



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI BARI
-SECONDA SEZIONE CIVILE-

La Corte d'Appello di Bari, Seconda Sezione Civile, riunita in camera di consiglio e composta dai magistrati:

Alessandra Piliego

presidente

M. Angela Marchesiello

consigliere relatore

Alberto Binetti

consigliere

ha emesso la seguente

SENTENZA

nel giudizio di rinvio iscritto al n. **1858** del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno **2021**

tra

Parte_1, domiciliata in Santeramo in Colle (BA) presso lo studio dell'avv. Gaetano Cardinali che la rappresenta e difende in forza di procura allegata all'atto di citazione in appello----- **appellante**

e

CP_1, domiciliata in Santeramo in Colle (BA) presso lo studio dell'avv. Giovanni Colamonaco che la rappresenta in giudizio per procura allegata alla comparsa di costituzione in grado d'appello-----
----- **appellata**

Oggetto: esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c.

Conclusioni: all'udienza cartolare del 31/10/2025, i difensori delle parti hanno concluso come da rispettive note scritte autorizzate.

FATTI di CAUSA

Con sentenza n. 4164/2021 resa il 17/11/2021, il Tribunale di Bari ha rigettato la domanda proposta da *Parte_1* - in qualità di terza subentrante - nei confronti di *CP_1* al fine di ottenere, mediante pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c., il trasferimento in proprio favore della piena proprietà dei beni immobili siti in Santeramo in Colle alla c.da Contursi-via per Cassano (meglio descritti nel contratto preliminare di compravendita del 19.01.2008), promessi in vendita dalla *CP_1* a [...] *Parte_2* il quale si era obbligato ad acquistare per sé e/o per persona da nominare in sede di stipula dell'atto pubblico di compravendita; ha altresì dichiarato irripetibili le spese di lite, stante la contumacia della convenuta.

Il Tribunale di Bari, dopo aver qualificato il preliminare per cui è causa come contratto per persona da nominare, ha ritenuto che la cessione operata con la scrittura privata del 5/07/2012 intercorsa tra il *CP_2* e la *Pt_1* rientrasse nell'alveo della cessione del contratto ex art. 1406-1410 c.c., non autorizzata dalla promittente venditrice nel prefato preliminare; ha perciò ritenuto che unico legittimato a promuovere l'azione ex art. 2932 c.c. fosse il contraente originario, ovvero il *Parte_2*, e ha dunque rigettato la domanda attorea.

Avverso tale sentenza ha proposto tempestivo appello la *Pt_1* chiedendo, in integrale riforma della sentenza impugnata, l'accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c. formulata in primo grado e dunque il trasferimento in proprio favore degli immobili promessi in vendita, già interamente pagati; vinte le spese del doppio grado.

Dopo il rinvio della causa per la precisazione delle conclusioni, si è costituita in data 2/09/2024 l'appellata che ha insistito per il rigetto dell'appello e per la conferma della sentenza impugnata.

In particolare, ha eccepito l'inadempimento del promissario acquirente alle obbligazioni assunte con il cit. preliminare, per non aver il medesimo rispettato il termine di due mesi previsto ai fini della stipula del definitivo e per non aver provveduto all'integrale pagamento degli oneri necessari

all'ottenimento della concessione in sanatoria (ammontanti a complessivi € 23.792,50), asseritamente sostenuti per l'intero da essa appellata.

Ha eccepito, infine, la tardività dell'*electio amici*, per essere intervenuta oltre i termini di legge.

All'udienza cartolare del 6/12/2024 la causa è stata trattenuta una prima volta in decisione, ma è stata rimessa sul ruolo con ordinanza del 17/03/2025 per la ravvisata necessità di acquisire l'attestazione della conformità catastale degli immobili oggetto della domanda di trasferimento coatto ed il certificato di destinazione urbanistica dei fondi promessi in vendita.

