



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Rosa Maria Di Virgilio	Presidente
Tiziana Maccarrone	Consigliere
Linalisa Cavallino	Consigliere rel. est.
Chiara Besso Marcheis	Consigliere
Annachiara Massafra	Consigliere

ha pronunciato la seguente

OGGETTO:
preliminare di
compravendita
di immobile

RG. 3954/2024
C.C. 2-7-2025

ORDINANZA

sul ricorso n. 3954/2024 R.G. proposto da:

CONSORZIO DUE COLLI, c.f. 96186610588, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, CONSORZIO COLLE REGILLO, c.f. 96186440580, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dall'avv. Fabio Canestrelli e dall'avv. Pierpaolo Palatella

ricorrenti

contro

SCATOLA S.R.L., p.i. 04099860589, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, AVVENIRE IMMOBILIARE IN LIQUIDAZIONE, p.i. 01517361000, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentate e difese dall'avv. Giuseppe Diaco

controricorrente

nonché contro

MUZZIOLI GIOVANNI, c.f. MZZGNN46H24H501M, rappresentato e difeso dall'avv. Carlo Polidori

controricorrente

nonché contro



PICCIONI MARIO, PICCIONI CLAUDIA, BRUNELLI ELSA, SORBI MARCO, SORBI BRUNO, METAWORDS S.R.L., SPERANDA FRANCO, PODUTI MARIA SILVIA, LATINI MARIA

intimati

avverso la sentenza n. 7476/2023 della Corte d'appello di Roma, depositata il 21-11-2023,

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 2-7-2025 dal consigliere Linalisa Cavallino

FATTI DI CAUSA

1. Consorzio Due Colli e Consorzio Colle Regillo hanno convenuto avanti il Tribunale di Roma Scatola s.r.l. e i suoi soci Avvenire Immobiliare s.r.l., Mario Piccioni, Claudia Piccioni, Elsa Brunelli, Maria Grazia Piccioni, nonché Giovanni Muzzioli, Franco Speranda e Metawords s.r.l., Maria Silvia Poduti e Maria Latini deducendo che: i rispettivi consorziati avevano acquistato, a fare data dagli anni settanta, da Scatola s.r.l. singoli lotti di terreno, ricavati da lottizzazione abusiva di un vasto appezzamento di terreno a Roma, località Borghesiana, sui quali avevano realizzato le loro abitazioni e opere infrastrutturali di uso comune; nelle more del fallimento di Scatola s.r.l., dichiarato il 17-1-1996 e chiuso il 9-3-2011, i soci della stessa con scritture rispettivamente di data 11-6-2007, 31-10-2007 e 14-7-2009 si erano impegnati a trasferire ai singoli consorziati la proprietà dei lotti e, più in dettaglio, i Consorzi si erano impegnati a rinunciare alle future cubature che sarebbero state a loro assegnate a seguito della conclusione del procedimento iniziato con deliberazione n. 189/2005 del Comune di Roma, a fronte dell'impegno dei soci di Scatola s.r.l. a "porre in essere quanto necessario per assegnare ritualmente e in via definitiva la proprietà dei singoli lotti ai consorziati", nonché a chiudere il fallimento a carico di Scatola s.r.l., con l'ulteriore previsione che tutte le relative spese erano a carico di



Giovanni Muzzioli. Gli attori hanno lamentato che l'impegno di trasferimento dei lotti non era stato onorato e le somme da loro anticipate per la chiusura del fallimento non erano state restituite e perciò hanno chiesto, tra l'altro, pronuncia ex art. 2932 cod. civ.

Si sono costituiti Scatola s.r.l., Giovanni Muzzioli, in proprio e quale amministratore di Avvenire s.r.l. e Mario Piccioni, contestando la domanda sotto vari profili. Con decreto 18-1-2016 il Tribunale di Roma Sezione Speciale Misure di Prevenzione ha disposto il sequestro ex art. 20 e ss. d.lgs. 159/2011 del patrimonio direttamente e indirettamente ricollegabile a Salvatore Squillante, nominando amministratore giudiziario; con decreto 27-2-2017, accertata la riconducibilità di Avvenire Immobiliare s.r.l. e di Scatola s.r.l. alla sfera di interessi economici del predetto, ha esteso il sequestro di prevenzione a tali società; quindi si è costituito in giudizio l'amministratore giudiziale in forza di autorizzazione del giudice delegato ex art. 40 d.lgs. 159/2011.

