

CONTRIBUTO UNIFICATO



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI ROMA

Terza Sezione Civile

composta dai signori magistrati

Dott. Angelo Martinelli

Presidente

Dott.ssa Silvia Di Matteo

Consigliere

Dott. Paolo Andrea Taviano

Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II° grado iscritta al n. 781/2019 del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi, riservata in decisione in data 08.02.2023 all'esito della trattazione scritta disposta ai sensi dell'art. 221, comma 4, della legge 17.07.2020 n. 77 e vertente

tra

Sig. _____, nato a _____ il _____, (C.F.: _____),
(C.F.: _____), elettivamente domiciliato in _____ alla _____, presso
lo studio dell'Avv. _____ (C.F.: _____), che lo rappresenta e
difende come da procura in atti;

-appellante-

E

Sig.ra _____, nata in _____ il _____ (C.F.: _____),
(C.F.: _____), elettivamente domiciliata in _____ alla _____ presso lo
studio dell'Avv.to _____ (C.F.: _____), che la rappresenta e difende
come da procura in atti;

-appellata-

E

Sig.ra _____, nata a _____ il _____ (C.F.: _____),
(C.F.: _____), elettivamente domiciliata in _____ alla _____ presso lo studio
dell'Avv.to _____ (C.F.: _____) che lo rappresenta e difende in virtù
di procura in atti;

-intervenuta-

Avverso

Sentenza del Tribunale di Roma n. 24487 del 20/12/2018

Oggetto: azione ex art. 2932 c.c.

Conclusioni: come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 16.04.2017 la Sig.ra _____ ha chiamato in giudizio
dinanzi al Tribunale di Roma il Sig. _____, al fine di ottenere l'emissione di una
sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c. in forza di accordo di separazione consensuale
omologato dal Tribunale di Roma il 26.11.2015 che aveva imposto in capo al Sig.
l'obbligo di trasferire la sua quota di proprietà, in favore della Sig.ra _____,
dell'immobile sito in Roma alla Via _____ acquistato in regime di comunione
legale dei beni in data _____.

Si è costituito in giudizio il convenuto, opponendosi alla domanda di parte attrice chiedendo:

- In via preliminare la dichiarazione di nullità dell'atto di citazione per carenza dei requisiti di fatto e diritto di cui all'art. 163 c.p.c.;
- Nel merito accertare e dichiarare la nullità ex art. 1418 c.c. dell'art. 5 dell'accordo di separazione consensuale;
- In via subordinata dichiarare la nullità parziale dell'accordo di separazione consensuale.

Con sentenza n. 24487/2018 il Tribunale di Roma ha accolto la domanda della Sig.ra _____, ritenendo fondato il diritto ai sensi dell'art. 2932 c.c. e disponendo per l'effetto il trasferimento dal _____ in favore dell'attrice della sua quota parte di proprietà dell'immobile sito in Roma alla Via _____.

Avverso la sentenza di primo grado ha proposto impugnazione il Sig. _____, chiedendone la riforma integrale lamentando:

- Errata motivazione del Tribunale in merito alla regolarità catastale dell'immobile oggetto di causa ed in merito all'omessa identificazione dell'immobile ed accessori, nonché della quota di proprietà;



- Nullità della sentenza in merito alla declaratoria di nullità dell'accordo di separazione ai sensi dell'art. 1418 per assenza di causa;
- Nullità della sentenza di primo grado in merito al rispetto del requisito della forma scritta;
- Nullità della sentenza di primo grado nella parte in cui non ha ritenuto nullo l'accordo di separazione consensuale omologato dal Tribunale in quanto assimilabile al preliminare di donazione, come tale radicalmente nullo;
- Nullità della sentenza nella parte in cui non ha dichiarato la nullità per illiceità dell'accordo di separazione all'art. 5, in quanto lesivo dei diritti delle due figlie minori ; e
- Nullità per omessa motivazione in ordine alla documentazione probatoria depositata da parte convenuta in primo grado e omessa motivazione in merito alle eccezioni sollevate dall'intervenuta Sig.ra ;
- Violazione del diritto di difesa per omesso svolgimento della fase istruttoria.
E' intervenuta nel giudizio di appello e si è costituita in giudizio la Sig.ra ,
richiamando integralmente i motivi di appello adottati dal Sig. , chiedendo la riforma integrale della sentenza di primo grado.

