

**Penale Sent. Sez. 6 Num. 43306 Anno 2023**

**Presidente: FIDELBO GIORGIO**

**Relatore: SILVESTRI PIETRO**

**Data Udiienza: 11/07/2023**

### **SENTENZA**

Sul ricorso proposto da  
Zuccarello Barbara, nata a Catania il 29/03/1960

avverso la sentenza emessa dalla Corte di appello di Catania il 24/02/2022 nel  
procedimento nei riguardi di Rannisi Laura, nata a Catania il 31/05/1971

visti gli atti, il provvedimento impugnato e il ricorso;  
udita la relazione svolta dal Consigliere Pietro Silvestri;  
udito il Sostituto Procuratore Generale, dott. Alessandro Cimmino, che ha concluso  
chiedendo che il ricorso sia dichiarato inammissibile;  
udito l'avv. Massimo Giuseppe Corsaro, difensore della parte civile ricorrente, che ha  
concluso insistendo per l'accoglimento dei motivi di ricorso;  
udita l'avv.ta Patrizia Papalia, difensore dell'imputata, Rannisi Laura, cha ha concluso  
chiedendo il rigetto del ricorso;

### **RITENUTO IN FATTO**

1. La Corte di appello di Catania ha confermato la sentenza con cui Rannisi Laura è  
stata assolta dal reato di cui all'art. 388 cod. pen.

L'imputata, destinataria della sentenza civile con cui, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ.,  
si ordinava di trasferire un determinato immobile in favore di Zuccarello Barbara, non

avrebbe proceduto in tal senso e avrebbe invece trasferito l'immobile a Di Mauro Simona, in tal modo eludendo il provvedimento (così l'imputazione).

2. Ha proposto ricorso per cassazione Zucarello Barbara, parte civile, articolando due motivi.

2.1. Con il primo si deduce violazione di legge e vizio di motivazione.

Diversamente da quanto ritenuto dai Giudici di merito, vi sarebbe la prova che la vendita dell'immobile a Di Mauro da parte di Rannisi fosse preordinatamente simulata e fraudolenta e ciò sarebbe confermato dal fatto che la Di Mauro avrebbe in seguito a sua volta ritrasferito il bene a Rannisi Raimondo, padre dell'imputata.

Un comportamento dunque finalizzato a non trasferire l'immobile e a conservarlo nella propria sfera giuridica; il tema attiene, da una parte, all'affermazione della Corte di appello secondo cui l'insussistenza del reato deriverebbe dalla condizione sospensiva indicata nella sentenza civile, che imponeva il pagamento del residuo prezzo da parte del promissario acquirente entro quindici giorni dal passaggio in giudicato della sentenza e che avrebbe precluso il prodursi dell'effetto traslativo in applicazione dell'art. 1357 cod. civ., e, dall'altra, a quella del Tribunale relativa alla omessa trascrizione della domanda avente ad oggetto il trasferimento dell'immobile.

Secondo invece la ricorrente la situazione concreta sarebbe stata "travolta" dal preordinato comportamento doloso dell'imputata, consistito nella proposizione dell'appello avverso la sentenza del Tribunale e nella contemporanea dismissione della proprietà.

La Rannisi avrebbe dolosamente impedito l'avverarsi della condizione con ciò ponendo in essere un comportamento volto ad eludere l'ordine del giudice; l'imputata infatti avrebbe: a) proposto appello; b) stipulato il 2.12.2011 un preliminare di vendita con tale Crisafulli Carmela; c) venduto il 23.7.2014 l'immobile alla figlia della Crisafulli, tale Di Mauro Simona.

L'immobile, come detto, sarebbe poi tornato nella disponibilità della imputata per il tramite del di lei padre

Sarebbe viziato anche l'assunto del Tribunale secondo cui la tutela dei diritti reali si attuerebbe con il criterio della priorità della trascrizione nei registri immobiliari; non sarebbe stato considerato che l'originaria domanda fu proposta dalla Rannisi contro Zucarello al fine di ottenere una pronuncia che dichiarasse la risoluzione del preliminare di compravendita e che la Zucarello spiegò domanda riconvenzionale e dunque non aveva nessun obbligo di trascrivere la domanda.

2.2. Con il secondo motivo di ricorso si deduce vizio di motivazione; la Corte non avrebbe fornito risposte alle doglianze contenute nell'atto di appello.

