La Corte d'appello di Roma

riunita in persone dei sigg. magistrati

XX presidente

YY consigliere

ZZ consigliere rel.est.

nella causa civile (*omissis*)

tra

Caia - appellante (*omissis*)

E

Tizio - appellata (*omissis*)

Banca Alfa s.p.a. _ appellata - contumace

ha emesso la seguente

SENTENZA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato l'8.5.2020 Tizio conveniva dinanzi al Tribunale di Roma Caia, per sentir accertare che con scrittura privata del 2 gennaio 2018 quest'ultima gli aveva concesso un diritto di prelazione in ordine all'eventuale vendita di un appartamento sito in Roma, via dei Mille n. 10.

Instauratosi il contraddittorio - con la costituzione di Caia che resisteva alla domanda - il tribunale, ritenuta la causa immediatamente matura per la decisione, in accoglimento dell'eccezione preliminare proposta dalla convenuta - che aveva negato l'intenzione di procedere alla vendita del bene - rigettava la domanda attrice, con sentenza 18 – 6 - 2021, per difetto di interesse ad agire (art.100 cod. proc. civ.).

Con successivo atto di citazione, notificato il 26.7.2021 Caia, dopo aver premesso di aver riscontrato, all'esito del giudizio pregresso, l'avvenuta trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma della domanda di Tizio, conveniva, a sua volta, quest'ultimo, dinanzi al tribunale di Roma, per ottenere la cancellazione o l'annotazione di inefficacia della trascrizione della domanda originaria , in quanto non riconducibile ad alcuna delle ipotesi di cui agli arttt.2652 e 2653 cod. civ.; con la conseguente condanna al risarcimento del danno.

Costituitosi ritualmente, Tizio contestava in fatto e diritto la domanda, di cui chiedeva il rigetto.

Con sentenza 30 luglio 2022, il tribunale di Roma accoglieva la domanda, ordinando, per l'effetto, la cancellazione della trascrizione e condannando la convenuta al risarcimento del danno, ex art. 96 c.p.c, da liquidare in separato giudizio.

Entrambe le predette sentenze, non notificate, venivano tempestivamente impugnate dinanzi alla Corte d'Appello di Roma, da Tizio, rispettivamente con citazioni notificate il 20 Novembre 2021ed il 18 Ottobre 2022.

In ordine al rigetto della domanda di accertamento del diritto di prelazione, l'appellante deduceva che non poteva negarsi il suo interesse ad agire perché il diritto di prelazione, a lui concesso con scrittura privata, da intendersi tacitamente riconosciuta (art.215, primo comma, n.2 cod. proc. civ.), era assimilabile ad un contratto preliminare di compravendita; e dunque, l'accertamento giudiziale era funzionale alla sua trascrizione ex art.2645 bis cod civ. ai fini dell'opponibilità contro eventuali, successivi acquirenti dell'immobile.

Con il secondo atto d'appello, censurava, la sentenza di condanna generica al risarcimento dei danni sotto un duplice profilo:

1) per incompetenza funzionale del giudice adito, inutilmente eccepita in primo grado: in quanto, vertendosi in materia di responsabilità aggravata ex art.96 cod. proc civ., la competenza apparteneva in via esclusiva allo stesso giudice della domanda principale di accertamento della prelazione;

2) per carenza di prova del danno asseritamente subito, che, nella fattispecie di cui all'art. 96 cod. proc. civ. non poteva essere liquidato in separato giudizio.

Dopo la costituzione in entrambi i giudizi della sig.ra Caia, che chiedeva il rigetto dei gravami, le due cause venivano riunite ex art.274 cod. proc. civ.

(omissis)

MOTIVI DELLA DECISIONE

Entrambi gli appelli sono fondati.

Il diritto di prelazione che il sig. Tizio allega essergli stato contrattualmente concesso è equiparabile, in sostanza, ad un contratto preliminare, avente ad oggetto un bene immobile: ed è dunque suscettibile di accertamento, anche ai fini di un'eventuale esecuzione in forma specifica (art.2932 cod. civ.), sulla base della scrittura privata prodotta, tacitamente riconosciuta.

Appare dunque concreto l'interesse ad agire per il relativo accertamento, propedeutico alla trascrizione: cui non si poteva provvedere autonomamente, senza un accertamento giudiziale, dal momento che la scrittura privata in cui il diritto era stato concesso da Caia non era stata autenticata (art.2645 bis, primo comma, cod. civ.).

È superfluo aggiungere che la trascrizione era necessaria per far valere la priorità della prelazione nei confronti di eventuali, futuri acquirenti, dalla dante causa Caia, del medesimo immobile; e ciò, indipendentemente dall'elemento soggettivo della loro buona o mala fede.

L'accoglimento dell'impugnazione del sig. Tizio produce la caducazione della pronuncia, di natura consequenziale, di condanna al risarcimento del danno da illegittima trascrizione.
Non è peraltro superfluo notare come sussistesse, in effetti, l'incompetenza funzionale del giudice adito, diverso da quello che aveva rigettato la domanda principale per carenza di interesse.
Si tratta, infatti, di un'ipotesi di responsabilità aggravata, inquadrabile nella fattispecie di cui all'art.96, secondo comma, cod. proc. civ.: la cui cognizione, per giurisprudenza consolidata, appartiene al giudice investito della cognizione della causa principale e non può essere fatta valere, quindi, in un separato giudizio. L'articolo 96 c.p.c. si pone, infatti, con carattere di specialità: cosicché la responsabilità da trascrizione illegittima è da esso disciplinato, pur rientrando, concettualmente, nel più ampio genere della responsabilità per fatto illecito (art.2043 cod. civ.).
Da ciò discende che la domanda di risarcimento di Caia avrebbe dovuto essere proposta dinanzi al giudice della domanda principale, asseritamente non trascrivibile: giudice, funzionalmente – e dunque, inderogabilmente - competente al riguardo.
In accoglimento dei gravami, le due sentenze vanno dunque riformate e per l'effetto accertati il diritto di prelazione del sig. Tizio sull'immobile in questione e la validità della relativa trascrizione.
Le spese dei due gradi di giudizio seguono la soccombenza (omissis).

***

Assunte le vesti di difensore di Caia, il candidato rediga il ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma.