

Contratto preliminare

# Sul preliminare di vendita di un bene appartenente ad una società stipulato solo da alcuni soci

CASSAZIONE CIVILE, sez.II, 3 novembre 2000, n. 14346

Pres. Baldassarre - Rel. Scherillo - P.M. Uccella (diff.) - Cocconcelli (avv.ti Irti e Costanza) c. Fantuzzi (avv.ti Smedile e Ziveri)

*Contratti - Contratto preliminare - Compravendita di bene appartenente ad una società di capitali - Alcuni soci promittenti venditori - Invalidità*

(Artt. 1362, 1381 c.c.)

**È invalido il contratto preliminare di compravendita di un bene appartenente ad una società di capitali, allorché i promittenti venditori siano soltanto alcuni dei soci, a nulla rilevando sotto questo profilo la qualificazione del contratto come promessa di vendita di cosa altrui ovvero come promessa del fatto del terzo. Sia nell'una che nell'altra ipotesi, per potere realizzare il trasferimento sarebbe occorsa pur sempre una delibera societaria che autorizzasse (nel primo caso) la vendita del bene dalla società ai promittenti venditori, affinché potessero trasferirla poi alla promissaria, com'è nello schema della promessa di vendita di cosa altrui, ovvero (nel secondo caso) la vendita da parte della società direttamente ai promissari acquirenti, com'è nello schema della promessa del fatto del terzo.**

(Massima non ufficiale)

## Motivi della decisione

I - Col primo motivo di denuncia violazione di legge (art. 1362 c.c.) per avere la sentenza interpretato la scrittura privata del 24 maggio 1984 senza tenere conto del suo significato letterale. Le espressioni usate dalle parti dimostravano, secondo le ricorrenti, che la parte indicata come "venditrice" e come tale considerata da entrambi i contraenti, era una parte plurisoggettiva, costituita, cioè, da tutti e sei i fratelli Cocconcelli, e non soltanto dai tre firmatari della scrittura. Erroneamente, quindi, la sentenza aveva ritenuto valido ed efficace il contratto, che, invece, essendo privo della sottoscrizione di tutti i membri della parte plurisoggettiva, doveva considerarsi nullo o, quanto meno, inefficace.

Col secondo motivo, connesso col primo, si denuncia ancora violazione di legge (artt. 1362, 1381 c.c.) perché la sentenza, qualificando il contratto come preliminare di vendita di cosa altrui, non aveva considerato che esso riguardava il trasferimento di un immobile appartenente alla s.r.l. di cui i sei fratelli Cocconcelli detenevano l'intero capitale sociale e che, pertanto, lo schema negoziale più compatibile con la situazione di fatto e di diritto era quello (prospettato dagli appellanti) della promessa

del fatto del terzo e non quello (adottato dalla sentenza) della promessa di vendita di cosa altrui. Secondo le ricorrenti, infatti, era più ragionevole ritenere che i Cocconcelli avessero promesso un determinato comportamento della società, che essi, essendo soci, erano in grado di determinare (e cioè il fatto del terzo, consistente nella conclusione della vendita direttamente dalla Supergrana alla Fantuzzi), anziché ritenere che si fossero obbligati - come accade nella promessa di vendita di cosa altrui - ad acquistare essi stessi la proprietà dell'immobile per poi trasferirla alla Fantuzzi.

...*Omissis*...

II - I primi due motivi di censura vanno esaminati congiuntamente perché tra loro connessi.

Le doglianze sono fondate.

Nel dirimere il contrasto, lungamente protrattosi nella giurisprudenza di legittimità, in ordine all'efficacia del contratto preliminare avente ad oggetto un bene appartenente in comproprietà a più soggetti, le sezioni unite di questa corte, con la sentenza n. 7481/93, hanno affermato, tra l'altro, che, essendo il bene in comunione considerato, di norma, dalle parti come un unicum inscindibile, e non come somma delle singole quote facenti capo

ai comproprietari, questi ultimi costituiscono un'“unica parte complessa”, per cui le loro dichiarazioni si fondono in un'unica volontà negoziale. Hanno altresì osservato che, quando non è manifestato il consenso di tutti, la volontà negoziale di una delle parti del contratto preliminare non si forma o si forma invalidamente, con la conseguenza che il contratto è inefficace non soltanto nei confronti dei comproprietari rimasti estranei al contratto, ma anche nei confronti dei promittenti venditori, a meno che non risulti la concreta volontà di questi ultimi di obbligarsi limitatamente alle quote di cui essi sono titolari. A tale proposito, assumono valore decisivo le indicazioni dell'oggetto del contratto come un bene unitario e, soprattutto, la previsione di un prezzo globale.

