

12462/13



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. MASSIMO ODDO - Presidente - Ud. 14/03/2013
- Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Consigliere - PU
- Dott. LINA MATERA - Rel. Consigliere -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -
- Dott. MARIO BERTUZZI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 10386-2010 proposto da:

**L.G.**

**(OMISSIS)**

elettivamente

domiciliato in ROMA, P.ZA CAVOUR 17, presso lo studio dell'avvocato LEPRI FABIO, che lo rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

**contro**

2013

**M.L.**

**(OMISSIS)**

elettivamente

708

domiciliato in ROMA, VIA COLA DI RIENZO 271, presso lo studio dell'avvocato CRISTINA LENOCI, rappresentato e difeso dall'avvocato VANTAGGIATO

*Liberata*

Oggetto

VENDIRA

R.G.N. 10386/2010

Cron. 12462

Rep. E.I.

ANGELO;

M.C.

(OMISSIS)

elettivamente

domiciliato in ROMA, VIA COLA DI RIENZO 271, presso  
lo studio dell'avvocato CRISTINA LENOCI,  
rappresentato e difeso dall'avvocato RUSSO GABRIELE;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 656/2009 della CORTE D'APPELLO  
di LECCE, depositata il 30/11/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 14/03/2013 dal Consigliere Dott. LINA  
MATERA;

udito l'Avvocato Lepri Fabio difensore del ricorrente  
che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ANTONIETTA CARESTIA che ha concluso  
per il rigetto del ricorso.

*Lindata*

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 5-10-1994  conveniva dinanzi al Tribunale di Lecce  , per sentirlo condannare all'adempimento dell'obbligo di trasferimento della proprietà di due immobili facenti parte di un complesso residenziale in  assunto con scrittura privata del , nonchè al risarcimento dei danni per ritardata consegna, che quantificava in lire 500.000.000.

Nel costituirsi, il convenuto contestava la fondatezza della domanda, sostenendo che il contratto del 9-11-1992 era simulato, in quanto con esso si voleva costituire in favore dell'attore e del fratello  una forma di garanzia per il pagamento del prezzo di cessione delle quote pari al 50% della Arcoland s.r.l., detenute dai  e cedute al  con altra scrittura privata redatta in pari data. Faceva presente che contestualmente era stata redatta una terza scrittura privata, collegata anch'essa alla cessione delle quote sociali, con la quale egli aveva accettato la situazione patrimoniale della società e si era impegnato a liberare i  dalle obbligazioni derivanti dalle fideiussioni dagli stessi in precedenza prestate in favore di diversi istituti di credito. Il convenuto, inoltre, nel rilevare che la situazione patrimoniale predisposta dai  non corrispondeva alla reale situazione della società (alcuni debiti erano stati taciuti e di altri era stato indicato un importo di gran

*L. Incontrera*

lunga inferiore a quello effettivo), chiedeva in via riconvenzionale che venisse dichiarata la risoluzione del contratto di trasferimento di quote per inadempimento dei [ M. ] e la condanna di questi ultimi al risarcimento dei danni subiti, quantificati in lire 400.000.000 o nella diversa somma che venisse accertata in corso di causa. Il Leo, infine, chiedeva di essere autorizzato a chiamare in causa [ M.C. ].

Quest'ultimo si costituiva chiedendo il rigetto delle domande proposte dal [ L. ]

Con sentenza del 26-10-2005 il Tribunale adito accoglieva la domanda attrice, quantificando il danno da risarcire in lire 80.000.000; rigettava la domanda riconvenzionale; condannava il convenuto al pagamento delle spese di lite. In motivazione, il giudice rilevava che la prova della simulazione poteva essere offerta unicamente mediante una controdeklarazione, non essendo a tal fine possibile né la prova testimoniale né la prova per presunzioni, e che la scrittura privata del [ (OMISSIS) ] di trasferimento delle quote sociali della Arvoland s.r.l. non conteneva alcun elemento di collegamento con l'atto con il quale il [ L. ] si obbligava al trasferimento dei due immobili, così da potersi ritenere che la prima scrittura celasse un contratto dissimulato rispetto al contratto simulato contenuto nella seconda scrittura. Quanto alla domanda riconvenzionale, il Tribunale osservava che sulla base

*Luca*

degli elementi emersi dalla prova testimoniale doveva escludersi che il [L.] non fosse stato adeguatamente messo a conoscenza della reale situazione finanziaria della società.

Avverso la predetta decisione proponeva appello il [L.]

Con sentenza depositata il 30-11-2009 la Corte di Appello di Lecce rigettava il gravame.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso il [L.] sulla base di sette motivi.

I [C.] hanno resistito con separati controricorsi.

Il ricorrente ha depositato una memoria ex art. 378 c.p.c.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2744, 1343, 1344, 1417, 1418, 1419, 1421, 2722, 2723, 2729 comma 2 c.c. Rileva che sia in primo che in secondo grado il convenuto aveva eccepito che il contratto preliminare stipulato il [OMISSIS] era simulato, essendo avvenuto senza il versamento di alcuna somma ed avendo l'unico scopo di garantire l'adempimento delle obbligazioni assunte dal [L.] nei confronti dei [M.] con gli altri due contratti stipulati contestualmente; con un congegno, quindi, tale da attuare il trasferimento dei due immobili ai [M.] nella eventualità o del mancato pagamento da parte del convenuto del prezzo delle quote sociali ovvero della mancata liberazione degli stessi [M.] dalle

*Linea Motiva*

fideiussioni da essi rilasciate alle banche. Sostiene che il meccanismo dedotto dal convenuto non era da assumere nello schema della simulazione, ma nella fattispecie legale prevista dall'art. 2744 c.c., integrando una violazione del divieto del patto commissorio, e che quindi l'eccezione di inefficacia proposta valeva come eccezione di nullità. Deduce, di conseguenza, che, non essendo applicabili alla nullità derivante dall'art. 2744 c.c. le limitazioni previste dall'art. 1417 c.c., la Corte di Appello, una volta qualificata correttamente l'eccezione, avrebbe dovuto utilizzare sia la prova testimoniale raccolta in primo grado, che aveva confermato la funzione di garanzia e non di scambio del contratto preliminare e il mancato pagamento della somma di lire 220.000.000, sia la prova per presunzioni invocata dal convenuto nell'atto di appello, fondata sulla contestualità delle tre scritture e sul mancato versamento di qualsiasi prezzo.

Con il secondo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 2744, 1421 c.c. e 112 c.p.c. Sostiene che, poiché dalle allegazioni in fatto del L. si desumeva la riconducibilità del contratto preliminare di vendita immobiliare al divieto del patto commissorio, trattandosi di un elemento di un meccanismo diretto a trasferire la proprietà degli immobili in caso di inadempimento, i giudici di merito avrebbero dovuto rilevare la

*Lichotano*

nullità dell'atto d'ufficio, anche a prescindere da ogni eccezione e domanda proposta dal convenuto.

2) I due motivi, che per ragioni di connessione possono essere trattati congiuntamente, sono infondati.

Deve premettersi che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, il divieto del patto commissorio sancito dall'art. 2744 c.c., con la conseguente sanzione di nullità radicale, si estende a qualsiasi negozio, ancorché di per sé astrattamente lecito, allorché esso venga impiegato per conseguire il fine concreto, riprovato dall'ordinamento, della illecita coercizione del debitore, costringendolo al trasferimento di un bene a scopo di garanzia nella ipotesi di mancato adempimento di una obbligazione assunta. In particolare, si ritiene pacificamente che il patto commissorio possa essere ravvisato anche di fronte a più negozi tra loro collegati, quando da essi scaturisca un assetto di interessi complessivo tale da far ritenere che il procedimento negoziale attraverso il quale deve compiersi il trasferimento di un bene del debitore sia collegato, piuttosto che alla funzione di scambio, ad uno scopo di garanzia, a prescindere dalla natura meramente obbligatoria o traslativa o reale del contratto (v. Cass. 23-10-1999 n. 11924; Cass. 23-10-1994 n. 11924; Cass. 15-8-1990 n. 8325), ovvero dal momento temporale in cui l'effetto traslativo sia destinato a verificarsi nonché dagli strumenti negoziali destinati alla sua attuazione e, persino, dalla

*L. Roberto*

identità dei soggetti che abbiano stipulato i negozi collegati (Cass. 19-5-2004 n. 9466), sempre che questi siano stati concepiti e voluti come funzionalmente connessi e tra loro interdipendenti, onde risultare idonei al raggiungimento dello scopo finale di garanzia che le parti si erano prefissate (Cass. 28-6-2006 n. 14903; Cass. 16-9-2004 n. 18655).

