

**Abstract:** *Il collegamento negoziale non dà luogo ad un nuovo ed autonomo contratto ma, nel caso di specie, attua un meccanismo attraverso il quale le parti perseguono un risultato economico unitario e complesso, il quale viene realizzato non per mezzo di un singolo accordo, ma attraverso una pluralità coordinata di contratti, che conservano una loro causa autonoma anche se ciascuno è finalizzato ad un unitario regolamento dei reciproci interessi. Sicché, pur determinandosi tra loro di un vincolo reciproca dipendenza, in virtù del quale le vicende relative all'invalidità ed alla risoluzione dell'uno possono concretamente ripercuotersi negli altri, ciascuno di essi mantiene una propria individualità giuridica. Per converso, il contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un'area in cambio di un fabbricato da costruire sull'area stessa, ad opera del cessionario, può qualificarsi come permuta di un bene esistente con uno futuro solo ove il sinallagma negoziale sia consistito nel trasferimento reciproco con effetti immediati della proprietà dell'area e differito della cosa futura, e l'assunzione dell'obbligo di erigere l'edificio sia rimasta su un piano accessorio e strumentale.*

\*\*\*\*\*

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Nel gennaio 2013 (*omissis*) conveniva avanti il Tribunale di Terni la Soc. (*omissis*) srl e il sig. (*omissis*) al fine di sentirsi accogliere le seguenti domande: 1- dichiarare nulli e di nessun giuridico effetto, ai sensi dell'art. 2 della l. 2 agosto 2004, n. 210, sia la scrittura privata sottoscritta dai Sig.ri (*omissis*) e il Sig. (*omissis*), il 1° agosto 2013, sia il preliminare di compravendita stipulato tra gli stessi il 19/01/2010, costituente parte integrante di detta scrittura, per non avere la convenuta (*omissis*) ottemperato alla consegna della fideiussione prevista dalla predetta normativa; 2- dichiarare nullo e di nessun effetto giuridico il rogito Notaio (*omissis*) in data 19 gennaio 2010 Rep. n. (*omissis*), perché simulato. Ordinare, quindi, al Conservatore dei Registri Immobiliari di Terni di provvedere alla cancellazione della trascrizione dell'atto stesso e disporre la restituzione dello

immobile al Sig. (*omissis*), condannando in tal senso la convenuta (*omissis*); 3-dichiarare nullo e di nessun effetto giuridico il contratto di permuta sottoscritto dai Sig.ri (*omissis*) e (*omissis*) il 16 maggio 2008, per grave inadempienza di quest'ultimo; 4- dichiarare nullo e di nessun effetto giuridico l'accordo intercorso tra le parti, avente ad oggetto il trasferimento di un'area in cambio di un fabbricato o di alcune sue parti da costruire sull'area stessa, anche ai sensi dell'art. 2 della l. 2 agosto 2004, n. 210 (d.lg. 122/2005); 5- condannare in solido ovvero, in subordine, secondo le rispettive obbligazioni e/o responsabilità, la (*omissis*) srl ed il Sig. (*omissis*) a risarcire al Sig. (*omissis*) tutti i danni subiti, danni ammontanti ad Euro 200.000,00 o a quella somma maggiore o minore ritenuta di giustizia.

L'allora attore esponeva al Tribunale di essere proprietario di un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Terni, censito al Catasto Urbano al Foglio (*omissis*), part. (*omissis*) - sub (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*) e dell'area di pertinenza della superficie di mq. 1.555,00 censita al Catasto Terreni al Foglio (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*). Asseriva inoltre che con contratto di permuta in data 16.05.2008 aveva ceduto a (*omissis*), il quale si impegnava per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, i predetti immobili allo scopo di edificare un fabbricato condominiale di due piani, oltre a cantine, box auto e posti auto esterni. Come corrispettivo al ricorrente erano assegnati in proprietà: a) appartamento al primo piano del costruendo fabbricato della superficie di mq. 75, con annesso posto auto esterno; b) appartamento al piano terra del costruendo fabbricato della superficie di mq. 75 con annesso posto auto esterno e giardino. Con la sottoscrizione di detto contratto (*omissis*) concedeva allo (*omissis*) la immediata disponibilità degli immobili e dell'area, mentre il costruttore si impegnava a consegnare al (*omissis*) le costruende unità immobiliari completamente finite ed idonee all'uso entro 24 mesi lavorativi dalla data di rilascio del permesso a costruire; con rogito Notaio (*Omissis*) datato 19 gennaio 2010, Rep. (*omissis*), (*omissis*) vendeva alla (*omissis*) srl in persona del legale rappresentante (*omissis*), i beni oggetto del precedente contratto di permuta; contestualmente, con contratto preliminare di compravendita di pari data, la predetta Società prometteva di vendere al (*omissis*), porzione del costruendo fabbricato sito in