Con sentenza n. 18515/2018 pubblicata in data I-10-2018 il Tribunale di Roma ha rigettato le domande proposte ex art. 2932 cod. civ. e ha accertato il diritto dei consorziati a ottenere il trasferimento dei lotti di relativa spettanza; ha dichiarato che i Consorzi avevano fatto quanto in loro potere per dare attuazione alle scritture private e diversamente Scatola s.r.l. tornata *in bonis* era stata inadempiente e perciò ha condannato i sottoscrittori delle scritture a restituire agli attori la somma di Euro 237.000,00 da loro anticipata per la chiusura del fallimento, oltre Euro 50.000,00 a titolo di penale contrattuale; ha dichiarato che i Consorzi avevano subito anche danno all'immagine e ha pronunciato condanna generica al risarcimento del danno a carico di Scatola s.r.l.

2. Proposto appello principale da Scatola s.r.l. e Avvenire Immobiliare s.r.l. in persona dell'amministratore giudiziario e appelli incidentali dalle altre parti, la Corte d'appello di Roma ha deciso con



sentenza n. 7476/2023 pubblicata il 21-11-2023; la sentenza ha rigettato tutte le domande accolte dalla sentenza di primo grado, con esclusione della domanda di pagamento di Euro 237.000,00 ed Euro 50.000,00 a carico di Giovanni Muzzioli.

Per quanto rileva in relazione ai motivi di ricorso per cassazione proposti, la sentenza ha rigettato l'eccezione di inammissibilità dell'appello principale di Scatola s.r.l. e di Avvenire Immobiliare s.r.l. per mancanza di autorizzazione a proporre appello ex art. 40 co. 3 d.lgs. 159/2011 in capo all'amministratore giudiziario. Espressamente ritenuta anche la legittimazione ad agire dei Consorzi, la sentenza ha dichiarato che il rigetto della domanda proposta ex art. 2932 cod. civ. era passata in giudicato; ha rilevato che il rigetto della domanda ex art. 2932 cod. civ. era stato fondato dal primo giudice sulla insufficienza dell'individuazione *per relationem* dei lottisti quali terzi da nominare, nell'insufficiente individuazione del bene da trasferire e nella mancata definizione del procedimento amministrativo relativo alla concessione della cubatura aggiuntiva. Ha dichiarato che tali carenze non rendevano semplicemente inesigibile in forma specifica l'obbligo a contrarre, ma erano causa di nullità del contratto e che la pattuizione, diversamente da quanto ritenuto dai Consorzi, non era suscumbibile nella fattispecie di cui all'art. 1411 cod. civ.; ha aggiunto che la sentenza di primo grado non individuava neppure il soggetto obbligato al trasferimento della proprietà e che le scritture non potevano vincolare la società che non le aveva sottoscritte, non essendo sufficiente che il legale rappresentante di Scatola s.r.l. con scrittura del 21-3-2013 avesse fatto proprie le obbligazioni assunte dai soci. Ha dichiarato che la nullità dell'accordo volto a trasferire la proprietà dei terreni travolgeva anche le obbligazioni in esso previste e delle quali il giudice di primo grado aveva ritenuto l'inadempimento; ha dichiarato che la scrittura 11-6-2007, limitandosi a programmare future ed



eventuali operazioni negoziali, non poteva configurare responsabilità diversa da quella precontrattuale, ma i Consorzi non avevano proposto domanda basata sulla violazione del canone di buona fede nello svolgimento delle trattative.

3.Consorzio Due Colli e Consorzio Colle Regillo hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di otto motivi.

Scatola s.r.l. e Avvenire Immobiliare s.r.l. in liquidazione hanno resistito con unico controricorso.

Giovanni Muzzioli a sua volta ha resistito con separato controricorso.