Acquisita la predetta documentazione, all'udienza cartolare del 31/10/2025, in cui le parti sono state invitate a precisare nuovamente le conclusioni, il giudizio è stato nuovamente introitato a sentenza, previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per lo scambio di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI della DECISIONE

L'appello è fondato e va accolto.

Con il **primo** e **secondo motivo** di doglianza, che possono essere delibati congiuntamente per la loro stretta connessione, l'appellante censura la sentenza impugnata nella parte in cui il primo giudice ha ricondotto la scrittura del 5/07/2012, firmata tra l'originario promissario acquirente [...] **Controparte_3** e la **Parte_1** nell'alveo della cessione del contratto ex art. 1406 c.c., giungendo così a rigettare la domanda attorea sull'erroneo presupposto del difetto di legittimazione della **Pt_1** ad esperire l'azione ex art. 2932 c.c., in ragione del mancato consenso della **CP_1** alla sostituzione del promissario acquirente.

Sostiene, al contrario, l'appellante che, poiché il contratto preliminare del 19.1.2008 prevedeva espressamente la facoltà per il promissario acquirente di nominare successivamente, ovvero sino alla stipula dell'atto pubblico definitivo di compravendita, l'eventuale terzo che avrebbe acquistato l'immobile promesso in vendita, la cit. scrittura del 5/07/2012 avrebbe dovuto essere qualificata come atto contenente l'*electio amici* della **Pt_1**

Pt_1 che in tale sede aveva accettato la nomina e rimborsato al [...] **Pt_2** l'intero prezzo già versato.

In ragione di tanto, assume che alcun rilievo poteva rivestire ai fini della decisione la circostanza, evidenziata dal primo giudice, del mancato deposito nel fascicolo attoreo della raccomandata del 27.6.2012 con cui il [...] **Pt_2** aveva invitato la **CP_1** a comparire dinanzi al notaio **Per_1** [...] per la stipula del rogito in data 5/07/2012, atteso che tale invito era stato comunque rinnovato con la notifica dell'atto di citazione dell'11/07/2012 contenente, altresì, la comunicazione alla **CP_1** dell'*electio amici* della **Pt_1**

La censura è fondata.

Con statuizione non impugnata sul punto (e dunque passata in giudicato), il primo giudice ha qualificato il preliminare stipulato il 19/01/2008 tra la **CP_1** e il **Parte_2** come contratto per persona da nominare ex art. 1401 e ss. c.c.

Da tale qualificazione non ha tratto tuttavia le dovute conseguenze sul piano della verifica dell'avvenuta nomina del terzo.

L'analisi che segue riguarderà dunque il contenuto della scrittura del 5/07/2012 sottoscritta tra l'originario promissario acquirente **CP_3** [...] e la **Pt_1** mediante la quale il primo ha ceduto (e la seconda ha espressamente accettato) *“la propria posizione contrattuale di cui al contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 19.1.2008”*.

Prima di entrare nel merito della doglianza, occorre premettere in diritto che, nel contratto per persona da nominare, la riserva della nomina del terzo determina una parziale indeterminatezza soggettiva del contratto, ovvero una fattispecie di contratto a soggetto alternativo.

Il tratto peculiare di tale fattispecie è costituito proprio dal subentro nel contratto di un terzo -per effetto della nomina e della sua contestuale accettazione- che, prendendo il posto del contraente originario (lo stipulante), acquista i diritti ed assume gli obblighi correlativi nei rapporti con l'altro contraente (promittente), determinando la contemporanea fuoriuscita dal contratto dello stipulante con effetto retroattivo, ragion per

cui il terzo si considera fin dall'origine unica parte contraente contrapposta al promittente e a questo legata dal rapporto costituito dall'originario stipulante (Cass. 2015/n. 4169; Cass. 2012/n. 6612; Cass. 2011/n.13537).

Tale subingresso del terzo può tuttavia avvenire solo a condizione che vi sia stata una tempestiva e valida *electio amici*, restando, in mancanza, applicabile l'art. 1405 c.c. a norma del quale, ove la nomina del terzo non sia stata validamente fatta nel termine stabilito dalla legge, il contratto produce i suoi effetti nei confronti degli originari contraenti.