Si è costituita in giudizio, altresì, la Sig.ra , insistendo dal canto suo per la conferma della sentenza di primo grado con condanna alle spese della parte appellante ed eccependo l'infondatezza di tutti i motivi di appello adottati.

All'udienza dell'08.02.2023 la causa veniva trattenuta in decisione con l'assegnazione dei termini ordinari di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di impugnazione l'appellante lamenta quanto statuito dalla sentenza di primo grado nella parte in cui ha ritenuto fondata la domanda ex art. 2932 c.c. sollevata dalla Sig.ra , mediante la quale è stato disposto il trasferimento a carico di) in favore dell'attrice della sua quota di proprietà dell'immobile sito in Roma alla Via).

In particolare, l'appellante insiste per la nullità dell'art. 5 dell'accordo di separazione omologato dal Tribunale, stante l'omessa identificazione catastale dell'immobile e la non menzione all'interno dell'accordo dei relativi accessori e pertinenze.

Assume che *"nel contratto in questione devono essere riportate le generalità delle parti, la descrizione del bene oggetto di compravendita (ubicazione, dati catastali, natura), il prezzo pattuito. La mancanza di uno solo di tali requisiti determina la nullità del contratto"*.



Tanto premesso, si ripercorrono sinteticamente i fatti di causa.

In data 12.06.2015 i coniugi _____ e _____ hanno presentato ricorso congiunto presso il Tribunale civile di Roma volto alla separazione personale dei coniugi.

L'accordo di separazione personale è stato omologato dal Tribunale di Roma in data 26.11.2015 in ogni sua condizione, ivi compresa la previsione inserita nell'art. 5 dello stesso ricorso ove era posto a carico del Sig. _____ l'obbligo di trasferire in favore della

moglie, con ogni garanzia di legge, la sua quota di proprietà dell'immobile sito in Roma alla _____, acquistato dai coniugi in comunione dei beni in data 18.05.2004 a rogito del Notaio _____.

Il trasferimento pattuito nell'accordo di separazione consensuale sarebbe dovuto avvenire entro il 30.06.2016.

Decorso inutilmente il termine, la Sig.ra _____ con lettera raccomandata del 18.07.2016 ha intimato al _____ di presentarsi dinanzi al notaio per la stipula dell'atto entro e non oltre il 21.07.2016 e in caso di inadempimento entro e non oltre il 30.09.2016.

Decorso inutilmente anche il termine del 21.07.2016, il Sig. _____ ha comunicato alla _____, con mail del 22.09.2016 la sua definitiva volontà di non adempiere all'obbligo di trasferire l'immobile specificando, altresì, di aver presentato ricorso ex art. 710 c.p.c. al Tribunale di Roma al fine di ottenere la modifica dell'accordo omologato di separazione.

La Sig.ra _____, pertanto, ritenendo essere rimasti inadempiti gli obblighi assunti con l'accordo di separazione omologato dal Tribunale civile di Roma e concordati dalle parti in sede di separazione, ha citato in giudizio il Sig. _____ al fine di ottenere pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c. che tenesse luogo dell'atto di trasferimento dell'accordo mai concluso dalle parti.

Ritiene la Corte che la sentenza di primo grado abbia correttamente motivato in ordine alla non fondatezza della eccezione sollevata, attinente la presunta nullità della clausola di cui all'art. 5 dell'accordo di separazione

Ed infatti è principio consolidato quello per cui il contratto preliminare, quale contratto ad effetti obbligatori, non è indispensabile che contenga l'indicazione dei confini e dei dati catastali, essendo sufficiente qualunque criterio idoneo ad identificare il bene in modo univoco.

In particolare è stabilito dalla giurisprudenza che "il requisito della determinatezza o determinabilità dell'oggetto di un contratto preliminare relativo a bene immobile non postula



la necessaria indicazione dei numeri del catasto o delle mappe censuarie e di tre almeno dei suoi confini – che sono indicazioni rilevanti ai fini della trascrizione (art. 2659 n. 4 e 2826 cod. civ.) – quando, pur in mancanza delle dette indicazioni, l'oggetto del contratto può essere determinato in base alle altre clausole del contratto medesimo”.