Si ripercorrono i fatti e le considerazioni già esposte quanto al mancato pagamento del residuo del prezzo.

## CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso è infondato.

2. È stato accertato in punto di fatto che:

- con sentenza del 7.7.2011 il Tribunale di Catania aveva rigettato la domanda proposta da Rannisi Laura avente ad oggetto la risoluzione del contratto preliminare di vendita immobiliare per l'inadempimento della promissaria acquirente, Zuccarello Barbara;

- con la stessa sentenza, il Tribunale, in accoglimento della domanda riconvenzionale della stessa Zuccarello, aveva trasferito, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., l'immobile in questione alla stessa Zuccarello, condizionando tuttavia l'effetto traslativo al pagamento del residuo prezzo nel termine di 15 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza;

- avverso la sentenza in questione Rannisi aveva proposto appello e la stessa, nel corso del giudizio di impugnazione, aveva prima stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile in questione con tale Crisafulli Carmela e poi alienato il 23.7.2014 l'immobile alla figlia della stessa Crisafulli;

- con sentenza del 8.6.2015 la Corte aveva rigettato l'appello proposto da Rannisi Laura.

3. In tale contesto, giova ricordare che la condotta prevista dall'art. 388, comma 1, cod. pen. è strutturata in modo complesso: essa richiede un presupposto, costituito dalla esistenza di un obbligo accertato con un provvedimento giurisdizionale, ed un'azione, costituita dal compimento di atti simulati o fraudolenti e dall'inottemperanza alla ingiunzione di eseguire il provvedimento.

Il presupposto del reato, prima della modifica apportata con la legge 15 luglio 2009, n. 94, era costituito dalla esistenza di una sentenza di condanna contenente l'accertamento di obblighi civili e la giurisprudenza e la dottrina avevano dato al sintagma "sentenza di condanna" una interpretazione ampia, facendovi ricomprendere qualsiasi provvedimento di natura decisoria, emesso in sede giurisdizionale, da cui nascessero obblighi civili.

La riforma del 2009 ha recepito il diritto vivente e codificato quale presupposto della condotta l'esistenza di qualsiasi provvedimento dell'autorità giudiziaria fonte di obblighi, recidendo in tal modo ogni dubbio sulla natura del provvedimento idoneo ad integrare la fattispecie

Deve, dunque trattarsi di un provvedimento da cui scaturiscono obblighi.

4. Con specifico riguardo alla sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., le Sezioni unite civili hanno chiarito che in ragione della peculiarità dell'azione personale e non reale prevista dalla norma in questione e della sua correlata sentenza, questa ha natura costitutiva e spiega la sua efficacia solo con decorrenza "ex nunc" al momento del suo passaggio in giudicato, con conseguente necessità della sussistenza delle condizioni dell'azione al momento dell'intervento della pronuncia.

Ne consegue, hanno aggiunto le Sezioni Unite, che quando detta sentenza abbia subordinato l'effetto traslativo al pagamento del residuo prezzo, l'obbligo di pagamento in capo al promissario acquirente non diventa attuale prima dell'irretrattabilità della pronuncia giudiziale, essendo tale pagamento la prestazione corrispettiva destinata ad attuare il sinallagma contrattuale.

Le sentenze emesse ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. non possono dunque conoscere un'efficacia esecutiva anticipata rispetto al momento della formazione del giudicato perché l'effetto traslativo della compravendita è condizionato dall'irretrattabilità della pronuncia con la quale viene determinato l'effetto sostitutivo del contratto definitivo non stipulato.

Nella occasione le Sezioni unite hanno aggiunto che nel caso, come quello in esame, di condanna del promissario acquirente al pagamento del prezzo della vendita, non è possibile riconoscere effetti esecutivi nemmeno a tale punto della sentenza altrimenti si verrebbe a infrangere il nesso tra il trasferimento della proprietà derivante dalla pronuncia costitutiva ed il pagamento del prezzo della vendita.

L'effetto traslativo della proprietà del bene si produce solo con l'irretrattabilità della sentenza per cui è da escludere che prima del passaggio in giudicato della sentenza sia configurabile un'efficacia anticipata dell'obbligo di pagare il prezzo: si verificherebbe un'alterazione del sinallagma.