Sono rimasti intimati Mario Piccioni, Claudia Piccioni, Elsa Brunelli, Marco Sorbi e Bruno Sorbi quali eredi di Maria Grazia Piccioni, ai quali la notificazione è stata eseguita presso il difensore nel giudizio di appello, e Metawords s.r.l., Franco Speranda, Maria Silvia Poduti e Maria Latini, ai quali -contumaci in appello- la notifica è stata eseguita personalmente, a mezzo pec alla società e a mezzo posta agli altri.

In prossimità dell'adunanza in camera di consiglio i ricorrenti e le società controricorrenti hanno depositato memoria illustrativa.

All'esito della camera di consiglio del 2-7-2025 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.Con il primo motivo i ricorrenti deducono "*violazione e falsa applicazione degli artt. 74 e 87 disp. att. c.p.c. (art. 360 comma 1 n. 3 e n. 4 c.p.c.). Nullità della sentenza in relazione all'art. 112 c.p.c. (art. 360 comma 1 n. 4 c.p.c.)*"; evidenziano che nella comparsa di costituzione in appello i Consorzi avevano eccepito che gli amministratori giudiziari delle società avevano agito in forza di autorizzazione rilasciata dal giudice delegato il 31-5-2016, e perciò in forza dell'autorizzazione ricevuta per la costituzione in primo grado sulla base di grossolano errore, in quando dovevano applicarsi le



disposizioni sul procedimento fallimentare ed era necessaria autorizzazione per proporre appello; lamentano che la loro richiesta di dichiarare inammissibile l'appello per difetto di specifica autorizzazione sia stata rigettata, nonostante le società solo in allegato alla memoria di replica avessero prodotto una presunta autorizzazione rilasciata in data 11-10-2018; evidenziano che la causa, trattenuta in decisione, era stata poi rimessa sul ruolo e assegnata ad altro Collegio, per cui essi avevano eccepito tempestivamente l'inammissibilità e irritualità della produzione. Lamentano che la sentenza impugnata abbia deciso senza esaminare le loro eccezioni, e cioè senza considerare che essi avevano dedotto la violazione degli artt. 74 e 87 disp. att. cod. proc. civ. e avevano dedotto che, con tale produzione, la controparte aveva introdotto in modo inammissibile in giudizio una questione nuova, relativa all'idoneità o meno del decreto del giudice delegato del 2018 a superare l'eccezione di carenza di legittimazione delle società sollevata dai Consorzi.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti deducono *"violazione degli artt. 112 c.p.c. e 111 Cost, in relazione all'articolo 360 comma 1 numeri 3 e 4. Nullità della sentenza. Violazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1 n. 4. Nullità della sentenza"*; evidenziano che, a fronte della loro eccezione in comparsa di costituzione in appello in ordine alla carenza di potere dell'amministratore giudiziario a impugnare la sentenza di primo grado in mancanza di autorizzazione *ad hoc*, le società appellanti non avevano replicato alcunché, fino alla memoria di replica, alla quale avevano allegato la presunta autorizzazione rilasciata nel 2018; lamentano che la sentenza impugnata, nonostante i Consorzi li avessero esposti, abbia ignorato i principi secondo i quali, a fronte dell'eccezione della controparte, era onere della parte interessata produrre immediatamente, con la prima difesa utile, la documentazione necessaria a sanare il vizio, così



violando anche il principio sulla ragionevole durata del processo e incorrendo in omissione di pronuncia.

3. Il primo e il secondo motivo sono esaminati unitariamente, perché tutte le deduzioni svolte in entrambi i motivi risultano infondate per la ragione -assorbente rispetto a ogni altra- che nella fattispecie non era necessaria all'amministratore giudiziario, al fine di proporre appello alla sentenza di primo grado, una autorizzazione ulteriore rispetto a quella ottenuta per costituirsi in primo grado.

