

contrattuale derivato da quella sentenza, con conseguente annotazione da parte del Conservatore dei Registri Immobiliari a margine della trascrizione della sentenza n.7400/2000 del Tribunale di Roma, con condanna in ogni caso del [REDACTED] alla restituzione dell'immobile in favore del Fallimento [REDACTED] e cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cod. civ., o annotazione a margine della stessa della nuova sentenza, e con condanna del [REDACTED] a tenere indenne il Fallimento [REDACTED] per le spese che avrebbe dovuto sopportare per l'esecuzione delle ordinate formalità pubblicitarie, con riserva di agire separatamente per il pagamento dell'indennità di occupazione abusiva dell'immobile.

Nel giudizio così instaurato si costituiva [REDACTED] che assumeva che il ritardo da parte sua nell'adempimento dell'obbligo di accollarsi il mutuo fondiario gravante sull'immobile fosse stato causato da eventi a lui non imputabili, ed in particolare dallo smarrimento da parte del personale della cancelleria del Tribunale di Roma della sentenza pronunciata ex art. 2932 cod. civ. e del fascicolo relativo (procedimento n.34466/1998 RG del Tribunale di Roma), inviati all'Agenzia delle Entrate per la registrazione della sentenza ed all'Agenzia del Territorio per la trascrizione e poi non più reperiti, che aveva determinato il prolungamento della procedura di accollo, in seguito rifiutata dalla [REDACTED] poi divenuta [REDACTED], consentendogli di ottenere la copia esecutiva della sentenza n. 7400/2000 del 9.3.2000, tempestivamente richiesta, solo in data 26.2.2002; il [REDACTED] veniva autorizzato a chiamare in causa il [REDACTED] responsabile dell'operato della cancelleria del Tribunale di Roma, affinché lo tenesse indenne dalle pretese vantate dal Fallimento della [REDACTED]

Nel medesimo giudizio di primo grado si costituiva il Ministero della Giustizia chiedendo il rigetto della domanda di manleva contro di esso proposta dal [REDACTED]

Il Tribunale di Roma con la sentenza n. 13593/2013 del 17/20.6.2013 rigettava le domande del Fallimento [REDACTED] condannandolo al pagamento delle spese legali in favore di [REDACTED] e compensava le spese di lite tra quest'ultimo ed il [REDACTED]

Avverso tale sentenza, notificata il 10.1.2014, proponeva tempestivo appello davanti alla Corte d'Appello di Roma (procedimento n.940/2014 RG) il Fallimento [REDACTED] con quattro motivi, il [REDACTED] si costituiva chiedendo il rigetto dell'impugnazione, ed il [REDACTED], contro il quale non risultavano avanzate domande, rimaneva contumace.

La Corte d'Appello di Roma, con la sentenza n. 7352/2017 del 23.11.2017, rigettava l'appello del Fallimento [REDACTED] confermando la sentenza impugnata con diversa motivazione, basata sulla qualificazione del termine di 180 giorni per l'esecuzione della

prestazione di accollo del mutuo fondiario posta a carico del Bianco nella sentenza ex art. 2932 cod. civ. come termine di adempimento non essenziale, in quanto richiedente la collaborazione dell'istituto di credito per il perfezionamento dell'accollo, e non come vera e propria condizione sospensiva dell'effetto traslativo, e sull'esclusione di un grave inadempimento; compensava le spese processuali tra il Fallimento [REDACTED] e [REDACTED] e riteneva irripetibili le spese processuali del grado delle parti costituite nei confronti del [REDACTED] rimasto contumace, dando atto della sussistenza dei presupposti per il raddoppio del contributo unificato a carico di parte appellante.

Avverso tale sentenza, non notificata, il Fallimento [REDACTED] ha proposto impugnazione alla Suprema Corte con ricorso notificato a [REDACTED] il 16/20.3.2018, ed inviato per la notifica al [REDACTED] il 16.3.2018 solo per conoscenza, proponendo quattro motivi.

