

# Sulla possibile individuazione senza riferimenti catastali di un terreno oggetto di un contratto preliminare

Cass. Sez. II Civ. 1° marzo 2024, n. 5536 - Giusti, pres.; Mondini, est. - Gi.Gi. (avv.ti Colarusso) c. Da.Ca. (avv.ti Caliandro) ed a. (Cassa con rinvio App. Sez. dist. Taranto 14 giugno 2019)

## **Contratti - Terreno oggetto del contratto preliminare - Individuazione senza riferimenti catastali - Possibilità.**

*Nel contratto avente ad oggetto beni immobili, non è indispensabile l'inserimento dei riferimenti catastali. L'identificazione di un immobile può infatti avvenire anche attraverso mezzi diretti o indiretti, legali o convenzionali.*

(Omissis)

### **RILEVATO CHE:**

1. Gi.Gi. ricorre, con due motivi illustrati con memoria, per la cassazione della sentenza in epigrafe con cui la Corte di Appello di Taranto ha, in primo luogo, dichiarato nullo, per indeterminatezza dell'oggetto, il contratto per scrittura privata non autenticata, in data 20 giugno 1991, di cui esso ricorrente aveva chiesto la risoluzione e in forza del quale esso ricorrente aveva promesso di acquistare dagli odierni intimati o loro danti causa, tra i quali anche il dante causa dell'odierno controricorrente, Da.Ca., un immobile così descritto: "porzione di suolo di mq. 650 circa (pervenuto ai promittenti venditori) per successione testamentaria (dichiarazione di successione presentata il (Omissis), n. (Omissis), vol. (Omissis)); detto suolo trovasi in Via (Omissis) 75 in G angolo via (Omissis) e confinante con Fa.Be.".

La Corte di Appello ha, in secondo luogo, dichiarato prescritta l'azione di restituzione della somma pagata dall'odierno ricorrente in adempimento del preliminare;

### **CONSIDERATO CHE:**

1. con il primo motivo di ricorso viene lamentata la "violazione o falsa applicazione degli artt. 1436 c.c. e 1418, secondo comma, c.c., in relazione all'art. 360, primo comma n.3, c.p.c.".

Sostiene il ricorrente che, al contrario di quanto ritenuto dalla Corte di Appello di Taranto, gli elementi contenuti nel contratto erano sufficienti a rendere determinato l'oggetto del previsto trasferimento e quindi valido il contratto;

2. con il secondo motivo di ricorso viene lamentata la violazione o falsa applicazione degli artt. 2033,2935,2943 c.c. in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.".

Questo motivo dipende dall'accoglimento del primo.

Deduce infatti il ricorrente che essendo errata decisione della Corte di Appello in punto di nullità del contratto preliminare e dovendo ritenersi il contratto valido, avrebbe dovuto essere accolta la propria domanda di dichiarazione della risoluzione del contratto stesso in danno dei promittenti venditori con la conseguenza che il dies a quo del termine di prescrizione dell'azione di ripetizione di indebito non doveva essere individuato -così come in conseguenza di detto errore era stato individuato - nel giorno della esecuzione del pagamento bensì nel giorno in cui, con la sentenza di risoluzione, l'accertamento dell'indebito sarebbe divenuto effettivo;

3. in riferimento ai due motivi di ricorso deve essere presa in esame l'eccezione del controricorrente per cui, sulla nullità del contratto, vi è già stata una pronuncia passata in giudicato tra le stesse parti.

Il controricorrente deduce che tra le parti del preliminare era intercorsa altra controversia promossa dall'odierno ricorrente per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 c.c., il trasferimento coattivo dell'immobile e che in tale controversia il Tribunale di Taranto, sezione di Grottaglie, con sentenza 153 del 2005, confermata dalla Corte di Appello di Lecce con sentenza 285/2007 divenuta definitiva aveva rigettato la domanda ritenendo nullo il contratto per indeterminatezza del relativo oggetto.

3.1. L'eccezione di giudicato è inammissibile.

Nel giudizio di legittimità il giudicato esterno può essere per la prima volta fatto valere solo ove si tratti di giudicato successivo alla scadenza del termine ultimo per ogni allegazione difensiva in grado d'appello e, pertanto, successivamente alla scadenza dei termini per il deposito delle memorie di replica, momento in cui il quadro fattuale sul quale la decisione di secondo grado può e deve fare riferimento è da considerarsi chiuso (v., tra molte, Cass. Sez. n.14883 del 31/05/2019). Il principio della rilevabilità in sede di legittimità del giudicato esterno presuppone che questo risulti dagli atti comunque prodotti nel giudizio di merito e presuppone altresì, stante l'onere di completezza e autosufficienza del ricorso, che la parte che deduca il suddetto giudicato indichi il momento e le circostanze processuali in cui i già menzionati atti sono stati prodotti, senza possibilità di depositare per la prima volta la sentenza in sede di legittimità (Cass. n. 15846 del 06/06/2023).

Il giudicato in questa sede invocato dal controricorrente si sarebbe formato addirittura prima dell'inizio del giudizio di primo grado. Né il controricorrente deduce di aver mai fatto valere l'eccezione di giudicato nel merito. Resta assorbito



nella superiore ragione di inammissibilità il rilievo per cui il ricorrente, nell'atto introduttivo del presente giudizio, fa cenno alle sentenze del Tribunale di Taranto e della Corte di Appello di Lecce richiamate ex adverso deducendo che con la seconda, poi passata in giudicato, era stata accertata la validità del preliminare;

2. il primo motivo di ricorso è fondato e va accolto.

2.1. L'oggetto del contratto può essere determinato o determinabile (art. 1346 c.c.). Ai fini della validità del contratto avente ad oggetto immobili, l'identificazione del bene-cosa è indispensabile per la (attuale) determinatezza dell'oggetto del contratto. In mancanza il contratto è, ai sensi dell'art.1418 c.c., nullo.

In termini generali, l'identificazione di un immobile può avvenire attraverso mezzi diretti o indiretti, legali o convenzionali a seconda che siano stati predisposti al fine specifico di stabilire dei "contrassegni" di identificazione - così i dati catastali - ovvero consistano in un rinvio ad entità, rapporti o situazioni giuridiche di diverso contenuto e, rispettivamente, che siano previsti o imposti dalla legge o in via convenzionale.

Il codice civile non stabilisce un criterio generale di identificazione dei beni immobili ai fini della validità del contratto. Questa Corte ha affermato che, ai tali fini, con riguardo ai contratti ad effetti reali o obbligatori, relativi ad immobili non è indispensabile l'indicazione dei confini e dei dati catastali, essendo sufficiente qualunque criterio idoneo ad identificare il bene in modo univoco (Cass. Sez. 2, Sentenza n.7079 del 22/06/1995 secondo cui "Il requisito della determinatezza o determinabilità dell'oggetto di un contratto preliminare relativo a bene immobile non postula la necessaria indicazione dei numeri del catasto o delle mappe censuarie e di tre almeno dei suoi confini - che sono indicazioni rilevanti ai fini della trascrizione (art. 2659 n. 4 e 2826 cod. civ.) - quando, pur in mancanza delle dette indicazioni, l'oggetto del contratto può essere determinato in base alle altre clausole del contratto medesimo").

Solo laddove l'identificazione dell'oggetto del preliminare afferisca ad una pronuncia giudiziale ex art. 2932 cod. civ., occorre che, nel preliminare stesso, l'immobile sia esattamente precisato con indicazione dei relativi confini e dati catastali, dovendo la sentenza corrispondere esattamente al contenuto del contratto, senza poter attingere da altra documentazione i dati necessari alla specificazione del bene oggetto del trasferimento" (Cass. 952/2013).

È stato poi anche statuito che "Ai fini della validità del contratto preliminare, non è indispensabile la completa e dettagliata indicazione di tutti gli elementi del futuro contratto, risultando sufficiente l'accordo delle parti su quelli essenziali. In particolare, nel preliminare di compravendita immobiliare, per il quale è richiesto "ex lege" l'atto scritto come per il definitivo, è sufficiente che dal documento risulti, anche attraverso il rimando ad elementi esterni ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui indicazione pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il definitivo, può altresì essere incompleta o mancare del tutto, purché l'intervenuta convergenza delle volontà risulti, sia pure "aliunde" o "per relationem", logicamente ricostruibile" (Cass. 11297/2018).

La Corte di Appello non si è uniformata alla giurisprudenza di legittimità: in causa di risoluzione del preliminare ha ritenuto che il bene non fosse identificabile malgrado il contratto recasse ordinari elementi identificativi dell'immobile, costituiti dal Comune di ubicazione, dalle strade, da una delle proprietà confinanti e che, in particolare, il contratto rinviasse alla dichiarazione di successione, indicata in modo preciso, come di per sé identificativa del bene ("... porzione di suolo di mq 650 per successione testamentaria dichiarazione di successione presentata il (Omissis), n. (Omissis), vol. (Omissis)...");

4. il secondo motivo di ricorso resta assorbito dall'accoglimento del primo con conseguente cassazione della sentenza impugnata;

5. la causa deve essere rinviata alla Corte di Appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, in diversa composizione, anche per le spese;

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di Appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, in diversa composizione, anche per le spese.

(Omissis)