L'art. 40 co.3 d.lgs. 6 settembre 2011 n. 159 dispone, per quanto interessa, che l'amministratore giudiziario "non può stare in giudizio" "senza autorizzazione scritta del giudice delegato" e con questo contenuto la disposizione non può essere letta se non nel senso che l'autorizzazione a stare in giudizio, una volta ottenuta, vale per ogni stato e grado del giudizio. Diversamente, l'art. 25 regio decreto 16 marzo 1942 n. 267, che disciplina i poteri del giudice delegato nel fallimento, al n. 6 dispone che il giudice delegato "autorizza per iscritto il curatore a stare in giudizio come attore o come convenuto. L'autorizzazione deve essere data per atti determinati e per i giudizi deve essere rilasciata per ogni grado di essi". Sussiste diversità nelle due previsioni, in quanto soltanto per il curatore fallimentare è previsto che l'autorizzazione sia rilasciata per ogni grado di giudizio; quindi, l'applicazione analogica di tale disposizione restrittiva all'amministratore giudiziario di beni sequestrati, a fronte della specifica previsione dell'art. 40 co. 3 d.lgs. 159/2011, si risolverebbe nell'illegittima introduzione di una restrizione che il legislatore non ha inteso prevedere. Il principio al quale fanno riferimento i ricorrenti di "fallimentarizzazione del giudice della prevenzione" evidentemente non può valere per estendere all'amministratore giudiziario le regole valevoli per il curatore fallimentare anche nel caso in cui la disciplina



dei poteri dell'amministratore sussista e sia in sé compiuta, come è con riguardo ai poteri di stare in giudizio.

Per altro verso, nella fattispecie l'autorizzazione rilasciata il 31-5-2016 dal giudice delegato, che è stata integralmente trascritta nella sentenza impugnata (punto 9), aveva attribuito all'amministratore giudiziario l'autorizzazione di seguire e coltivare le cause pendenti per le quali fosse stata azionata una pretesa "rivestita da almeno un'apparenza di fondatezza, con l'ulteriore incarico di seguire queste ultime per pervenire a un esito possibilmente vittorioso" e "analogamente" di coltivare le cause nelle quali ci fossero "fondati motivi per resistere alla pretesa avversaria", nominando i relativi difensori. Quindi, non vi era alcun elemento indicante che il giudice delegato avesse limitato l'autorizzazione all'amministratore giudiziario alla costituzione per il primo grado di giudizio, così che per quella ragione la proposizione dell'appello fosse assoggettata all'ottenimento di ulteriore autorizzazione.

4. Con il terzo motivo i ricorrenti deducono *"violazione degli artt. 112, 324, 346 c.p.c. e dell'art. 2909 cod. civ. in relazione all'art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c."*; lamentano che la sentenza impugnata sia pervenuta alla riforma della sentenza di primo grado dopo avere dichiarato che era passata in giudicato la decisione del Tribunale in ordine al fatto che gli accordi sottoscritti in data 11-6-2007, 31-10-2007 e 4-7-2009 fossero privi dei requisiti essenziali del contratto preliminare ex art. 1351 cod. civ. ed era stata rigettata la domanda ex art. 2932 cod. civ. Evidenziano che la domanda costitutiva ex art. 2932 cod. civ. era stata da loro rinunciata, per questo su tale domanda il Tribunale non aveva pronunciato e in appello i Consorzi avevano riproposto l'unica domanda effettivamente coltivata in primo grado, quella di accertamento del diritto a ottenere il trasferimento della proprietà, per cui non si poteva essere formato un giudicato interno che si riverberasse su quella



domanda. Quindi dichiarano che, se la Corte avesse fatto buon governo degli artt. 112, 346, 324 cod. proc. civ. e 2909 cod. civ., sarebbe giunta alla conclusione che i rilievi del Tribunale erano inidonei a incidere sulla loro domanda di accertamento, che infatti il Tribunale aveva accolto.

5. Con il quarto motivo i ricorrenti deducono “*violazione dell’art. 112 c.p.c. e dell’art. 2932 cod. civ. in relazione all’art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c.*” e lamentano che la sentenza impugnata, sull’assunto erroneo dell’esistenza di giudicato interno, abbia affermato che gli accordi sui quali gli attori avevano fondato le loro domande fossero nulli e improduttivi di effetti; evidenziano che la domanda di accertamento proposta dai Consorzi non poteva essere ritenuta un *minus* contenuto nella domanda ex art. 2932 cod. civ., perché era una domanda autonoma e svincolata dalle sorti della domanda abbandonata, e tale domanda correttamente era stata accolta dal Tribunale che aveva ritenuto le scritture private intercorse tra le parti idonee a costituire fonte di obbligazioni.

