



APP. TORINO, SENT. 6 MAGGIO 2021

L'obbligo di ritrasferire un immobile assunto dal mandatario nei confronti del mandante è eseguibile in forma specifica, ex art. 2932 cod. civ. anche qualora il contratto di mandato senza rappresentanza sia stato stipulato verbalmente. Il riconoscimento da parte del mandatario della veste di effettivo proprietario in capo al mandante, contenuto in un successivo atto scritto, conferma l'assunzione di tale impegno, e non produce alcun effetto giuridico il contestuale accordo, concluso tra le stesse parti in relazione al medesimo bene, che obbliga il mandante, a fronte del pagamento di un corrispettivo, a vendere al mandatario l'immobile di cui risulta intestatario, non essendo possibile alienare un bene a chi ne sia già proprietario.

MARIA GIULIA SALVADORI

Ricercatrice – Università degli Studi di Torino

SE POSSIBILE E NON ESCLUSO DAL TITOLO.
BREVI RIFLESSIONI A MARGINE DELL'ART. 2932 COD. CIV.

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. Il caso. – 3. Il requisito della “possibilità”. – 4. Il requisito della “non esclusione dal titolo”. – 5. Segue. Una (ulteriore) ipotesi di “esclusione” dal titolo.

1. – L'art. 2932 cod. civ. è indubbiamente norma assai indagata sotto più profili, sia sul versante sostanziale che su quello processuale. E ciò si spiega per l'ampio raggio della sua tutela, invocabile ogni qual volta risulti violato un obbligo di contrarre, indipendentemente dal titolo in cui trovi fonte. Generalmente ad essa si fa ricorso per dar coattiva esecuzione all'impegno traslativo (rimasto inadempito) di un contratto preliminare di vendita: strumento negoziale tanto utilizzato nella pratica degli affari quanto scandagliato dagli interpreti, a cui il legislatore ha dedicato particolare attenzione, a partire dagli ultimi anni del secolo scorso, in numerosi interventi che ne hanno sensibilmente integrato la disciplina: incidendo sulla sua fisionomia, confermandone la duttilità, e dunque ampliandone la diffusione nei traffici commerciali¹. Non sorprende, quin-

¹ La trascrizione del contratto preliminare introdotta con l. 28 febbraio 1997, n. 30 di conversione del d.lgs. n. 669/1996 ha proceduto con il sistema della novella ad introdurre nel codice civile gli artt. 2645-bis, 2775-bis, 2825-bis, aggiungendo nuovi commi agli artt. 2659, 2668, 1780 cod. civ.; nella legge fallimentare ha inserito il comma 5 all'art. 72, oggetto di successive modifiche. Il d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122 – emanato in attuazione della legge delega 2 agosto 2004, n. 2010 – ha arricchito tale disciplina con nuove norme poste a tutela degli acquirenti di immobili da costruire. Il tema occupa oggi un intero settore del Codice della Crisi d'impresa e dell'insolvenza – d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 in attuazione alla legge delega del 19 ottobre 2017, n. 155 – che ha novel-



di, se proprio a margine delle intese preliminari prodromiche alla vendita, che pur non esauriscono l'ambito di applicazione della norma, si siano cristallizzati i principali principi ermeneutici intorno, e non solo, ai presupposti indicati espressamente dall'art. 2932 cod. civ.

Va segnalato che a differenza del requisito della "possibilità" in merito al quale esiste una ricca letteratura e una immensa casistica giurisprudenziale², quello della "non esclusione dal titolo" non ha ricevuto analoga considerazione da parte degli interpreti avendo creato problemi applicativi meno variegati e dalle soluzioni indubbiamente meno discusse³.

Nonostante i consolidati *dicta* abbiano dato risposta alle questioni più controverse, non è venuto meno l'interesse ad un ulteriore vaglio delle fattispecie concrete in relazioni alle quali potrebbe non risultare di immediata evidenza l'individuazione del titolo fondante il rimedio dell'esecuzione in forma specifica, e soprattutto dei limiti, diversi dalla "impossibilità", ostativi alla sua esperibilità. Una decisione piuttosto recente della Corte d'Appello di Torino⁴, resa a margine di una vicenda molto complessa anche sul piano processuale, di seguito riassunta limitatamente agli aspetti attinenti al tema oggetto della presente indagine, offre lo spunto per alcune brevi riflessioni.