Nel merito, il Giudice di primo grado ha correttamente osservato che le parti nell'accordo di separazione, all'art. 5 oggetto di contestazione da parte dell'appellante, avessero individuato in modo univoco l'immobile che avrebbe dovuto costituire oggetto di trasferimento essendo indicati:

- l'indirizzo dell'immobile sito in Roma alla Via _____ ;
- l'atto di compravendita concluso in regime di comunione dei beni alla data del 18.05.2004 a rogito del Notaio _____, Rep. _____, Racc. _____ 5.

Non può affermarsi, inoltre, che nel caso di specie sia ostativo all'emissione della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. la non specificazione dei dati catastali nell'accordo, laddove anche nell'atto di citazione la Sig.ra _____, per stessa ammissione dell'appellante, ha indicato i relativi dati volti all'individuazione catastale dell'immobile.

Parte appellante, inoltre, assume che la CTU disposta d'ufficio, non richiesta né da parte attrice né da parte convenuta, sarebbe stata autorizzata al sol fine di compensare l'omessa produzione documentale di parte attrice che con l'atto di citazione non aveva depositato alcuna documentazione utile ad identificare l'immobile oggetto del contratto.

Ebbene, la parte attrice nel giudizio di primo grado ha provveduto a depositare entro i termini di cui all'art. 183 co. VI numero 2) la certificazione e visura ipocatastale del notaio _____

z, l'atto di acquisto dell'immobile in Via _____, sia la richiesta di accesso agli atti del 10.11.2017 per concessione edilizia n. _____ rilasciata dal Comune di Roma in data 21.05.1983, prorogata in data 10.10.1986 n. _____ e successiva concessione in variante 12/03/1987 n. _____ nonché attestazione di conformità dello stato dell'immobile alla planimetria catastale redatta dall'ingegner _____ e attestato di prestazione energetica.

A tal proposito, acclarato che la regolarità urbanistica è presupposto essenziale per l'emanazione di una sentenza ex art. 2932 c.c., da un lato è onere delle parti provare la regolarità durante il processo nei limiti delle preclusioni istruttorie, da altro lato, quando è necessario ai fini della decisione, il giudice può farsi assistere per il compimento di singoli atti o per tutto il processo da uno o più consulenti di particolare competenza tecnica.



In questo senso, la CTU disposta dal Giudice ha rilevato la regolarità della concessione edilizia del Comune di Roma il 21.05.1983 n. , la dotazione del certificato di agibilità dell'immobile n. , nonché la conformità allo stato dei luoghi della planimetria catastale.

Alla luce di quanto sopra è evidente che non possa essere dichiarata la nullità delle statuizioni contenute nell'accordo di separazione tanto per la regolarità urbanistica dell'immobile individuato *per relationem*, quanto per l'accertamento costituito dalla perizia d'ufficio a tale scopo disposta nel corso del giudizio di primo grado.

Da tanto si conclude che il motivo di appello suddetto non può trovare accoglimento.

Per ciò che concerne la doglianza relativa all'omessa indicazione della percentuale della quota di proprietà dell'immobile riconducibile al Sig. , la stessa risulta infondata in virtù della natura giuridica della comunione legale.

La comunione legale tra coniugi è comunione detta "senza quote". Ciò significa che essa individua una proprietà ideale ugualmente ripartita tra i due coniugi con la conseguenza che, per quanto riguarda tutti gli acquisti compiuti in costanza di matrimonio, la stessa va intesa al 50 %.

Parte attrice ha ritualmente prodotto con la costituzione in giudizio in primo grado l'atto di acquisto dell'immobile che avrebbe dovuto costituire oggetto del futuro trasferimento, compiuto in costanza di matrimonio e nel merito la sentenza di primo grado ha correttamente riconosciuto la consistenza della quota ideale in capo al Sig. . L'atto è del 18.04.2004 a rogito del Notaio Rep. , Racc. n. ed è regolarmente acquisito agli atti. A seguito della stipula dell'atto di vendita, dunque, i due coniugi sono divenuti comproprietari.

Conseguentemente, oggetto del trasferimento pattuito sarebbe stata l'intera quota del Sig. pari al 50%, come risulta specificato nella sentenza di primo grado.

Quale terzo motivo, l'appellante impugna e contesta la sentenza di primo grado nella parte in cui il giudice non ha ritenuto fondata l'eccezione di nullità dell'art. 5 dell'accordo di separazione, sollevata in virtù della violazione degli artt. 1325, 1350 e 1418 c.c. per mancanza dell'*expressio causae* e della forma scritta.