6. Il quarto motivo è formulato in modo ammissibile, diversamente da quanto eccepito dai controricorrenti, ed è fondato sotto i profili di seguito esposti, con conseguente assorbimento delle altre questioni e del terzo motivo.

La sentenza impugnata, dopo avere dichiarato che si era formato il giudicato interno sul rigetto della domanda proposta ex art. 2932 cod. civ. per insufficienza dell’individuazione *per relationem* dei lottisti quali terzi da nominare, per mancanza di individuazione del bene da trasferire con i relativi dati catastali e per mancata definizione del procedimento amministrativo relativo alla “cubatura aggiuntiva”, ha dichiarato di procedere a verificare le conseguenze dell’assenza dei requisiti essenziali del contratto preliminare. Ha dichiarato che l’oggetto del preliminare non era determinato né determinabile in assenza dei riferimenti catastali e di qualsiasi ulteriore dato da cui



trarre la superficie e i confini delle porzioni di terreno da trasferire ai diversi beneficiari, anch'essi non determinati; ha dichiarato che la mancata individuazione nelle scritture dei lotti di terreno da trasferire non rendeva semplicemente ineseguibile in forma specifica l'obbligo di contrarre, ma era anche causa di nullità del contratto ex art. 1418 cod. civ. per mancanza del requisito di cui agli artt. 1325 n. 3 e 1346 cod. civ. e, con riferimento all'oggetto, del requisito essenziale della forma scritta di cui all'art. 1350 n. 1 e 1351 cod. civ.

La pronuncia si concreta nell'erronea applicazione dell'art. 2932 cod. civ., in quanto effettivamente -seppure ha esattamente ritenuto che il giudicato si fosse formato soltanto sul rigetto della domanda ex art. 2932 cod. civ. per la mancanza dei requisiti richiesti per la relativa pronuncia- ha poi eseguito una equivalenza non consentita tra il contenuto del contratto preliminare necessario al fine della pronuncia costitutiva ex art. 2932 cod. civ. e tra il contenuto del contratto preliminare necessario ai fini della sua validità e perciò affinché il contratto produca effetti obbligatori del trasferimento della proprietà.

Come si legge in Cass. Sez. 2 24-1-2020 n. 1626 (Rv. 656846-01), pag.6, è acquisito che l'oggetto del contratto preliminare sia costituito non già dall'oggetto del futuro contratto, che con il preliminare le parti si obbligano a concludere, ma dalla conclusione stessa del contratto definitivo. Pertanto, ai fini della validità del preliminare non è necessaria l'indicazione completa di tutti gli elementi del futuro contratto, ma è sufficiente l'accordo delle parti sugli elementi essenziali. In particolare, nel preliminare di vendita di un bene immobile, l'indicazione del bene oggetto del futuro trasferimento della proprietà può essere anche incompleta e mancare dei dati catastali e degli altri elementi distintivi del bene, purché sia certo che le parti abbiano inteso riferirsi a un bene determinato o determinabile. In altri termini, è sufficiente che dall'atto scritto risulti, anche attraverso il



richiamo a elementi esterni ma idonei a consentire l'identificazione del bene in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento a un bene determinato o comunque determinabile; la relativa individuazione attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il contratto definitivo può non solo essere incompleta, ma anche mancare del tutto, purché l'intervenuta convergenza delle volontà sia logicamente ricostruibile dal giudice di merito, sia pure *aliunde* o *per relationem* (Cass. Sez. 2 23-8-1997 n. 7935 Rv. 507047-01, Cass. Sez. 2 30-5-2003 n. 8810 Rv. 563817-01, Cass. Sez. 2 1-2-2013 n. 2473 Rv. 624872-01, Cass. Sez. 2 10-5-2018 n. 11297 Rv. 648322-02).

Non pone principi di segno diverso ai fini che qui interessano l'indirizzo secondo il quale la possibilità che l'oggetto di un contratto preliminare sia determinato attraverso atti e fatti storici esterni al negozio e anche successivi alla sua conclusione trova un limite nel caso in cui l'identificazione del bene da trasferire non attenga all'ipotesi di conclusione consensuale del contratto definitivo su base negoziale, ma afferisca a una pronuncia giudiziale ex art. 2932 cod. civ.; l'affermazione che in tale caso l'esatta individuazione del bene debba risultare dal preliminare, in quanto la pronuncia giudiziale ex art. 2932 cod. civ. deve corrispondere esattamente al contenuto del preliminare (Cass. Sez. 2 7-8-2002 n. 11874 Rv. 556763-01, Cass. Sez. 2 16-1-2013 n. 952 Rv. 624973-01, Cass. Sez. 2 15-9-2017 n. 21449 Rv. 645553-01) individua i requisiti del preliminare necessari al fine della pronuncia ex art. 2932 cod. civ., ma non ai fini della validità del contratto quale fonte di obbligazioni che, se non eseguite dalle parti, non consentiranno l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ., ma potranno dare luogo al risarcimento del danno per l'inadempimento.

La sentenza di primo grado, nella parte trascritta al punto 15 della sentenza impugnata, aveva dichiarato, sulla base del contenuto delle



scritture, che il terreno oggetto dell'accordo era il terreno acquistato da Muzzioli e Avvenire Immobiliare s.r.l. da Scatola s.r.l. e i lottisti erano individuati *per relationem*; a fronte di questi dati, la Corte d'appello non spiega perché, in tali termini, l'oggetto del contratto preliminare non fosse almeno determinabile, come sufficiente ex art. 1346 cod. civ.

Neppure l'affermazione in ordine al fatto che fosse indeterminata e indeterminabile la controprestazione relativa alla cessione delle cubature aggiuntive trova spiegazione idonea a escludere l'esistenza di accordo sugli elementi essenziali del contratto. La spiegazione non poteva essere data, perché il riferimento al procedimento amministrativo nel quale avrebbe dovuto essere riconosciuta la cubatura aggiuntiva era evidentemente sufficiente a fare riferimento a tutta la cubatura aggiuntiva che sarebbe stata riconosciuta nel procedimento medesimo. La diversa circostanza che il procedimento amministrativo non fosse stato concluso non poteva porre questione di mancanza dell'accordo sugli elementi essenziali del contratto o di indeterminatezza dell'oggetto del contratto, ma questioni da valutare esclusivamente sul piano dell'adempimento al contratto preliminare.

7. Con il quinto motivo i ricorrenti deducono *"omesso esame di fatti decisivi per il giudizio che sono stati oggetto di discussione fra le parti (art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c.)"* e sostengono che la sentenza impugnata abbia escluso che le scritture in data 11-6-2007, 31-10-2007 e 4-7-2009 fossero contratti a favore di terzi sulla base dell'omesso esame di fatti decisivi. In primo luogo, rilevano che erroneamente la sentenza ha dichiarato che i terzi non erano individuati, in quanto nel contratto a favore di terzi è sufficiente che i terzi siano determinabili e già nella prima scrittura di data 11-6-2007 era specificato che il trasferimento di proprietà era favore dei "singoli lottisti consorziati" e dei "consorziati che li occupavano", facendo



riferimento ai contenziosi tra i consorziati che non avevano ancora acquisito la proprietà da Scatola s.r.l. e alla presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli; quindi evidenziano che era consentito determinare i terzi beneficiari dell'accordo, quali i lottisti non ancora proprietari che avevano preso parte ai giudizi contro Scatola s.r.l., che sarebbero stati definiti transattivamente. Aggiungono che anche la previsione dell'obbligo di cessione della cubatura è stato ritenuto dalla sentenza incompatibile con lo schema del contratto a favore di terzi sulla base dell'omesso esame del fatto che, in base agli accordi, erano i Consorzi stipulanti gli unici soggetti obbligati alla cessione.

7.1. Il motivo è ammissibile perché, diversamente da quanto eccepito dai controricorrenti, non si verte in ipotesi di "doppia conforme" ex art. 348-ter ult. co. cod. proc. civ. da applicare *ratione temporis*. Infatti, la sentenza di primo grado aveva escluso che fosse configurabile contratto a favore di terzo con riguardo alla pronuncia ex art. 2932 cod. civ., di cui ha escluso l'esistenza dei presupposti e prendendo a riferimento i contratti preliminari stipulati a suo tempo dai singoli consorziati; invece, la sentenza di secondo grado ha esaminato la questione con riguardo agli accordi conclusi dai Consorzi con efficacia obbligatoria al trasferimento della proprietà dei lotti a favore dei consorziati e dei quali la sentenza di primo grado aveva ritenuto la validità.

