

## **Condominio: la rappresentanza reciproca con legittimazione sostitutiva.**

*In tema di promessa di vendita di un bene immobile indiviso, appartenente a più comproprietari, allorché nell'unico documento predisposto per il negozio non risulti la volontà dei comproprietari di stipulare più contratti preliminari relativi esclusivamente alle singole quote di cui ciascuno di essi è titolare, le dichiarazioni dei promittenti venditori, che costituiscono un'unica parte complessa, danno luogo a un'unica volontà negoziale, sicché sono parti necessarie del giudizio ex art. 2932 cod. civ. tutti coloro che, concorrendo a formare la volontà negoziale della parte promittente, si sono obbligati a prestare il consenso necessario per il trasferimento del bene considerato come un unicum inscindibile e nei cui confronti deve spiegare effetto la sentenza costitutiva.*

*Peraltro, trattandosi di comproprietari, nei loro rapporti si instaura una forma di rappresentanza reciproca, attributiva a ciascuno di una legittimazione sostitutiva, fondata sulla necessaria tutela del diritto dell'uno contemporaneamente all'analogo diritto dell'altro.*

### **Corte di Appello di Roma, sezione quarta, sentenza del 13.2.2013**

...omissis...

Con sentenza, emessa in data 14 luglio 2005 e portante il n. 2375/2005, il Tribunale di Latina, nel giudizio proposto da G.L. nei confronti di A.P. - giudizio nel quale l'attore (cfr. atto di citazione primo grado), assumendo che il convenuto P. aveva promesso a se medesimo, con scritture private, la vendita di un complesso aziendale, sito in Roccasecca, di cui una parte era stata già stata trasferita per atto notaio Alvaro e intestata alla sas L., chiedeva il trasferimento della residua parte del bene ex art. 2932 c.c., subordinatamente al pagamento del saldo, giudizio poi nel quale era stata disposta l'integrazione del contraddittorio con la s.a.s. L. e nel quale si costituivano, essendo intervenuto il decesso di A.P., gli eredi di quest'ultimo, ossia M.P., R., F. e M.S.P. - accoglieva la domanda e, dichiarata la carenza di legittimazione della società L., trasferiva a G.L., previo versamento del prezzo, pari a Euro 77.468,00, la proprietà della parte residua del complesso immobiliare, rigettava le domande riconvenzionali come proposte, di nullità e di inefficacia dell'atto pubblico e delle scritture indicate nonché di restituzione degli immobili, e condannava parte convenuta alle spese.

Avverso la predetta sentenza proponeva appello M.S.P. che assumeva l'erroneità della sentenza gravata nella valutazione dei mezzi di prova, nonché l'illogicità della motivazione e l'ingiustizia della decisione, in particolare deduceva che le scritture private intercorse tra le parti non avevano come contenuto delle vendite, ma, piuttosto, costituivano una garanzia all'obbligo di restituzione delle somme ricevute e conseguentemente costituivano un mezzo per eludere il divieto del patto commissorio e stante la causa illecita dovevano ritenersi nulle; aggiungeva, altresì, che la sentenza costitutiva non poteva introdurre varianti al contenuto del compromesso e che la mancata allegazione della certificazione urbanistica impediva una pronuncia di sentenza ex art. 2932 c.c., rimedio questo consentito solo in presenza di trattative avanzate; ciò posto, chiedeva, in riforma della sentenza, dichiararsi

la nullità e quindi l'inefficacia delle scritture stipulate in data 29.12.1991 e 15.6.1992, dichiararsi la inefficacia dell'atto pubblico di compravendita rogito notaio tra A.P. e la sas L. e conseguentemente condannare quest'ultima alla restituzione degli immobili di cui all'atto e ordinarsi al conservatore la cancellazione della trascrizione dell'atto di citazione del giudizio di primo grado, con condanna alle spese.

Si costituiva L.M. s.a.s. di L.M. & C., già L. s.a.s., la quale eccepiva che con riguardo alla propria posizione, circa l'atto di compravendita, non erano stati dedotti profili per i quali l'atto sarebbe invalido, né motivi di censura in tal senso della sentenza, essendo stati indicati profili invalidanti solo le citate scritture, talchè concludeva chiedendo, accertare e dichiarare la definitività del capo della sentenza impugnata che aveva riconosciuto l'estraneità di se medesima rispetto ai rapporti controversi, accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione per difetto dei presupposti di cui agli artt. 342 e 163 c.p.c., rigettare le domande eventualmente proposte nei propri confronti, confermare la sentenza almeno con riferimento agli atti negoziali relativi all'immobile venduto, in via meramente subordinata e in caso di riforma della sentenza sul punto, condannare la parte appellante, in solido con gli altri appellati quali eredi di A.P., alla ripetizione del corrispettivo della vendita, con interessi dall'insorgenza dell'obbligazione al soddisfo e rivalutazione monetaria, con spese.