A fondamento di tale motivo di appello sostiene che, pur essendo pacifico che non si tratti di donazione, in quanto risulta escluso lo spirito di liberalità, l'omessa indicazione del corrispettivo nel contratto preliminare di vendita non può considerarsi né determinato né determinabile.



In riferimento al requisito della causa, è intervenuta sul punto una recente sentenza delle Sezioni Unite (n. 21761/2021) che ha stabilito che gli accordi di separazione e divorzio costituiscono una "negoziiazione globale" di tutti i rapporti tra i coniugi.

Esso, pertanto, costituisce un vero e proprio contratto di definizione della crisi coniugale idoneo "*ad abbracciare ogni forma di costituzione e di trasferimento di diritti patrimoniali, compiuti con o senza controprestazione, in occasione della crisi coniugale*".

Questi accordi sono riconducibili alla disciplina contrattuale ex art. 1322 c.c., e quindi all'autonomia privata e sono pienamente validi.

Per quanto concerne la mancanza della causa cui conseguirebbe la nullità ex art. 1325-1418 c.c., la causa risulta espressamente individuata nell'autonomia negoziale facente capo ai due coniugi rispetto ai quali si pone la completa libertà di autoregolamentazione dei loro rapporti patrimoniali a seguito della cessazione del matrimonio e in forza della crisi coniugale.

Da ultimo si precisa, infatti, che non è controverso in giurisprudenza l'ammissibilità della sola assunzione dell'obbligo di trasferire la proprietà di un bene o altro diritto reale con gli accordi di separazione o di divorzio.

Sotto questo profilo qualsiasi clausola che sia in grado di soddisfare gli interessi delle parti a regolare consensualmente, nel delicato contesto della crisi coniugale, gli aspetti economici della vicenda in atto come nel caso concreto l'assunzione dell'obbligo di trasferire la propria quota di immobile in comproprietà, è ritenuta ammissibile e valida dalla giurisprudenza di legittimità.

In questo senso essi appaiono come veri e propri contratti atipici, distinti dalle convenzioni matrimoniali ex art. 162 c.c. e dalle donazioni, volti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico ai sensi dell'art. 1322 c.c.

Ne deriva che non appare fondata neppure la doglianza attinente alla presunta configurabilità di un preliminare di donazione attesa l'assenza del corrispettivo come pattuito nell'accordo di separazione e la differenza strutturale tra l'atto posto in essere e il contratto di donazione.

Lo schema della clausola inserita nell'accordo, infatti, non è quello della donazione per espressa esclusione dello spirito di liberalità che costituisce uno degli elementi della *causa donandi*.

Neppure può dirsi fondata la doglianza relativa alla forma, che l'appellante ricollega alla mancanza di *expressio causae*, erroneamente parificando la *ratio* dei due requisiti richiesti dalla disciplina del contratto.



Invero, quanto rilevato da parte appellante andrebbe più correttamente analizzato tenendo conto degli inderogabili requisiti di forma cui risulta vincolato il contratto preliminare in relazione al combinato disposto degli artt. 1350 e 1351 c.c. e il collegamento tra la suddetta disciplina e gli accordi di separazione omologati in Tribunale.

Le Sezioni Unite (sent. 21761/2021), sul punto, hanno stabilito che il verbale di udienza di comparizione dei coniugi redatto dal cancelliere ai sensi dell'art. 126 c.p.c. realizza l'esigenza della forma scritta dei trasferimenti immobiliari richiesta per gli atti di trasferimento immobiliare ex art. 1350 c.c. e di conseguenza anche per i contratti preliminari ex art. 1351 c.c., ed è inoltre atto pubblico avente fede privilegiata della provenienza del cancelliere – che risulta a tutti gli effetti un pubblico ufficiale – sia dei fatti che egli attesta essere avvenuti in sua presenza. Conseguentemente l'accordo di separazione a seguito di omologazione, inserito nel verbale di udienza costituirebbe già di per sé valido titolo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2657 c.c.