In definitiva, quindi, secondo l'indirizzo indicato dalle sezioni unite, se all'esito dell'indagine, che è rimessa al giudice di merito, non emergono elementi tali da far ritenere che l'obbligo di vendere è stato assunto soltanto da alcuni dei comproprietari, per cui la promessa deve essere riferita non al bene unitariamente inteso ma solo a quella parte di esso di cui potevano disporre i singoli promittenti, il contratto preliminare non può esplicare alcun effetto perché non si è validamente formata la volontà negoziale della parte complessa promittente.

L'accertamento in ordine alla comune intenzione delle parti deve tendere, pertanto, a verificare se la menzione nell'atto, quale parte promittente venditrice, di tutti i comproprietari abbia carattere essenziale, nel senso che tutti sono obbligati a vendere il bene comune in ragione dell'imprescindibile oggetto del contratto, costituito dall'obbligazione di trasferire la proprietà del bene comune nella sua interezza.

Il principio espresso dalle sezioni unite può trovare applicazione anche con riguardo a fattispecie diverse dalla promessa di vendita di immobile comune, sempre che concorrano, quali elementi essenziali della pattuizione (l'accertamento dei quali è riservato al giudice di merito), il requisito soggettivo dell'“unica parte complessa” nel senso di cui sopra, e quello oggettivo dell'obbligo, assunto da siffatta parte contraente, di trasferire i diritti su un bene non di comune proprietà, che - per previsione contrattuale - possa realizzarsi solo grazie all'adempimento unitario e globale.

Nel caso di specie, gli elementi che caratterizzavano la scrittura 24 maggio 1984 sono costituiti non soltanto dalla sua predisposizione formale come contratto facente capo, quale parte venditrice, a tutto il gruppo Cocconcelli con previsione di un prezzo unico come corrispettivo dell'intero bene, ma, altresì, dall'individuazione del bene compromesso in vendita come appartenente in proprietà alla società Supergrana, di cui i sei fratelli Cocconcelli detenevano l'intero capitale sociale. Tali elementi, entrambi pacifici, imponevano al giudice di appello di accertare preliminarmente se il contratto, comunque qualificato, era stato voluto dai contraenti con riferimento a tutti i promittenti enunciati nell'atto e al bene considerato unitariamente ovvero come impegno

assunto soltanto dai tre sottoscrittori e, come tale, operante nei limiti delle rispettive quote sul bene, ovvero quale impegno di costoro a realizzarne il globale trasferimento.

Essendo il bene di proprietà della società, i contraenti ben avrebbero potuto prevedere che occorresse l'assenso di tutti i soci per poterne trasferire la proprietà alla Fantuzzi, a nulla rilevando sotto questo profilo la qualificazione del contratto come promessa di vendita di cosa altrui ovvero come promessa di fatto del terzo. Sia nell'una che nell'altra ipotesi, per potere realizzare il trasferimento sarebbe occorsa pur sempre una delibera societaria che autorizzasse (nel primo caso) la vendita del bene dalla società ai promittenti venditori, affinché potessero trasferirla poi alla promissaria, com'è nello schema della promessa di vendita di cosa altrui, ovvero (nel secondo caso) la vendita da parte della società direttamente alla Fantuzzi, com'è nello schema della promessa del fatto del terzo. In altri termini, se l'obbligazione assunta dai tre promittenti, comunque intesa (sia come impegno di costoro di trasferire in proprietà il bene altrui alla promissaria ovvero come impegno a far concludere la vendita dalla società), avesse avuto per oggetto una prestazione che, per essere adempiuta, necessitava dell'apporto di tutti gli aventi diritto sul bene, sarebbe stato necessario, perché la stessa fosse efficace, che l'impegno fosse assunto da tutti e sei i fratelli Cocconcelli e non solo da alcuni di essi, dovendosi ritenere - in caso contrario - che il contratto preliminare non era stato validamente concluso, in quanto portante un'obbligazione a carico di tutti i soggetti considerati parti essenziali nel loro complesso senza il necessario, globale assenso.

