

Corte di Cassazione, sezione III, sentenza 29 maggio 2015, n. 11171. Nell'espropriazione immobiliare, il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte di chi si è già reso aggiudicatario del bene staggito deve essere ritenuto perentorio e non prorogabile.

Suprema Corte di Cassazione

sezione III

sentenza 29 maggio 2015, n. 11171

Svolgimento del processo

§ 1. – Nell'espropriazione immobiliare iscr. al n. 63027/89 r.g.e. del tribunale di Roma (vertente a vario titolo, secondo quanto si ricava dall'intestazione della gravata sentenza ma non anche dal ricorso, tra A. e T. P., quali eredi di (...)) M.F. e G.D.P., resisi in data 31.1.08 aggiudicatari del lotto due, furono dichiarati decaduti dall'aggiudicazione, per non avere corrisposto il saldo del prezzo entro il termine, previsto anche nell'ordinanza di vendita, di sessanta giorni, nonostante l'accoglimento, da parte dei g.o.t., di un'istanza di rinvio, formulata dal notaio delegato, dell'udienza fissata per il versamento e la stipula del contratto di mutuo.

Avverso tale provvedimento del g.e., recante la data del 1.8.08, essi proposero opposizione agli atti esecutivi: la quale fu però rigettata dal tribunale di Roma, con compensazione delle spese di lite nei rapporti tra gli oppositori ed unico opposto costituito debitore A. P..

Per la cassazione di tale sentenza, n. 17997 del 8.9.10, ricorrono oggi i Fiorini-Di Palo, affidandosi a quattro motivi, ai quali nessuno degli intimati resiste; e, per la pubblica udienza del 5.3.15, le parti non depositano memorie ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ.

Motivi della decisione

§ 2. – I ricorrenti sviluppano quattro motivi, dolendosi:

– col primo, di “violazione degli artt. 113, 152, 153 c.p.c., in relazione alla perentorietà del termine previsto dall'art. 574, 576 e 585 c.p.c. per il versamento del prezzo di aggiudicazione”;

– col secondo, di vizio motivazionale in relazione all'esclusione di qualsiasi provvedimento di proroga da parte del giudice onorario;

– col terzo, subordinato al primo, di “violazione degli artt. 113, 591 bis e 591 ter c.p.c. in riferimento alla richiesta di proroga del termine (ordinatorio) presentata dal Notaio delegato (art. 360 n. 5 c.p.c.)”;

– col quarto, di “violazione degli artt. 12 (preleggi), 184 bis, 580 e 587 c.p.c. in riferimento alla possibilità di concedersi termine per il versamento del saldo del prezzo o, in subordine, la restituzione della cauzione (art. 360 n. 3 c.p.c.)”.

§ 3. – Va preliminarmente esclusa la rilevanza dell'apparente irrivalenza della notificazione del ricorso alle controparti, diverse da A. P., unica controparte costituita nel giudizio di merito in unico grado:

– per alcune, la notifica non è andata a buon fine, senza che sia possibile conoscere degli eventuali ulteriori sviluppi del relativo procedimento (E. e T. P., quali eredi di I.F.);

– per altre, la notifica ha luogo nei confronti di chi si adduce, ma non si prova, essere successore (G.M. per G.M.) o rappresentante (UniCredit Management Bank per Trevi Finance 3 srl) di quelle, né di cui si prova la sussistenza di valida procura, per il giudizio di opposizione, in capo all'avvocato destinatario della notifica (visto che l'avv. Ruperto difendeva il dante causa e non consta avere difeso l'erede);

– per altre ancora, la notifica è operata agli avvocati di chi non era invece costituito nel giudizio di merito (R. ed A.G.; vari...);

– per altre, la notifica si opera presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari tribunale Roma (FBS spa: in cancelleria sezione);

– in un caso, poi, la notifica nemmeno è richiesta (F.F.).

Infatti, il diritto fondamentale ad una ragionevole durata del processo (derivante dall'art. 111 Cost., comma 2 e dagli artt. 6 e 13 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali) impone al giudice (ai sensi degli artt. 175 e 127 cod. proc. civ.) di evitare e impedire comportamenti che siano di ostacolo ad una sollecita definizione dello stesso, tra i quali rientrano quelli che si traducono in un inutile dispendio di attività processuali e formalità superflue perché non giustificate dalla struttura dialettica del processo e, in particolare, dal rispetto effettivo del principio del contraddittorio, espresso dall'art. 101 cod. proc. civ., da sostanziali garanzie di difesa (art. 24 Cost.) e dal diritto alla partecipazione al processo in condizioni di parità (art. 111 Cost., comma 2) dei soggetti nella cui sfera giuridica l'atto finale è destinato ad esplicare i suoi effetti (cfr., per il caso di inammissibilità del ricorso, Cass. Sez. Un., ord. 22 marzo 2010, n. 6826; fra le tante ad essa seguite: Cass. 18 gennaio 2012, n. 690; Cass. 25 gennaio 2012, n. 1032; Cass., ord. 8 novembre 2012, n. 19317; Cass. 24 maggio 2013, n. 12995; Cass. 17 giugno 2013, n. 15106; Cass. 30 agosto 2013, n. 19975; Cass. 23 gennaio 2014, n. 1364).

