

Con ordinanza n. 25396 del 29 agosto 2023, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha dato continuità all'orientamento alla cui stregua *"la promessa di vendita di un bene oggetto di comunione (e considerato dalle parti come un 'unicum' inscindibile) ha, come suo contenuto, una obbligazione indivisibile, così che l'adempimento e l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre (art. 2932 c.c.) devono essere richiesti nei confronti di tutti i promittenti venditori, configurandosi, nella specie, un'ipotesi di litisconsorzio necessario, attesa l'impossibilità che gli effetti del contratto non concluso si producano nei riguardi di alcuni soltanto dei soggetti del preliminare"* (Cass. civ. n. 1050/1999; conf. Cass. civ. n. 6162/2006; Cass. civ. n. 5125/2019).

Reiterati precedenti della giurisprudenza di legittimità hanno coordinato il principio della indivisibilità del bene con quello della negoziabilità dell'adempimento del contratto preliminare, sancendo che *"La promessa di vendita di un bene in comunione è, di norma, considerata dalle parti attinente al bene medesimo come un unicum inscindibile e non come somma delle singole quote che fanno capo ai singoli comproprietari, di guisa che questi ultimi - salvo che l'unico documento predisposto per il detto negozio venga redatto in modo tale da farne risultare la volontà di scomposizione in più contratti preliminari in base ai quali ognuno dei comproprietari si impegna esclusivamente a vendere la propria quota al promissario acquirente, con esclusione di forme di collegamento negoziale o di previsione di condizioni idonee a rimuovere la reciproca insensibilità dei contratti stessi all'inadempimento di uno di essi - costituiscono un'unica parte complessa e le loro dichiarazioni di voler vendere si fondono in un'unica volontà negoziale. Ne consegue che, quando una di tali dichiarazioni manchi (o sia invalida), non si forma (o si forma invalidamente) la volontà di una delle parti del contratto preliminare, escludendosi, pertanto, in toto la possibilità del promissario acquirente di ottenere la sentenza costitutiva di cui all'art. 2932 c.c. nei confronti dei soli comproprietari promittenti, sull'assunto di una mera inefficacia del contratto stesso rispetto a quelli rimasti estranei"* (Cass. civ., sez. un. n. 7481/1993; Cass. civ., sez. un. n. 239/1999). E ancora: *"in tema di promessa di vendita di un bene immobile indiviso, appartenente a più comproprietari, allorché nell'unico documento predisposto per il negozio non risulti la volontà dei comproprietari di stipulare più contratti preliminari relativi esclusivamente alle singole quote di cui ciascuno di essi è titolare, le dichiarazioni dei promittenti venditori, che costituiscono un'unica parte complessa, danno luogo a un'unica volontà negoziale, sicché sono parti necessarie del giudizio ex art. 2932 c.c. tutti coloro che, concorrendo a formare la volontà negoziale della parte promittente, si sono obbligati a prestare il consenso necessario per il trasferimento del bene considerato come un unicum inscindibile e nei cui confronti deve spiegare effetto la sentenza costitutiva"* (Cass. civ. n. 6162/2006; e cfr. Cass. civ. n. 1866/2015 per l'affermazione che nel caso di preliminare di vendita di un bene oggetto di proprietà indivisa le singole manifestazioni di volontà provenienti da ciascuno dei comproprietari sono prive di una specifica autonomia e destinate a fondersi in un'unica manifestazione negoziale). Se è vero che l'obbligazione di trasferire la proprietà di un immobile oggetto di comunione, considerato come unicum inscindibile, con la pattuizione di un solo prezzo, dà luogo all'indivisibilità dell'obbligazione, è altrettanto vero che da tale affermazione non possono derivare le conseguenze che ne ha tratto il giudice di seconde cure, ossia l'irrelevanza della mancanza di partecipazione di un coerede all'atto, stante la natura obbligatoria del preliminare e l'estensione al suo adempimento, tramite l'esecuzione dell'obbligo a contrarre, della disciplina delle obbligazioni solidali. La prestazione di trasferire la proprietà di un bene in comproprietà non è stata infatti considerata avente natura solidale ma collettiva, *"non potendo operare il principio stabilito dall'articolo 1292 c.c., secondo cui ciascuno degli obbligati in solido può adempiere per l'intero e l'adempimento dell'uno libera gli altri, atteso che i promittenti sono in grado di manifestare il consenso relativo alla propria quota e non quello concernente le quote spettanti agli altri"* (Cass. civ. n. 2613/2021). Diversamente dai corollari desunti dal giudice di appello, la domanda di adempimento deve essere rivolta nei confronti di tutti i promittenti venditori (in aggiunta alle decisioni già citate cfr. Cass. civ. n. 1050/1999), determinando un litisconsorzio necessario, che si genera nei confronti di tutti gli eredi anche quando, promosso il giudizio ex art. 2932 c.c. per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre, sopravvenga il decesso di uno dei promittenti venditori, trattandosi di cause inscindibili (Cass. civ. n. 8225/2011). Inoltre, con riferimento alla apertura della successione dopo la stipulazione del preliminare, la giurisprudenza ha affermato che *"deceduto il promittente-venditore e apertasi - secondo la disciplina degli artt. 566 e 581 c.c. (nel testo anteriore alla legge 19 maggio*

1975, n. 151) – la successione legittima nei confronti del medesimo in favore dell'unica figlia e del coniuge, la domanda di esecuzione specifica del preliminare, tendendo al conseguimento della piena proprietà del bene oggetto del contratto, deve essere proposta, affinché la relativa sentenza sia utiliter data, non solo nei confronti della figlia del de cuius, di tale bene divenuta piena proprietaria per la metà e nuda proprietaria per l'altra, ma anche nei confronti del coniuge superstite, divenutone usufruttuario dell'altra metà" (Cass. civ. n. 1320/1980; e v. Cass. civ. n. 2969/1967).

Riferimenti Normativi:

- art. 566 c.c.
- art. 581 c.c.
- art. 1292 c.c.
- art. 2932 c.c.