Concentrandosi sul problema della qualificazione del contratto, la sentenza ha completamente trascurato di accertare qual'era stata la volontà dei contraenti, sia in relazione al tenore letterale che al contenuto sostanziale della scrittura. Entrambi i suddetti aspetti risultano considerati soltanto in funzione della qualificazione del contratto, avendo la sentenza dato per dimostrato ciò che invece doveva essere accertato, e cioè se il contratto, con quelle caratteristiche formali e sostanziali di cui finora si è detto, era stato validamente concluso.

La sentenza, alle pagg. 10 e 13, si limita ad affermare che l'avvenuta sottoscrizione da parte soltanto di alcuni dei fratelli Cocconcelli comportava unicamente che l'obbligazione di trasferire alla Fantuzzi la proprietà del lotto di terreno appartenente alla società Supergrana era stata assunta esclusivamente da coloro che avevano sottoscritto la scrittura stessa, ma, al pari della sentenza di primo grado - alla quale fa richiamo - non indica le ragioni per le quali doveva ritenersi valido un contratto che disponeva di un bene senza il consenso di tutti coloro che nell'atto figuravano quali parte promittente.

In relazione ai motivi la sentenza va, pertanto, cassata con rinvio per nuovo esame alla corte d'appello, altra sezione, che farà applicazione del principio innanzi enunciato.

...*Omissis*...

## OSSERVAZIONI

Come emerge dalla narrativa della sentenza cui sono dedicate le brevi osservazioni che seguono, la vicenda oggetto della decisione trae origine dalla avvenuta sottoscrizione, da parte di tre dei sei fratelli che venivano menzionati nell'atto, di una scrittura contenente un contratto preliminare di vendita di un lotto di terreno edificabile sito in Parma, di proprietà di una S.r.l. di cui i fratelli erano titolari dell'intero capitale sociale. Poiché alla scadenza pattuita non era avvenuta la stipulazione del rogito, la promissaria acquirente, dopo aver lamentato l'inadempimento dei tre firmatari della scrittura ed avere evidenziato la esiguità del patrimonio degli stessi, chiedeva l'autorizzazione al sequestro conservativo dei loro beni e, eseguito il sequestro ottenuto, iniziava il giudizio di merito diretto a far dichiarare la risoluzione dell'accordo di cui alla scrittura privata, per inadempimento dei tre fratelli sottoscrittori oltre al risarcimento dei danni. Nel costituirsi i convenuti deducevano che la scrittura non era un contratto preliminare, ma una bozza di contratto la cui validità era subordinata alla sottoscrizione degli altri tre soci della società proprietaria dell'immobile oggetto del contratto. Sia il Tribunale di Parma, sia la Corte di Bologna davano ragione alla promissaria acquirente: qualificato il contratto come preliminare di cosa altrui affermavano l'inadempimento dei promittenti venditori. La Cassazione, nell'esaminare congiuntamente i primi due motivi del ricorso proposto dai tre fratelli soccombenti nel giudizio di merito, ha ritenuto fondati i motivi volti a lamentare la violazione delle norme in materia di interpretazione del contratto e del disposto dell'art. 1381 c.c.

L'iter logico seguito nella pronuncia è volto a ricomprendere il caso descritto in precedenza nella problematica del contratto preliminare di vendita di bene in comunione sottoscritto da parte solo di alcuni comproprietari *pro indiviso*. In questa prospettiva non può non evidenziarsi subito che la pronuncia finisce col sovrapporre in modo difficilmente comprensibile le due fattispecie, tanto da affermare che il giudice d'appello avrebbe dovuto accertare se il contratto «era stato voluto dai contraenti con riferimento a tutti i promittenti enunciati nell'atto ed al bene considerato unitariamente ovvero come impegno assunto soltanto dai tre sottoscrittori e, come tale, operante nei limiti delle rispettive quote sul bene, ovvero quale impegno di costoro a realizzarne il globale trasferimento». È evidente che, con il riferimento alle «quote» la Cassazione non ha inteso aver riguardo alle quote sociali e che pertanto l'alternativa proposta non ha alcun senso logico giuridico. Ciò perché i soci di una società proprietaria di un immobile non sono titolari di alcuna quota sul bene e non sono comproprietari dell'immobile, ma sono i titolari esclusivi delle quote sociali di loro rispettiva spettanza. Nulla autorizza, infatti, a ritenere che le quote sociali appartenessero in comu-

nione ai singoli soci, per cui neppure sotto questo profilo il caso oggetto della decisione presenta collegamenti con quello del preliminare di vendita stipulato solo da alcuni dei comproprietari. Pare pertanto davvero inspiegabile la sovrapposizione che la Cassazione ha realizzato tra due situazioni giuridicamente molto distanti fra loro ed il cui unico punto di contatto è rappresentato dal fatto della mancata sottoscrizione del contratto da parte di tutti coloro che sono titolari, in un caso, dell'immobile e, nell'altro caso, del capitale sociale: un punto di contatto che è più apparente che reale se si considera la distanza che passa tra il regime della comunione e quello della soggettività della società.