Comune di Terni, e precisamente due appartamenti ad uso civile abitazione, uno posto al piano terra ed al primo piano. Le parti convenivano inoltre “che la costruzione dovrà essere eseguita rispettando il termine massimo del 30 novembre 2011” e che “la consegna delle porzioni immobiliari dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 31 Dicembre 2011”; la (*omissis*) SRL non rispettava i termini pattuiti, per cui dopo diverse riunioni le parti sottoscrivevano un accordo di proroga con la quale venivano fissati i nuovi termini per la consegna degli immobili al 30 aprile 2013 e la stipula del rogito di compravendita al 15 maggio 2013; la Soc. (*omissis*) SRL non rispettava nemmeno detti termini ed il (*omissis*) esprimeva la propria volontà di risoluzione del negozio per inadempimento alla consegna del bene (Racc. 3 maggio 2013). Dopo ulteriori incontri le parti convennero una ulteriore dilazione alla consegna degli immobili al 31 dicembre 2014 e connesso rogito al 15 gennaio 2015. In quest’ultima scrittura le parti convenivano che “a garanzia dell’adempimento delle obbligazioni assunte il Sig. (*omissis*) si impegna a consegnare al Sig. (*omissis*) entro il 31 ottobre 2013 polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa dell’importo di Euro 200.000,00”. Tale garanzia non venne mai materialmente prestata.

In sostanza tra le parti veniva raggiunto un accordo di permuta avente ad oggetto il trasferimento reciproco del diritto di proprietà di un bene attuale (fabbricato e terreno) e di un bene futuro (n. 2 appartamenti edificandi), come documentato dal contratto sottoscritto dal (*omissis*) e dallo (*omissis*) il 16 maggio 2008.

Sulla contumacia di (*omissis*) srl e (*omissis*), il Tribunale di Terni così ha statuito: “Dichiara risolto il contratto di permuta del 16 maggio 2008”; Dichiara la nullità del preliminare di compravendita del 19 gennaio 2010 e della scrittura privata del 1° agosto 2013; Rigetta le restanti domande; Condanna i convenuti, in solido tra loro, al pagamento in favore dell’attore dell’importo di euro 7000,00 oltre spese generali, IVA e CPA come per legge e altresì alla rifusione delle spese vive per euro 661,21.”;

Lamenta l’Appellante che la sentenza impugnata non ha riconosciuto alcune delle domande attoree e specificatamente A) - la declaratoria di nullità e inefficacia del rogito per

