



**Procura generale
della Corte di Cassazione**

Oggetto: Istanza *ex art. 363 c.p.c.* da parte dell'avv.

L'Ufficio

preliminarmente, dà atto che le istanze pervenute dall'inizio del 2021, per un disguido nel sistema informatico, sono risultate visibili solo a partire dal mese di giugno 2021 e che per tale ragione esse sono vagliate e definite talvolta a distanza di tempo dal loro effettivo invio mediante la finestra presente nel sito *web* della Procura generale.

Ciò premesso,

Osserva:

1. Il legale indicato in oggetto ha inviato a questo ufficio una istanza con la quale, allegando la sentenza della Corte d'appello di Firenze in data 27 gennaio 2021 (RG 332/2020 VG), ne critica i contenuti.

La sentenza, resa in sede di reclamo *ex art. 2674-bis c.c.* e art. 113-*ter* disp. att. c.p.c., ha stabilito che sia possibile la trascrizione della domanda giudiziale di trasferimento immobiliare a norma dell'art. 2932 c.c. da parte di chi chiede l'adempimento dell'obbligazione di trasferimento di un immobile acquistato dal mandatario in forza di *pactum fiduciae* e dunque con mandato conferito verbalmente.

L'istante suggerisce una critica rispetto a tale affermazione, sul rilievo che, essendo la forma scritta il presupposto essenziale del regime pubblicitario recato dalle norme sulla trascrizione, nell'ipotesi di mandato ad acquistare un immobile il titolo causale della azione costitutiva *ex art. 2932 c.c.* sarebbe un accordo verbale, come tale non suscettibile di trascrizione.

2. L'istanza non risulta proporre un tema suscettibile di attivare l'iniziativa *ex art. 363 c.p.c.*

La decisione della Corte territoriale, infatti, risulta in linea con un enunciato della Corte Suprema, reso a Sezioni Unite nella sentenza n. 6459/2020. Detta pronuncia non ha soltanto affermato che nel caso di patto fiduciario per l'acquisto immobiliare quest'ultimo non esige la forma scritta ed è valido anche se concluso in forma verbale, ma ha anche espressamente affermato – posta quella premessa – che “non sussistono ostacoli ad ammettere, a tutela del fiduciante deluso, il particolare rimedio di cui all'art. 2932 cod. civ.” giacché tale istituto è

applicabile non soltanto nelle ipotesi di contratto preliminare non seguito da quello definitivo ma anche “in qualsiasi altra fattispecie dalla quale sorga l’obbligazione di prestare il consenso per il trasferimento o la costituzione di un diritto, sia in relazione ad altro negozio, sia in relazione ad un atto o un fatto dai qual detto obbligo possa discendere *ex lege*”.

Da questa premessa, che non è suscettibile di ripensamento – sia perché resa dal collegio allargato della Corte Suprema in epoca recente, sia perché condivisa dall’Ufficio che infatti in quel giudizio ha reso conclusioni conformi alla pronuncia – la affermazione consequenziale della trascrivibilità della domanda giudiziale *ex art. 2932 c.c.* appare coerente sviluppo del principio, posto che l’art. 2652 n. 2) c.c. include, nel proprio catalogo, appunto le “domande dirette a ottenere l’esecuzione specifica dell’obbligo a contrarre”, senza distinzioni quanto alla ragione fondativa (al titolo presupposto) della domanda. Appare così che la critica dell’istanza, che sembra fare richiamo solo al carattere verbale del mandato ad acquistare per dedurre la non trascrivibilità, trascura il passaggio logico intermedio, costituito dalla *domanda* giudiziale, che è l’atto soggetto a trascrizione, non l’accordo verbale.

Non si ravvisano quindi ragioni per proporre una affermazione di principio che ritagli, nell’ambito delle domande trascrivibili, *solo* quella che ha la propria *causa petendi* nella preesistenza di un patto fiduciario, senza che una tale eccezione possa trovare fondamento nella lettera della disposizione inerente la trascrizione né nella configurazione dell’istituto rivolto alla certezza cronologica delle movimentazioni su beni immobili e alla opponibilità a terzi dell’esito della relativa controversia.

3. Consegua da quanto detto che deve disporsi la trasmissione degli atti in archivio.

Roma, 12 novembre 2021

per il Procuratore generale

(Carmelo Sgroi, avv. gen.)

(Annamaria Soldi, sostituto procuratore generale)

Procura Generale c/o Corte Cassazione
Depositato in Segreteria Civile

oggi, li 18 NOV 2021

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Francesca FAZIO