Del resto l'inciso finale della motivazione pare spostare l'accento su una prospettiva diversa da quella sviluppata nel corso delle precedenti argomentazioni: prendendo in esame l'affermazione del giudice di merito, secondo cui era sorta a carico dei soli sottoscrittori l'obbligazione di trasferire la proprietà del lotto di terreno appartenente alla società, la sentenza in esame ha censurato questa conclusione, enunciata senza la indicazione delle «ragioni per le quali doveva ritenersi valido un contratto che disponeva di un bene senza il consenso di tutti coloro che nell'atto figuravano quale parte promittente». Una questione, quella posta nel riportato passaggio finale della motivazione della Cassazione, che trascende la problematica del contratto preliminare di beni altrui ma che per contro è rimasta completamente assorbita dalle argomentazioni che la decisione ha dedicato a quella problematica, come se il caso esaminato dal giudice di merito riguardasse un impegno assunto da alcuni comproprietari *pro indiviso* di un immobile. Proprio a causa di questa sovrapposizione si spiega come mai la pronuncia in esame abbia ritenuto di dedicare la prima parte della motivazione al richiamo della nota sentenza delle Sezioni Unite 8 luglio 1993, n. 7481 (pubblicata in questa *Rivista* 1993, 11,1320 con commento di V. Carbone; in *Foro it.* 1993, I, 2456 con nota di Pardolesi e La Rocca; in *Giur. it.* 1994, I, 1, 886 con nota di Masucci; in *Giust. civ.* 1993, I, 2037; in *Nuova giur. civ. comm.* 1994, I, 351 con nota di Dogliotti; in *Riv. not.* 1995, II, 1309 con nota di Di Meo; in *Arch. civ.* 1993, 1152). Con essa la Cassazione aveva inteso dirimere il contrasto sviluppatosi al proprio interno in ordine alla valutazione del preliminare di vendita di bene unitariamente considerato, sottoscritto da parte solo di alcuni tra i comproprietari *pro indiviso*: senza voler ripercorrere gli orientamenti che si erano contrapposti quali emergono dalla motivazione della pronuncia e sono esaminati nelle note citate, è opportuno ricordare che la questione sulla quale esisteva maggiore contrasto era relativa alla possibilità che il promissario acquirente, a fronte della promessa di vendita dell'immobile sottoscritta solo da alcuni dei comproprietari, potesse richiedere la sentenza co-

stitutiva di cui all'art 2932 c.c. limitatamente alle quote *pro indiviso* dell'immobile appartenenti ai promittenti venditori.

Come è evidente, la questione così proposta riguarda i soli contratti preliminari: per la vendita del bene in comunione conclusa solo da alcuni comunisti si pone la distinta problematica della applicabilità dell'art. 1480 c.c., essendo controverso se la norma ora richiamata concerna, oltre che il caso della vendita di bene oggetto di proprietà esclusiva, sia pure parziale, dell'alienante, anche il caso del bene di cui l'alienante sia comproprietario *pro indiviso*. Potendosi prospettare, con riferimento a questa seconda evenienza, l'applicazione diretta dell'art. 1479 c.c. con conseguente non necessità, ai fini della risoluzione del contratto, della verifica imposta dall'art. 1480 c.c.

Fino alla sentenza delle Sezioni Unite del '93 le due problematiche connesse al contratto preliminare di vendita ed al contratto di vendita stipulati da alcuni comunisti erano pertanto, in buona misura, distinte dal momento che, in relazione alla prima, venivano in considerazione soprattutto questioni inerenti alla esecuzione del contratto preliminare ed alla sua intangibilità ad opera della sentenza costitutiva di cui all'art. 2932 c.c.; e prospettandosi, con riferimento ai contratti definitivi di vendita, questioni di confine tra la disciplina della vendita di cosa altrui e di cosa solo parzialmente altrui.