Il motivo è fondato.

Nel contratto a favore di terzo, la stipulazione a favore di costui è necessariamente prevista nel contratto, come dispone l'art. 1411 co. 1 cod. civ., e il contratto produce i suoi effetti nei confronti del terzo, salvo che non intervengano la revoca della stipulazione o il rifiuto del terzo di profittarne, casi nei quali la prestazione rimane a beneficio dello stipulante purché non risulti diversamente dalla volontà delle parti o dalla natura del contratto, come previsto dall'art. 1411 co. 3 cod. civ.;



da ciò consegue che il terzo deve essere determinato o determinabile (così Cass. Sez. 3 18-7-2002 n. 10403 Rv. 555871-01; nel senso che sia sufficiente la determinabilità del terzo, Cass. Sez. 3 18-9-1980 n. 5298 Rv. 409155-01, Cass. Sez. 6-2 3-6-2021 n. 15442 Rv. 661478-01).

Nella fattispecie la sentenza impugnata, nel dichiarare che i terzi erano individuati in modo insufficiente, non ha considerato non solo che già la sentenza di primo grado, nella parte trascritta nella sentenza impugnata, aveva ritenuto che i lottisti fossero individuabili *per relationem*, ma non ha neppure verificato se i terzi fossero determinabili in base al contenuto dei contratti, come era sufficiente per configurare contratto a favore di terzi. Infatti, considerando che gli accordi, come trascritti nella sentenza impugnata, facevano riferimento ai lottisti che occupavano i terreni e all'obbligazione di rinunciare con formale atto transattivo a tutti i giudizi pendenti e a cancellare tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui terreni, l'individuazione dei terzi beneficiari non poteva prescindere da tali elementi, posti per iscritto e sufficienti a identificare soggetti specifici.

Inoltre la sentenza, nel dichiarare che lo schema del contratto a favore di terzi non era configurabile nel caso in cui fosse stato posto a carico del terzo un obbligo, quale era nella fattispecie l'obbligo di trasferimento della cubatura che sarebbe stata riconosciuta dal Comune di Roma, non ha considerato che tale obbligo -secondo il testo delle scritture trascritto nella sentenza medesima (punto 15)- era riferito alla cubatura che sarebbe stata assegnata dall'Amministrazione "ai Consorzi". Quindi, diversamente da quanto affermato dalla sentenza impugnata, erano i Consorzi e non i singoli terzi consorziati a assumere l'obbligo di trasferimento della cubatura, per cui quella previsione non era in sé ostativa alla qualificazione degli accordi nello schema del contratto a favore di terzi.



8. Con il sesto motivo i ricorrenti deducono *“nullità della sentenza per violazione dell’art. 101 comma 2, in relazione all’art. 360 comma 1 n. 4 c.p.c.”*; sostengono la nullità per violazione del principio del contraddittorio della pronuncia laddove ha dichiarato che la sentenza di primo grado non aveva neppure individuato il soggetto obbligato al trasferimento della proprietà dei lotti, sulla base dell’assunto che la società proprietaria dei lotti era rimasta estranea agli accordi. Evidenziano che i Consorzi avevano convenuto in giudizio Scatola s.r.l. quale proprietaria dei terreni e tutti i suoi soci, sul presupposto che gli accordi conclusi con i soci partecipanti l’intero capitale sociale fossero efficaci anche per la società; aggiungono che con scrittura del 21-3-2013, in pendenza del giudizio, l’amministratore unico di Scatola s.r.l. aveva fatto proprie le obbligazioni assunte dai soci con l’atto sottoscritto in data 11-6-2007, dichiarando che Scatola s.r.l. avrebbe proceduto alla stipulazione dei contratti preliminari di vendita a favore dei lottisti che sarebbero stati indicati dai Presidenti dei Consorzi; rilevano che nel corso del giudizio né Scatola s.r.l. né i convenuti avevano eccepito l’estraneità della società agli accordi, né l’eccezione era stata proposta con gli atti di appello.