[REDACTED] con controricorso notificato il 30.4.2018, ha chiesto la reiezione dell'avverso ricorso per mancanza dei requisiti ex art. 360 c.p.c. e per manifesta infondatezza dei motivi fatti valere dalla ricorrente, e pur senza articolare motivo di ricorso incidentale, ha chiesto altresì la condanna del Fallimento [REDACTED] al pagamento in suo favore delle spese processuali del giudizio di appello, che la Corte d'Appello di Roma ha compensato, oltre che delle spese processuali del giudizio di Cassazione, mentre il [REDACTED] notiziato solo per conoscenza della lite dopo che le domande contro lo stesso non sono state riproposte in secondo grado, è rimasto intimato.

La Procura Generale ha concluso per l'accoglimento dei primi tre motivi del ricorso congiuntamente esaminati e la cassazione con rinvio alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione, ritenendo assorbito il quarto motivo, e [REDACTED] ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

La causa, previa relazione del consigliere relatore dott. Vincenzo Picaro, è stata discussa e decisa all'udienza del 28.3.2023.

RAGIONI DI DIRITTO

Il primo motivo del ricorso del Fallimento [REDACTED] col quale ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c. si è lamentata la violazione o falsa applicazione di norme di diritto in relazione all'art. 133 c.p.c., va dichiarato inammissibile in relazione alla previsione dell'art. 366 comma 1° n. 4) c.p.c., in quanto la censura mossa di non avere tenuto conto che in base all'art. 133 c.p.c. la sentenza è resa pubblica mediante deposito in cancelleria e che da quel momento esiste per tutti (in tal senso Cass. sez. un. 1.8.2012 n.13794) non contrasta una statuizione contraria della sentenza impugnata, e si traduce quindi in una sostanziale mancanza del

motivo dedotto, o nell'inidoneità del motivo stesso al raggiungimento dello scopo suo proprio (vedi in tal senso Cass. sez. un. 20.3.2017 n. 7074; Cass. 3.8.2007 n. 17125; Cass. 11.1.2005 n. 359). Ed invero la sentenza impugnata ha fatto piena applicazione del principio espresso dall'art. 133 c.p.c., per il quale la sentenza si considera pubblicata e nota a tutti col deposito in cancelleria, avendo indicato che la sentenza n. 7400/2000 del Tribunale di Roma, che aveva disposto il trasferimento immobiliare ex art. 2932 cod. civ. subordinato all'accollo del mutuo fondiario relativo al saldo del prezzo da parte del [REDACTED] entro 180 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza medesima, era stata pubblicata mediante deposito in cancelleria il 9.3.2000, e che non essendo stata notificata ad istanza di parte, era passata in giudicato per decorrenza del termine lungo d'impugnazione, all'epoca vigente, di un anno oltre alla sospensione feriale di quarantacinque giorni, il 24.4.2001, con scadenza del termine (come vedremo di adempimento e non di pendenza della condizione) della prestazione di accollo del mutuo fondiario di 180 giorni dal passaggio in giudicato al 20.10.2001. La decisione impugnata semplicemente ha poi ritenuto che, essendo necessaria la collaborazione dell'istituto di credito per dare avvio all'ammortamento ed al frazionamento del mutuo ai fini dell'accollo dello stesso da parte di [REDACTED] il termine del 20.10.2001, evidentemente, anche se implicitamente, non considerato come termine di pendenza della condizione avente automatica influenza con la sua scadenza sull'efficacia, o inefficacia del rapporto negoziale costituito dalla sentenza ex art. 2932 cod. civ., non potesse considerarsi essenziale, risultando oggettivamente impedita la procedura di accollo richiesta quale evento "condizionante", fino alla data del rilascio della copia esecutiva della sentenza ex art. 2932 cod. civ., avvenuto malgrado la richiesta del [REDACTED] già in data 24.4.2001 in cancelleria, solo il 26.2.2002, a causa dello smarrimento a lui non imputabile del fascicolo e della sentenza, ed essendosi quindi tempestivamente attivato ai fini dell'accollo il [REDACTED] avendo inviato alla [REDACTED] [REDACTED] la raccomandata del 29.3.2002 contenente la copia della sentenza e la richiesta di accollo da parte sua del mutuo fondiario, ed avendo poi inviato allo stesso istituto, in assenza di riscontri, in data 2.7.2002, l'atto di significazione diffida e costituzione in mora, nel quale oltre a dare atto del dispositivo della sentenza e della sua volontà di conformarvisi chiedendo il frazionamento del mutuo fondiario, si era detto anche disposto ad eseguire il pagamento in contanti nei termini previsti in caso di difficoltà, o impossibilità tecnica dell'attivazione della procedura di accollo del mutuo.

