

## **Cassazione civ. sez. II del 23 gennaio 2013 n. 1553**

*Come già ampiamente illustrato è rimasto accertato che la Corte territoriale, con l'impugnata sentenza, aveva stabilito, in virtù di un adeguato e logico percorso argomentativo, che, con la scrittura stipulata nel 1968, le parti non avevano inteso concludere un contratto preliminare di vendita ma riconfermare la loro volontà di concludere una vera e propria vendita con efficacia "inter partes", con la previsione dell'obbligazione, in capo al venditore, di riprodurre in atto pubblico il consenso traslativo della proprietà, come, in effetti, disposto con la sentenza della Corte palermitana, in esecuzione della convenzione stessa, così rimanendo superata la domanda ex art. 2932 c.c. . Anzi, quest'ultima, proprio per l'efficacia assorbente della disposta statuizione della Corte territoriale, era da ritenersi inammissibile sul presupposto che l'istituto della sentenza costitutiva diretta all'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto è incompatibile con l'accertata esistenza di un negozio definitivo di compravendita (v. Cass. n. 1713 del 1971; Cass. n. 1147 del 1973 e Cass. n. 593 del 1980).*

*In altri termini, deve affermarsi che quando è stato concluso un contratto definitivo di compravendita con scrittura privata non autenticata, l'interesse della parte alla successiva documentazione nella forma necessaria ai fini della trascrizione, non trova tutela, in caso di inadempimento dell'altra parte, nel rimedio previsto dall'art. 2932 c. c., concernente l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto definitivo (che presuppone la precedente stipula di un contratto preliminare), ma può essere soddisfatto con l'emissione di una sentenza di mero accertamento che riconosca la sussistenza dell'autenticità delle*

*sottoscrizioni e dichiarare l'avvenuto trasferimento dell'immobile (con idoneità a costituire titolo per la trascrizione).*

*Del resto, anche più recentemente, questa Corte (v. Cass. n. 15319 del 2006) ha, in consonanza con l'indirizzo appena richiamato, chiarito che va qualificata come diretta all'accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni e alla conseguente declaratoria di avvenuto trasferimento di bene immobile, e non all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, la domanda che in premessa indichi l'avvenuto acquisto del bene e l'inottemperanza del venditore al perfezionamento del contratto davanti al notaio, non contraddicendo a ciò la formale offerta di pagamento del residuo prezzo e la richiesta che l'emananda sentenza tenga luogo del rogito notarile non voluto stipulare dal venditore.*