Ne consegue che, in linea di principio, anche un contratto preliminare di compravendita può incorrere nella sanzione dell'art. 2744 c.c., ove risulti l'intento primario delle parti di costituire con il bene promesso in vendita una garanzia reale in funzione dell'adempimento delle obbligazioni contratte dal promittente venditore con altro negozio collegato, sì da stabilire un collegamento negoziale e strumentale tra i due negozi.

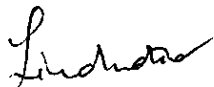
E' evidente, peraltro, che, allorché lo strumento negoziale adoperato dalle parti in funzione di garanzia sia rappresentato da un contratto preliminare, in tanto può configurarsi un illecito patto commissorio, in quanto i contraenti abbiano predisposto un meccanismo (quale la previsione di una condizione) diretto a far sì che l'effetto definitivo e irrevocabile del trasferimento si realizzi solo a seguito dell'inadempimento del debitore-promittente venditore, rimanendo, in caso contrario, il bene nella titolarità di quest'ultimo.

*L. L. L.*



In tal caso, infatti, il contratto preliminare viene impiegato per conseguire l'illecita coartazione del debitore a sottostare alla volontà del creditore, per cui non sussiste la causa di scambio, tipica di ogni contratto di compravendita, ma il preliminare costituisce il mezzo per raggiungere il risultato vietato dalla legge (v. Cass. 10-2-1997 n. 1233; Cass. 4-3-1996 n. 1657).

Nella specie, come si evince dalla lettura della sentenza impugnata (v. pag. 3) e dello stesso ricorso (v. pag. 3 e 4), nella comparsa di costituzione di primo grado il convenuto si è limitato ad eccepire l'inefficacia del contratto preliminare di compravendita del [OMISSIS] per simulazione, assumendo in termini del tutto generici che il medesimo nascondeva un meccanismo di garanzia per il pagamento del prezzo di cessione delle quote pari al 50% di Arcoland s.r.l. detenute dai [M.] e a lui cedute con altra scrittura redatta in pari data, nonché per l'adempimento dell'obbligazione, assunta dal convenuto con una terza coeva scrittura, di liberare i [M.] dalle fideiussioni dagli stessi in precedenza prestate nei confronti di alcuni istituti di credito. Analoga posizione è stata mantenuta in appello, allorché il [L.] (v. pag. 3 della sentenza e 8-9 del ricorso) ha chiesto, in riforma della sentenza di primo grado, "la dichiarazione di inefficacia del preliminare di vendita", invocando la sussistenza di "presunzioni gravi, precise e concordanti", che dimostravano la simulazione dell'atto.



Ciò posto, si osserva che il generico riferimento alla funzione di garanzia svolta dal contratto preliminare asseritamene simulato, non appare di per sé sufficiente ai fini della configurazione di un illecito patto commissorio. Nel giudizio di merito, infatti, il L. non ha nemmeno allegato l'esistenza, in concreto, di un qualche meccanismo, predisposto dai contraenti, diretto ad imporre il trasferimento dei beni indicati nel contratto preliminare nel caso in cui il credito del promittente acquirente restasse insoddisfatto, e ad escluderlo, invece, nell'ipotesi di adempimento dell'obbligazione contratta dal promittente venditore. Le stesse deduzioni svolte nel ricorso non forniscono sufficienti lumi al riguardo, non spiegando attraverso quale strumento o congegno, realmente impiegato dalle parti, gli effetti normalmente connessi al contratto preliminare fossero destinati ad operare in via definitiva solo in caso di inadempimento del debitore-promittente venditore, in modo che la fattispecie negoziale posta in essere potesse rivelarsi idonea ad esercitare su quest'ultimo un'indebita coercizione all'adempimento, in violazione del divieto del patto commissorio..

Correttamente, pertanto, la Corte territoriale, alla luce della prospettazione in fatto della vicenda operata dal convenuto, ha ricondotto l'eccezione d'inefficacia dal medesimo formulata nell'ambito della simulazione, facendone ridiscendere

*Lindhata*

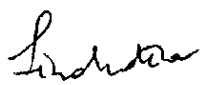
l'applicabilità dei limiti sanciti in tema di prova per testi e per presunzioni tra le parti dagli artt. 1417 e 2729 c.c.