Nel caso di specie, risulta *per tabulas* che le parti contraenti originarie avevano stabilito che il termine entro il quale il promissario acquirente ([...] *Controparte_3*) avrebbe potuto dichiarare e, quindi, comunicare all'altra parte ex art. 1402 c.c. l'eventuale *electio amici* fosse il momento della “*stipula dell'atto pubblico di compravendita*” (vd. pagina 1 del preliminare), che, secondo gli accordi, sarebbe avvenuta entro due mesi dalla firma del preliminare e comunque non appena fosse stata pronta tutta la documentazione tecnico-amministrativa (stante la previa necessità di regolarizzare alcuni abusi edilizi).

Tutto ciò premesso e assodato che il preliminare per cui è causa era un contratto per persona da nominare, non può dubitarsi che la cit. scrittura del 5/07/2012 intercorsa tra il *Parte_2* e l'odierna appellante contenesse la nomina del terzo nella persona della *Pt_1* che provvide contestualmente ad accettarla, vieppiù rimborsando nella stessa sede al *Parte_2* l'intero prezzo (di € 150.000) già da questi versato in sede di stipula del preliminare (€ 45.000 alla *CP_1* ed € 105.000 al Banco di Napoli per l'estinzione della debitoria verso lo stesso creditore ipotecario).

Chiara è infatti la volontà del cedente di far subentrare la *Pt_1* nella sua stessa posizione contrattuale in relazione al preliminare *de quo*.

“In un contratto preliminare di compravendita per sè o per persona da nominare, la modifica del soggetto destinato ad acquistare la proprietà del bene può essere realizzata sia prevedendosi l'ingresso della persona nominata nello stesso rapporto contrattuale sorto con la conclusione del contratto preliminare, così che la persona nominata si sostituisca al contraente originario con efficacia dal momento della stipulazione, sia prevedendosi

l'acquisto in capo alla persona nominata del mero diritto alla prestazione dovuta dal promittente venditore, senza che vi sia, cioè, mutamento delle originarie parti stipulanti” (Cass. 2002/n. 3328).

Né rileva che alla scrittura contenente la nomina accettata fosse estranea la

CP_1

“La dichiarazione di nomina e l'accettazione del terzo devono rivestire la stessa forma del contratto, ma ciò non va inteso nel senso che debbano necessariamente essere consacrate in una formale dichiarazione diretta all'altro contraente, essendo sufficiente che a costui pervenga una comunicazione scritta indicante la chiara volontà di designazione del terzo, in capo al quale deve concludersi il contratto, e la sua accettazione, dichiarazione che può risultare anche dall'atto introduttivo del giudizio promosso dal terzo nei confronti dell'altro contraente” (Cass. 2001/n. 15164; conf. Cass. 2004/n. 21140; Cass. 2009/n. 23066).

L'appellata, costituendosi solo in questo grado, ha eccepito, a questo punto, la tardività dell'anzidetta nomina.

L'eccezione è inammissibile in rito ex art. 345 c.p.c.

In caso di contratto stipulato per sé o per persona da nominare, la tardività della dichiarazione di nomina, cioè la scadenza del termine non perentorio previsto dall'art. 1402 c.c., quale ragione di decadenza dalla relativa facoltà, non è rilevabile d'ufficio, né deducibile dai terzi interessati, ma può essere eccepita soltanto dall'altro contraente, nel cui interesse il suddetto termine è previsto (Cass. 2017/n. 28394).

Una tale eccezione, mai sollevata entro i termini di rito nel primo grado (ove la CP_1 è rimasta contumace), incontra dunque il divieto dei *nova* in appello (cfr. Cass. 2007/n. 12741)

La stessa eccezione è comunque infondata nel merito.