2. – Caio, cittadino italiano, emigrato in Australia, decide nel 1973 di acquistare un immobile in una piccola città del Piemonte, dove vivono amici e parenti. Le trattative con il venditore vanno a buon fine e raggiunto l'accordo sul prezzo, poco meno di trenta milioni di lire, consegna una caparra per garantire la serietà del proprio impegno. Venuto a conoscenza delle onerose imposte che avrebbe dovuto pagare volendo conservare all'estero la propria residenza, Caio chiede a Tizio, marito della sorella, di fungere da "prestanome" nella stipulazione della compravendita. Fornisce la provvista, l'affine conclude il contratto in nome proprio, e si trasferisce con tutti i famigliari nel nuovo appartamento versando mensilmente al cognato una somma di denaro come corrispettivo per il godimento. Tempo dopo, Tizio dichiara per iscritto di non essere il vero proprietario dell'immobile nonostante deponga in tal senso la trascrizione in suo favore nei registri immobiliari, riconoscendo esplicitamente tale veste a Caio.

Passano gli anni, Caio, tornato in Italia e fissata la sua definitiva residenza nel torinese, si rende conto di non aver alcun interesse a trasferirsi nell'appartamento ormai stabilmente adibito a casa familiare da Tizio, che manifesta invece il desiderio di continuare ad occuparlo. Nel 1992 i due cognati, con l'intento di definire i rapporti pendenti, sottoscrivono un documento in cui, dopo aver (ancora una volta) riconosciuto Caio *effettivo proprietario*, si impegnano a compravendere l'immobile – Tizio in qualità di promissario acquirente e Caio in qualità di promittente venditore – al prezzo di Lire 250.000.000, da cui sottraggono Lire 125.000.000, corrispondenti a quanto già versato negli anni per il godimento del medesimo.

Tizio muore, l'appartamento, nel frattempo adeguato con consistenti modifiche strutturali ai bisogni della propria famiglia, cade in successione ed entra a far parte del compendio ereditario, restando nella disponibilità anche formale della moglie (e della figlia), che continua a corrispondere periodicamente al fratello le somme di denaro all'epoca pattuite con l'ormai defunto congiunto.

lato, tra l'altro, alcune delle disposizioni del d.lgs. n. 122/2005, nella prospettiva di una maggior protezione degli acquirenti, anche prima della stipula dell'atto definitivo, particolarmente colpiti soprattutto nel caso di fallimento delle imprese costruttrici.

² V. *infra*, n. 3.

³ V. *infra*, n. 4.

⁴ App. Torino, sez. III, pronunciata il 27 aprile 2021, inedita.



Negli anni duemila, nonostante la puntualità nell'esecuzione della prestazione pecuniaria, Caio, con il sostegno del figlio, comunica alle parenti di voler rientrare nel pieno possesso dell'immobile, invitandole al trasferimento e a trovare altra sistemazione abitativa.

Nel 2008, a fronte del persistente rifiuto della sorella, ultraottantenne, di abbandonare la casa, sul presupposto di aver versato nel tempo somme addirittura superiori a quelle risultanti dalla scrittura del 1992 – imputate dal fratello al pagamento di canoni di locazione anziché al corrispettivo convenuto con il cognato: rateizzato, secondo la versione delle parenti, in ragione delle condizioni economiche non agiate della propria famiglia – Caio agisce in giudizio chiedendo il trasferimento coattivo della proprietà dell'immobile, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ.

La Corte riporta le intese che avevano condotto all'acquisto del 1973, in nome di Tizio e per conto di Caio, nell'alveo dell'interposizione reale di persona ed in particolare ravvisa la stipulazione verbale di un mandato senza rappresentanza: assolto l'accordo da censure di nullità per mancanza della forma scritta e superate anche le eccezioni in punto prescrizione, accorda, sulla base di tale titolo, la tutela richiesta da Caio ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. Una pronuncia non impedita, secondo i giudici, dalla successiva scrittura del 1992, definita un obbrobrio essendo privo di senso, sul piano logico prima ancora che giuridico, vendere un immobile a chi risulta già (formale) proprietario.

3. – L'art. 2932 cod. civ. ammette l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto purché risulti soddisfatto il requisito della “possibilità”, da valutare sotto il profilo sia materiale che giuridico. L'emanazione della sentenza sarà “possibile” allorché vi sia corrispondenza tra l'assetto di interessi originariamente programmato e quello che il giudice è chiamato a realizzare coattivamente, in assenza della dovuta attività negoziale. La dottrina teorica e pratica ci consegna ipotesi eterogenee di mancata corrispondenza, con riguardo ai soggetti e/o all'oggetto⁵, di cui qui si darà conto nella misura in cui sarà utile per comprendere la decisione della Corte.