Riservando al seguito l'esame del secondo più complesso motivo, il terzo motivo del ricorso prospettato ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c. per l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sarebbe stato oggetto di discussione tra le parti, ossia del fatto che

██████████ avendo richiesto la correzione degli errori materiali contenuti nella sentenza ex art. 2932 cod. civ. del Tribunale di Roma, - emendati in punto di indicazione nel dispositivo che oggetto del trasferimento era la proprietà e non la nuda proprietà dell'immobile e con la specificazione dei dati catastali dello stesso omessi con l'ordinanza del 24.7/19.9.2000 - , aveva evidentemente già all'epoca la conoscenza e la disponibilità di copia della sentenza da correggere per cui già da allora si sarebbe dovuto attivare per accollarsi il mutuo fondiario, é inammissibile, in quanto non verte su un fatto decisivo. La Corte d'Appello di Roma, infatti, é vero che in motivazione si é soffermata sul fatto dell'intervenuta correzione della sentenza ex art. 2932 cod. civ. per escludere che la stessa avesse influito sui termini d'impugnazione e sulla formazione del giudicato, ritenendo più che evidente l'effettivo contenuto della sentenza in questione già prima che fosse corretta, senza esaminare perché ritenuto irrilevante il fatto della conoscenza di tale contenuto da parte del ██████████ che aveva richiesto la correzione prima dello smarrimento della sentenza ex art. 2932 cod. civ. e del rilascio della copia esecutiva della stessa finalmente avvenuto il 26.2.2002, e le conseguenze derivanti da quella conoscenza sulla possibilità del ██████████ di attivarsi immediatamente per accollarsi il mutuo fondiario, avendo ritenuto necessario il rilascio della copia esecutiva della sentenza ex art. 2932 cod. civ., ma tale fatto non é risultato decisivo ai fini delle statuizioni di rigetto adottate, in quanto la stessa Corte d'Appello ha qualificato il termine di 180 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ., entro il quale doveva avvenire l'accollo del mutuo fondiario da parte del ██████████ come termine non essenziale, perché il buon esito della procedura di accollo del mutuo richiedeva come irrinunciabile la collaborazione dell'istituto di credito ██████████ già ██████████ poi ██████████ per l'invio in ammortamento e per il frazionamento, collaborazione che invece, come accertato dalla stessa Corte, anche quando il ██████████ si era attivato per l'accollo con la richiesta di dare impulso al dispositivo della copia della sentenza ex art. 2932 cod. civ. trasmessa tramite la raccomandata del 29.3.2002, non c'era stata, essendo stata lasciata tale raccomandata senza riscontro dall'istituto di credito, tanto che il ██████████ stesso con atto di significazione, diffida e costituzione in mora del 2.7.2002 tramite il proprio legale aveva nuovamente manifestato all'istituto la volontà di ottemperare al dispositivo della sentenza chiedendo il frazionamento del mutuo (costituente il presupposto necessario dell'accollo) dichiarandosi disposto anche a pagare in contanti secondo i termini previsti in caso di difficoltà, o impossibilità tecnica nell'attivazione della procedura di accollo, ma pacificamente senza che l'istituto di credito consentisse al frazionamento e quindi all'accollo del mutuo. In definitiva, anche se il ██████████ avesse avuto conoscenza del contenuto della sentenza ex art. 2932 cod. civ. già all'epoca della sua richiesta di correzione,

a prescindere dalla disponibilità della copia esecutiva della sentenza stessa ottenuta solo il 26.2.2002 per i problemi a lui non imputabili dello smarrimento della sentenza e del fascicolo d'ufficio, la sua immediata attivazione presso l'istituto di credito non gli avrebbe comunque consentito, senza l'accertata mancata collaborazione del medesimo, di accollarsi il mutuo, che non era stato frazionato, essendo stato introdotto il procedimento di competenza del Presidente del Tribunale che consente al mutuatario ed ai suoi aventi causa di ottenere coattivamente il frazionamento del mutuo, in caso di inerzia dell'istituto mutuante, solo con l'entrata in vigore del D. Lgs. 20.6.2005 n.122, non ancora vigente al momento della proposizione della domanda giudiziale d'inefficacia, o in subordine di risoluzione del rapporto costituito dalla sentenza ex art. 2932 cod. civ. avanzata dal Fallimento [REDACTED] (10.4.2002), domanda che ai sensi dell'art. 1453 comma 3° cod. civ. ha avuto l'effetto fino alla conclusione di questo giudizio, di inibire al [REDACTED] l'adempimento successivo della prestazione di accollo del mutuo fondiario, ormai possibile anche senza la collaborazione dell'istituto mutuante.

