

Contributo integrativo
657713/17



ORIGINALE

15486/2014
Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Procura a
vendere un
immobile che
nasconde un
patto
commissorio

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. LIBERTINO ALBERTO RUSSO - Presidente - R.G.N. 8352/2010
- Dott. DANILO SESTINI - Consigliere - Cron. 15486
- Dott. GIACOMO MARIA STALLA - Consigliere - Rep. 0,1
- Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere - Ud. 08/05/2014
- Dott. FRANCESCO MARIA CIRILLO - Rel. Consigliere - PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 8352-2010 proposto da:

elettivamente
 domiciliato in ROMA, VIA presso lo studio
 dell'avvocato , che lo rappresenta e
 difende unitamente all'avvocato
 giusta procura in calce al ricorso;

Fuc

- *ricorrente* -

contro

considerati domiciliati ex

2014

1162

lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI
CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato
giusta procura a margine del
controricorso;

- *controricorrenti* -

nonchè contro

- *intimata* -

avverso la sentenza n. 192/2009 della CORTE D'APPELLO
di TORINO, depositata il 05/02/2009 R.G.N. 315/07;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 08/05/2014 dal Consigliere Dott. FRANCESCO
MARIA CIRILLO;

udito l'Avvocato

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

Fuc

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. e
convennero in giudizio, davanti Tribunale di Alba, Sezione
distaccata di Bra, e
chiedendo che venisse dichiarata la nullità di una procura a
vendere avente ad oggetto un alloggio sito a Villastellone, da
loro sottoscritta in favore di per violazione
del patto commissorio, con conseguente nullità degli atti
successivi.

A sostegno della domanda dichiararono che, in forza di
un'esposizione debitoria di nei confronti di

, il primo aveva rilasciato numerosi effetti cambiari
al secondo; che erano intervenute due transazioni, l'una del 1°
agosto 1992 e l'altra del 25 febbraio 1995, e che con il primo
di tali contratti il si era impegnato a non servirsi
della procura a vendere a lui rilasciata il 24 marzo 1990, in
relazione all'alloggio di cui sopra, a condizione che tutte le
cambiali venissero pagate; che il , però, utilizzando
la citata procura, aveva venduto alla propria figlia
con atto del 22 marzo 2002, l'alloggio di
senza restituire le cambiali che erano state nel
frattempo pagate.

Si costituì il solo chiedendo il rigetto
della domanda, mentre pur rimanendo
contumace, si presentò a rendere l'interrogatorio formale.

Il Tribunale rigettò la domanda, compensando le spese.

2. Avverso tale pronuncia hanno proposto appello principale gli attori soccombenti ed appello incidentale la Corte d'appello di Torino, con sentenza del 5 febbraio 2009, in parziale riforma di quella di primo grado, ha dichiarato nulla la procura a vendere del 24 marzo 1990, nonché il conseguente atto di vendita del 22 marzo 2002 in favore di [redacted] ha respinto gli ulteriori motivi dell'appello principale ed ha condannato il solo [redacted] al pagamento di due terzi delle spese di entrambi i gradi di giudizio, con compensazione dell'ulteriore terzo.

Ha osservato la Corte territoriale che l'atto di transazione del 1992 non lasciava dubbi circa l'effettiva natura degli accordi intercorsi tra le parti, accordi nei quali si inseriva la procura a vendere rilasciata nel 1990. Ed invero già nel 1990 [redacted] era debitore nei confronti di [redacted]

[redacted] ; nel 1992 il debito era stato quantificato nella somma di lire 150 milioni, con firma di cambiali da pagare mensilmente; contestualmente le parti avevano stabilito che il [redacted] potesse attivare la procura a vendere anche in difetto del pagamento di una sola cambiale. Appariva evidente, quindi, che l'immobile di [redacted] assumeva una funzione di garanzia del debito del [redacted] e che la procura a vendere avrebbe consentito al creditore di conseguire proprio il risultato che l'art. 2744 cod. civ. intende vietare; né poteva sostenersi - come aveva invece ritenuto il giudice di primo grado - che la procura a vendere costituisse una *datio in*

Fuc

solutum, perché non era in contestazione il fatto che anche dopo la vendita dell'immobile il debito del continuava ad esistere. Quanto ai rapporti tra i due atti di transazione, la Corte subalpina ha rilevato che con la transazione del 1995 le parti «non intesero affatto porre nel nulla il precedente accordo, ma decisero soltanto di annullare le cambiali scadute prima del 31 dicembre», senza nulla dire rispetto alla pregressa procura a vendere «che continuò a svolgere la sua funzione di mezzo per consentire al di acquisire la proprietà dell'immobile in caso di inadempimento del ».