L'attenzione del Collegio si appunta sulle difformità oggettive dell'immobile che, come accennato, era stato adeguato, con modifiche strutturali, alle necessità della famiglia del mandatario, il quale ne aveva ampliato la superficie attraverso opere interne ed esterne solo in parte condonate. Le residue irregolarità derivavano dalla presenza di un *termosifone nel locale disimpegno, ricavato sottraendo spazio all'autorimessa, che risultando riscaldato veniva a costituire una nuova superficie abitabile non autorizzata, con accatastamento difforme*. Trattandosi di anomalie agevolmente sanabili a costi contenuti, i giudici non esitano a ritenere “possibile” la pronuncia costitutiva osservando come negarla, sol perché a rendere l'immobile conforme alla legge non avesse provveduto l'autore, avrebbe attribuito un ingiusto vantaggio a chi ne aveva dato causa.

La decisione si allinea ad una giurisprudenza costante che riscontra l'assenza della condizione della “pos-

⁵ In relazione ai soggetti le asimmetrie riguardano, ad esempio, preliminari di vendita di beni in comunione considerati come un *unicum* inscindibile e stipulati da uno solo dei partecipanti privo di poteri rappresentativi: le singole manifestazioni di volontà, prive di specifica autonomia, sono destinate a fondersi in un'unica dichiarazione negoziale, in quanto i promittenti venditori si pongono congiuntamente come un'unica parte contrattuale complessa. Mancando la manifestazione di volontà di tutti i partecipanti, sarà impossibile la pronuncia della sentenza costitutiva: Cass. civ., sez. un., n. 239/1999. in *Fall.*, 1999, 11, 1247 nota di PATTI. Una ipotesi di impossibilità oggettiva, è invece data da un preliminari di vendita in cui sia promesso il trasferimento del bene con riserva di usufrutto o di abitazione (quindi sostanzialmente la nuda proprietà) e prima del definitivo (o della pronuncia *ex art.* 2932 cod. civ.) muoia il promittente alienante: Cass. 29 luglio 2016 n. 15906 (in tema di usufrutto), Cass. 28 marzo 2022, n. 9978 (in relazione al diritto di abitazione), entrambe in www.cortedicassazione.it.



sibilità” soltanto in presenza di irregolarità urbanistiche maggiori, che potrebbero ad esempio condurre al mancato rilascio della agibilità o alla demolizione dell’immobile attraverso un provvedimento della Pubblica Amministrazione⁶. Per completezza, ci si limiterà qui ad osservare che la “possibilità” sussiste anche in presenza di vizi materiali (come un difetto di costruzione) o giuridici (come l’esistenza di un’ipoteca o di cause idonee a dar luogo ad evizione) potendo il giudice, contestualmente alla sentenza *ex art.* 2932 cod. civ., adottare provvedimenti correttivi, come la rimozione dei difetti, la cancellazione dell’ipoteca, la riduzione del prezzo concordato. Tale intervento non altera il principio di corrispondenza tra quanto negoziato e quanto trasferito in quanto permette di conservare l’originario equilibrio sinallagmatico⁷.

4. – L’art. 2932 cod. civ. ammette l’esecuzione specifica dell’obbligo di concludere un contratto purché, come si è detto, l’eperibilità di tale rimedio, oltre che possibile, non sia esclusa dal titolo. Risalenti enunciati avvertono che tale impedimento debba risultare espresso nel titolo in modo univoco⁸. L’esclusione, se non convenzionalmente stabilita⁹, non sarebbe ricavabile implicitamente dalla pattuizione di una caparra confirmatoria¹⁰ o di una clausola penale¹¹, o se venisse espressamente previsto, in caso di inadempimento, il ricorso alla tutela del risarcimento del danno, stante la compatibilità di tali rimedi con il trasferimento coattivo¹². Si dovrebbe invece diversamente concludere qualora risultasse convenuta una caparra penitenziale¹³. Di recente la giurisprudenza non pare aver avuto più occasioni di pronunciarsi in argomento.

