

Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi

La Massima

Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato, funzionalmente collegato al contratto preliminare e produttivo di effetti meramente obbligatori, e che, pertanto, la relazione del promissario acquirente con il bene è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata, salva la dimostrazione di un intervento possessionis nei modi previsti dall'art. 1141 c.c..

Il testo integrale sentenza 4 ottobre, n. 20315

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE II

Svolgimento del processo

M.R. citò C.S. innanzi al Tribunale di Roma, con atto notificato nel dicembre 1995, per sentir accertare e dichiarare l'avvenuto acquisto per usucapione di un terreno, confinante con altra sua proprietà in località (OMISSIS), che aveva formato oggetto, nell'ottobre 1962, di un compromesso di acquisto dalla spa S. G. I. di Lavori di Utilità Pubblica ed Agricola - d'ora in poi S.G. che avrebbe dovuto, dopo cinque anni, portare al trasferimento definitivo: al fine di giustificare la contestuale immissione in possesso, sarebbe stato stipulato un simulato contratto di locazione quinquennale. L'intrapresa azione si era resa necessaria perchè la spa S.G.I. non aveva poi dato la propria disponibilità alla stipula del definitivo e, anzi, nel gennaio 1994, aveva venduto detto terreno al C. Quest'ultimo si costituì contrastando la domanda avversaria e chiedendo in via riconvenzionale il rilascio dell'immobile, rimasto nella disponibilità dell'attore.

L'adito Tribunale accolse la domanda del M., statuendo l'avvenuto acquisto per usucapione a far data dal novembre 1987.

La Corte di Appello di Roma, pronunciando sentenza 3735/2005, respinse il gravame del C., concordando con l'osservazione - posta a base della gravata decisione - secondo cui, cessata la locazione (nell'anno 1967) il M. avrebbe esercitato i poteri tipici del proprietario del terreno in questione, operando dunque un' interversione in possesso della pregressa detenzione - quale conduttore - , per effetto del contratto preliminare con la S.G.I., la quale doveva dirsi bene a conoscenza della nuova situazione venutasi a creare. Il C. ha proposto rituale ricorso per la cassazione di tale decisione, affidandolo ad un unico motivo, variamente articolato; il M. si è costituito resistendo al gravame con controricorso. Motivi della decisione

1 - Il ricorrente lamenta la "violazione e falsa applicazione dell'art. 1141 c.c., comma 2; omessa motivazione di punto essenziale della controversia" assumendo che, alla luce dei principi in materia di interversione del possesso posti dall'interpretazione di legittimità - imponenti la sussistenza di una condotta inequivocabilmente rivolta contro il proprietario-possessore, idonea a render riconoscibile allo stesso il diverso animus possidendi - non sarebbe stato idonea allo scopo, come invece statuito nella gravata decisione, la mera cessazione del pregresso rapporto locativo e la sopravvivenza del contratto preliminare, sia perchè i due contratti erano preesistenti all'inizio della pretesa interversione, sia perchè il semplice mancato rilascio del terreno alla locataria non era univocamente interpretabile come atteggiamento oppositivo del M. nei confronti del poziore diritto della proprietaria, sia infine perchè il promittente venditore non poteva considerarsi terzo à fini della interversione - secondo quanto disposto dall'art. 1141 c.c., comma 2. 2 - Il motivo è fondato sotto tutti e tre i profili.

2/a - Invero la Corte non rinviene nelle difese del controricorrente motivi per derogare al principio, anche di recente riaffermato, secondo il quale **"nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato, funzionalmente collegato al contratto preliminare e produttivo di effetti meramente obbligatori, e che, pertanto, la relazione del promissario acquirente con il bene è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata, salva la dimostrazione di un intervento possessionis nei modi previsti dall'art. 1141 c.c."** (così Cass. 17245/2010 a sua volta richiamante Cass. 1296/2010; Cass. 9896/2010; Cass. S.U. 7930/2008).

2/b - E' quindi evidente la contraddizione logica nella quale è incorso il giudice del merito allorquando ha qualificato la condotta del M. - conseguente alla sua qualità di promissario acquirente del bene- come oppositiva al poziore diritto della S.G.I. pur nella riaffermata e

risalente preesistenza del contratto preliminare che, dunque, non poteva essere utilizzato alla stregua di un fatto sopravvenuto - e men che mai proveniente da un terzo- utile ad integrare una condotta oppositiva à sensi dell'art. 1141 c.c., comma 2. 3 - Non essendosi attenuta la Corte genovese agli anzidetti principi, la sentenza va pertanto cassata ; sussistono gli estremi perchè la Corte decida nel merito - non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto - accogliendo la domanda di rilascio proposta dal C. Il M. va altresì condannato al pagamento delle spese dei precedenti gradi di giudizio e della presente fase di legittimità, come indicato in dispositivo.

P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE

Cassa l'impugnata decisione e, decidendo nel merito, accoglie la domanda di C.S. e condanna M.R. al rilascio dell'area oggetto del giudizio nonchè al pagamento delle spese che liquida: per il primo grado, in Euro 270,00 per esborsi; Euro 1.150,00 per onorari; Euro 1.360,00 per diritti; per il secondo grado: in Euro 85,00 per esborsi; Euro 800,00 per diritti; Euro 1.600,00 per onorari; per il giudizio di legittimità: in Euro 1.200,00 di cui 200,00 per esborsi, oltre, per tutti i gradi e la presente fase, IVA, CAP e spese generali come per legge.