Infondato deve ritenersi il quarto motivo d'impugnazione inerente all'asserita nullità della sentenza in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c. ed all'art. 112 c.p.c. per avere omesso la Corte d'Appello di Roma di pronunciarsi sulla domanda subordinata fatta in primo grado, e riproposta nell'atto di appello dal Fallimento della [REDACTED] di risoluzione del rapporto contrattuale costituito dalla sentenza ex art. 2932 cod. civ. del Tribunale di Roma n. 7400/2000 per inadempimento dell'acquirente [REDACTED] che non ha provveduto all'accollo del mutuo fondiario sostitutivo del saldo del prezzo. Ed invero, col terzo motivo di appello il Fallimento della [REDACTED] aveva lamentato che il Tribunale di Roma avesse considerato irrilevante e privo di fondamento l'inadempimento di [REDACTED] e la Corte d'Appello di Roma, dopo avere indicato di volere trattare unitariamente i primi tre motivi di gravame seguendo un ordine diverso da quello prospettato dall'appellante, - che aveva anteposto la questione dell'inefficacia per mancata verifica della condizione sospensiva dell'accollo del mutuo a quella della risoluzione del rapporto negoziale costituito ex art. 2932 cod. civ. per l'inadempimento del [REDACTED] all'obbligo di accollarsi il mutuo fondiario entro 180 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ. -, ha esaminato diffusamente il comportamento tenuto da [REDACTED] ai fini dell'accollo del mutuo fondiario (richiesta alla cancelleria di copia esecutiva della sentenza n. 7400/2000 del Tribunale di Roma avanzata il 24.4.2001, giorno del suo passaggio in giudicato, e reiterata perché non evasa il 15.6.2001; una volta ottenuto il rilascio della copia esecutiva della sentenza il 26.2.2002, raccomandata a.r. del 29.3.2002 alla [REDACTED] con trasmissione di copia della sentenza per dare impulso alle prescrizioni del dispositivo

della sentenza con richiesta di accollo del mutuo; in assenza di riscontro, invio in data 2.7.2002 tramite legale alla [REDACTED] di atto di significazione diffida e costituzione in mora nel quale si dava atto di quanto stabilito nel dispositivo della sentenza allegata e della volontà di assolvere alla condizione nello stesso prevista con richiesta di frazionamento del mutuo, ed in caso di difficoltà, o impossibilità tecnica nell'attivare la procedura di accollo del mutuo, di eseguire il pagamento in contanti) ed ha ritenuto tale comportamento diligente, escludendo espressamente che vi fosse stato un inadempimento ascrivibile al [REDACTED] qualificando il termine di 180 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ. per l'accollo del mutuo fondiario da parte del [REDACTED] come non essenziale per l'indispensabile collaborazione dell'istituto mutuante ai fini dell'accollo, e quindi sia pure implicitamente, come termine di adempimento e non come condizione sospensiva in senso proprio, e disponendo al capo 1) del dispositivo il rigetto dell'appello, evidentemente anche in riferimento alla riproposta domanda subordinata del Fallimento [REDACTED] di risoluzione per inadempimento del rapporto contrattuale costituito dalla sentenza ex art. 2932 cod. civ. del Tribunale di Roma n. 7400/2000, per cui non é vero che non ci sia stata pronuncia su tale domanda.

Più complessa risulta la valutazione del secondo articolato motivo del ricorso del Fallimento [REDACTED] sollevato ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione o falsa applicazione di norme di diritto in relazione agli articoli 1273 (sulla nozione di accollo), 1353 (sul contratto condizionale) e 1457 (sulla risoluzione di diritto del contratto derivante dalla scadenza del termine essenziale) cod. civ..