9. Con il settimo motivo i ricorrenti deducono *“violazione degli artt. 1398 e 1399 cod. civ., con riferimento all’art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c.”* e lamentano che la sentenza abbia escluso che le scritture private intercorse tra i Consorzi e i soci di Scatola s.r.l. fossero idonee a vincolare la società. Dichiarano che dal contenuto dell’accordo di data 11-6-2007, laddove si dava atto che erano a carico delle parti gli obblighi di fare quanto necessario per assegnare in via definitiva la proprietà dei lotti ai consorziati che li occupavano e definire tutti i giudizi pendenti tra le parti, risultava che i soci partecipanti l’intero capitale di Scatola s.r.l. agivano nell’interesse e per conto della società; evidenziano che, in esecuzione del successivo accordo del 14-7-2009,



i Consorzi avevano anticipato la somma di Euro 237.100,00 necessaria a consentire la chiusura del fallimento di Scatola s.r.l. Quindi sostengono che la sentenza impugnata, nell'escludere che gli accordi producessero effetti per Scatola s.r.l., abbia violato l'art. 1398 cod. civ., così come abbia erroneamente dichiarato priva di effetti la ratifica di data 21-3-2013 dell'amministratore della società, in violazione dell'art. 1399 cod. civ. che consente al rappresentato di ratificare anche l'attività del *falsus procurator*.

10. Il settimo motivo è fondato, con conseguente assorbimento del sesto motivo.

La sentenza impugnata, laddove ha dichiarato che i soci, nel concludere gli accordi, non potevano vincolare Scatola s.r.l. e che non rilevava che con scrittura del 21-3-2013 il legale rappresentante di Scatola s.r.l. avesse fatto proprie le obbligazioni assunte dai soci, non ha considerato che ai sensi dell'art. 1399 cod. civ. l'interessato può ratificare con effetto *ex tunc* il contratto concluso dal rappresentante senza potere. Non è pertinente il richiamo eseguito dalla sentenza a sostegno della sua conclusione al precedente di Cass. 18097/2014, secondo il quale il contratto preliminare di vendita di cosa altrui rimane una fattispecie bilaterale tra promittente venditore e promissario acquirente, sicché il promissario acquirente che vi aderisca non assume alcun obbligo diretto nei confronti del promissario acquirente. Infatti, il principio evidentemente non esclude che il rappresentato possa ratificare l'attività eseguita in suo nome e per suo conto dal soggetto che non aveva il relativo potere di rappresentanza.

11. Con l'ottavo motivo i ricorrenti deducono "*violazione e falsa applicazione degli artt. 1321, 1325, 1326, 1337, 1346, 1348, 1353, 1362 e 1363 cod. civ. in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c.*" e censurano la sentenza per avere dichiarato, al punto 15.1, che la scrittura di data 11-6-2007 non potesse comportare una responsabilità



diversa da quella precontrattuale; ulteriormente sostengono che l'esame congiunto delle scritture sottoscritte dal 2007 al 2009, fino alla ratifica da parte di Scatola s.r.l. nel 2013, dimostri che le parti avevano assunto vincoli contrattuali di natura sinallagmatica, con impegni circostanziati e vincolanti, per cui la Corte territoriale ha violato le disposizioni relative all'interpretazione dei contratti.

11.1. Il motivo è assorbito, in quanto la sentenza impugnata ha ritenuto la scrittura di data 11-6-2007 fonte di responsabilità precontrattuale sulla base del presupposto che mancassero accordi scritti aventi il contenuto minimo necessario a integrare un contratto valido ma, in ragione dell'accoglimento del quarto, quinto e settimo motivo di ricorso tali questioni dovranno essere oggetto di nuova disamina in sede di rinvio.

12. In conclusione, sono accolti il quarto, il quinto e il settimo motivo di ricorso; la sentenza impugnata è cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione, che deciderà facendo applicazione dei principi enunciati e attenendosi a quanto esposto, statuendo anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il quarto, il quinto e il settimo motivo, rigetta il primo e il secondo motivo, assorbe il terzo, il sesto e l'ottavo motivo; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione anche per la statuizione sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di cassazione il 2-7-2025

La Presidente
Rosa Maria Di Virgilio

