

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata in data 8 novembre 1993 l'Inps conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Napoli Nazionale Sviluppo Società per l'esercizio di attività finanziarie e di gestioni assicurative s.r.l. nonché Maria Piromallo Capece Piscicelli, Giovanna Rodinò di Miglione e Marcello Rodinò di Miglione, per ivi sentir dichiarare l'Inps unico ed esclusivo proprietario di due vani e mezzo, condotti in locazione dal predetto Marcello Rodinò di Miglione, ubicati al terzo piano di via Francesco Crispi n. 72, riportata in catasto alla partita 105175, folio 15, mappale 179, sub 26.

Esponeva l'Istituto che i convenuti si erano appropriati dei predetti immobili, pur non essendo gli stessi compresi tra i beni oggetto dell'atto di vendita a rogito notar Fiordiliso del 21 giugno 1979, che aveva riguardato solo i cespiti distinti in catasto alla partita 33832, folio 15, mappale 349, particelle 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37, facenti parte del fabbricato di via Crispi 74, venduto per l'intero.

Nazionale Sviluppo s.r.l., costituitasi in giudizio, contestava la domanda chiedendo

l'accertamento del suo esclusivo diritto di proprietà sui vani oggetto del giudizio.

Con sentenza depositata il 20 maggio 2002 il Tribunale di Napoli dichiarava l'Inps unico proprietario degli immobili di cui innanzi.

Proposto gravame da Nazionale Sviluppo Società per l'esercizio di attività finanziarie e di gestioni assicurative s.r.l. nonché dall'avvocato Domenico Buonuomo, subentrato nella proprietà dell'unità immobiliare alla quale erano accorpati i vani in contestazione, alla moglie Giovanna Rodinò di Miglione, la Corte d'appello di Napoli, in data 10 marzo 2004, lo respingeva.

Avverso detta pronuncia propongono ricorso per cassazione Nazionale Sviluppo Società per l'esercizio di attività finanziarie e di gestioni assicurative s.r.l. e Domenico Buonuomo, articolando sei motivi.

Resiste con controricorso l'Inps.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1 Col primo motivo i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione degli artt. 1326, comma 1, 1336, 1350 cod. civ., nonché insufficienza della motivazione, ex art. 360, nn. 3 e 5 cod. proc. civ., per avere il giudice di merito erroneamente

individuato il momento perfezionativo del trasferimento dell'immobile nella sottoscrizione del rogito redatto dal notaio Gennaro Fiordiliso in data 21 giugno 1979, piuttosto che nell'atto di aggiudicazione, conseguente all'espletamento della procedura di asta pubblica indetta dall'Inps.

Segnatamente la Corte territoriale avrebbe omesso di valutare che l'aggiudicazione aveva trovato la sua formalizzazione nella delibera del Consiglio di amministrazione dell'Inps in data 21 luglio 1978 e che in tale momento, con la determinazione delle condizioni dell'offerta e dell'acquisto, e cioè con la precisa identificazione dell'immobile e con l'individuazione del prezzo e delle modalità di pagamento, si era perfezionata l'alienazione. In tale contesto l'atto per notar Fiordiliso dell'anno successivo costituiva la semplice riproduzione nella forma pubblica di una vendita già perfetta in tutti i suoi elementi, tanto vero che le parti non avrebbero potuto modificare, successivamente all'aggiudicazione, i termini dell'accordo raggiunto.

Ricordano quindi che il Supremo Collegio costantemente ritiene il processo verbale di aggiudicazione, nelle convenzioni alla cui stipula la Pubblica Amministrazione procede con il sistema

dell'asta pubblica o della licitazione privata, equivalente ad ogni effetto legale del contratto, e non già atto meramente preparatorio dello stesso (confr. Cass. n. 8420 del 2000; Sez. Un. n. 5992 del 2003).

Rilevato che i vani in contestazione costituivano il bagno e la cucina di uno degli appartamenti di cui si compone il fabbricato, con accesso dal solo civico 74 della via Francesco Crispi, evidenziano i ricorrenti che l'appartenenza degli stessi al complesso oggetto della vendita in esame emergeva in maniera incontestabile da tutta la documentazione consegnata all'epoca dall'Inps, e, segnatamente, dalle planimetrie, dai contratti di locazione, e dalla corrispondenza intercorsa con gli inquilini, nonché dal rilievo che nelle condizioni della vendita era costantemente ribadito che essa aveva luogo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile era posseduto dall'alienante.