Ritenere diversamente, hanno ancora spiegato le Sezioni unite, consentirebbe alla parte promittente venditrice - ancora titolare del diritto di proprietà del bene oggetto del preliminare - di incassare il prezzo prima ancora del verificarsi dell'effetto, verificabile solo con il giudicato, del trasferimento di proprietà.

Secondo le Sezioni unite, possono quindi ritenersi anticipabili i soli effetti esecutivi dei capi che sono compatibili con la produzione dell'effetto costitutivo in un momento temporale successivo, ossia all'atto del passaggio in giudicato del capo di sentenza propriamente costitutivo, come, ad esempio, la condanna al pagamento delle spese processuali contenuta nella sentenza che accoglie la domanda, mentre invece, la provvisoria esecutività non può invece riguardare quei capi condannatori che si collocano in un rapporto di stretta sinallagmaticità con i capi costitutivi relativi alla modificazione giuridica sostanziale (così testualmente, Sez. U, civ., n. 4059 del 22/02/2010, Rv. 611649).

5. Nel caso di specie, dalla sentenza costitutiva emessa dal Tribunale ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. non derivava nessun obbligo civile attuale ed esecutivo, rispetto al quale l'imputata era in quel momento tenuta ad adempiere, né quanto al trasferimento dell'immobile e neppure quanto al pagamento del prezzo.

Rennisi continuava ad essere proprietaria di quell'immobile e il reato contestato non è dunque configurabile.

La Corte di cassazione ha peraltro spiegato che è la trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferire la proprietà di un bene immobile che rende inopponibili al promissario acquirente le alienazioni a terzi effettuate dal promittente venditore in epoca successiva e che rende anche "possibile" il trasferimento del bene in favore del promissario, che, altrimenti, nel suddetto caso di successiva alienazione dell'immobile, secondo i principi generali non potrebbe più avere luogo ( Cass. civ., Sez. 2, n. 24960 del 24/11/2014, Rv. 633373; Cass. civ., Sez. 2, n. 4819 del 14/04/2000, Rv. 535687; cfr., anche, in tema di opponibilità alla massa dei creditori della sentenza di trasferimento pronunciata ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. in caso di trascrizione della domanda anteriormente a quella della sentenza dichiarativa del fallimento del promittente venditore; Sez. U, civ., n. 10436 del 7/07/2004)

Secondo un generale principio costantemente affermato dalla giurisprudenza la vendita a terzi con atto trascritto di un bene immobile che abbia già formato oggetto, da parte del venditore, di una precedente alienazione si risolve nella violazione di un obbligo contrattualmente assunto nei confronti del precedente acquirente, determinando la responsabilità contrattuale dell'alienante con connessa presunzione di colpa ex art. 1218 cod. civ.; per converso la responsabilità del successivo acquirente, rimasto estraneo al primo rapporto contrattuale, può configurarsi soltanto sul piano extracontrattuale ove trovi fondamento in una dolosa preordinazione volta a frodare il precedente acquirente o almeno nella consapevolezza dell'esistenza di una precedente vendita e nella previsione della sua mancata trascrizione e quindi nella compartecipazione all'inadempimento dell'alienante in virtù dell'apporto dato nel privare di effetti il primo acquisto, al cui titolare incombe di conseguenza la relativa prova a norma dell'art. 2697 cod. civ. (Cfr., Cass, Sez. 2, 8403 del 18108/1990 Rv. 468915; Sez. 2, n. 76 del 08/01/1982 Rv. 417767; Sez. 2, 4090 del 15/06/1988 Rv. 459190).

Il principio, affermato in caso di doppia alienazione immobiliare, vale logicamente anche nel caso, come quello di specie, di preliminare di vendita a seguito del quale, il promittente-venditore abbia alienato il bene oggetto del preliminare ad un diverso soggetto ed il promissario acquirente non abbia in precedenza trascritto la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto (Cass., civ., Sez. 2, n. 20251 del 07/10/2016, Rv. 641719).



5. Dunque, la condotta posta in essere da Rannisi potrà al più costituire un inadempimento contrattuale con conseguente obbligo risarcitorio, ma non integra, per le ragioni indicate, la fattispecie di reato contestata da cui far discendere un danno criminale.

6. Al rigetto del ricorso consegue la condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali.

**P. Q. M.**

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali  
Così deciso in Roma il 11 luglio 2023.