



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica

<https://rivista.camminodiritto.it>



## **NEGOZIO FIDUCIARIO, IMPEGNO A RITRASFERIRE LA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI SU RICHIESTA ED ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

---

*Nota a Cass. Civ., Sez. III, 25 febbraio 2014, n. 10633: l'intestazione di beni immobili, nell'ambito di un accordo fiduciario (pactum fiduciae) privo di forma scritta, rende l'impegno unilaterale del successivo ritrasferimento dei beni a favore del fiduciante, sottoscritto dalla fiduciaria, suscettibile di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c..*

---

**di Alessandro Schillaci**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

**Raffaele Giaquinto**

Publicato, Martedì 15 Settembre 2015

Tizio faceva acquistare alla moglie Caia tra il 1993 e il 2001 quattro beni immobili, fornendole il denaro necessario, allo scopo di occultare la propria reale consistenza patrimoniale a terzi, attesa la sua attività di commerciante. La moglie assumeva l'impegno di ritrasferirgli a sua richiesta i beni indicati, a lei intestati allo scopo predetto, ma pagati integralmente dal marito. La stessa sottoscriveva pertanto una dichiarazione con la quale si impegnava a restituire al marito gli immobili, ammettendo che il prezzo fosse stato pagato con denaro di esclusiva proprietà del marito e che l'intestazione fiduciaria fosse avvenuta allo scopo di tutelarsi dai rischi dell'attività imprenditoriale. Non trovando la propria richiesta riscontro, Tizio si vedeva costretto ad adire in giudizio la moglie, chiedendo al tribunale il ritrasferimento in suo favore degli immobili intestati alla moglie e, in subordine, la condanna al pagamento del valore degli immobili; in estremo subordine la condanna al pagamento del prezzo da lui pagato.

In primo grado, il Tribunale di Catania rigettava la domanda principale di ritrasferimento dei beni immobili, qualificando il rapporto come **interposizione fittizia di persona nell'ambito della simulazione** (art. 1414 c.c.).

Il rigetto veniva motivato dall'accertata **estraneità dei terzi alienanti** rispetto all'**accordo simulatorio**. L'**accordo simulatorio dal lato soggettivo** era infatti intervenuto tra Tizio e Caia e non aveva visto – come invece richiesto dal Giudice di prime cure – il **coinvolgimento dei terzi venditori**.

Mancava dunque un presupposto caratterizzante lo **schema trilaterale** della **simulazione dal lato soggettivo**, vista l'assenza di un accordo tra Caia e i terzi venditori con cui si conveniva che i “reali” contraenti fossero Tizio e gli alienanti stessi.

In secondo grado, la Corte d'appello rilevava che la **dichiarazione unilaterale** resa dalla moglie poteva al più valere come **promessa di pagamento** o ricognizione di un'obbligazione (preesistente) di ritrasferimento dei beni immobili. Essa però non costituiva una **fonte autonoma di obbligazioni** (art. 1173 c.c.), ma comportava solamente un'inversione dell'onere probatorio, dovendosi presumere l'esistenza del rapporto fondamentale secondo l'art. 1988 c.c. (“La promessa di pagamento o la ricognizione dispensa colui in favore del quale è fatta dall'onere di provare il rapporto fondamentale. L'esistenza di questo si presume fino a prova contraria.”).

E' noto infatti che la **promessa di pagamento**, come pure la ricognizione di debito, esonerano il destinatario dall'onere di provarne la causa o il rapporto fondamentale, ponendo a carico del **promittente** la prova dell'**inesistenza, invalidità o estinzione del rapporto** stesso.

In relazione al **rapporto sottostante** la **dichiarazione unilaterale** resa da Caia, la Corte d'appello giungeva ad affermare che non si trattava tanto di un **negozio fiduciario** -come prospettato dalla parte attrice- quanto di un **contratto di mandato senza rappresentanza per l'acquisto di beni immobili**, in ordine al quale era richiesta la **forma scritta prevista ad substantiam** (art. 1350 c.c.).

Così, una volta esclusa l'ipotesi di interposizione fittizia di persona nell'ambito della simulazione (c.d. simulazione in senso soggettivo), la Corte d'appello concludeva, da un lato, che la dichiarazione unilaterale prodotta in giudizio con cui Caia si obbligava al ritrasferimento della proprietà dei beni non poteva costituire fonte autonoma di obbligazioni ex art. 1173 c.c., ma soltanto una promessa di pagamento o ricognizione di obbligazione ex art. 1988 c.c. con effetti presuntivi in ordine all'esistenza di un rapporto sottostante; dall'altro, la mancanza di prova scritta del contratto di mandato senza rappresentanza finalizzato all'acquisto di beni immobili non poteva che determinare il rigetto dell'appello proposto dall'attore e, per l'effetto, della sua domanda principale.