Il caso proposto, affatto peculiare, esaminato dalla Corte, consente dunque di ampliare un dibattito orfano di diffusi contributi anche in dottrina¹⁴ e verosimilmente di aggiungere un tassello in più alla scarna casistica. Va premesso che, risolta positivamente l’indagine sulla “possibilità” del trasferimento, i giudici non si interrogano sulla eventualità che la sentenza costitutiva possa risultare esclusa dal titolo in quanto l’attenzione si polarizza esclusivamente sulla vicenda che aveva dato origine all’acquisto, ossia sul quel mandato senza rappresentanza stipulato verbalmente e sull’obbligo assunto dal mandatario a trasferire la proprietà dell’immobile conteso, verso cui convergono le risultanze probatorie.

⁶ Impediscono, ad esempio, il trasferimento coattivo di un terreno la mancanza del certificato di destinazione urbanistica e per gli edifici la mancanza del permesso di costruire: Cass. 2 settembre 2020, n. 18195 in *Riv. not.*, 2021, I, II, 115; Cass. 27 agosto, 2019, n. 21721, in *Ced Cassazione*.

⁷ L’orientamento giurisprudenziale è consolidato a partire da Cass., Sez. Un., 27 febbraio 1985, n. 1172 pubblicata, tra le tante riviste, in *Foro it.*, 1985, I, 1697, ss. con nota di F. MACARIO, *Garanzia per i vizi ed esecuzione coattiva del preliminare*. Per ulteriori e più recenti contributi sul tema, cfr. R. CALVO, *Il contratto preliminare*, in *Comm. Schlesinger*, sub art. 1351 cod. civ., Milano, 2016, spec., 167 ss.

⁸ Cass. 23 ottobre 1958, n. 3422, in *Rep. Foro it.*, 1958, voce *Obbligazioni e contratti*, 360; Cass. 28 maggio 1965, n. 1089, in *Rep. Foro it.*, 1965, voce cit., 464; Cass., 26 novembre 1971, n. 3445, in *Giust. civ.*, 1972, I, 899; Cass. 13 dicembre 1980, n. 6482, in *Rep. giur. it.*, 1980, voce *Obbligazioni e contratti*, 237; Cass. 16 novembre 1984, n. 5827, in *Rep. giur. it.*, 1984, voce cit., 283.

⁹ Ipotesi rara ma ammissibile: F. GAZZONI, *Il contratto preliminare*, Torino, 1998, 157. In caso di inadempimento, il danneggiato potrà comunque (e unicamente) optare per il ristoro del pregiudizio patrimoniale: R. CALVO, *op. cit.*, 58. Si pone il problema della vessatorietà di una clausola di esclusione qualora anziché essere pattuita dalle parti, sia stata predisposta unilateralmente nelle condizioni generali di contratto: M. PALADINI, in A. GIUSTI, M. PALADINI, *Il contratto preliminare*, Milano, 1992, 286.

¹⁰ Cfr., R. CALVO, *op. cit.*, 57; L. MONTESANO, *Contratto preliminare e sentenza costitutiva*, Napoli, 1953, 139.

¹¹ La presenza di una clausola penale non esclude l’esecuzione coattiva – di per sé sola – salvo concorra con altre circostanze che depongano in tal senso: G. GABRIELLI, *Il contratto preliminare*, Milano, 1970, 50.

¹² Cass. 16 novembre 1984, n. 5827, cit.

¹³ In questo senso anche, M. PALADINI, *op. loc. cit.*; F. GAZZONI, *op. loc. cit.*

¹⁴ Le ipotesi considerate dagli interpreti non vanno oltre quelle consegnate dalla risalente casistica giurisprudenziale in precedenza menzionate.



In ossequio al recente *revirement* del Supremo Collegio, si afferma che l'interposizione reale in materia immobiliare non debba necessariamente risultare consacrata in un atto scritto a pena di nullità, riconoscendo, quale corollario di tale impostazione, che una sentenza costitutiva-traslativa del diritto di proprietà possa essere efficacemente pronunciata di fronte all'inadempimento di un obbligo di trasferire che trovi riscontro nella rigorosa ricostruzione della volontà delle parti, anche se non formalmente espressa¹⁵. Presupposto che i giudici ravvisano nel caso concreto, accogliendo la domanda del mandante proposta ai sensi dell'art. 2932 cod. civ.

5. – Guardando soltanto all'iniziale accordo, che nella prospettiva della Corte rappresenta il titolo che “non esclude” il trasferimento coattivo, il procedimento ermeneutico appare ineccepibile, e coerente la soluzione. Ma l'indagine è monca perché trascura quel patto – stretto tra le stesse parti molto tempo dopo la stipulazione del contratto di mandato – che della (insolita) vicenda rappresenta lo sviluppo. Giova ricordare che in quest'ultima scrittura mandante e mandatario, dopo aver riconosciute nel primo l'*effettivo proprietario*, si impegnavano rispettivamente a vendere e a comprare, per un determinato prezzo, lo stesso immobile che il secondo (mandatario – attuale promissario compratore) aveva acquistato trent'anni prima a proprio nome ma con provvista e per conto altrui, divenendone formale proprietario, e in relazione al quale il primo (mandante – attuale promittente alienante) poteva legittimamente vantare un diritto al trasferimento.

