

## PROCEDIMENTI DI COGNIZIONE

---

### ***Il terzo acquirente nel processo ex art. 2932 c.c.***

di Stefano Nicita

Cass. 26 febbraio 2016 n. 3855 – Pres. Piccioli – Est. Falaschi

[Scarica la sentenza](#)

**Intervento adesivo dipendente - Successione a titolo particolare nel diritto controverso - Contratto preliminare - Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto - Vizi del bene da trasferire** (C.c. art. 2932; C.p.c. artt. 105, 100, 101, 111)

[1] *L'avente causa, per contratto di vendita da colui che in un precedente preliminare si sia reso a sua volta promittente venditore dell'immobile edificato, ha interesse ad intervenire nella causa di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto (introdotta dai promissari acquirenti dell'edificio da costruire) per sostenere le ragioni del proprio dante causa (onde evitare che l'accoglimento della domanda pregiudichi l'effetto traslativo divisato con il secondo contratto).*

**Contratto preliminare - Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto - Vizi del bene da trasferire - Offerta del prezzo ex art. 2932 c.c. - Vendita di cosa parzialmente altrui - Riduzione del prezzo - Cumulabilità - Ammissibilità** (C.c. artt. 2932, 1480, 1489, 1490, 1206 e ss.; C.p.c. art. 104)

[2] *Proposte cumulativamente e contestualmente, una domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di vendita, ai sensi dell'art. 2932 c.c., e una domanda di riduzione del prezzo per vizi della cosa, l'offerta del prezzo (ex art. 2932 c.c., comma 2) deve ritenersi non necessaria ove il pagamento, quale che risulti il prezzo ancora dovuto all'esito dell'accertamento sull'esistenza dei vizi della cosa venduta, non sia esigibile prima della conclusione del contratto definitivo.*

#### **CASO**

[1] [2] Nel marzo del 2000, due promissari acquirenti citano avanti Tribunale di Firenze una Cooperativa Edile a r.l. per ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di vendita di immobili ex art. 2932 c.c., previa riduzione del prezzo stante la scoperta di vincoli gravanti sugli appartamenti. Il Tribunale accoglie solo il capo della domanda relativo alla riduzione del prezzo "per i lavori eseguiti dal promissario acquirente in luogo della promittente venditrice, rigettata ogni altra pretesa".

In appello, la Corte di appello di Firenze, a sua volta, respinge i gravami proposti dai promissari acquirenti, data "la palese indeterminatezza delle domande e la ipoteticità delle

fonti di pregiudizio". Per di più, la Corte fiorentina rigetta anche la domanda formulata ai sensi dell'art. 2932 c.c., considerando che, a seguito della domanda di riduzione del prezzo concordato in origine, non era stata offerta l'esecuzione della controprestazione contrattualmente posta a carico dei promissari acquirenti, ma una differente. In occasione del processo per Cassazione, proposto dai promissari-acquirenti, una s.r.l. (che nel 2007 aveva acquistato dalla Cooperativa gli immobili in questione), intervenuta volontariamente in causa, solleva eccezione di inammissibilità del ricorso "per non essere stata regolarmente evocata nel giudizio".

## **SOLUZIONE**

[1] [2] Con la sentenza in commento (16 anni dopo l'instaurazione del giudizio), la Suprema Corte, secondo quanto riportato nelle due massime, dà risposta alle questioni processuali [v. massima 1] e sostanziali [v. massima 2] dedotte.

In particolare (per quanto maggiormente interessa nella presente nota), la Cassazione riconduce la posizione processuale della s.r.l. acquirente ad un'ipotesi di intervento adesivo dipendente ex art.105 c.p.c. (conforme all'orientamento giurisprudenziale prevalente: Cass., 29 gennaio 1993, n.1128; Cass., 23 ottobre 2001, n. 13000; Cass., Sez. un., 9 novembre 2011, n. 23299) e ne riconosce l'interesse a partecipare al processo. In concreto, poi, la Corte ritiene sanata la nullità (art. 156 c.p.c.) della notificazione della citazione in giudizio, posto il raggiungimento del relativo scopo (a seguito della tempestiva costituzione, il terzo interveniente aveva mostrato di avere avuto "la conoscenza legale del processo e di essere stato in grado di apprestare la propria difesa, senza incorrere in decadenze o preclusioni").