Tizio però non si dava per vinto e proponeva **ricorso**, sollecitando in questo modo l'intervento della **Corte di Cassazione**.

A sorpresa, la Suprema Corte **ha riformato la sentenza di grado precedente**, discostandosi dall'orientamento seguito dalla Corte d'appello, riquilificando il rapporto giuridico intercorso tra i coniugi come **negozio fiduciario**.

Venendo alla motivazione, i Giudici di legittimità hanno in primis ricordato che la **dichiarazione unilaterale**, sottoscritta da Caia, **non necessariamente deve essere qualificata come promessa di pagamento o ricognizione di un'obbligazione** (art. 1988 c.c.).

A sostegno di ciò, si può evocare l'operatività dell'**art. 1987 c.c.** ("La promessa unilaterale di una prestazione non produce effetti obbligatori fuori dai casi ammessi dalla legge.") a cui si ricollegano l'**art. 1324 c.c.** ("Salvo diverse disposizioni di legge, le norme che regolano i contratti si osservano, in quanto compatibili, per gli atti unilaterali tra vivi aventi contenuto patrimoniale.") che consente un'applicazione estensiva (laddove "compatibili") delle norme in tema di contratti ai c.d. atti unilaterali, nonché l'**art. 1333 c.c.** riguardante i contratti con obbligazioni del solo proponente ("La proposta diretta a concludere un contratto da cui derivino obbligazioni per il solo proponente è irrevocabile appena giunge a conoscenza della parte alla quale è destinata. Il destinatario può rifiutare la proposta nel termine richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi. In mancanza di tale rifiuto il contratto è concluso.") che determina l'irrevocabilità della proposta diretta a

concludere un contratto con obbligazioni a carico del proponente nel momento dal momento in cui il destinatario ne viene a conoscenza. Con l'ulteriore rilievo che alla proposta può seguire la conclusione del contratto per effetto del mancato rifiuto opposto dal destinatario (non è necessaria l'accettazione ex art. 1326 c.c.).

La Suprema Corte non è intervenuta sul punto, limitandosi ad affermare che l'**art. 2932 c.c.** ("Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile.") **opera non solo in presenza di un contratto preliminare** cui non abbia fatto seguito il contratto definitivo, **ma anche in presenza di un impegno unilaterale** avente i requisiti essenziali per consentire il trasferimento della proprietà, ovvero che contenga (come nella specie) un impegno attuale del promittente, in seguito volontariamente disatteso (nonostante la scadenza del termine o, in mancanza, la richiesta espressa di controparte) con **l'indicazione precisa degli immobili oggetto dell'impegno di ritrasferimento**, nonché la forma scritta prescritta dalla legge ad substantiam per il trasferimento della proprietà dei beni stessi.

Ciò chiarito, la Corte di Cassazione è tornata sulla **qualificazione giuridica del rapporto sottostante**, rilevando che il **negozio fiduciario** si compone essenzialmente di **due negozi**: uno reale ed esterno con il quale il **fiduciario acquista la proprietà del bene** e un altro interno e obbligatorio con il quale il **fiduciario si impegna a ritrasferire il bene al fiduciante**.

Il **primo negozio** è quello con cui la moglie aveva acquistato dai terzi le proprietà dei beni immobili (reale ed esterno). Il **secondo negozio** è quello con cui la moglie si impegnavo, avendo acquistato solo fiduciariamente, a ritrasferire gli immobili al marito (interno e obbligatorio).

Sotto il **profilo causale**, la Suprema Corte ha sottolineato la **natura unitaria** del negozio fiduciario. Si tratta invero di una **complessa operazione** volta a realizzare il **programma fiduciario** attraverso diversi **negozi giudici**.

L'analisi e qualificazione dei singoli negozi assume rilievo quando il programma fiduciario non venga realizzato per indisponibilità di uno dei soggetti coinvolti. Sarà compito allora del giudice di merito, valutati i presupposti, supplire alla "deficitaria" volontà di una delle parti contraenti, emettendo in sostituzione una sentenza costitutiva ex

art. 2932 c.c..