Le Sezioni Unite al fine di risolvere il contrasto «in ordine agli effetti del contratto preliminare di vendita di un bene considerato nella sua interezza da parte di alcuni soltanto dei comproprietari» (espressione, quella tra virgolette, ripresa, così come quelle che seguono, dalla sentenza n. 7481/93) ha ritenuto non condivisibile la tesi della «inefficacia relativa» del contratto preliminare che rimette al promissario la decisione se far valere la inefficacia o ottenere il trasferimento delle quote appartenenti ai promittenti; ed ha svolto argomentazioni riferite sia al preliminare di vendita sia alla vendita: «nel caso in cui con riferimento alla vendita di un bene in comunione, il consenso non sia stato manifestato da tutti i comproprietari, o sia stato validamente manifestato da alcuni soltanto di essi, non di inefficacia, ma di inesistenza (per mancato perfezionamento del suo iter formativo) o di invalidità del contratto si dovrà parlare, non essendosi formato (o non essendo stato validamente manifestato) il consenso di una delle parti. Quando, infatti, l'oggetto di una promessa di vendita sia un bene in comunione, di regola, le parti considerano tale bene come un *unicum* inscindibile e non come somma delle singole quote che fanno capo ai singoli comproprietari e correlativamente questi ultimi costituiscono un'unica parte complessa, per cui le loro dichiarazioni di volontà di voler promettere in vendita non hanno autonomia, ma si fondono in un'unica volontà negoziale (quella della parte promittente venditrice). Ne consegue che quando una di tali dichiarazioni manchi (o sia invalida) non si forma (o si forma invalidamente) la volontà di una delle

parti del contratto preliminare, il quale non viene ad esistenza (o è nullo)». Dopo aver fatto queste affermazioni di carattere generale le Sezioni Unite le hanno circostanziate nel senso di lasciare aperto lo spiraglio costituito dalla eventualità «che un documento sia formulato in modo tale che risulti in esso la riproduzione di più contratti preliminari in base ai quali ognuno dei comproprietari si impegna esclusivamente a vendere la propria quota al promissario acquirente: in tal caso, a meno della previsione di una condizione (risolutiva o sospensiva) o della ricorrenza di una ipotesi di collegamento negoziale, la mancata conclusione (o la eventuale invalidità) di uno dei contratti non si ripercuoterà sugli altri per cui il promissario acquirente potrà pretendere la stipulazione del contratto definitivo dai comproprietari stipulanti relativamente alle quote di cui gli stessi sono titolari».

Nel richiamare il contenuto della sentenza delle Sezioni Unite la decisione in esame riproduce sia le premesse di ordine generale che imporrebbero di affermare l'inesistenza dell'accordo in mancanza di sottoscrizione del contratto da parte di tutti i comunisti, sia l'eventualità che la promessa non abbia avuto come oggetto l'intero immobile ma solo «quella parte di esso di cui potevano disporre i singoli promittenti»; con la conseguenza che l'accertamento del giudice di merito deve essere diretto a verificare se «la menzione nell'atto, quale parte promittente venditrice, di tutti i comproprietari abbia carattere essenziale, nel senso che tutti sono obbligati a vendere il bene comune in ragione dell'imprescindibile oggetto del contratto, costituito dall'obbligazione di trasferire *la proprietà del bene comune nella sua interezza*».

La ragione del richiamo del precedente del '93 si trova esposta subito dopo il periodo ora riportato: il principio espresso dalle Sezioni Unite può trovare applicazione anche a fattispecie diverse allorché ricorrano i due requisiti, il primo soggettivo il secondo oggettivo, costituiti dall'«unica parte complessa» e dal trasferimento dei diritti su un bene «di comune proprietà» (tale dovendosi intendere logicamente il riferimento al requisito oggettivo malgrado il «non» di troppo che compare nella motivazione).

Nella specie la Cassazione ha ritenuto che ricorresse l'«unica parte complessa» per il fatto della «predisposizione formale» del contratto come «facente capo, quale parte venditrice a tutto il gruppo Cocconcelli» (cioè a tutti e sei i fratelli dei quali solo tre avevano poi sottoscritto il documento); ed ha ritenuto presente pure il requisito oggettivo, costituito dalla indicazione dell'intero lotto immobiliare e dalla previsione di un prezzo unico. Il giudice del merito avrebbe conseguentemente dovuto accertare se il contratto era stato voluto con riferimento a tutti i promittenti enunciati nell'atto e al bene considerato unitariamente o se si fosse verificata l'alternativa che abbiamo già richiamato all'inizio di queste brevi note riportando tra virgolette il pensiero della Corte.