## **QUESTIONI**

[1] La Cassazione nella sentenza in esame, stabilisce che il terzo acquirente ha un proprio interesse ad intervenire nel processo tra il dante causa e altra persona (promissario acquirente).

Sulla natura di tale interesse la giurisprudenza di Cassazione non è unanime. Esiste, infatti, un contrasto ermeneutico (sollevato da Cass., ord., 4 maggio 2010, n. 10747 e culminato nella Cass., Sez. un., 23299/2011, cit., che tuttavia non ha poi preso posizione) sulla questione della posizione processuale del terzo intervenuto (quale acquirente di un immobile alienatogli dal promittente venditore in pendenza del giudizio di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del contratto preliminare avente ad oggetto lo stesso bene promosso dal promissario acquirente).

Secondo l'indirizzo oggi prevalente (Cass.1128/1993, cit.; Cass., 13000/2001, cit.; Cass. 6574/1980), il terzo acquirente ha la veste di interventore adesivo dipendente e, quindi, non può dedurre eccezioni non sollevate dal convenuto né proporre una impugnazione autonoma. Secondo un altro orientamento più risalente, invece, egli deve considerarsi successore a titolo particolare (ex art. 111 c.p.c.) del promittente venditore, cosicché è legittimato ad impugnare autonomamente la sentenza pronunciata ai sensi dell'art. 2932 c.c. (Cass. 26 maggio 2003, n. 8316; Cass. 24 ottobre 1989, n. 4321). In base a tale impostazione, la successione a titolo particolare nel diritto controverso si verifica non soltanto nel caso in cui sia alienato l'identico

diritto che forma oggetto della controversia, ma in ogni caso in cui l'alienazione importi, per un rapporto di derivazione sostanziale, il subentrare dell'acquirente nella posizione giuridica attiva o passiva cui inerisce la pretesa dedotta in giudizio (vedi in motivazione Cass. 22 giugno 1965, n. 1309; Cass. 5 dicembre 1977, n. 5264; Cass. 6 giugno 1983, n. 3868). In tal modo, proposta domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare di compravendita, il terzo avente causa dal convenuto in base ad un contratto stipulato nel corso del processo è da considerare successore a titolo particolare nel diritto controverso, e quindi legittimato ad impugnare la sentenza pronunciata contro il suo "dante causa" (Cass. 24 ottobre 1989, n. 4321).

A ben vedere, secondo autorevole dottrina (Montesano, Arieta, *Diritto processuale civile*, I, Torino, 1999, 305), per "intervento adesivo dipendente" (ex art. 105 c.p.c., comma 2), deve intendersi la partecipazione al giudizio di un terzo ad esso estraneo, il quale (senza alcun ampliamento del *thema decidendum*) manifesti l'interesse alla vittoria di una delle parti in causa, onde non subire gli effetti riflessi di una sentenza sfavorevole. L'interesse del terzo, che giustifica l'intervento adesivo dipendente, quindi, non è un interesse di mero fatto, ma è costituito necessariamente dalla finalità manifestata di scongiurare i c.d. effetti "riflessi" del giudicato in danno della sfera giuridica del terzo a seguito della pronuncia sulla controversia tra le altre parti (cfr. Monteleone, *Diritto processuale civile*, III., Padova, 2002, 217; Liebman, *Manuale di diritto processuale civile*, I, Milano, 1980, 97; cfr. Cass. 16 ottobre 2009, n. 22081).

La pronuncia in esame accoglie una soluzione in linea con il primo dei due indirizzi.

Considera il terzo intervenore adesivo dipendente, che vede i propri poteri processuali limitati dall'ambito delle domande e delle eccezioni già svolte dall'adiuvato (Cass. 16 novembre 2006, n. 24370) e che risulta privo del potere autonomo di impugnare la sentenza (Cass., Sez. un., 17 aprile 2012, n. 5992; Cass., 16 febbraio 2009, n. 3734; Cass., 16 ottobre 1998, n. 10237; Cass. 20 ottobre 1997, n. 10252; *ma contra* Cass. 07 luglio 2009 n.15895 e cfr. anche C. Cost. del 30 dicembre 1997, n. 455; cfr. Montesano, Arieta, *op. cit.*, 309).