L'atto per notar Fiordiliso non poteva quindi in alcun modo modificare il contenuto di un contratto già concluso e, qualora lo avesse fatto, andava opportunamente rettificato.

1.2 Col secondo mezzo gli impugnanti denunciano violazione e falsa applicazione degli artt. 1362,

comma 2, e 1366 cod. civ., omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, ex art. 360, n. 5, cod. proc. civ., per non avere il giudice di merito considerato che la somma offerta dai ricorrenti per l'acquisto dell'immobile oggetto del bando di gara era stata parametrata sulla consistenza del fabbricato, nelle condizioni riscontrate dagli aggiudicatari nel sopralluogo eseguito con gli incaricati dell'Istituto e prima dell'offerta di acquisto. Del resto la necessità di tener conto del comportamento complessivo delle parti, sancita dall'art. 1362, comma 2, cod. civ., avrebbe dovuto indurre il giudice a quo a considerare sintomatico il silenzio dell'Inps durato ben quindici anni dopo la conclusione del contratto.

Né alcun valore poteva avere il riferimento alle planimetrie allegate all'atto per notar Fiordiliso, posto che queste avevano la sola funzione di evidenziare le servitù che si andavano a costituire a seguito della vendita laddove, per determinare la consistenza effettiva dell'immobile, doveva aversi riguardo allo stato dei luoghi nonché ai contratti di locazione delle unità da cui era formato il fabbricato. E ciò tanto più che nell'atto per notar

Fiordiliso era stato specificato che la vendita avveniva a corpo.

1.3 Col terzo motivo si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1362, comma 1, e 1366 cod. civ., omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, ex artt. 360, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello ritenuto dimostrativa della volontà dell'Inps di escludere i vani in contestazione dalla vendita la circostanza che, prima dell'atto per notar Fiordiliso, alcune unità facenti parte del complesso immobiliare venduto erano state accatastate dall'Istituto e che le relative particelle erano state indicate nel rogito, senza considerare che, in tale contesto, la circostanza che l'Inps non si fosse preoccupato di precisare che i vani per cui è controversia, i quali facevano strutturalmente e funzionalmente parte del fabbricato compravenduto, erano esclusi dal trasferimento, era, al contrario, sintomatica della loro inclusione tra gli immobili compravenduti.

1.4 Col quarto motivo i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione dell'art. 1358 (rectius, 1337) cod. civ., per avere il decidente

ignorato l'obbligo imposto dalla legge alle parti di tenere un comportamento improntato a buona fede.

1.5 Col quinto motivo si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 cod. civ., per non avere il giudice di merito considerato né il comportamento complessivo dell'Inps, sia antecedente che successivo alla conclusione del contratto, né che la somma offerta dagli acquirenti era stata determinata in relazione alla consistenza del fabbricato comprensiva dei vani in contestazione, di modo che il distacco degli stessi comportava una modifica surrettizia delle condizioni del contratto. Ribadiscono sul punto gli impugnanti che il bando costituisce una vera e propria proposta, e che le offerte sono accettazioni sospensivamente condizionate al mancato sopraggiungere di dichiarazioni più vantaggiose di altri concorrenti.

1.6 Col sesto motivo i ricorrenti lamentano violazione e falsa applicazione di disposizioni di legge, nonché vizio di motivazione, per avere il giudice di merito ritenuto che le parti si fossero riferite per la individuazione dell'oggetto della vendita alle planimetrie allegate, laddove nell'atto a rogito notar Fiordiliso tale clausola non esisteva affatto.

Lamentano anche che ingiustamente sarebbe stata negata ogni valenza probatoria, ai fini della dimostrazione della consistenza dell'immobile compravenduto, alle condizioni in cui lo stesso era posseduto dall'Inps e quindi alla circostanza che i vani in contestazione non erano affatto distinti dalla unità immobiliare alla quale erano aggregati, ed erano stati considerati unitariamente con le restanti superfici di questa in sede di determinazione dell'equo canone. Del resto gli aggiudicatari si erano espressamente accollati i compensi eventualmente dovuti ai conduttori per migliorie apportate agli immobili, tra cui anche quelle afferenti ai vani in contestazione. Sostengono inoltre che il giudice di merito avrebbe fatto malgoverno delle emergenze istruttorie e segnatamente delle risultanze delle espletate consulenze tecniche.

2.1 Il ricorso è infondato.

Alla scelta operata in dispositivo il giudice di merito è pervenuto attraverso due passaggi argomentativi fondamentali: a) l'identificazione del momento perfezionativo del trasferimento della proprietà dello stabile ubicato in Napoli, al numero civico 74 di via Crispi in quello della sottoscrizione dell'atto a rogito notar Fiordiliso; b) la mancata

inclusione tra gli immobili oggetto di tale contratto dei due vani rivendicati dall'Inps.

Il primo motivo di ricorso prende di mira la valutazione sub a); gli altri criticano il giudizio sub b).

L'esame delle censure esige l'esposizione, sia pure sommaria, delle ragioni addotte a sostegno della decisione.

2.2 Secondo il decidente il contratto stipulato in data 21 giugno 1979 non era meramente riproduttivo di un accordo già perfetto in tutti i suoi elementi: in realtà, posto che solo il predetto atto conteneva tutte le indicazioni necessarie alla effettiva individuazione dell'oggetto della vendita, in tale momento, e non prima, doveva ritenersi raggiunto, e manifestato nella forma scritta richiesta dalla legge *ad substantiam*, quel *consensus in idem placitum* necessario alla realizzazione dell'effetto traslativo.

2.3 A tale approccio ricostruttivo della vicenda dedotta in giudizio gli impugnanti sembrano opporre anzitutto una obiezione di carattere dogmatico: nei contratti stipulati dalla Pubblica Amministrazione con il sistema dell'asta pubblica o della licitazione privata il processo verbale di aggiudicazione equivale sempre e in ogni caso al contratto, di modo che la

Corte d'appello, per individuare la consistenza del fabbricato alienato, avrebbe dovuto fare riferimento all'atto dell'Inps in data 21 giugno 1978, certificativo dell'avvenuta accettazione della proposta dell'Istituto, da parte degli attuali ricorrenti, e quindi del perfezionamento dell'acquisto.

A fronte delle esposte critiche osserva il collegio che il principio generalissimo per cui nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale, ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso della parti legittimamente manifestato (art. 1376 cod. civ.), non soffre nell'ordinamento eccezioni, di modo che ad esso devono intendersi soggette anche le procedure traslative di beni di enti pubblici, nelle quali la scelta del contraente avviene di regola col sistema della gara.

Su tale rilievo concordano, per la verità, i ricorrenti, tanto vero che, nel contestare la decisione impugnata - laddove sottolinea che, trattandosi di beni immobili, il diritto di proprietà si trasferisce con il consenso validamente espresso -

ricordano che la forma vincolata richiesta dall'art. 1350 cod. civ. può essere conseguita anche attraverso l'incontro di volontà, manifestate per iscritto in tempi diversi dalle parti contraenti.

Senonché siffatto principio, sicuramente corretto, va coordinato con la *regula iuris* che esige, affinché l'effetto traslativo sia immediato, l'esatta individuazione dell'oggetto della vendita. E in tale prospettiva l'assunto secondo cui, laddove vi sia procedura d'asta, la proprietà si trasferisce nel momento in cui viene redatto il verbale di aggiudicazione, che consacra per iscritto l'incontro tra offerta e accettazione, o in quello antecedente in cui la volontà di acquistare a un determinato prezzo si incrocia con la proposta al pubblico di vendita al migliore offerente, manifestate, l'una e l'altra, in forma scritta, (confr. Cass. 11 giugno 2004, n. 11103), elude l'obiezione di fondo per cui la vendita, per essere valida o comunque, per produrre da subito effetti reali, deve riferirsi a un bene esattamente individuato. Ne deriva che ove, trattandosi di cosa complessa, il bando la indichi in via solo approssimativa, non v'è aggiudicazione che possa imporre la produzione dell'effetto traslativo immediato.

In realtà l'indagine sugli effetti giuridici connessi all'espletamento di una gara e, ove ad essa segua la redazione di un contratto, sul carattere costitutivo o ricognitivo delle previsioni pattizie, in ordine alla loro efficacia traslativa, deve avvenire in concreto, restando affidato all'interprete il compito di stabilire quando la titolarità del diritto di proprietà si sia validamente trasferita dall'uno all'altro contraente.