Per le stesse ragioni, poichè dai fatti esposti dall'appellante non poteva desumersi in modo inequivocabile che il contratto preliminare stipulato dalle parti costituisca un espediente volto ad eludere il divieto del patto commissorio, al giudice di appello non può rimproverarsi di non aver rilevato d'ufficio la nullità di tale contratto.

3) Con il terzo motivo il ricorrente si duole della violazione e falsa applicazione degli artt. 1417, 2722, 2723 e 2729 comma 2 c.c. Deduce che, anche a voler rimanere nell'ambito della simulazione, la Corte di Appello avrebbe dovuto valutare le prove per testi e per presunzioni indicate dal L. in quanto le stesse tendevano a dimostrare l'illiceità del negozio dissimulato e, quindi, ai sensi dell'ultima parte dell'art. 1417 c.c., non erano precluse dal limite di cui alla prima parte dello stesso articolo.

Anche tale motivo è privo di fondamento.

Come è noto, la prova della simulazione si atteggia in modo diverso a seconda che si tratti di rapporti verso terzi o dei rapporti interni tra le parti: invero, se la domanda di simulazione è proposta da creditori o da terzi che, estranei al rapporto, non sono in grado di procurarsi la prova scritta, la prova per testi e per presunzioni della simulazione non può subire alcun limite; per contro, se la domanda



è proposta da una delle parti o dagli eredi, la dimostrazione della simulazione incontra gli stessi limiti della prova testimoniale, per cui se il contratto simulato è stato redatto per iscritto, la prova per testi e per presunzioni non può esser ammessa contro il contenuto del documento, perché le parti hanno la possibilità e l'onere di munirsi delle controdiichiarazioni, salve le eccezioni a tale regola espressamente previste dalla legge, e salvo che la prova sia diretta a far valere l'illiceità del contratto dissimulato (Cass. 4-5-2007 n. 10240; Cass. 23-1-1997 n. 697; Cass. 12-2-1986 n. 850).

Nella specie, pertanto, non venendo in discussione, per le ragioni in precedenza esposte, l'eventuale illiceità del contratto dissimulato, correttamente la Corte di Appello ha ritenuto che l'appellante, nei confronti del promittente acquirente, potesse provare la simulazione del contratto preliminare di compravendita solo attraverso la produzione di una controdiichiarazione, escludendo la possibilità per il medesimo di avvalersi della prova per testi e per presunzioni.

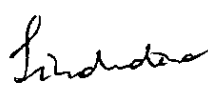
4) Con il quarto motivo il ricorrente lamenta l'illogicità e contraddittorietà della motivazione, nella parte in cui, dopo aver affermato che il raffronto tra le tre scritture private non valeva a sorreggere le deduzioni svolte dall'appellante, ha proceduto alla comparazione del valore degli immobili oggetto del preliminare (lire 300.000.000) esclusivamente con il credito della cessione di

*Luolota*

quote (lire 48.000.000) e non anche con le altre obbligazioni assunte dal [L.] con la terza scrittura (liberazione dei venditori dalle fideiussioni bancarie da questi prestate in favore della società verso vari istituti di credito), che il preliminare di vendita doveva garantire.

Il motivo è inammissibile.

La Corte di Appello ha escluso, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1417 e 2729 c.c., la possibilità per il convenuto di provare per presunzioni, nei confronti del promittente acquirente, la simulazione del contratto preliminare; ed ha conseguentemente concluso che nessun rilievo può essere attribuito al ragionamento deduttivo svolto dall'appellante con riferimento al collegamento tra le tre scritture private redatte il [OMISSIS] A fronte di tale affermazione, di per sé idonea a sorreggere la decisione, l'ulteriore argomentazione contenuta in sentenza, secondo cui la valutazione unitaria delle tre scritture non porta affatto alle conclusioni sostenute dall'appellante, risulta chiaramente svolta *ad abundantiam*, come inequivocamente dimostrato dall'espressione usata per introdurla ("Peraltro deve sottolinearsi").

Ciò posto, si osserva che è inammissibile in sede di legittimità il motivo di ricorso che censuri un'argomentazione della sentenza impugnata svolta "ad abundantiam" e, pertanto, non costituente una "ratio decidendi" della medesima. Infatti, 

un'affermazione siffatta contenuta nella sentenza di appello, che non abbia spiegato alcuna influenza sul dispositivo della stessa, essendo improduttiva di effetti giuridici, non può essere oggetto di ricorso per cassazione, per difetto di interesse (tra le tante v. Cass. 22-11-2010 n. 23635; Cass. 5-6-2007 n. 13068; Cass. 23-11-2005 n. 24591

5) Con il quinto motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2932 comma 2 c.c., 112, 115 e 116 c.p.c. Sostiene che, anche a voler ritenere la validità del contratto preliminare, la domanda attrice non avrebbe potuto trovare accoglimento per mancanza della condizione dell'azione prevista dall'art. 2932 c.c., non avendo il promissario acquirente eseguito la sua prestazione né fatto offerta della stessa nei modi di legge.