3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Torino propone ricorso con atto affidato a otto motivi.

Resistono e
con un unico controricorso.

In prossimità dell'udienza, questi ultimi hanno depositato un nuovo atto di costituzione, dando atto che nelle more del giudizio sono deceduti sia che il precedente difensore.

All'udienza pubblica dell'8 novembre 2013 questa Corte ha disposto il rinvio a nuovo ruolo per l'integrazione del contraddittorio nei confronti di la quale non ha svolto attività difensiva in questa sede.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Occorre innanzitutto rilevare che i resistenti eccepiscono l'inammissibilità del ricorso perché la sentenza

impugnata avrebbe deciso la causa in conformità ai precedenti di questa Corte (art. 360-bis cod. proc. civ.).

Tale eccezione non è fondata, perché la norma ora richiamata, peraltro neppure formalmente indicata nel controricorso, non si applica alla fattispecie *ratione temporis*, in base alla previsione dell'art. 58, comma 5, della legge 18 giugno 2009, n. 69, trattandosi di ricorso contro una sentenza pubblicata il 5 febbraio 2009, ossia prima dell'entrata in vigore della legge ora citata.

2. Col primo ed il secondo motivo di ricorso, nella sostanza identici, si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione dell'art. 2744 del codice civile.

Rileva il ricorrente che la sentenza sarebbe errata in quanto non ha tenuto presente un elemento fondamentale per escludere l'esistenza di un patto commissorio, ossia il fatto che l'immobile in questione non era stato acquistato dal per sé, bensì intestato ad un terzo. Il ricorrente, in altre parole, non ha utilizzato la procura per intestarsi la proprietà dell'alloggio, ma solo per trasferire detta proprietà a terzi.

2.1. I due motivi sono privi di fondamento.

La giurisprudenza di questa Corte ha affermato più volte, con orientamento del tutto pacifico, che il divieto del patto commissorio sancito dall'art. 2744 cod. civ. si estende a qualsiasi negozio, a prescindere dal relativo contenuto, che

venga utilizzato per conseguire il risultato concreto vietato dall'ordinamento (v., tra le altre, le sentenze 1° giugno 1993, n. 6112, 10 febbraio 1997, n. 1233, 2 febbraio 2006, n. 2285). Proprio in riferimento alla procura a vendere un immobile conferita dal mutuatario al mutuante - ipotesi che ricorre nel caso odierno - si è detto che la stessa può integrare la violazione del divieto del patto commissorio, qualora si accerti che tra il mutuo e la procura sussista un nesso funzionale, il cui accertamento è demandato al giudice di merito (sentenza 10 marzo 2011, n. 5740); così come si è affermato che anche la vendita fiduciaria di un immobile può mascherare un patto commissorio vietato (sentenza 20 febbraio 2013, n. 4262).

2.2. Nel caso specifico la Corte torinese, con accurata motivazione che ha ricostruito tutte le tappe successive della vicenda, ha riconosciuto che la procura a vendere l'immobile di conferita dal al consentiva a quest'ultimo di ottenere proprio il risultato che la legge ha inteso vietare. Ed è pervenuta a tale conclusione tenendo in considerazione le due scritture private stipulate dalle parti in epoche successive, ponendo in luce - come si è detto - che già nel 1990 era debitore nei confronti di che con la seconda scrittura le parti non avevano affatto inteso porre nel nulla la precedente e che, comunque, la procura a vendere non poteva avere efficacia di *datio in solutum*, stante la permanenza dell'obbligazione del anche

in epoca successiva alla vendita dell'immobile da parte del

A fronte di simile lucida e rigorosa ricostruzione in fatto - nella quale la Corte torinese ha adeguatamente valorizzato la circostanza che anche il mancato pagamento di una sola cambiale legittimava il ad attivare la procura a vendere - i motivi di ricorso in esame insistono in modo particolare su di un profilo affatto secondario, ossia che il Cavallero non utilizzò la procura per vendere a se stesso l'immobile, bensì per intestarlo alla propria figlia. Ed è di immediata comprensione l'irrilevanza di simile elemento, perché ciò che l'art. 2744 cod. civ. intende vietare è che il creditore acquisisca la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno in mancanza del pagamento nel termine fissato; e a tal fine non ha importanza che il creditore abbia deciso, come nel caso in esame, di intestare alla propria figlia la proprietà dell'immobile piuttosto che acquisirla in prima persona, perché lo strettissimo vincolo di parentela esistente tra i due consente di ritenere che tale operazione sia stata animata dal desiderio di meglio aggirare l'ostacolo previsto dalla legge.