Anzitutto l'impugnata sentenza non ha negato che l'accollo interno e non liberatorio sia un contratto a favore di terzo che interviene tra accollante ed accollato e che l'adesione del terzo creditore all'accollo o la sua dichiarazione di voler liberare il debitore originario non siano richieste per l'esistenza e la validità dell'accollo, essendosi limitata a riconoscere la necessità della collaborazione dell'istituto di credito che ha concesso il mutuo fondiario, nella specie mancata, per avviare l'ammortamento e procedere al frazionamento del mutuo medesimo, indispensabili ai fini dell'accollo, non necessariamente provenienti da una parte contrattuale, ed a farne derivare la natura non essenziale del termine di adempimento di 180 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ. fissato per l'accollo del mutuo da parte di [REDACTED] determinante il trasferimento immobiliare, per cui la doglianza della violazione dell'art. 1273 cod. civ. non é pertinente alla motivazione della sentenza impugnata e si traduce quindi in una sostanziale mancanza del profilo dedotto, o nell'inidoneità dello stesso al raggiungimento dello scopo suo proprio che rende il profilo di censura in esame inammissibile in relazione alla previsione

dell'art. 366 comma 1° n. 4) c.p.c. (vedi in tal senso Cass. sez. un. 20.3.2017 n.7074; Cass. 3.8.2007 n. 17125; Cass. 11.1.2005 n.359).

Analogamente, la doglianza relativa all'asserita violazione dell'art. 1457 cod. civ., che prevede la risoluzione di diritto del contratto per scadenza del termine essenziale, é inconferente rispetto alla motivazione addotta dalla Corte d'Appello di Roma ed inammissibile in relazione alla previsione dell'art. 366 comma 1° n. 4) c.p.c., in quanto la sentenza impugnata non ha mai riconosciuto la sussistenza di un termine essenziale per l'accollo del mutuo fondiario da parte di [REDACTED] né mai ha valutato se fosse intervenuta per l'inutile scadenza di un termine siffatto la conseguente risoluzione di diritto. Al contrario, la Corte d'Appello di Roma ha ritenuto che il termine per il perfezionamento dell'accollo del mutuo fondiario gravante sull'immobile trasferendo (180 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ.), costituente secondo la sentenza ex art. 2932 cod. civ. la prestazione determinante l'effetto traslativo della proprietà dell'appartamento di [REDACTED] riportato NCEU del Comune di [REDACTED] dalla [REDACTED] a [REDACTED] avesse natura non essenziale, in quanto richiedente la collaborazione dell'istituto mutuante, in sostanza interpretandolo come un termine di adempimento, ed ha quindi ritenuto insussistente un inadempimento grave da parte del [REDACTED] alla luce del comportamento dallo stesso tenuto per l'oggettiva ed incolpevole impossibilità nella prima fase successiva al passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ. (24.4.2001) e fino al rilascio della copia esecutiva della sentenza (26.2.2002) di richiedere l'accollo del mutuo, e per la mancata collaborazione dell'istituto di credito mutuante nel periodo successivo e fino all'introduzione della domanda giudiziale di risoluzione (10.4.2002), rigettando quindi sia la domanda principale del Fallimento [REDACTED] di dichiarazione d'inefficacia della sentenza ex art. 2932 cod. civ. n. 7400/2000 del Tribunale di Roma, sia la domanda subordinata del curatore del suddetto fallimento di risoluzione per inadempimento di [REDACTED] del rapporto negoziale costituito da quella sentenza per mancanza di un inadempimento grave imputabile al [REDACTED] alla data della proposizione della domanda giudiziale di risoluzione del 10.4.2002.

Occorre a questo punto esaminare la doglianza sollevata dal Fallimento [REDACTED] ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione o falsa applicazione di norme di diritto in relazione all'art. 1353 cod. civ., dettato per il contratto condizionale, ma ritenuto applicabile dalla ricorrente anche al rapporto negoziale condizionato derivato dalla sentenza ex art. 2932 cod. civ., che tiene luogo del contratto definitivo non concluso, e per non essersi attenuta la Corte d'Appello di Roma al principio, espresso in relazione a quella norma dalla

sentenza della Corte di Cassazione n. 11195 del 27.12.1994, per cui se la condizione é un avvenimento futuro ed incerto, il termine per il suo verificarsi o meno non può che essere essenziale, risultando altrimenti compromessa l'essenza stessa del meccanismo condizionale.