Forse troppo frettolosamente i giudici degradano al rango di *monstrum* giuridico quel che semmai, sulla scorta della corretta osservazione “che non si può vendere un bene a chi ne è già proprietario”, avrebbe almeno meritato la qualifica di contratto nullo per impossibilità dell'oggetto ai sensi del combinato disposto dell'art. 1346 e 1418 cod. civ. E non andando oltre il tenore strettamente letterale delle espressioni utilizzate dalle parti – prometto di vendere e prometto di comprare – trascurano di sondare con più appropriati criteri

¹⁵ Stigmatizza tali principi, Cass., sez. un., 6 marzo 2020, n. 6459, in *Banca borsa*, 2020, 4, II, 491, annotata da B. BONFANTI, *La forma del patto fiduciario immobiliare*. Note critiche a margine di Cass., sez. un., n. 6459/2020 ed ivi ampiamente commentata, da V. DELORENZI, *Validità del patto fiduciario immobiliare con forma verbale: la sentenza delle Sezioni Unite*, 6 marzo 2020, n. 6459. *Note critiche*, I, 484 ss. a cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In sintesi: chiamate a dirimere un contrasto giurisprudenziale sulla forma del patto fiduciario immobiliare, le Sezioni Unite abbandonano il rigido formalismo che aveva fino ad allora connotato il tradizionale e consolidato orientamento del Supremo Collegio, e aderendo ad un indirizzo minoritario, affermano la piena validità di un patto fiduciario verbale immobiliare. Riconoscono che patto fiduciario e mandato senza rappresentanza sono entrambi ipotesi di interposizione reale, e che in quest'ultima figura debba essere ricondotto il patto che prevede il ritrasferimento del diritto di proprietà immobiliare dal fiduciario al fiduciante. Sottolineano che in caso di inadempimento, è possibile agire ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. senza che occorra un contratto scritto, in quanto la sentenza costitutiva, esperibile anche per ottenere il trasferimento coattivo della proprietà di beni mobili, non lo richiede. Pertanto, ai fini dell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferire, non sarà necessario che il patto fiduciario immobiliare risulti da atto scritto, essendo sufficiente la forma verbale, e lo stesso dicasi per il mandato senza rappresentanza ad acquistare. Si tratterà soltanto di un problema di prova.

Il Supremo consesso – al fine di evidenziare l'inappropriato richiamo alle prescrizioni formali dell'art. 1351 cod. civ. da parte dell'orientamento maggioritario abbandonato – mette ben in luce la differenza tra contratto preliminare e contratto fiduciario immobiliare: nel primo, a differenza del secondo, l'effetto obbligatorio precede l'effetto reale; il preliminare di vendita immobiliare è prodromico ad un contratto commutativo, mentre nel patto fiduciario immobiliare il contratto successivo è volto a neutralizzare un consolidamento patrimoniale vantaggioso per il fiduciario; inoltre, dal preliminare sorge l'obbligo di concludere una vendita, mentre il contratto successivo al patto fiduciario è un negozio di pagamento traslativo, che trova fondamento nell'accordo di dare che da esso sorge.

Per la opposta tesi, favorevole al formalismo, si veda in dottrina per tutti: A. LUMINOSO, *Il mandato*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da P. RESCIGNO, vol. 12.2, Torino, 2007, 60.



interpretativi un patto che parrebbe consegnare altra volontà rispetto a quella messa in luce dalla Corte e condurre ad altro, meno scontato, esito.

La pratica degli affari conosce operazioni negoziali comunemente definite preliminari a catena, in cui promittente venditore e proprietario sono coinvolti in un preesistente preliminare di vendita. Il meccanismo, agevolato dalle regole sulla vendita di cosa altrui, è noto. Un soggetto, resosi promissario acquirente di un certo immobile per un dato prezzo, si impegna a sua volta a vendere lo stesso bene, chiaramente altrui, ad altro soggetto – per una somma di regola superiore a quella che egli ha precedentemente promesso – facendo affidamento sull’obbligo di trasferire assunto nei suoi confronti dal proprietario, eseguibile in forma specifica. In virtù della clausola “per sé o per persona da nominare” inserita nei preliminari, l’effetto traslativo potrà prodursi direttamente in capo al promissario acquirente (di cosa altrui) per via della partecipazione in sede di compravendita del terzo titolare del bene, che prestando il consenso al trasferimento risulterà adempiente al proprio obbligo¹⁶.

Lo schema operativo dei cc.dd. preliminari a catena non può certo rappresentare un modello applicabile *de plano* al caso concreto, ma dimostra come chi sia titolare di un diritto all’acquisto di un immobile, assistito dalla tutela dell’art. 2932 cod. civ., non solo possa validamente ripromettere in vendita tale bene, ma confidi proprio nell’obbligo al trasferimento assunto nei suoi confronti per sentirsi legittimato a disporre.

Ragionando in questi termini, pare evidente come nel caso in esame la medesima consapevolezza possa a maggior ragione animare il mandante, che avendo reperito il denaro per l’acquisto, e in virtù di un formale riconoscimento della sua veste di *effettivo proprietario*, sia pienamente conscio del proprio diritto, che trova corrispondenza in un obbligo coercibile *ex art. 2932 cod. civ.*, al (ri)trasferimento dell’immobile.

Interpretando alla luce di tali rilievi il progetto negoziale espresso con ingenuo, ma comprensibile, atecnicismo nella scrittura del 1992, non pare illogico sostenere come, in una prospettiva coerente con il disposto degli artt. 1362 e 1363 cod. civ., le parti avessero voluto riprogrammare la sorte di quel bene prevedendo che dovesse rimanere definitivamente nella (formale e sostanziale) disponibilità dell’intestatario: per via della rinuncia al trasferimento da parte del mandante a fronte dell’obbligo assunto dal mandatario di pagarne il prezzo, convenuto in misura ben superiore alla provvista originariamente fornita.

L’uso di espressioni che richiamano la (impropria) stipulazione di un preliminare di vendita pare confermare questo intento, poiché nella prospettiva delle parti tale contratto non viene in considerazione come strumento che permette loro di finalizzare lo scambio, bensì per l’assetto di interessi verso cui esso è fisiologicamente proiettato: assicurare la definitiva titolarità del bene (anche attraverso la tutela dell’art. 2932 cod. civ.) a chi si impegna a pagarne il prezzo.

Si dovrebbe dunque affermare, osservando in quest’ottica l’attività negoziale in esame, che mandante e mandatario abbiano voluto estinguere, attraverso un (successivo) accordo novativo, l’obbligo di ritrasferire sostituendolo con l’obbligo di pagare un corrispettivo: sacrificio patrimoniale richiesto al mandatario per conservare, incontrovertibilmente, la proprietà dell’immobile di cui già risultava intestatario.

In conclusione: se è vero che la “restituzione” del bene nel mandato immobiliare risponde alla necessità di sanare uno squilibrio patrimoniale tra la sfera economica del mandante e quella del mandatario, al fine di evitare ingiustificati arricchimenti, è altrettanto certo che le parti, nell’ambito della propria autonomia negoziale, possano regolare diversamente i loro rapporti trovando in altre più convenienti pattuizioni una migliore

¹⁶ I cc.dd. preliminari a catena sono indagati anche dalla giurisprudenza, v., ad esempio, Cass. 14 ottobre 2008, n.25136, in *Vita not.*, 2009, 1, 343, che ammette l’esercizio in via surrogatoria dell’azione di cui all’art. 2932 cod. civ. da parte dell’ultimo promissario acquirente direttamente nei confronti del dante causa del suo promittente alienante.



JUS CIVILE

definizione dei loro interessi. Ne segue che, la inscindibile sequenza negoziale composta da un primo contratto di mandato senza rappresentanza e da un secondo accordo, in cui il mandante rinuncia al ritrasferimento a fronte dell'impegno del mandatario di pagare una somma di denaro, renderebbe inoperante la tutela di cui all'art. 2932 cod. civ. azionata dal mandante, in quanto risulterebbe fondata su un (nuovo) titolo che inequivocabilmente non la consente.

Condividendo questo procedimento ermeneutico andrebbe respinta la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di ritrasferire – contrariamente a quanto deciso dalla Corte – poiché “esclusa” dal titolo; e semmai accolta quella di condanna al pagamento (delle somme ancora dovute) del pattuito corrispettivo – nel caso concreto non proposta – qualora non risultasse già interamente versato.