Ora, tale principio, per evidente identità di ratio, va applicato anche all'ipotesi di manifesta infondatezza del ricorso, ovvero allorché esso appaia (come nella specie, per le ragioni che andranno ad esporsi), prima facie non meritevole di accoglimento (Cass. 29 febbraio 2012, n. 3132; Cass. 10 aprile 2012, n. 5695; Cass., ord. 18 luglio 2012, n. 12399; Cass., ord. 28 dicembre 2012, n. 23994; Cass. Sez. Un., 11 maggio 2013, n. 11523; Cass., ord. 24 maggio 2013, n. 13030).

Infatti, anche in tale ipotesi né lo stesso ricorrente, né la parte pretermessa ricaverebbe alcun vantaggio concreto dalla partecipazione della seconda al giudizio, a maggior ragione – ma non solo – ove fosse poi a sua volta decaduta dal diritto ad un'autonoma impugnazione.

In definitiva, nel rispetto dei principi già evidenziati – in uno a quello di economia processuale (sul punto, v. Cass., ord. 30 gennaio 2013, n. 2240), che impone al giudice di adottare interpretazioni delle norme processuali che non comportino un dispendio di ulteriori risorse, ove risulti escluso qualsiasi vantaggio o maggior beneficio per le parti – va esclusa anche nel caso di manifesta infondatezza del ricorso la necessità della fissazione di un termine per l'integrazione del contraddittorio o per la rinnovazione della notifica del ricorso nei confronti degli eventuali litisconsorti necessari pretermessi o non raggiunti da rituale notifica.

§ 4. – Ciò premesso, il primo motivo è infondato.

§ 4.1. Va data continuità all'orientamento di questa Corte regolatrice, di cui a Cass. Sez. Un., 12 gennaio 2010, n. 262, a mente del quale la natura perentoria del termine può essere tratta dalla sua funzione, sicché esso può essere perentorio anche in assenza di una sua esplicita qualificazione in tal senso (Cass. 8 febbraio 2006, n. 2787; Cass. 5 marzo 2004, n. 4530), se non altro nel contesto del subprocedimento di vendita, scandito da condizioni di forma, sostanza e tempo che devono non solo essere conoscibili e chiare fin dall'avvio di quello, ma soprattutto rimanere tali e restare ferme per tutto lo sviluppo successivo e fino all'emanazione del decreto di trasferimento, che quel subprocedimento conclude. E, a tutto concedere, la modifica potrà anche aver luogo (come ricorda appunto la richiamata Cass. Sez. Un. n. 262/10), ma – deve ora ulteriormente precisarsi – pur sempre prima che la gara abbia inizio: onde evitare il mutamento delle regole a gioco ormai iniziato ed avviato.

Infatti, solo in tal modo sono mantenute non solo l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, ma pure l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, quindi, sulla trasparenza, coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte: trasparenza, coerenza ed immutabilità che sole possono scongiurare non solo le reali perturbazioni ex post della regolarità della gara stessa e della genuinità del suo esito, ma anche il solo rischio di esse e, così, l'alterazione delle determinazioni di ciascun potenziale offerente circa la sua partecipazione alla gara e quindi dell'accesso dell'indifferenziato pubblico alla medesima.

§ 4.2. È quindi dall'immediata e diretta funzionalizzazione del subprocedimento alla trasparente correttezza dell'individuazione dei miglior offerente possibile in base a condizioni non mutate per nessun potenziale partecipante dopo l'inizio della gara [funzionalizzazione a sua volta orientata a

conseguire il più pieno soddisfacimento delle ragioni del creditore con il minor sacrificio possibile di quelle del debitore: scopo del processo esecutivo ormai codificato dall'art. 164-bis cod. proc. civ., introdotto – a riconoscimento di una lenta ma inesorabile tendenza interpretativa anche dei giudici di merito – dall'art. 19, co. 2, lett. b), del d.l. 12 settembre 2014, n. 132, con mod. in l. 10 novembre 2014, n. 162] che discendono sia il particolare rigore che deve caratterizzare ogni suo sviluppo ed ogni sua scansione temporale, sia la qualificazione di perentorietà del termine, non importa qui stabilire se fissato dal giudice o individuato dalla stessa legge processuale, per l'adempimento di ognuno degli atti di ciascuno dei soggetti a vario titolo coinvolti.