Osserva parte ricorrente che la sentenza impugnata, infatti, dopo avere accertato che la sentenza ex art. 2932 cod. civ. n. 7400/2000 del Tribunale di Roma del 9.3.2000 era passata in giudicato il 24.4.2001 e che quindi il termine di 180 giorni dal passaggio in giudicato entro il quale si sarebbe dovuto verificare l'accollo del mutuo fondiario gravante sull'immobile da parte di [REDACTED] determinante il trasferimento immobiliare, era scaduto il 20.10.2001, anziché dichiarare l'inefficacia della suddetta sentenza, o più correttamente del rapporto contrattuale da essa derivato per il mancato accollo del mutuo fondiario da parte di [REDACTED] entro il 20.10.2001, ad avviso di parte ricorrente costituente la condizione sospensiva in senso proprio alla quale il trasferimento immobiliare sarebbe stato sottoposto, ha ritenuto di potere interpretare il termine di 180 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ., che quest'ultima aveva fissato per il perfezionamento dell'accollo del mutuo fondiario da parte di [REDACTED] [REDACTED] come termine non essenziale, perché la sua osservanza richiedeva la collaborazione dell'istituto di credito, e di poter quindi respingere le domande principale e subordinata del Fallimento [REDACTED] finalizzate ad ottenere l'accertamento della proprietà dell'immobile e la sua restituzione per essersi il [REDACTED] diligentemente adoperato per ottenere l'accollo del mutuo fondiario, non riuscendo però nell'intento per la mancata collaborazione dell'istituto di credito, rimasto inerte rispetto alle sue richieste di frazionamento del mutuo e conseguente accollo e di pagamento della somma dovuta nei termini stabiliti. In questo modo però, la Corte d'Appello di Roma, secondo parte ricorrente, avrebbe violato l'art. 1353 cod. civ., in base al quale le parti (e lo stesso principio dovrebbe valere per la sentenza ex art. 2932 cod. civ. che sostituisce il contratto definitivo non concluso) possono subordinare sospensivamente l'efficacia del contratto al verificarsi entro un termine di un evento futuro ed incerto, termine alla scadenza del quale o l'evento si é verificato e quindi si producono automaticamente gli effetti del contratto, o l'evento non si é verificato e risulta quindi automaticamente esclusa la produzione degli effetti del contratto. In queste ipotesi sarebbe nell'essenza stessa del meccanismo della condizione, intesa quale avvenimento futuro ed incerto, che col trascorrere del tempo l'evento condizionante si realizzi, o divenga irrealizzabile, trasformandosi così in un fatto attuale e certo, perché soltanto così la condizione si realizza in positivo, o in negativo (in questo senso viene richiamata Cass. 27.12.1994 n.11195).

Sulle conseguenze derivanti dal mancato avveramento dell'evento “condizionante” determinante il trasferimento immobiliare della sentenza ex art. 2932 cod. civ., l'orientamento, in passato prevalente, della Suprema Corte, riteneva che la sentenza-contratto fosse una vera e propria sentenza condizionale che acquistava o perdeva automaticamente efficacia in caso rispettivamente di verifica, o di mancata verifica dell'evento condizionante alla scadenza del termine fissato dal Giudice secondo lo schema dell'art. 1353 cod. civ., in quanto il pagamento del saldo del prezzo, o come nella specie l'accollo del mutuo fondiario gravante sull'immobile trasferendo in sostituzione di esso, pur conservando la sua originaria natura di prestazione essenziale del compratore, acquistava anche nel rapporto giuridico costituito con la sentenza, che doveva uniformarsi al programma negoziale concordato nel preliminare, il valore e la funzione di una vera e propria condizione nel senso che prima del suo verificarsi non si produceva l'effetto traslativo (vedi in tal senso Cass. 26.10.2006 n. 22833; Cass. 26.10.2006 n. 419; Cass. 9.2.2006 n. 2863; Cass. 12.1.2006 n.419; Cass. 23.9.2004 n. 19146; Cass. 26.8.1998 n. 8493; Cass. 27.12.1994 n.11195; Cass. 15.11.1994 n. 9638; Cass. 9.2.1993 n. 1588; Cass. 16.12.1991 n. 13519; Cass. 20.10.1984 n. 5314), anche se in genere queste sentenze, fatta eccezione per l'invocata pronuncia della Suprema Corte n.11195/1994, che espressamente riconosceva l'esperibilità dell'azione di accertamento dell'inefficacia per la mancata verifica dell'evento condizionante, non si occupavano specificamente delle problematiche relative all'attuazione del rapporto negoziale costituito dalla sentenza ex art. 2932 cod. civ. e delle azioni esercitabili a tutela del soggetto creditore della prestazione condizionante, parlando espressamente di sentenza condizionata per sottolineare il differimento dell'effetto traslativo ad un tempo successivo al passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ. coincidente con l'esecuzione della prestazione *lato sensu* condizionante.