La necessità di un approccio pragmatico è del resto sottesa, alle disposizioni che, disciplinando l'amministrazione del patrimonio degli enti pubblici, a partire dallo Stato, prevedono in via meramente eventuale che il verbale di aggiudicazione tenga luogo del contratto (artt. 88 e 97 r.d. 23 maggio 1924, n. 827; art. 62 d.P.R. 24 gennaio 1978, n. 84), nonché alla giurisprudenza di questa Corte che solo *di regola* collega l'effetto traslativo alla redazione dello stesso (confr. Cass. civ. 21 giugno 2000, n. 8420; Cass. 11 giugno 2004, n. 11103).

2.3 Venendo al caso di specie, la Corte territoriale ha motivato il suo convincimento, in ordine alla individuazione del momento in cui si era prodotto l'effetto traslativo, attraverso un puntiglioso esame di tutta la procedura, a partire

dall'avviso di asta, contenente una indicazione generica della volumetria e dei metri quadrati del fabbricato, fino all'atto pubblico del 21 giugno 1979, contenente, per contro, una dettagliata descrizione dello stabile, del relativo accesso, del numero dei piani che lo costituivano e dei confini i quali, oltre ad essere in esso specificati, erano esattamente individuati in una planimetria che, previa verifica, venne sottoscritta dalle parti e allegata all'atto. Ha segnatamente evidenziato il decidente come fossero stati espressamente inclusi nella vendita alcuni immobili siti nel contiguo stabile di via Crispi 72, e con accesso da questo; come fossero state costituite tra i due fabbricati, che, a seguito della vendita ai ricorrenti, cessavano di appartenere allo stesso proprietario, varie servitù attive e passive e come, a chiusura dell'atto, fosse riportato un lungo e preciso elenco delle situazioni di fatto esistenti al momento della vendita.

Dalla complessità delle previsioni contrattuali contenute nel rogito Fiodiliso e dalla parziale difformità dell'oggetto di questo, rispetto a quello indicato nell'avviso d'asta, il giudice di merito ha quindi desunto che in esso, per la prima volta, il bene venne esattamente individuato e che,

conseguentemente, solo con la sua sottoscrizione il consenso delle parti produsse l'effetto traslativo.

A fronte di tale impianto motivazionale, fondato su una corretta lettura della disciplina di riferimento e su un'analisi del caso concreto completa ed esaustiva, le critiche degli impugnanti non colgono nel segno, perché incentrate su una ricostruzione dell'assetto normativo viziata dal pregiudizio di fondo che nelle vendite realizzate col sistema della gara il bene che ne è oggetto sia sempre esattamente individuato, sicché l'incontro della volontà di acquistare a un determinato prezzo con la proposta al pubblico di vendita al migliore offerente, formulate, - ' in forma scritta, realizzi *tout court* l'effetto traslativo (confr. Cass. 11 giugno 2004, n. 11103).

2.4 Quanto poi al problema della inclusione o meno degli immobili rivendicati dall'Inps nella vendita, la Corte territoriale ha motivato la sua negativa valutazione sull'assunto che i due vani in contestazione, strutturalmente appartenenti al fabbricato limitrofo, non erano stati oggetto di alcuna espressa menzione, e tanto in un contesto in cui le parti avevano dettagliatamente previsto e disciplinato *numerose problematiche* derivanti dalle

inevitabili interferenze della struttura compravenduta con il contiguo stabile ubicato al numero civico 72 della medesima strada, tra le quali una relativa proprio all'appartamento oggetto di causa e peraltro ben secondaria rispetto a quella della sua effettiva consistenza: donde il conclusivo rilievo che, se le parti avessero voluto trasferire anche i vani annessi all'appartamento di via Crispi 74, ma facenti parte strutturalmente del vicino fabbricato di via Crispi 72, avrebbero espresso tale volontà e li avrebbero indicati nelle numerose tavole sottoscritte e allegate all'atto.

Nessun valore ha poi riconosciuto il giudice di merito né al comportamento tenuto dall'Inps prima dell'aggiudicazione dell'immobile, pretesamente indice della volontà dell'Istituto di trasmettere con la disposta vendita anche la proprietà dei due vani in contestazione; né alla presunta funzionalità delle superfici rivendicate dall'Inps con l'appartamento venduto; né, infine, al richiamo, nell'atto a rogito notar Fiordiliso, allo stato di fatto e di diritto dell'immobile, in quanto inidonei a vincere il principio della necessità della forma scritta ad substantiam per il trasferimento della proprietà immobiliare.