E tanto, sia pure con apparente sacrificio del singolo aggiudicatario, proprio a tutela invece dell'affidamento della platea indifferenziata ed indistinta di tutti i potenziali partecipanti alla gara (che costituisce uno dei principi portanti delle riforme del processo esecutivo a partire dal 2006: Cass. 2 aprile 2014, n. 7708; Cass. 28 novembre 2012, n. 21110; Cass. 6 dicembre 2011, n. 26202; Cass. 14 giugno 2011, n. 12960; Cass. Sez. Un., 12 gennaio 2010, n. 262), i quali devono non solo poter sapere quali saranno le condizioni da rispettare per potersi rendere, a scapito di altri che pari affidamento avranno riposto su quelle, aggiudicatari del bene, ma soprattutto fidare sul fatto che quelle condizioni, dopo che su quelle fondandosi essi stessi abbiano deciso di non partecipare o non insistere, non mutino in ulteriore e non consentito favore di chi la gara ha già vinto.

§ 4.3. Ed è allora l'esigenza di tutela dei terzi, sollecitati dall'ufficio giudiziario con la messa in vendita del bene, come pure della credibilità delle operazioni da quello (direttamente o per delega) espletate, che comporta la perentorietà del termine e lo sottrae alla disponibilità dei soli soggetti del processo esecutivo.

Va pertanto fatta applicazione del seguente principio di diritto: nell'espropriazione immobiliare il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte di chi si è già reso aggiudicatario del bene staggito va reputato perentorio e non prorogabile, tanto ricavandosi dalla necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, quale appunto il termine di versamento del prezzo: immutabilità di decisiva importanza nelle determinazioni dei potenziali offerenti e quindi del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere – per tutto lo sviluppo della vendita forzata – l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte.

§ 5. – Dalla reiezione del primo motivo discende l'infondatezza del secondo e del terzo: inutilmente si indagherebbe sulla sussistenza o meno di una proroga in concreto concessa o comunque concedibile ad istanza o sollecitazione del professionista delegato dal giudice anziché della parte onerata del termine, se quella è vietata in radice dalla conclusione appena raggiunta.

§ 6. – L'ultimo motivo è, invece, inammissibile.

A prescindere dalla possibilità di generalizzare – prima della novella del 2009, con introduzione del capoverso dell'art. 153 cod. proc. civ. – la previsione originaria dell'art. 184-bis cod. proc. civ., sulla quale per la verità la giurisprudenza di questa Corte ha dimostrato una certa sempre maggiore sensibilità, i ricorrenti non deducono analiticamente – né ne indicano la sede processuale – in ricorso, con ciò non rispettando il n. 6 dell'art. 366 cod. proc. civ. (su cui, per tutte, v.: Cass., ord. 26 agosto 2014, n. 18218; Cass., ord. 16 marzo 2012, n. 4220; Cass. 1 febbraio 1995, n. 1161; Cass. 12 giugno 2002, n. 8388; Cass. 21 ottobre 2003, n. 15751; Cass. 24 marzo 2006, n. 6679; Cass. 17 maggio 2006, n. 11501; Cass. 31 maggio 2006, n. 12984; Cass., ord. 30 luglio 2010, n. 17915, resa anche ai sensi dell'art. 360-bis, n. 1, cod. proc. civ.; Cass. 31 luglio 2012, n. 13677; tra le altre del solo 2014: Cass. 11 febbraio 2014, nn. 3018, 3026 e 3038; Cass. 7 febbraio 2014, nn. 2823 e 2865 e ord. n. 2793; Cass. 6 febbraio 2014, n. 2712, anche per gli errores in procedendo; Cass. 5 febbraio 2014, n. 2608; 3 febbraio 2014, nn. 2274 e 2276; Cass. 30 gennaio 2014, n. 2072), quali rigorose cause a sé non ascrivibili avrebbero essi tempestivamente sottoposto al giudice dell'esecuzione prima ed a quello dell'opposizione agli atti esecutivi poi. E tanto a prescindere dal fatto che nella stessa istanza del Notaio delegato si faceva menzione non solo di un suo non idoneamente specificato impedimento, ma pure della mancata preparazione della documentazione necessaria per

la stipula del mutuo collegato all'aggiudicazione: cosa che costituisce pur sempre una mera facoltà (quasi una *datio in solutum* alternativa almeno in parte al pagamento per contanti) di cui gli aggiudicatari possono avvalersi, ma assumendosi evidentemente il rischio di disguidi od altro rispetto alla perentorietà dei termini, tanto che la valutazione della non imputabilità avrebbe dovuto essere particolarmente rigorosa, senza potersi limitare alla constatazione del protrarsi dei tempi di istruzione da parte dell'istituto mutuante.

§ 7. – Infondati i primi tre motivi ed inammissibile il quarto, il ricorso va quindi rigettato; ma non vi è luogo a provvedere sulle spese del giudizio di legittimità, non avendo gli intimati qui espletato alcuna attività difensiva.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.