Il motivo è inammissibile, prospettando una questione nuova, che non risulta trattata nella sentenza impugnata e che il ricorrente non ha dedotto di aver prospettato con i motivi di appello.

6) Con il sesto motivo il ricorrente lamenta l'omessa pronuncia sul motivo di appello proposto avverso la statuizione di rigetto della domanda riconvenzionale di risoluzione per inadempimento del contratto di cessione di quote. Sostiene che il giudice di appello si è limitato ad esaminare la prima articolazione del motivo (relativa all'ammontare del mutuo passivo verso il Banco di Napoli), senza prendere in considerazione la seconda e la

*Luca...*

terza (concernenti l'indicazione, nella situazione patrimoniale, di beni mobili che non erano nella disponibilità della società Arcoland, e la mancata prospettazione di un consistente debito).

Il motivo è infondato.

La Corte di Appello ha esaminato e disatteso, ritenendolo sguarnito di prova, il motivo di gravame con cui veniva denunciata la non corrispondenza della situazione patrimoniale redatta dal D. con quella reale della società al momento della cessione delle quote.

Ciò vale ad escludere la configurabilità, nella specie, del dedotto vizio di omessa pronuncia, il quale sussiste solo nell'ipotesi in cui sia mancata da parte del giudice di appello ogni decisione su un motivo di impugnazione, e non anche nel caso in cui il giudice di merito abbia preso in esame la questione oggetto di doglianza e l'abbia risolta in modo giuridicamente non corretto ovvero senza giustificare adeguatamente la decisione (cfr. Cass. 17-7-2007 n. 15882; Cass. 19-5-2006 n. 11844; Cass. 14-3-2006 n. 5444; Cass. 14-2-2006, n. 3190; Cass. 12-12-2005 n. 27387).

7) Con il settimo motivo, infine, il ricorrente si duole dell'insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, rappresentato dalla divergenza della situazione reale con quella patrimoniale prospettata al L. nella quale erano stati ineriti beni mobili di cui la società non aveva la disponibilità e non

*L. Arcoland*

era stato riportato un debito di lire 77.385.700 della Marullo Costruzioni verso l'impresa.

Anche tale motivo deve essere disatteso.

La Corte di Appello, nel ritenere sformite di prova le deduzioni svolte dall'appellante riguardo alla mancata corrispondenza della situazione patrimoniale rappresentata all'acquirente al momento della cessione di quote sociali con quella reale, pur essendosi soffermata in particolare sulla questione dell'ammontare del mutuo passivo verso il Banco di Napoli, ha implicitamente disatteso i rilievi inerenti ai beni mobili e al debito verso l'impresa; rilievi che, come si evince dalla lettura del ricorso (nel quale, a pag. 35, è stato trascritto in modo virgolettato il motivo di appello in questione), erano stati formulati in termini del tutto generici.

Si rammenta, al riguardo, che l'onere di adeguatezza della motivazione non comporta che il giudice del merito debba occuparsi di tutte le allegazioni delle parti, nè che egli debba prendere in esame, al fine di confutarle o condividerle, tutte le argomentazioni da queste svolte. È, infatti, sufficiente che il giudice esponga, anche in maniera concisa, gli elementi in fatto ed in diritto posti a fondamento della sua decisione, dovendo ritenersi per implicito disattesi tutti gli argomenti, le tesi e i rilievi che, seppure non espressamente esaminati, siano incompatibili con la soluzione

*Leandro*



adottata e con l'iter argomentativo seguito (tra le tante v. Cass. 20-11-2009 n. 24542; Cass. 12-1-2006 n. 407; Cass. 2 agosto 2001, n. 10569).

8) Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese sostenute dai resistenti nel presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese, che liquida per ciascun resistente in euro 4.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 14-3-2013

Il Consigliere estensore

*L. Schiavone*

Il Presidente

*PM*

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

*M*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 21 MAG. 2013

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

*Y*