atto Notaio (*omissis*) del 19 gennaio 2010 Rep. n. (*omissis*), con conseguenziale ordine al Conservatore di provvedere alla cancellazione della trascrizione dell'atto; B) - la condanna in solido di (*omissis*) S.R.L. e (*omissis*) a risarcire al (*omissis*) tutti i danni subiti. In particolare il Tribunale non condivideva l'assunto di parte attrice, secondo il quale l'allora attore avrebbe posto in essere, unitamente a (*omissis*) ed alla Soc. (*omissis*) una operazione negoziale consistente nella vendita di bene presente a fronte di un bene futuro, originariamente tradottasi nella stipula del contratto di permuta del 16 maggio 2008; non condivideva il ritenuto assunto di parte attrice, secondo il quale il contratto notarile di compravendita stipulato il 19 gennaio 2010 tra (*omissis*) e (*omissis*) e il contratto preliminare, di pari data, (contenente l'impegno della predetta società a realizzare un fabbricato residenziale plurifamiliare, del quale cedere una parte all'attore), fossero tra loro funzionalmente collegati, perseguendo le parti con essi un risultato economico unitario, costituito dalla permuta di un bene presente a fronte dell'acquisizione in proprietà di un bene futuro (porzione della erigenda nuova costruzione); disattendeva quindi la domandata simulazione del contratto di vendita ritenendo che in materia di prova della simulazione, i terzi godono di una tutela maggiore dal punto di vista probatorio in virtù della difficoltà di reperire le prove di un accordo, quale quello simulatorio, al quale non hanno partecipato; per tale ragione, a dire del giudice di primo grado, costoro sono ammessi a provare la simulazione con qualsiasi mezzo in particolare, per testimoni e presunzioni, come risulta in applicazione del combinato disposto degli artt. 1417 e 2729 c.c. Le parti dell'atto, di contro, possono beneficiare del medesimo regime probatorio privilegiato previsto per i terzi unicamente nel caso in cui intendano provare l'illiceità del contratto dissimulato, mentre in tutti gli altri casi in cui intendano far valere la simulazione tra di esse o verso i terzi rimangono applicabili le ordinarie regole in tema di ammissibilità e limiti delle prove *ex art.* 2721 ss. c.c. Rileva quindi il Tribunale che l'unico modo per dimostrare che la volontà delle parti non corrisponde a quella del negozio formalmente stipulato sarebbe quella di produrre una contro dichiarazione scritta ovvero un documento nel quale le parti esprimano chiaramente la volontà di produrre tra loro effetti negoziali diversi da quelli che appaiono risultare da altro contratto; tale diversa volontà non potrebbe essere dimostrata né per testi

né per presunzioni. Ritiene il Primo Giudice che ricorre nel caso di specie una ipotesi di collegamento negoziale, cioè un meccanismo attraverso il quale gli interessati perseguono un risultato economico unitario e complesso, che viene realizzato non per mezzo di un singolo negozio ma attraverso due contratti, in sé e per sé effettivamente voluti e i cui effetti combinati consentono il raggiungimento di un risultato ulteriore rispetto a quello loro singolarmente tipico; reietta quindi la domanda di simulazione dell'atto notarile. Quanto al preliminare del 2008 [(*omissis*)/ (*omissis*)] ritiene fondata la domanda di risoluzione per inadempimento rilevando dagli atti inadempimento alla consegna nei termini stabiliti ed il consequenziale addebito censurato con la risoluzione. Si pronuncia quindi per la fondatezza della domanda di nullità del preliminare 19 gennaio 2010 (e la consequenziale scrittura 1° agosto 2013) corroborata dall'omessa consegna della fidejussione stabilita. Infine il Tribunale disattendeva la domanda risarcitoria in quanto sfornita di prova e provvedeva quindi all'addebito parziale delle spese di lite. La suddetta pronuncia è stata oggetto del presente gravame ove si sono ritualmente costituiti sia la Soc. (*omissis*) srl che lo (*omissis*) contestando integralmente le domande del (*omissis*).

Si osserva preliminarmente che l'appellante ha correttamente adempiuto ai dettami afferenti l'indicazione delle parti del provvedimento che intende appellare e delle modifiche che vengono richieste alla ricostruzione del fatto compiuta dal Giudice di primo grado; nonché le indicazioni delle circostanze da cui deriva la violazione della legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata; donde la sua ammissibilità.

Le domande istruttorie sono già state oggetto di valutazione di ammissibilità da parte della Corte.

Le motivazioni di gravame si sostanziano in primis nel mancato accoglimento della domanda afferente la nullità ed inefficacia del rogito per atto Notaio Rep. n. (*omissis*) del 2010 e relative conseguenze, nonché nullità ed inefficacia dell'accordo intercorso tra le parti relativo al trasferimento di un'area in cambio di un fabbricato o di alcune sue parti da costruire sull'area stessa.

Sul punto la Corte osserva: ferma restando l'acquiescenza alla pronuncia afferente la risoluzione del contratto di permuta del 16 maggio 2008, come pronunciata dal Tribunale, il quale ha condivisibilmente rilevato la comune volontà di superamento dell'impegno assunto da (*omissis*) con il (*omissis*), accordo sul quale si palesa cessato ogni reciproco interesse in quanto conglobato agli atti successivi come sottoscritti dallo (*omissis*) quale legale rappresentante di (*omissis*) srl, società onerata dell'edificazione del complesso immobiliare comprensivo dei beni da trasferire al (*omissis*), ed il (*omissis*) stesso.

