



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MARIO BERTUZZI	Presidente
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Relatore
ANTONIO MONDINI	Consigliere
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:

VENDITA

Ud.01/04/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 23835/2023 R.G. proposto da:

AA
rappresentata e difesa dall'avvocato SG
;
-ricorrente-
contro
VD
rappresentato e difeso dall'avvocato RN
unitamente all'avvocato GD
;
-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di NAPOLI n. 5113/2022, depositata il 2/12/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio dell'1/04/2025 dal Consigliere CHIARA BESSO MARCHEIS.



PREMESSO CHE

1. Nel 2001 ^{DV} ha convenuto davanti al Tribunale di Napoli AA, chiedendo di accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dalla convenuta in calce alla dichiarazione di accettazione della proposta irrevocabile di acquisto formulata dall'attore in relazione a un immobile sito in X e, quindi, di accertare la conclusione *inter partes* di un contratto definitivo di compravendita e il conseguente trasferimento della proprietà dell'immobile; in subordine, di accertare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita e, conseguentemente, di emettere sentenza ex art. 2932 c.c. produttiva degli effetti del contratto definitivo. Il Tribunale di Napoli, per quanto interessa il presente giudizio, dichiarava l'autenticità della sottoscrizione apposta da X all'accettazione della proposta di acquisto, qualificava il contratto come contratto di compravendita e, per l'effetto, dichiarava trasferita la proprietà dell'immobile oggetto di causa. Proposto appello in via principale da A e in via incidentale da V, la Corte d'appello di Napoli riformava la sentenza di prime cure, escludendo l'avvenuto perfezionamento di un contratto *inter partes*, sul rilievo che sia la proposta di acquisto che la conseguente accettazione non erano state scambiate direttamente tra le parti. Il ricorso per cassazione di V è stato accolto da questa Corte, che – con la sentenza n. 4745/2014 – ha cassato la sentenza impugnata e ha rimesso la causa dinnanzi alla Corte territoriale, affinché accertasse se fra le parti fosse intervenuta o meno la conclusione del contratto di compravendita.
2. In sede di rinvio, la Corte d'appello di Napoli ha qualificato il contratto concluso tra le parti non come contratto definitivo, immediatamente traslativo, bensì come contratto preliminare e ha emesso sentenza ex art. 2932 c.c. di trasferimento dell'immobile in favore di V, subordinatamente al pagamento del residuo prezzo. La sentenza n. 2222/2015 è stata impugnata da A.



Con la sentenza n. 12654/2020 la Corte di cassazione ha accolto parzialmente il dodicesimo motivo di ricorso in relazione alla "mancata acquisizione agli atti della dichiarazione di coerenza catastale ex art. 29, comma 1-*bis* della legge n. 52/1985", ha quindi cassato la sentenza impugnata limitatamente alla censura accolta e ha rinviato la causa alla Corte d'appello di Napoli.

3. Il giudizio è stato riassunto da V , che ha depositato in data 19 ottobre 2020 l'atto di un tecnico, abilitato alla presentazione degli atti di accertamento catastale, che ha attestato la conformità "allo stato di fatto del sopra indicato immobile dei dati catastali e delle relative planimetrie depositate in catasto", e in data 9 marzo 2021 la planimetria dell'immobile. Con la sentenza n. 5113/2022 la Corte d'appello di Napoli, accertata l'acquisizione agli atti delle menzioni catastali di cui all'art. 29, comma 1-*bis* della legge n. 52/1985, ha accolto la domanda di V ex art. 2932 c.c. e ha trasferito in suo favore la proprietà dell'immobile.

4. Avverso la sentenza ricorre per cassazione AA .

Resiste con controricorso DV .

Memoria è stata depositata dalla ricorrente e dal controricorrente, quest'ultimo chiedendo alla Corte di condannare controparte ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

CONSIDERATO CHE

1. Il ricorso contesta "violazione e falsa applicazione degli artt. 394, comma 3, e 384, comma 2, c.p.c., in relazione al n. 4 dell'art. 360 c.p.c., nullità della sentenza e del procedimento": la Corte d'appello ha violato le disposizioni richiamate, che configurano il processo in sede di rinvio quale "processo chiuso all'attività delle parti, alle quali è preclusa ogni possibilità di sollevare nuove eccezioni, di produrre nuove prove e nuova documentazione".

La censura non può essere accolta. È vero che il giudizio di rinvio è configurato dal legislatore quale giudizio "chiuso" nel quale, a norma dell'art. 394 c.p.c., non sono ammesse nuove prove, ad



eccezione del giuramento decisorio, e non è quindi ammessa la produzione di nuovi documenti (cfr., *ex multis*, Cass. n. 21587/2009 e Cass. 27736/2022). Tuttavia, nell'ipotesi in cui la sentenza d'appello sia stata annullata per vizio di violazione o falsa applicazione di legge, che reimposti secondo un diverso angolo visuale i termini giuridici della controversia, così da richiedere l'accertamento di fatti non esaminati dal giudice di merito perché ritenuti erroneamente privi di rilievo, sono ammissibili anche le nuove prove che servano a supportare tale nuovo accertamento (in tali termini Cass. n. 17240/2023).

Nel caso in esame, questa Corte ha rilevato come la Corte d'appello avesse erroneamente ritenuto che il disposto dell'art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985 non trovi applicazione, per essere l'articolo entrato in vigore successivamente alla proposta di acquisto di V , e ha precisato che il disposto dell'articolo trova invece applicazione a tutti i contratti di trasferimento conclusi (con atto delle parti ovvero con sentenza emanata dal giudice ai sensi dell'art. 2932 c.c.) dopo la sua entrata in vigore. Questa Corte ha ancora precisato che "la presenza delle menzioni catastali (l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, quest'ultima sostituibile da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale) costituisce condizione dell'azione di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c. e, pertanto, deve sussistere al momento della decisione" e che la relativa produzione "può intervenire anche in corso di causa ed è sottratta alle preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti".

Il giudice di rinvio ha pertanto correttamente ritenuto ammissibile nel giudizio di rinvio il deposito sia della attestazione di conformità



catastale dell'immobile sia della planimetria che riporta i dati di identificazione catastale dell'immobile, trattandosi di documenti il cui deposito si è reso necessario sulla base della pronuncia della Corte di cassazione.

2. Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza. Il Collegio ritiene che non sussistano i presupposti di mala fede o colpa grave necessari per la pronuncia di condanna al pagamento di una somma equitativamente determinata ai sensi del comma 3 dell'art. 96 c.p.c.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/ 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio in favore del controricorrente, che liquida in euro 6.000, di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge.

Sussistono, ex art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/2002, i presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella adunanza camerale della sezione seconda civile, in data 1° aprile 2025.

Il Presidente
Mario Bertuzzi

