

Preliminare vendita – Domanda di trasferimento proprietà ex art. 2932 c.c. – Presupposti e condizioni di applicabilità della norma – Cass. sez. II ordinanza n. 6729 del 1° marzo 2022.

Domanda proposta solo in appello – Inammissibilità – Cass. sez. II, ordinanza n. 6729 del 1° marzo 2022, a cura del dott. Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Una privata, premesso di aver acquistato, con contratto definito **compromesso di vendita**, da una s.a.s., tramite l'amministratore unico della stessa, conveniva in giudizio quest'ultimo e la società per sentirsi dichiarare unica ed esclusiva proprietaria del detto immobile, previa dichiarazione di responsabilità in solido della società e del suo amministratore per inadempimento ai loro obblighi contrattuali, con condanna degli stessi, previa riduzione del prezzo, al risarcimento del danno subito.

Si costituivano in giudizio le parti convenute, chiedendo il rigetto della domanda, avendo il contratto "de quo" effetti meramente obbligatori, nonché chiedendo, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto per inadempimento dell'attrice, stabilendo, altresì, il suo diritto a trattenere la caparra ricevuta, con condanna anche al risarcimento del danno patito.

Il tribunale adito respingeva tutte le domande proposte, accogliendo la sola domanda di accertamento dell'autenticità della firma apposta dall'amministratore sull'atto d'acquisto e la Corte d'Appello rigettava l'impugnazione dell'attrice e quella incidentale della convenuta.

L'attrice soccombente, quindi, ha ricorso per cassazione avverso quest'ultima decisione, lamentando che il giudice "quo" avesse erroneamente ritenuto nuova, ex art. 345 c.p.c., la domanda di adempimento ex art. 2932 c.c. (perché già inclusa tra le domande proposte in prime cure con l'atto di intervento), nonché per avere omissso di ritenere il detto intervento fosse **ad adiuvandum e non autonomo** rispetto alle domande già proposte dall'originaria attrice.

Decisione. La Suprema Corte ha respinto il ricorso, affermando che *"qualora nel primo grado venga proposta di accertamento della proprietà sulla base di un contratto preliminare di vendita per scrittura privata, la successiva domanda proposta in appello al fine del trasferimento della proprietà dell'immobile ex art. 2932 c.c., è inammissibile, essendo basata su presupposti di **petitum** differenti: ciò, in quanto la modifica della domanda ex art. 183 c.p.c. è ammissibile solo nel giudizio di primo grado, allo scopo di non compromettere le potenzialità difensive della controparte, né l'allungamento dei tempi del giudizio"* (parzialmente contraria cfr. Cass. n. 659/2017).