

**Il contratto preliminare di vendita di un immobile non produce effetti traslativi e, conseguentemente, non è configurabile quale atto di disposizione del patrimonio, assoggettabile all'azione revocatoria ordinaria, che può, invece, avere ad oggetto l'eventuale contratto definitivo di compravendita successivamente stipulato; pertanto, la sussistenza del presupposto dell'eventus damni per il creditore va accertata con riferimento alla stipula del contratto definitivo, mentre l'elemento soggettivo richiesto dall'art. 2901 c.c. in capo all'acquirente va valutato con riguardo al momento della conclusione del contratto preliminare, momento in cui si consuma la libera scelta delle parti**

**Civile Ord. Sez. 6 Num. 2312 Anno 2019  
Presidente: FRASCA RAFFAELE  
Relatore: DELL'UTRI MARCO  
Data pubblicazione: 28/01/2019**

## **ORDINANZA**

**sul ricorso 27655 2017 proposto da:**

**N. P., N. A., N. V., N. N., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI 265, presso lo studio dell'avvocato ALBERTO SARACENO, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato NICOLA MARAGNA;**

**- ricorrenti -**

**contro**

**CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA GERMANICO 107, presso lo studio dell'avvocato GIORGIO GELERA, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato CARLO SPILLARE;**

**- controricorrente -**

**avverso la sentenza n. 1953/2017 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 13/09/2017; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 08/11/2018 dal Consigliere Dott. MARCO DELL'UTRI.**

## Svolgimento del processo

Rilevato che, con sentenza resa in data 13/9/2017, la Corte d'appello di Venezia ha confermato la decisione con la quale il giudice di primo grado, in accoglimento della domanda proposta della Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo soc. coop., **ha dichiarato l'inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 c.c., dell'atto con il quale N. N., P. N. e A. N. (debitori a titolo fideiussorio della banca attrice) avevano promesso in vendita, in favore di V. N., un immobile di loro proprietà;**

che, a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha sottolineato la correttezza della decisione del primo giudice nella parte in cui aveva **ritenuto sottoponibile ad azione revocatoria il contratto preliminare di compravendita in ragione degli effetti della trascrizione dell'atto** (nella specie, peraltro, spirati, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., con il presumibile venir meno dell'interesse degli appellanti all'impugnazione), sottolineando, per il resto, la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento dell'azione originariamente spiegata dalla banca attrice;

che, avverso la sentenza d'appello, N. N., P. N., A. N. e V. N. propongono ricorso per cassazione sulla base di due motivi d'impugnazione;

che la Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo s.c.p.a. resiste con controricorso;

che, a seguito della fissazione della camera di consiglio, sulla proposta di definizione del relatore emessa ai sensi dell'art. 380-bis le parti hanno presentato memoria;

## Motivazione

considerato che, con il primo motivo, i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2901 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), **per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto che il contratto preliminare di compravendita sia sottoponibile ad azione revocatoria;**

che, con il secondo motivo, i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente affermato la prevedibile carenza di interesse ad agire degli appellanti in ragione del venir meno degli effetti della trascrizione del contratto impugnato;

che il primo motivo è manifestamente fondato e suscettibile di assorbire la rilevanza del secondo, senza che la memoria da ultimo depositata dalla resistente sia valsa a infirmare le ragioni di effettiva fondatezza del ricorso; che, al riguardo, osserva il Collegio come al caso di specie debba trovare applicazione il consolidato insegnamento della giurisprudenza

di questa Corte, ai sensi del quale **il contratto preliminare di vendita di un immobile non produce effetti traslativi e, conseguentemente, non è configurabile quale atto di disposizione del patrimonio, assoggettabile all'azione revocatoria ordinaria, che può, invece, avere ad oggetto l'eventuale contratto definitivo di compravendita successivamente stipulato; pertanto, la sussistenza del presupposto dell'eventus damni per il creditore va accertata con riferimento alla stipula del contratto definitivo, mentre l'elemento soggettivo richiesto dall'art. 2901 c.c. in capo all'acquirente va valutato con riguardo al momento della conclusione del contratto preliminare, momento in cui si consuma la libera scelta delle parti** (Sez. 3 - , Ordinanza n. 15215 del 12/06/2018, Rv. 649407 - 01; v. altresì Sez. 3, Sentenza n. 17365 del 18/08/2011, Rv. 619120 - 01);

che, sulla base di tale premessa, in accoglimento del primo motivo di ricorso (assorbito il secondo), dev'essere disposta la cassazione della sentenza impugnata;

che, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, ritiene il Collegio di poter decidere nel merito

dell'appello proposto dagli odierni ricorrenti, disponendo, in accoglimento dello stesso, e in riforma della sentenza di primo grado, il rigetto della domanda originariamente proposta dalla banca attrice; che, quanto alla regolazione delle spese di lite, ritiene il Collegio - anche alla luce delle ragioni diffusamente illustrate nella sentenza della Corte Costituzionale n. 77 del 7/3-19/4/2018 - che la mancata formazione, all'epoca della proposizione della domanda originaria da parte della Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo soc. coop., di un ribadito e consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità sulle questioni giuridiche trattate, unitamente all'esito favorevole, per la stessa Cassa, di entrambi i giudizi di merito, valgono a integrare i presupposti per l'integrale compensazione tra le parti delle spese di tutti i gradi del giudizio di merito e del presente giudizio di legittimità;

### **PQM**

Accoglie il primo motivo e, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata.

Decidendo nel merito dell'appello proposto dagli odierni ricorrenti, in accoglimento dello stesso, e in riforma della sentenza di primo grado, rigetta la domanda originariamente proposta dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo soc. coop..

Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di tutti i gradi del giudizio di merito e del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sesta Sezione

Pubblicato in data 28.01.2019