3. Con i motivi terzo, quarto, quinto e sesto del ricorso si lamentano, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ., altrettante censure di vizi di motivazione, ritenendo che la stessa sia contraddittoria ed insufficiente.

In particolare: nel terzo motivo si evidenzia che non sarebbe possibile che nel 1990 vi fosse già il debito del

che lo stesso sia stato determinato in lire 150 milioni soltanto con la transazione del 1992; nel quarto che la sentenza sarebbe incorsa in contraddizione affermando che con la seconda transazione le parti non avevano posto nel nulla quella precedente, mentre dal testo dell'atto del 1995 risultava che le parti intendevano definire tutti i rapporti tra loro intercorrenti; nel quinto si censura l'insufficienza della motivazione in riferimento alle medesime circostanze del quarto motivo; nel sesto si evidenzia la contraddizione tra il fatto che la procura è stata rilasciata nel 1990 e che il debito è stato determinato solo nel 1992, sicché non sarebbe chiaro quando l'immobile di _____ abbia assunto la funzione di garantire il debito.

3.1. I motivi, da trattare congiuntamente in considerazione della stretta connessione che li caratterizza, sono tutti privi di fondamento. FMC

Si rileva, innanzitutto, che essi non contengono alcuno specifico momento di sintesi delle censure di vizio di motivazione, elemento necessario in quanto il ricorso è soggetto, *ratione temporis*, al regime di cui all'art. 366-bis del codice di procedura civile.

Ma, anche a voler prescindere da tale aspetto formale, le censure di cui ora si discute sono in parte ripetitive di quanto già detto nei motivi precedenti e in parte, comunque, volte ad un nuovo e non consentito esame del merito processuale. Valgono, perciò, le considerazioni già svolte in

precedenza, cui è da aggiungere, *ad abundantiam*, che la Corte d'appello ha fornito una puntuale e rigorosa motivazione su tutti i punti censurati, illustrando che il debito era già sorto nel 1990, che con la prima scrittura le parti avevano provveduto ad una regolazione dello stesso e che la seconda non aveva mutato in nulla la sostanza dell'atto di conferimento della procura a vendere, con tutto quello che ne conseguiva. Né, d'altra parte, è ravvisabile alcuna stranezza nel fatto che, in presenza di una complessa vicenda debitoria, le parti abbiano ritenuto di provvedere a successive regolazioni della medesima, anche in un momento successivo a quello in cui il debito è sorto.

4. Col settimo e l'ottavo motivo di ricorso, nella sostanza identici, si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione dell'art. 2744 del codice civile.

Osserva il ricorrente che non vi sarebbe alcun collegamento tra la procura a vendere rilasciata nel 1990 e la successiva transazione del 1992; nessuna prova, neppure indiziaria, sarebbe stata raccolta circa l'esistenza di debiti del nei confronti del in data antecedente il rilascio della procura. Nella specie, la seconda transazione intercorsa fra le parti avrebbe posto nel nulla la precedente; il che comporta che l'azione per pretesa violazione del divieto del patto commissorio avrebbe dovuto essere respinta.

4.1. I due motivi sono entrambi inammissibili.

Essi, infatti, sono supportati da un unico quesito di diritto, evidentemente inammissibile per genericità (il rilascio di una procura a vendere un immobile conferita al creditore prima del sorgere del debito può essere o meno correlata all'inadempimento del mutuatario?). Siffatto quesito, oltre ad essere non del tutto chiaro, dà per pacifico ciò che, al contrario, non è stato affatto dimostrato, e cioè che la procura a vendere era stata conferita in epoca antecedente l'insorgenza del debito, punto sul quale valgono le osservazioni compiute in relazione ai precedenti motivi di ricorso.

5. In conclusione, il ricorso è rigettato.

A tale esito segue la condanna del ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in conformità ai soli parametri introdotti dal decreto ministeriale 10 marzo 2014, n. 55, sopravvenuto a disciplinare i compensi professionali.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in complessivi euro 8.200, di cui euro 200 per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, l'8 maggio 2014.

Il Consigliere estensore

Francesco M. Cella

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA I

Il Presidente

De S. L.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 8 MAGGIO 2014

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA