

Vendita a terzi, con atto trascritto, di un bene oggetto di precedente alienazione – Cass. n. 39/2021

Trascrizione - atti relativi a beni immobili - effetti della trascrizione - Vendita a terzi, con atto trascritto, di un bene oggetto di precedente alienazione - Responsabilità contrattuale del venditore - Sussistenza - Responsabilità extracontrattuale del successivo acquirente - Configurabilità - Condizioni.

La vendita a terzi, con atto trascritto, di un bene immobile che abbia già formato oggetto, da parte del venditore, di una precedente alienazione si risolve nella violazione di un obbligo contrattualmente assunto nei confronti del precedente acquirente, determinando la responsabilità contrattuale dell'alienante, con connessa presunzione di colpa ex art. 1218 c.c.; per converso, la responsabilità del successivo acquirente, rimasto estraneo al primo rapporto contrattuale, può configurarsi soltanto sul piano extracontrattuale, ove trovi fondamento in una dolosa preordinazione volta a frodare il precedente acquirente o, almeno, nella consapevolezza dell'esistenza di una precedente vendita e nella previsione della sua mancata trascrizione e, quindi, nella compartecipazione all'inadempimento dell'alienante, in virtù dell'apporto dato nel privare di effetti il primo acquisto, al cui titolare incombe, di conseguenza, la relativa prova ex art. 2697 c.c.

Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 39 del 07/01/2021

Riferimenti normativi: [Cod_Civ_art_1218](#), [Cod_Civ_art_2043](#), [Cod_Civ_art_2643](#), [Cod_Civ_art_2644](#), [Cod_Civ_art_2697](#)