G.L., costituitosi, eccepiva, preliminarmente, la nullità dell'atto di appello, perché sfornito dei requisiti richiesti dagli artt. 342 e 163 nn. 3 e 4 c.p.c., risolvendosi detto atto nella indicazione di tre motivi solo enunciati e non argomentati, seguiti dalla collazione di massime di giurisprudenza, e poi dalle conclusioni, senza alcuna specifica censura alla ricostruzione fatta in sentenza, nel merito contestava comunque le prospettazioni di parte appellante e, dunque, chiedeva accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione per difetto dei presupposti di cui agli artt. 342 e 163 c.p.c., rigettarsi le domande proposte, confermare la sentenza, in via meramente subordinata e in caso di riforma della sentenza sul punto, salvi gli effetti della vendita, condannare la parte appellante, in solido con gli altri appellati quali eredi di A.P., alla ripetizione di quanto ricevuto in esecuzione delle richiamate scritture, pari a Euro 154.937,100 o di quella ritenuta, con interessi dall'insorgenza dell'obbligazione al soddisfo e rivalutazione monetaria, in via ulteriormente gradata condannare i convenuti alla restituzione dell'intero importo ricevuto in esecuzione degli atti pari a Euro 438.988,00, con interessi e rivalutazione e con spese.

P.M., P.R. e P.F., nonostante la ritualità della notifica dell'atto d'appello optavano per la contumacia.

La causa, istruita con produzione di documenti, precisate le parti le conclusioni, riportandosi a quelle svolte nei propri atti, veniva trattenuta in decisione all'udienza del giorno 18 dicembre 2012.

### **Motivi della decisione**

Invero, le eccezioni preliminari, sia pure svolte in sede di comparsa conclusionale, sono infondate.

L'eccezione di improcedibilità dell'appello per mancato deposito della procura alle liti in originale, stante la valida procura per tutti i giudizi rilasciata, a margine della comparsa di costituzione, nel giudizio di primo grado (Cass. n. 25810/2009), poi, peraltro, sostituita da quella apposta a margine della comparsa di costituzione del nuovo difensore è da rigettarsi.

L'ulteriore eccezione di giudicato, questo per quanto dedotto formatosi a seguito della mancata impugnazione degli altri eredi, non può parimenti essere accolta.

Invero, **"In tema di promessa di vendita di un bene immobile indiviso, appartenente a più comproprietari, allorché nell'unico documento predisposto per il negozio non risulti la volontà dei comproprietari di stipulare più contratti preliminari relativi esclusivamente alle singole quote di cui ciascuno di essi è titolare, le dichiarazioni dei promittenti venditori, che costituiscono un'unica parte complessa, danno luogo a un'unica volontà negoziale, sicché sono parti necessarie del giudizio ex art. 2932 cod. civ. tutti coloro che, concorrendo a formare la volontà negoziale della parte promittente, si sono obbligati a prestare il consenso necessario per il trasferimento del bene considerato come un unicum inscindibile e nei cui confronti deve spiegare effetto la sentenza costitutiva."** (Cass. n. 6162/2006). Peraltro, trattandosi di comproprietari, nei loro rapporti si instaura una forma di rappresentanza reciproca, attributiva a ciascuno di una legittimazione sostitutiva, fondata sulla necessaria tutela del diritto dell'uno contemporaneamente all'analogo diritto dell'altro. (Cass. n. 7682/1999).

Parte appellante ha, dunque, assunto che le vendite piuttosto simulavano un mutuo e il trasferimento del bene era una garanzia alla restituzione delle somme ricevute.

Nell'assumere ciò ha poi richiamato le scritture private di promessa di vendita, ma non anche l'atto di compravendita intercorso con la società L. s.a.s. (cfr. rogito 5.2.1993), del quale si è limitata, solo in sede di conclusioni dell'atto d'appello, a chiedere dichiararsi l'inefficacia, senza esplicitare, come eccepito, alcuna specifica doglianza circa detto atto, o comunque avverso la sentenza gravata, con la quale in tal senso è stato dichiarato il difetto di legittimazione passiva della società con riguardo ai fatti di causa assunti.

