



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

UFFICIO DEL MASSIMARIO E DEL RUOLO

Relazione sullo stato della giurisprudenza

Rel. n. 145

Roma, 24 luglio 2012

Oggetto: PROCEDIMENTO CIVILE - DOMANDA GIUDIZIALE - NUOVA DOMANDA - Domanda iniziale di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre - Qualificazione, in grado di appello, del contratto preliminare come patto di opzione - Ammissibilità - Esclusione.

Se costituisca mutamento inammissibile di domanda invocare, in grado di appello, una diversa qualificazione giuridica del contratto oggetto del contendere.

1. La decisione.

Con sentenza 29 maggio 2012 n. 8564, Rv. 622776, [Pres. Trifone, Rel. Carleo, P.M. Golia (concl. conf.), in causa Lombardia Carni s.r.l. c/Bonzoo, n. Reg. Gen. 22227/10, resa all'udienza del 26 aprile 2012, n. Reg. Sez. 682/12] la III Sezione della Corte di cassazione ha affermato che:

<<Costituisce mutamento inammissibile della domanda invocare in primo grado l'esistenza d'un contratto preliminare e chiederne l'esecuzione in forma specifica, e qualificare, invece, in appello quel contratto non come preliminare, ma come patto di opzione e invocare l'accertamento dell'avvenuto trasferimento del bene per effetto dell'esercizio del relativo diritto>>.

2. Il caso.

Nel caso deciso dalla sentenza appena ricordata, un società commerciale aveva stipulato un contratto di locazione nella veste di conduttore, pattuendo col locatore che alla scadenza avrebbe avuto diritto di acquistare l'immobile per un prezzo prestabilito.

Il conduttore, alla scadenza del contratto, aveva convenuto in giudizio il locatore, allegando che questi si era reso inadempiente all'obbligo di vendere l'immobile, e chiedendo la pronuncia di una sentenza costitutiva *ex art. 2932 c.c.*

Tale domanda veniva rigettata.

In grado di appello il conduttore allegava, tra l'altro, che la clausola contenuta nel contratto di locazione, in virtù della quale il locatore si era impegnato a trasferire la proprietà dell'immobile, non costituiva un contratto preliminare (come aveva affermato in primo grado), ma rappresentava un patto di opzione, sicché il contratto doveva ritenersi concluso per effetto della semplice manifestazione di volontà dell'opzionario.

La Corte d'appello ritenne tuttavia che l'invocazione del patto di opzione costituiva una inammissibile *mutatio libelli*, e la S.C. ha confermato sul punto la decisione di primo grado.

3. La giurisprudenza.

3.1. La sentenza appena riassunta non è isolata: essa ha adottato la medesima *regula iuris* applicata dalle non poche decisioni che hanno ritenuto inammissibile la domanda di accertamento dell'avvenuto trasferimento della proprietà a titolo contrattuale, dopo che era stata proposta con l'atto introduttivo una domanda di condanna all'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, *ex art. 2932 c.c.* [*ex aliis*, Sez. 2, Sentenza n. 23708 del 09/11/2009 (Rv. 610648); Sez. 2, Sentenza n. 2723 del 08/02/2010 (Rv. 611736)].

Tale orientamento tuttavia parrebbe in contrasto con altre decisioni, nelle quali al contrario si era affermato che *“ove l'attore abbia chiesto con l'atto di citazione una sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. sulla base di una scrittura privata da lui erroneamente qualificata come preliminare di vendita immobiliare, costituisce mera “emendatio libelli”, consentita anche in appello, la richiesta di una pronuncia dichiarativa dell'avvenuto trasferimento della proprietà del medesimo immobile, oggetto del contratto qualificato come contratto definitivo di compravendita, trattandosi di semplice specificazione della pretesa originaria restando il “thema decidendum” circoscritto all'accertamento dell'esistenza di uno strumento giuridico idoneo al trasferimento di proprietà e rimanendo così identico nella sostanza il bene effettivamente richiesto ed identica la “causa petendi” costituita dal contratto del quale viene prospettata, rispetto alla domanda originaria, soltanto una diversa qualificazione giuridica”* [(Sez. 2, Sentenza n. 7383 del 30/05/2001 (Rv. 547144); nello stesso senso Sez. 2, Sentenza n. 5105 del 20/08/1986 (Rv. 447741)].

(Red. Marco Rossetti)

Il direttore aggiunto
(Ulpiano Morcavallo)