Merita particolare attenzione l'ulteriore volontà negoziale assunta con gli atti sottoscritti il 19 gennaio 2010 e di quello consequenziale alle proroghe convenute.

Con rogito Notaio del 19 gennaio 2010, l'odierno appellante vendeva alla (*omissis*) srl alcuni beni immobili come indicati nel contratto di permuta stipulato tra (*omissis*)/(*omissis*) del 2008. Contestualmente, con contratto preliminare di compravendita la Società convenuta, oggi appellata, prometteva di vendere al (*omissis*) due appartamenti erigendi sull'area ceduta con l'atto pubblico. Nella citata promessa la Soc. costruttrice assumeva l'onere di consegna entro un determinato termine al quale non ottemperava e che veniva reiteratamente prorogato sino alla scrittura del 2013 ove si convenne, a rafforzare il vincolo contrattuale, anche il rilascio di una garanzia fidejussoria. Gli immobili promessi non venivano consegnati come pure la mallevadoria, tanto da indurre il (*omissis*) a promuovere la controversia in esame, stante lo spirare dell'ultimo termine concesso per l'adempimento stabilito al 31 dicembre 2014.

Rileva l'appellante la sussistenza di una volontà contrattuale di permuta attuata mediante plurimi negozi giuridici, scritture private ed atto pubblico, di qui la denunciata nullità per simulazione dell'atto notarile e del preliminare di compravendita. La Corte evidenzia che il collegamento negoziale non dà luogo ad un nuovo ed autonomo contratto ma, nel caso di specie, attua un meccanismo attraverso il quale le parti perseguono un risultato economico unitario e complesso. Il quale viene realizzato non per mezzo di un singolo accordo, ma attraverso una pluralità coordinata di contratti, che conservano una loro causa autonoma

anche se ciascuno è finalizzato ad un unitario regolamento dei reciproci interessi. Sicché, pur determinandosi tra loro di un vincolo reciproca dipendenza, in virtù del quale le vicende relative all'invalidità ed alla risoluzione dell'uno possono concretamente ripercuotersi negli altri, ciascuno di essi mantiene una propria individualità giuridica. Per converso, il contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un'area in cambio di un fabbricato da costruire sull'area stessa, ad opera del cessionario, può qualificarsi come permuta di un bene esistente con uno futuro solo ove il sinallagma negoziale sia consistito nel trasferimento reciproco con effetti immediati della proprietà dell'area e differito della cosa futura, e l'assunzione dell'obbligo di erigere l'edificio sia rimasta su un piano accessorio e strumentale. L'assunto diverso percorso argomentativo rispetto alla tesi offerta dall'Appellante non si discosta dal risultato da essa perseguito; risulta infatti acclarato l'inadempimento posto in essere dagli Appellati. Infatti a fronte del puntualmente adempimento da parte del (*omissis*) di tutte le proprie obbligazioni, si evidenzia l'assoluto e grave inadempimento da parte dei convenuti circa l'obbligazione principale ed essenziale riferita alla realizzazione e trasferimento dei due appartamenti promessi. Come emerge dagli elaborati tecnici in atti e dalla documentazione fotografica versata su sollecitazione della Corte, il cantiere si presenta in stato di abbandono con evidente deterioramento di opere parzialmente eseguite. L'inadempimento di (*omissis*) srl rispetto alle obbligazioni assunte nei confronti dell'odierno appellante legittima pienamente la richiesta di declaratoria di nullità e di privazione di qualsivoglia effetto giuridico nonché di risoluzione dei contratti intercorsi tra le parti, come a suo tempo formulata da parte attrice con l'atto introduttivo, con tutte le conseguenze di legge, compresa la cancellazione della trascrizione dell'atto pubblico per notaio (*omissis*) di Terni del 19 gennaio 2010 Rep. n. (*omissis*), trascritto al reg. part. (*omissis*) e reg. gen. (*omissis*).

La domanda di nullità del suindicato atto pubblico trova quindi la condivisione di questa Corte.

Quanto alla doglianza afferente il mancato accertamento di sussistenza di un danno risarcibile a favore del (*omissis*) e quindi per non aver condannato in solido la (*omissis*) srl e (*omissis*) a risarcire al (*omissis*) tutti i danni subiti, si osserva:

La domanda risarcitoria nel duplice risvolto di lucro cessante e danno emergente, pur sfornita di prova, merita il riconoscimento equitativo consequenziale alla declaratoria di inadempimento.

Nell'impossibilità (o l'estrema difficoltà) d'una stima esatta di tale danno, dipendente da fattori oggettivi, e non già dalla negligenza della parte danneggiata nell'allegare e dimostrare gli elementi dai quali desumere l'entità esatta dello stesso, ritiene la Corte una giusta quantificazione in euro 50.000,00 = valutata in congruità rispetto ad una potenziale locabilità di parte del bene promesso ed il lasso temporale in cui si è protratto il mancato adempimento.

In punto di mancata ammissione di istanze istruttorie si rileva: il Tribunale, acquisita la documentazione versata dalle parti, ha ritenuto la controversia matura per la decisione, così disattendendo le domande istruttorie formulate da parte attrice. In particolare tali domande sono state ritenute inammissibili per genericità e quindi respinte escludendo la loro indispensabilità ai fini della decisione.

Peraltro i capitoli afferenti la locazione in parte del bene ceduto in epoca antecedente alla scrittura del 16 maggio 2008 è circostanza che avrebbe potuto avere riscontro probatorio documentale, pertanto, la deposizione del tecnico di parte attrice a chiarimenti si palesa del tutto inconferente e superflua; infine l'accertamento dello stato di fatto attuale dei beni in contestazione è risultato oggetto di indagine come disposta dalla Corte.

Ogni ulteriore rilievo è assorbito sulla scorta del principio di diritto, consolidato nella giurisprudenza di legittimità, in base al quale la figura dell'assorbimento, che esclude il vizio di omessa pronuncia, ricorre, in senso proprio, quando la decisione sulla domanda cd. assorbita diviene superflua, per sopravvenuto difetto di interesse della parte, che con la



pronuncia sulla domanda cd. assorbente ha conseguito la tutela richiesta nel modo più pieno e, in senso improprio quando la decisione assorbente esclude la necessità o la possibilità di provvedere sulle altre questioni, ovvero comporta un implicito rigetto di altre domande (Cass. n. 11547/2013).

La rilevata consensuale risoluzione degli accordi negoziali di cui al contratto di permuta del 16 maggio 2008 intercorso tra (*omissis*) e (*omissis*) rileva la mancata soccombenza del primo e giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio mentre alla soccombenza di (*omissis*) srl consegue l'addebito delle stesse.

Tali spese si liquidano come in dispositivo nei parametri e complessità medi con esclusione della fase istruttoria, opportunamente valutato il pregio dell'attività svolta, l'importanza, la natura e la difficoltà della prestazione professionale.

#### PQM

Accoglie parzialmente l'appello.

- Conferma la dichiarazione di risoluzione del contratto di permuta 16 maggio 2008.
- Conferma la dichiarazione di nullità del preliminare di compravendita 19 gennaio 2010 e della scrittura privata 1° agosto 2013.
- Dichiarà nullo e di nessun giuridico effetto il rogito Notaio (*omissis*) in data in data 19/01/2010 Rep. n. (*omissis*). Ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Terni di provvedere alla cancellazione della trascrizione. Ordina la restituzione del bene a (*omissis*).

Condanna (*omissis*) srl al risarcimento del danno in favore di (*omissis*) stabilito in euro 50.000,00.

Compensa integralmente le spese di lite tra (*omissis*) e (*omissis*).

Condanna (*omissis*) srl a rifondere a (*omissis*) le spese di entrambi i giudizi che liquida; quanto al primo grado in euro 6.783,00 per competenze professionali oltre rimborso forfetario 15%, iva e ca come per legge nonché esborsi per euro 1.061,41; quanto al secondo in euro 8.066,00 per competenze professionali oltre rimborso forfetario 15%, iva e ca come per legge, nonché esborsi per euro 797,00.

Così deciso in Perugia il 12 marzo 2021

Depositata in cancelleria il 2 aprile 2021