Talchè, la domanda proposta di dichiarazione di inefficacia della suddetta vendita e conseguentemente dell'appello sul punto va rigettata.

In atti è stata depositata una scrittura relativa a "contratto di compravendita", datata 29 dicembre 1991, tra A.P. e G.L., con la quale le parti hanno pattuito la vendita di una parte dell'immobile e poi "...a garanzia della situazione debitoria creatasi nella sua azienda si impegna a vendere al sig. L. la residua parte dell'azienda e più precisamente lo stabile di due piani a nord...al prezzo concordato e accettato dalle parti in ragione di L. 450.000.000..Le parti di comune accordo stabiliscono che la vendita della residua parte dello stabilimento già descritta e al prezzo già concordato di L. 450.000.000 avverrà e sarà regolata come segue: dalla data della decisione di vendita il sig. L. verserà al sig. P. la somma di L. 75.000.000..annuali per sei anni fino al saldo della predetta somma...se il sig. P. non potrà far fronte alla situazione debitoria venutasi a creare nella sua azienda il sig. L. interverrà a pagare i debiti fino alla concorrenza di L. 450.000.000.. e quindi l'intero stabilimento diverrà di proprietà dello stesso L.G."

Ai sensi dell'art. 2744 c.c. "E' nullo il patto con il quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore. Il patto è nullo anche se posteriore alla costituzione dell'ipoteca o del pegno."

E allora, alla stregua del disposto normativo citato, deve escludersi, in mancanza poi di diversa prova, che sussistono i presupposti del patto vietato nella scrittura detta, ciò proprio alla luce di quanto convenuto in ordine alla modalità di pagamento del prezzo, pagamento questo previsto annualmente e, dunque, posteriormente alla scrittura come stipulata e come tale da non poter costituire un "credito" alla data della stipula, ciò anche, poi, in considerazione dell'ulteriore pattuita modalità di pagamento dell'intera somma masolo in via residuale.

Né, poi, detta circostanza può ritenersi smentita dal contenuto dell'ulteriore scrittura privata, datata 15 giugno 1992, ove, come riportato dalla stessa parte appellante, si legge che il L. aveva versato la soma di L. 850.000.000, di cui L. 550.000.000 in pagamento a saldo del valore dell'immobile poi oggetto dell'atto di compravendita del 5.2.1993, dunque effettivamente venduto, e la residua somma a titolo di caparra della restante parte di immobile, facendosi comunque riferimento alla promessa di vendita già intervenuta rispetto al versamento di somme che si dice iniziare il 30.12.1991, dunque, in epoca successiva alla scrittura.

Peraltro, che non si tratti di una garanzia data, ma piuttosto della volontà di vendere sembra emergere anche dalle risultanze di prova orale, avendo i testi (M., D.B., Z.) riferito di altre trattative per l'acquisto dell'immobile in oggetto. Trattativa che avvenendo (per una), come precisato, nell'anno 1995, dunque in epoca successiva alle scritture dette, senza dubbio deve far escludere la natura di garanzia dell'immobile a fronte di un mutuo, o comunque di un'intervenuta vendita con patto di riscatto, non potendo ritenersi provata la circostanza di mutui effettuati, avendo poi riferito, sul punto, i testi circostanze apprese de relato, o smentito di aver sentito parlare di prestiti (D.B.) "...il L. pretese di conoscere i debiti del P. ma ciò non era finalizzato al mutuo, ma a una conoscenza della situazione ai fini dell'acquisto".

Le ulteriori censure circa la mancata produzione del certificato di destinazione urbanistica e la non conformità della sentenza al contenuto del compromesso, appaiono infondate, alla luce della produzione di detta certificazione (cfr. fascicolo primo grado) e in mancanza di alcuna variante al contenuto del preliminare, attesa la coincidenza delle parti e del bene, oltre che della residua somma dovuta a titolo di prezzo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo tra le parti costituite, mentre nulla per le parti contumaci.

P.Q.M.

La Corte di Appello, definitivamente pronunciando:

rigetta l'appello proposto avverso la sentenza emessa dal Tribunale di Latina, in data 14 luglio 2005, portante il numero 2375/2005;

condanna la parte appellante al pagamento delle spese di giudizio che si liquidano in complessivi Euro 4500,00, oltre accessori.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 15 gennaio 2013.

Depositata in Cancelleria il 13 febbraio 2013.