La sentenza, inizialmente isolata, della Corte di Cassazione del 6.8.2001 n. 10827, ha evidenziato invece che la prestazione del pagamento del prezzo (ma lo stesso discorso vale anche per la prestazione sostitutiva dell'accollo del mutuo ipotecario gravante sull'immobile trasferendo), anche se formalmente fatta oggetto di un “condizionamento” sospensivo del trasferimento, resta una prestazione essenziale del rapporto contrattuale, sicché la parte che vuole svincolarsi deve far valere in un giudizio successivo l'inadempimento, o la tardività dell'adempimento come motivo di risoluzione ai sensi degli artt. 1453 e seguenti cod. civ., e non come causa d'inefficacia automatica ex art. 1353 cod. civ., ed altre sentenze della Suprema Corte hanno ritenuto utilizzabile lo strumento dell'azione di risoluzione per inadempimento, anziché l'azione per la dichiarazione

d'inefficacia del rapporto negoziale costituito dalla sentenza ex art. 2932 cod. civ., in casi in cui all'indicazione della prestazione di pagamento del saldo del prezzo da parte dell'acquirente come “condizione” sospensiva non si era accompagnata la fissazione da parte del Giudice del termine entro il quale la condizione doveva verificarsi, affermando anche il principio dell'immediata risolubilità del rapporto negoziale costituito per decorso di un tempo irragionevole rispetto al passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ., senza la necessità di una preventiva fissazione del termine di adempimento del saldo del prezzo da parte del Giudice ex art. 1183 comma 2° cod. civ. (vedi in tal senso Cass. 7.4.2006 n. 8212; Cass. 29.11.1992 n.11756; Cass. 16.5.1990 n. 4232).

Più recentemente l'orientamento inaugurato dalla sentenza della Corte di Cassazione del 6.8.2001 n. 10827 ha ricevuto numerose conferme, anche recentissime, ed anche di questa sezione (vedi Cass. n. 8164/2023; Cass. 6945/2023; Cass. 13.11.2019 n. 29358; Cass. 7.11.2017 n. 26364; Cass. n. 10605/2016; Cass. n. 8212/2006), che hanno ripetutamente riconosciuto che l'effetto traslativo può essere *lato sensu* condizionato all'adempimento di una prestazione (ad esempio il saldo del prezzo, ma lo stesso vale per la prestazione sostitutiva dell'accollo del mutuo fondiario gravante sull'immobile trasferendo), che però, pur fatto oggetto di una condizione impropria, dal momento che non si tratta di un evento futuro ed incerto estraneo alle parti, ma dell'adempimento della prestazione ad opera di una delle parti stesse del contratto, non perde la sua natura di prestazione essenziale della compravendita, per cui la controparte per svincolarsi dal rapporto negoziale costituito dalla sentenza ex art. 2932 cod. civ. deve far valere l'inadempimento, o la tardività dell'adempimento connotati dalla necessaria gravità come motivo di risoluzione ai sensi degli artt. 1453 e seguenti cod. civ., e non come causa d'inefficacia automatica ex art. 1353 cod. civ., e da tale orientamento, ormai consolidato, il collegio non intende discostarsi. L'utilizzo nella sentenza ex art. 2932 cod. civ. del “condizionamento” sospensivo dell'effetto traslativo all'esecuzione di una prestazione, che il contratto preliminare ha posto a carico di una delle parti e che in origine doveva avvenire al momento della conclusione dell'atto di compravendita, sostituito dalla sentenza costitutiva che deve comunque rispettare il programma negoziale pattuito, sta quindi solo ad indicare che l'effetto traslativo si produrrà allorché la prestazione “condizionante” sarà eseguita, in modo da garantire l'equilibrio tra le prestazioni proprio dei contratti sinallagmatici come la compravendita immobiliare, ma non snatura tale prestazione e non comporta, anche perché non prevista nel preliminare coattivamente eseguito, l'automatica produzione ai sensi dell'art. 1353 cod. civ. dell'efficacia, o dell'inefficacia della sentenza sostitutiva del contratto definitivo non concluso alla scadenza del termine entro il quale tale prestazione dev'essere eseguita dalla parte obbligata, che è un semplice termine di adempimento prima