Tornando al caso di specie, la Corte d'appello aveva sostenuto che la presenza della sola **dichiarazione unilaterale**, sottoscritta dalla **moglie**, di impegno al ritrasferimento della proprietà dei beni immobili acquistati, non valeva come fonte autonoma di obbligazioni, né era sufficiente ad integrare i **requisiti del negozio interno e obbligatorio (pactum fiduciae)**.

Seguendo l'orientamento precedente, era necessario infatti un **accordo fiduciario in forma scritta ad substantiam** per le operazioni di **trasferimento di beni immobili**, esattamente come nel **mandato senza rappresentanza**.

Per la Suprema Corte, tale orientamento è da ritenersi **superato** sia nell'ambito dell'**accordo fiduciario** sia in quello del **mandato senza rappresentanza**.

Pertanto, se prima si affermava: “poiché l'intestazione fiduciaria di un bene comporta un vero e proprio trasferimento in favore del fiduciario, ove tale patto abbia ad oggetto beni immobili, esso <sup>[accordo fiduciario]</sup> deve risultare da un atto avente forma scritta ad substantiam, non potendo l'atto scritto essere sostituito da dichiarazione confessoria proveniente dall'altra parte, non valendo tale dichiarazione né quale elemento integrante il contratto né – anche quando contenga il preciso riferimento a un contratto concluso per iscritto – la prova del medesimo” (Cass. sez. II, sent. 9 maggio 2011, n. 10163), **occorre ora sottolineare**, aderendo al recente indirizzo formatosi nell'ambito del **mandato senza rappresentanza**, che **“la forma scritta è necessaria per l'impegno unilaterale con il quale il mandatario assume l'obbligazione di trasferire l'immobile e non per il contratto di mandato in sé”** (Cass. Sez. III, 2 settembre 2013, n. 20051).

Relativamente al **mandato senza rappresentanza**, si è quindi stabilito che, laddove questo abbia ad oggetto la **compravendita di beni immobili**, **soltanto la procura** è soggetta **all'onere della forma scritta**. Diversamente, il **mandato può validamente avere una forma diversa**. Di conseguenza, un mandato privo di forma scritta, provato attraverso un **atto unilaterale ricognitivo**, è idoneo a fondare la domanda ex art. 2932 c.c..

Applicando tali principi al **negozio fiduciario**, la Suprema Corte ha osservato che **non sussiste alcun obbligo di forma** anche per il **negozio interno** concluso tra Tizio e Caia, rappresentato dal **pactum fiduciae**.

La **forma solenne** semmai è richiesta in relazione all'**atto di ritrasferimento dei beni**

**immobili** (ai sensi dell'art. 1350 c.c.), circostanza questa che, nel caso di specie, viene ad essere **pienamente integrata** dalla **dichiarazione unilaterale sottoscritta dalla moglie** e prodotta in giudizio dal **marito**.

Sulla base di ciò, i giudici di merito **avrebbero potuto e dovuto dare attuazione all'accordo fiduciario ai sensi dell'art. 2932 c.c.**, a nulla rilevando l'assenza di forma scritta per ciò che riguarda il pactum fiduciae interno alle parti, essendo all'uopo sufficiente la **prova scritta della dichiarazione contenente l'obbligazione di ritrasferimento dei beni immobili**.

Per concludere, la Suprema Corte è giunta ad affermare il seguente **principio di diritto**:  
“La **dichiarazione unilaterale scritta** con cui un soggetto si impegna a trasferire ad altri la proprietà di uno o più beni immobili **in esecuzione di un precedente accordo fiduciario non costituisce** semplice promessa di pagamento **ma autonoma fonte di obbligazione** se contiene un **impegno attuale e preciso al ritrasferimento**, e, qualora il firmatario non dia esecuzione a quanto contenuto nell'impegno unilaterale, è **suscettibile di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.**, purchè l'atto unilaterale contenga l'**esatta individuazione dell'immobile, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali**”.

Per approfondimenti si consiglia la lettura di:

M. PATRONE, Impegno unilaterale del fiduciario al trasferimento del bene ed esecuzione in forma specifica, in I Contratti, 2015, 1, pag. 12.

E. CAMILLERI, L'impegno unilaterale al trasferimento dei beni quale dispositivo idoneo (ed eseguibile in forma specifica) ai fini attuativi del “pactum fiduciae”, in Dir. civ. cont., 29 marzo 2015.

NEGOZIO FIDUCIARIO, IMPEGNO A RITRASFERIRE LA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI SU  
RICHIESTA ED ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA