46 del d.P.R. 6.06.2001 n. 380).

7. Con il settimo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la ricorrente ha prospettato la sola violazione o falsa applicazione dell'art. 2932 cod. civ., in ordine alla sussistenza della condizione dell'azione della domanda di

adempimento del contratto in forma specifica, rappresentata dalla presenza delle menzioni edilizie e urbanistiche di cui all'art. 17 comma 2 della L. 28.02.1985 n. 47 (ora D.P.R. 6.06.2001 n. 380 art. 46).

8. Con l'ottavo motivo, articolato in riferimento al n. 4 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., Laura Velia Novelli ha sostenuto la nullità della sentenza per violazione o falsa applicazione degli artt. 47 e 38 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e dell'art. 17 comma 2 della L. 28.02.1985 n. 47 (ora D.P.R. 6.06.2001 n. 380 art. 46) nonché dell'art. 2932 cod. civ., in relazione alla insussistenza delle menzioni edilizie e urbanistiche di cui al predetto art. 17 comma 2, che costituiscono una condizione dell'azione ex art. 2932 cod. civ.

8.1. Articolati con la stessa tecnica dei primi quattro motivi (una censura per violazione di tutte le norme considerate in combinato, una censura per ciascuna norma, una denuncia di nullità), anche questi quattro motivi possono essere trattati congiuntamente e sono in parte inammissibili e in parte infondati.

Secondo l'art.40 della l.n.47/1985, per le opere iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo.

Come risulta dal controricorso, nella sentenza di primo grado, il Tribunale ha rilevato che la promissaria acquirente aveva prodotto, all'udienza di precisazione delle conclusioni, a mezzo del suo difensore, una dichiarazione sostitutiva attestante la regolarità urbanistica degli immobili, costruiti anteriormente al 1/9/1967. Ha, quindi, ritenuto utile e rituale, al fine della pronuncia di trasferimento coattivo, la produzione

della dichiarazione anche da parte della promissaria acquirente richiamando la statuizione della sentenza n. 23825 del 11/11/2009 delle Sezioni unite di questa Corte, secondo cui nell'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, nel caso in cui il promittente alienante, resosi inadempiente, si rifiuti di produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve essere consentito al promissario acquirente di provvedere a tale produzione o di rendere detta dichiarazione al fine di ottenere la sentenza ex art. 2932 cod. civ., dovendo prevalere la tutela di quest'ultimo a fronte di un inesistente concreto interesse pubblico di lotta all'abusivismo, sussistendo di fatto la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita.

L'avvenuta produzione della dichiarazione non è stata oggetto di alcun motivo di appello - il cui contenuto è stato già riportato - né per la sua riconducibilità alla promissaria acquirente, né per il suo contenuto.

Ciò precisato, deve allora considerarsi che il principio richiamato e applicato dal Tribunale nella sentenza di primo grado di questo giudizio è stato confermato da questa Corte: al promissario acquirente, in caso di mancato assolvimento del relativo onere probatorio incombente sul promittente venditore, deve ritenersi permesso di supplire - nel suo interesse e al fine di realizzare lo scopo che le parti si erano prefisse con la stipula del contratto preliminare - a tale omissione, o rendendo la dichiarazione di regolarità urbanistica personalmente ovvero (cioè in alternativa) producendo la necessaria produzione documentale che attesti detta regolarità, addirittura in forma di perizia giurata di un tecnico di fiducia incaricato dalla stessa parte che l'abbia fatta propria con la sua produzione in sede giudiziale,

così derivandone la diretta riferibilità alla medesima (e non, invece, ad un terzo).

Quanto alla dedotta violazione degli art. 47 e 38 del d.P.R. n.445/2000, in disparte ogni considerazione sull'applicabilità della normativa nell'ambito del giudizio civile, oltre che nel rapporto del dichiarante con una Pubblica amministrazione e nei relativi procedimenti amministrativi, la controricorrente ha esplicitamente rappresentato (pag. 5 del controricorso) di essere stata identificata dal Giudice istruttore all'udienza del 17/5/2013 in cui la dichiarazione era stata prodotta e aveva personalmente sottoscritto il verbale. Peraltro, la produzione in copia non autenticata del documento di identità del dichiarante è proprio diretto a comprovare, oltre alle generalità di quest'ultimo, l'imprescindibile nesso di imputabilità soggettiva della dichiarazione ad una determinata persona fisica: nella specie questa circostanza, attesa l'avvenuta produzione in giudizio, consegue alla qualità di rappresentante del difensore che quella dichiarazione ha prodotto.

9. Con il nono motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la ricorrente ha denunciato la violazione o falsa applicazione dell'art. 1362 comma II e dell'art. 1363 cod. civ. con riferimento alla ritenuta natura di contratto preliminare della scrittura 15 settembre 2001 per cui è giudizio; in particolare, la Corte avrebbe errato nel ritenere che la scrittura privata intercorsa tra le parti costituisse un contratto preliminare, violando le norme in punto di interpretazione del contratto che impongono di ricavare l'intenzione delle parti da un esame complessivo delle diverse clausole, secondo un criterio logico-sistematico; la Corte si sarebbe invece limitata a un elenco parziale delle clausole contenute nella scrittura del 15/9/2001, non avrebbe considerato e valutato il comportamento delle parti successivo alla sottoscrizione, e, per esempio, il fatto che dopo alcuni

giorni da tale data la stessa promissaria acquirente avesse incaricato un geometra di redigere un contratto preliminare poi non più sottoscritto.

9. Il motivo è in parte inammissibile e in parte infondato.

La Corte d'appello ha dapprima rilevato che «agli atti del procedimento è stata prodotta la sentenza n. 204/2008, passata in giudicato, resa dalla Corte di Appello di Firenze che ha confermato la sentenza n.958/04 resa dal Tribunale di Grosseto con la quale è stata rigettata la querela di falso, proposta dalla Novelli avverso la scrittura 15/09/2001 intercorsa con la Brizzi», per rimarcare poi che nella sentenza suindicata la Corte d'appello, decidendo sulla querela, non si è limitata a pronunciare solo sulla autenticità e veridicità della scrittura, ma ha pure rilevato, dalle testimonianze assunte in primo grado, che la stessa scrittura è stata redatta, con l'indicazione del prezzo pattuito per la vendita, presente la Novelli, che l'ha sottoscritta e che il contenuto era conforme alla volontà comune dei contraenti».

Ha, quindi, ulteriormente riscontrato che «la scrittura privata 15/09/2001 contiene non solo la descrizione dell'immobile (due vani posti in Scarlino <GR> n. M. D'Istia piano terra per civile abitazione), ma pure la indicazione del prezzo pattuito per la vendita, pari a £.32.000.000; del versamento della somma di £.5.000.000 a titolo di caparra confirmatoria, quale impegno per l'acquisto; dell'obbligo della Novelli di provvedere all'esecuzione dei lavori per dotare l'immobile di scarico wc, a seguito del quale 'l'acquisto sarà perfezionato'; della data di stipula dell'atto definitivo di compravendita 30/12/2001. In definitiva, quindi, la scrittura contiene tutti gli elementi costituenti un contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti costitutivi ex artt. 1351 e 2932 cod.civ.».

È evidente, allora, come la Corte d'appello abbia rimarcato che la scrittura conteneva tutti gli elementi per ravvisarvi un contratto

preliminare, e cioè l'oggetto, il prezzo e le relative modalità di pagamento.

Questa Corte ha già chiarito che nella nozione di minuta o puntuazione del contratto rientrano tanto i documenti che contengono intese parziali in ordine al futuro regolamento di interessi tra le parti (cd. puntuazione di clausole), quanto i documenti che predispongano con completezza un accordo negoziale in funzione preparatoria del medesimo (cd. puntuazione completa di clausole). Mentre la prima ipotesi denota una presunzione iniziale di mancato accordo, salva la dimostrazione concreta che soltanto a quelle clausole aveva riferimento un accordo raggiunto tra le parti, la seconda integra, al contrario, una presunzione semplice di perfezionamento contrattuale, superabile dalla prova contraria della effettiva volontà delle parti non volta all'attuale raggiungimento di un accordo.

In tale secondo caso, la parte o il terzo che abbiano l'interesse a dimostrare che non si tratta di un contratto concluso ma di una semplice minuta con puntuazione completa di clausole, hanno l'onere di superare la presunzione semplice di avvenuto perfezionamento del contratto, fornendo la prova concreta della insussistenza della volontà attuale di accordo negoziale. (Cass. Sez. 2, n. 2204 del 30/01/2020, con indicazione di numerosi precedenti rilevanti).

In tal senso, pertanto, le argomentazioni offerte dalla ricorrente per vincere la presunzione non sono conferenti, né idonee a vincere la presunzione sulla sussistenza dell'avvenuta formazione di un accordo vincolante: a fronte, infatti, di un documento sottoscritto dalle parti e contenente, come detto, la regolamentazione completa, nelle clausole essenziali ed accessorie, di un assetto di interessi negoziale, la affermazione dell'insussistenza della volontà attuale di accordo contrattuale non si fonda sui dati emergenti dall'analisi della scrittura (su cui la Corte territoriale ha svolto la sua interpretazione), ma su dati

desumibili dal comportamento successivo dei contraenti che, oltre a non emergere dalla scrittura stessa, non sono univocamente indicativi della mancata conclusione di un accordo compiuto costituente contratto preliminare (cfr. Sez. 1, n. 3158 del 30/03/1994).

10. Con il decimo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., Laura Velia Novelli ha lamentato la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2932 cod. civ. in relazione al trasferimento di un diritto ancora sottoposto a condizione sospensiva.

Secondo la ricorrente, il trasferimento della proprietà era sospensivamente condizionato alla realizzazione dello scarico per il wc, sicché la Corte d'appello avrebbe errato nel trasferire per sentenza costitutiva un diritto ancora sottoposto a condizione sospensiva o ancora sottoposto a termine.

11. Con l'undicesimo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la ricorrente ha infine prospettato la violazione dell'art. 1355 c.c. in relazione alla ritenuta validità della scrittura del 15 settembre 2001 per non avere la Corte d'appello considerato che la mancata previsione di un termine per la realizzazione dello scarico era dovuta all'incertezza dell'intervento dipendente dall'autorizzazione di un terzo estraneo alla lite la cui proprietà avrebbe dovuto essere attraversata; in conseguenza, la condizione dell'esecuzione dei lavori risultava rimessa unicamente alla volontà di una parte.

11.1. I due motivi, che possono essere trattati congiuntamente per continuità di argomentazione, sono inammissibili perché non conferenti rispetto alla motivazione della sentenza.

La Corte d'appello ha escluso che l'assunzione dell'obbligo, da parte della venditrice Novelli, di far eseguire i lavori per la creazione dello scarico del wc costituisse una condizione meramente potestativa,

rilevando che nella scrittura privata si leggeva «...l'acquisto sarà perfezionato al momento in cui verranno eseguiti i lavori per la dotazione di uno scarico, per il wc (da costruire) a semplice richiesta della parte promittente la vendita. .. il possesso avverrà alla data del contratto notarile ovvero entro il 30 Dicembre 2001...»; ha, quindi, aggiunto, considerando le dichiarazioni rese dai testi Bilenchi e Gaggioli, escussi in primo grado, che alla stipula di quella scrittura preliminare erano in corso i lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare della Novelli che si era perciò assunta l'onere di dotare i vani oggetto della promessa dello scarico del wc; la fissazione del termine entro cui stipulare l'atto pubblico e consegnare l'immobile alla promittente acquirente al 30/12/2001 implicava l'assunzione della stessa specifica data quale termine ultimo per la realizzazione dello scarico.

In tal senso, la Corte d'appello ha interpretato la clausola soltanto quale assunzione di uno specifico obbligo ulteriore e non condizionante l'efficacia dell'accordo, da adempiersi entro il termine fissato per la stipula del definitivo; la mancata realizzazione dello scarico rileva, pertanto, quale inadempimento, ma non ha inciso sull'efficacia dell'accordo.

Questa interpretazione della clausola non è stata adeguatamente censurata, essendosi la ricorrente limitata a reiterare il contenuto del motivo d'appello sul punto, già rigettato.

3. Il ricorso è perciò respinto, con conseguente condanna della ricorrente Laura Velia Novelli al rimborso delle spese processuali in favore di Ave Brizzi, liquidate in dispositivo in relazione al valore.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello

previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna Laura Velia Novelli al pagamento, in favore di Ave Brizzi, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.400,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 e agli accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di Cassazione del 23 aprile 2025.

La Consigliera rel. est.

Patrizia Papa

La Presidente

Rosa Maria Di Virgilio