del quale non c'è inadempimento, volto a supplire al fatto che il trasferimento non avviene convenzionalmente, né può essere contestuale al passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 cod. civ. in quanto una delle prestazioni essenziali, quella di saldo del prezzo (alla quale come detto è assimilabile l'accollo del mutuo fondiario gravante sull'immobile trasferendo), non è ancora stata compiutamente eseguita, e non un termine di pendenza della condizione. Tale ricostruzione ha il pregio di dare rilievo alle cause che oggettivamente impediscono l'esecuzione della prestazione contrattuale, altrimenti non valutabili, e di consentire l'apprezzamento della gravità dell'inadempimento della prestazione nell'ambito della valutazione comparativa del comportamento delle parti negoziali, senza automatismi, alla luce del programma negoziale pattuito dalle parti nel preliminare, nel contempo assicurando attraverso il differimento dell'effetto traslativo, l'equilibrio tra le prestazioni delle parti.

Non è d'altra parte sostenibile che l'automatismo proprio della condizione sospensiva secondo l'art. 1353 cod. civ. operi nei casi, come quello di specie, in cui al “condizionamento” sospensivo dell'effetto traslativo all'esecuzione della prestazione di una delle parti contrattuali si accompagni la fissazione di un preciso termine di adempimento (a meno che il condizionamento non sia previsto nel preliminare coattivamente eseguito ex art. 2932 cod. civ. e riprodotto nella sentenza sostitutiva del contratto definitivo di compravendita non concluso), e che invece nei casi in cui manchi la fissazione di tale termine sia utilizzabile lo strumento della risoluzione per inadempimento del rapporto negoziale costituito dalla sentenza ex art. 2932 cod. civ., in quanto la prestazione che viene in considerazione nei due casi è sempre la stessa ed è dovuta da una delle parti contrattuali a favore dell'altra, assumendo quindi rilievo sul piano dell'attuazione del programma negoziale, e non su quello dell'efficacia del contratto definitivo, o della sentenza sostitutiva dello stesso.

Dovendosi poi avere sempre riguardo al contenuto del programma negoziale delle parti espresso nel contratto preliminare, attuato coattivamente e pedissequamente attraverso la sentenza ex art. 2932 cod. civ., quando il termine per l'esecuzione della prestazione dovuta da una delle due parti determinante l'effetto traslativo fissato in tale sentenza non trovi riscontro in una specifica previsione di essenzialità del preliminare, ed ove le parti non abbiano manifestato la volontà di ritenere perduta l'utilità del contratto se non concluso entro un certo termine, il termine dell'improprio “condizionamento” va considerato come un mero termine di adempimento ex artt. 1183 e 1184 cod. civ., non avente natura essenziale e fissato a favore del debitore, che prima della sua scadenza non può essere considerato inadempiente.

In conclusione, pertanto, anche il secondo motivo di ricorso dev'essere respinto, non potendosi applicare nel caso in esame per le ragioni esposte il meccanismo automatico dell'efficacia/inefficacia alla scadenza del termine della condizione sospensiva in senso proprio previsto dall'art. 1353 cod. civ., e la parte ricorrente in forza del principio della soccombenza va condannata al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese processuali del giudizio di Cassazione, che in base al valore della causa ed alle tariffe forensi del D.M. n. 147/2022 si liquidano in € 200,00 per spese vive ed € 4.500,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%.

Sussistono i presupposti previsti dall'art. 13 comma 1 *quater* del D.P.R. n.115/2002 per il raddoppio del contributo unificato a carico del ricorrente.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione, sezione II civile, rigetta il ricorso e condanna il Fallimento [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese processuali del giudizio di Cassazione, liquidate in € 200,00 per spese vive ed €4.500,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%. Dà atto che sussistono i presupposti previsti dall'art. 13 comma 1 *quater* del D.P.R. n.115/2002 per il raddoppio del contributo unificato a carico del ricorrente.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 28.3.2023