È a questo punto facile obiettare che la Cassazione ha prospettato per il giudice di merito una alternativa

che, quanto meno, per la seconda parte non aveva alcun senso: mai, infatti, si sarebbe potuto collegare ad un accordo sottoscritto da tre soci relativamente ad un bene appartenente alla società l'impegno di trasferire il bene «nei limiti delle rispettive quote». A meno di non immaginare che, per assurdo, la Cassazione abbia inteso riferirsi non alle quote di comproprietà immobiliare, nella specie inesistenti, ma alle quote sociali di proprietà esclusiva dei tre sottoscrittori!

Se possibile, l'ulteriore percorso argomentativo della sentenza rende ancor più grave e inspiegabile la sovrapposizione fra le due diverse fattispecie: dalla premessa che il bene apparteneva alla società si trae il corollario che «i contraenti ben avrebbero potuto prevedere che occorresse l'assenso di tutti i soci» e ciò sia nel caso in cui l'accordo andasse qualificato come promessa di vendita di cosa altrui sia nella eventualità in cui fosse stata sottoscritta la «promessa del fatto del terzo». Nell'uno e nell'altro caso sarebbe stata necessaria una delibera societaria e, quindi, «l'apporto di tutti gli aventi diritto sul bene».

È sfuggito alla Corte di cassazione che la società di capitali è gestita non dai soci ma dagli amministratori, i quali tanto più se, come è probabile nella specie, l'oggetto sociale era la compravendita di immobili, ben avrebbero potuto alienare senza una previa delibera assembleare.

È altresì sfuggito alla Cassazione che le assemblee delle società deliberano non all'unanimità ma a maggioranza e che le quote valgono per la percentuale di partecipazione al capitale sociale. Inoltre anche a volere ipotizzare che l'impegno contrattuale fosse stato sottoscritto da tutti e sei i fratelli non si sarebbe mai verificata la situazione che si verifica allorché il bene in comunione sia oggetto di un contratto al quale partecipino tutti i comunisti (sia poi esso un contratto preliminare o definitivo).

È sfuggito, infine, alla Cassazione che l'«unica parte complessa» alla quale si è riferita la decisione delle Sezioni Unite richiamata in precedenza è stata individuata non in ragione del mero dato estrinseco e formale della intestazione della scrittura ad una pluralità di persone tra le quali solo alcune hanno poi provveduto alla sottoscrizione, ma in connessione proprio con il regime di comproprietà esistente sul bene, con la conseguenza, già testualmente richiamata, della non autonomia delle singole dichiarazioni di volontà che «si fondono in un'unica volontà negoziale (quella della parte promittente venditrice)».

In definitiva, i tre sottoscrittori del documento contrattuale si sono potuti liberare del vincolo conseguente all'accordo da essi sottoscritto, speculando sulla circostanza che la intestazione dell'atto recava la menzione anche del nominativo degli altri tre fratelli: viene da chiedersi, infatti, se la Cassazione avrebbe ripetuto gli stessi concetti anche nell'ipotesi in cui l'atto fosse stato sottoscritto da uno, due, tre, quattro o cinque soci senza

la intestazione della scrittura anche agli altri o all'altro socio. Non par dubbio che in tal caso non ci sarebbe stata alcuna esitazione nel qualificare l'atto quale promessa di vendita di cosa altrui, tanto più che la stessa pronuncia dichiara irrilevante «sotto questo profilo» (della partecipazione all'atto da parte di tutti i soci) «la qualificazione del contratto come promessa di vendita di cosa altrui ovvero come promessa di fatto del terzo».

La massima estrapolata dalla decisione individua fedelmente il dilemma emergente dal contenuto della pronuncia, per cui non mancherà di meravigliare il lettore, il quale saprà così che per il giudice di legittimità il contratto stipulato da un qualunque estraneo in relazione all'immobile di una società, andrà qualificato come vendita o promessa di vendita di cosa altrui, mentre lo stesso contratto concluso da uno o più soci richiederà un'indagine da parte del giudice del merito volta ad accertare «se l'obbligazione dei promittenti venditori, per essere adempiuta, necessita del consenso di tutti i soci», un'indagine all'esito della quale l'incredulo lettore scoprirà l'insufficienza «del consenso di tutti i soci» dal momento che l'adempimento dell'obbligazione dei promittenti venditori richiederà l'intervento del legale rappresentante della società o di un procuratore munito dei necessari poteri.

Vincenzo Mariconda