2.5 Le contestazioni mosse dagli impugnanti a tali rilievi, diffusamente articolate nei motivi di ricorso, ruotano, in buona parte, sulla valorizzazione di profili del comportamento delle parti - precedenti, coevi o successivi alla stipula - in realtà, al più, indicativi della loro convinzione che i vani oggetto del presente giudizio facessero parte di quelli compravenduti.

Ma, se così è, le critiche sono, ancora una volta, eccentriche rispetto al nucleo argomentativo centrale del provvedimento impugnato, e comunque distoniche rispetto al problema giuridico di fondo posto dalla presente controversia. Non par dubbio infatti che, nell'attuale assetto normativo, anche la concorde affermazione delle parti di essersi accordate per il trasferimento della proprietà di un bene immobile, non varrebbe a rendere valida e operativa una vendita non formalizzata in forma scritta. Conseguentemente, le argomentazioni relative all'avvenuto pagamento di un prezzo comprensivo del valore delle superfici in contestazione; o tese a evidenziare in chiave di ermeneutica contrattuale il comportamento complessivo delle parti, chiaramente indicativo della loro volontà di ricomprenderle nella vicenda traslativa; o a denunciare la violazione del dovere di attenersi nelle

trattative e nella formazione del contratto ai principi di correttezza e buona fede, segnatamente svolte nel secondo, nel quarto, nel quinto e nel sesto motivo di ricorso, potrebbero essere adottati a fondamento di altre pretese, di natura recuperatoria o risarcitoria, ma non del riconoscimento dell'avvenuto trasferimento del diritto dominicale.

Sotto altro, concorrente profilo, va poi osservato che i predetti rilievi, nella misura in cui introducono questioni non trattate nella sentenza impugnata, presentano non trascurabili profili di novità, il che imponeva alla parte ricorrente, non solo di allegarne l'avvenuta deduzione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo aveva fatto, onde dar modo alla Corte di controllare *de visu* la veridicità di tale asserzione (confr. Cass. civ. sez. lav. 28 luglio 2008, n. 20518; Cass. civ. 1°, 31 agosto 2007, n. 18440). E invero i motivi del ricorso per cassazione devono investire a pena di inammissibilità questioni già comprese nel "*thema decidendum*" del giudizio di appello, di modo che, salvo che si prospettino profili rilevabili d'ufficio, è preclusa la proposizione di doglianze che,

modificando la precedente impostazione, pongano a fondamento delle domande e delle eccezioni titoli diversi o introducano, comunque, piste ricostruttive fondate su elementi di fatto nuovi e difformi da quelli allegati nelle precedenti fasi processuali: e ciò anche nel caso in cui le deduzioni non abbiano ad oggetto eccezioni in senso proprio e consistano invece in mere contestazioni difensive, involgenti comunque accertamenti non compiuti dal giudice del merito perché non richiestone (confr. Cass. civ., sez. 1°, 13 aprile 2004, n.6989).

2.6 Quanto poi alle doglianze specificamente attinenti alla valutazione del materiale probatorio in punto di mancata inclusione degli immobili rivendicati dall'Inps tra quelli trasferiti con il contratto del 21 giugno 1979, segnatamente esposte nel secondo, nel terzo e nel sesto motivo, osserva il collegio che esse si risolvono in una sollecitazione alla rilettura del contesto probatorio di riferimento, preclusa in questa sede di legittimità (confr. Cass. civ. 13 novembre 2007, n. 23569).

Mette conto all'uopo evidenziare che il giudice di merito ha maturato il suo convincimento su un'attenta analisi del contratto e delle planimetrie ad esso allegate. La constatazione che le superfici

rivendicate dall'Inps non facevano parte di quelle indicate nell'uno e fotografate nelle altre, è valsa a escludere che l'effetto traslativo si fosse prodotto anche con riferimento ad esse: e tanto malgrado la qualificazione della vendita come a corpo e il riferimento allo stato di fatto e di diritto dell'immobile, per la elementare e invincibile ragione che tali espressioni non possono surrogare la formazione e la manifestazione del consenso al trasferimento di un oggetto non indicato in atti.

Il ricorso deve in definitiva essere rigettato.

La difficoltà e la novità delle questioni consiglia di compensare integralmente tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio.

Roma, 4 maggio 2009

Il Consigliere est.

Il Presidente