Per quanto riguarda, da ultimo, la presunta lesione dei diritti della figlia [redacted], nata al di fuori del matrimonio, l'appellante pone a fondamento della doglianza la violazione degli artt. 3 e 30 co. 3 della Costituzione, in quanto non sarebbe assicurato con il trasferimento di immobile disposto dall'accordo di omologazione parità di trattamento tra le due figlie.

In secondo luogo, e a sostegno delle argomentazioni di cui sopra, l'appellante adduce anche la lesione dei diritti della figlia [redacted], nata dal matrimonio con la Sig.ra [redacted], in quanto a seguito del trasferimento della quota parte dell'immobile di Via [redacted] di sua proprietà, la ex coniuge diverrebbe unica proprietaria potendo sottrarre alla figlia la possibilità di disporre del bene in futuro in quanto legittimata alla vendita in qualsiasi momento.

Si ritiene, invero, che il giudice di primo grado abbia correttamente argomentato sul punto e che, pertanto, l'appello non è fondato.

In particolare, è pacifico che non è consentito anticipare la tutela degli eredi, per il divieto di patti successori vigente nel nostro ordinamento e per la specifica tutela che viene apprestata ai rapporti familiari solo al momento dell'apertura della successione. In secondo luogo, pur volendo effettuare una prognosi in merito ad un eventuale futuro rimedio azionabile dalla figlia Chiara, l'atto non sarebbe nemmeno soggetto ad azione di riduzione in quanto non si tratta di donazione, come sopra argomentato.

Da ultimo, per quanto riguarda la nascita della figlia [redacted], il Sig. [redacted] ha scelto liberamente di non menzionare l'avvenuto riconoscimento che, come per stessa ammissione



dell'appellante, è avvenuto prima dell'accordo di separazione, successivamente omologato dal Tribunale il 25.11.2015.

Conseguentemente non poteva senz'altro essere in potere del Tribunale tener conto di una simile circostanza al momento dell'omologazione dell'accordo di separazione.

Pertanto, è appena il caso di rilevare che non sarebbe dato sussumere tale ipotesi nell'ambito di nullità per violazione dell'art. 1418 c.c. in forza di una causa illecita ai sensi dell'art. 1343 c.c. e motivi illeciti ai sensi dell'art. 1345 c.c.

Infine si rammenta che, per quanto concerne le istanze istruttorie, la parte appellante ha sollevato tardivamente l'eccezione di annullamento per violenza morale, non premurandosi di sollevare nemmeno alcuna eccezione di annullamento per errore – come correttamente rilevato dal giudice di prime cure – in merito agli elementi che sono stati oggetto di accordo in sede di omologazione e che, peraltro, sarebbero stati diretta causazione della libera determinazione del Sig. in sede di accordo concluso all'esito di ricorso congiunto.

Alla luce di tutto quanto esposto, l'appello deve essere rigettato con conferma della sentenza impugnata, in quanto è fondato il diritto della Sig.ra a chiedere l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. che tenga luogo del contratto definitivo di trasferimento non concluso per la quota del 50% dell'unità immobiliare di Roma, via

, censita nel catasto fabbricati di Roma al fg. , part. , sub. (appartamento e cantina), sub. (posto auto coperto), e sub. (posto auto scoperto), già di

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo sulla base dei parametri medi di cui al D.M. 55/2014 con riferimento allo scaglione di cause di valore indeterminabile come dichiarato da parte appellante nell'atto introduttivo della presente fase di giudizio.

Va dichiarata la sussistenza dei presupposti per la debenza in capo all'appellante di una somma pari al contributo unificato.

PQM

La Corte, pronunciando sull'appello formulato dal Sig., avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 24487 dell'anno 2018, ritenuta assorbita ogni altra domanda ed eccezione, così decide:

a) rigetta l'appello confermando la sentenza impugnata;



- b) condanna la parte appellante _____ in solido con _____ che è intervenuta aderendo all'appello, al pagamento in favore dell'appellata delle spese processuali del presente grado che liquida in complessivi euro 8.470,00, oltre a rimborso forfetario 15% e ad oneri accessori (IVA e CPA) come per legge.
- c) dichiara la sussistenza dei presupposti per la debenza in capo all'appellante _____ di una somma pari al contributo unificato.

Roma, li 24 marzo 2024

Il consigliere estensore

Dott. Paolo Andrea Taviano

Il presidente

Angelo Martinelli

Depositato in Cancelleria

- 9 SET. 2024

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Anna de Santis