“Nel caso in cui sia stipulato preliminare di vendita per persona da nominare, con la previsione che l'*electio amici* debba avvenire (come nel caso di specie, *ndr*) entro la data fissata per la stipulazione del definitivo, affinché la nomina sia valida è necessario che la sua comunicazione alla controparte,

con la relativa accettazione, sia contenuta nella domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., mentre, ove essa avvenga in corso di causa, il contratto per persona da nominare è destinato a produrre effetti tra le parti originarie per tardività della nomina, ove tale tardività sia prontamente eccepita” (Cass. 2023/n. 31332).

“Nel contratto preliminare di compravendita con riserva di nomina del terzo da parte del promissario acquirente, la comunicazione all'altro contraente della dichiarazione di nomina può essere fatta anche dal terzo nominato e, in ogni caso, può essere contenuta o, comunque, desunta dall'atto di citazione che il terzo stesso abbia notificato all'altro contraente per l'esecuzione del contratto. Nello stesso modo, l'accettazione del terzo nominato può essere contenuta in qualsiasi atto che ne manifesti chiaramente la volontà e, quindi, anche nell'atto introduttivo del giudizio promosso dal terzo nei confronti dell'altro contraente per ottenere l'esecuzione del contratto a norma dell'art. 2932 c.c. (Nel caso di specie, la S.C. ha ritenuto che la Corte d'appello non si fosse attenuta ai principi di diritto in precedenza esposti, non avendo considerato, al fine di riconoscere all'attore la legittimazione ad agire in giudizio a norma dell'art. 2932 c.c., che, alla luce dei fatti che essa stessa aveva accertato, la scelta dell'attore, dichiarata dallo stipulante, era contenuta nell'atto di citazione, che ad essa faceva riferimento, notificato ai promittenti venditori - e, quindi, per tale via, ritualmente comunicata ai promittenti venditori nel termine stabilito dal preliminare - e che lo stesso atto di citazione, in quanto notificato ai promittenti venditori direttamente dal terzo nominato, valeva come accettazione, altrettanto tempestiva, della nomina ricevuta da parte di quest'ultimo)” (Cass. 2019/n. 13686).

In altri termini, come precisato dalla S.C., la comunicazione dell'atto di nomina all'altro contraente può essere contenuta nell'atto introduttivo del giudizio instaurato per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, tanto nel caso in cui la domanda sia stata proposta direttamente dallo stipulante, quanto nel caso in cui la stessa domanda sia stata avanzata congiuntamente da stipulante e terzo nominato ovvero, come nella specie, direttamente dal beneficiario.

Erronea è dunque l'affermazione del primo giudice, secondo cui unico legittimato a promuovere la domanda ex art. 2932 c.c. fosse il Parte_2 e non la terza nominata.

La notifica, da parte della **Pt_1** dell'atto di citazione dell'11/09/2012 -che nella specie conteneva anche l'invito rivolto alla promittente venditrice (rimasto inevaso) a comparire il giorno 2/10/2012 dinanzi al notaio **Persona_1** al fine di adempiere alle obbligazioni assunte con il cit. preliminare- valeva invece quale utile comunicazione ex art. 1402 c.c. sia della dichiarazione di nomina che dell'accettazione della persona nominata.

La rilevanza della mancata produzione della racc. del 27/06/2012 resta perciò superata dal fatto che l'atto di citazione introduttivo del primo grado conteneva un secondo invito a comparire per la stipula del definitivo, che pure è rimasto inevaso, ciò essendo sufficiente a delineare il conclamato inadempimento della promittente venditrice agli obblighi contrattuali da essa assunti.

Per contrastare la domanda di esecuzione in forma specifica, solo in questo grado la **CP_1** ha eccepito l'inadempimento del **Parte_2** (originario promissario acquirente) alle obbligazioni assunte con il preliminare, deducendo il mancato pagamento, da parte del medesimo, degli oneri necessari alla sanatoria delle irregolarità urbanistiche degli immobili promessi in vendita (poi avvenuta col rilascio delle due concessioni in sanatoria del 23/07/2012).

Anche tale eccezione è inammissibile ex art. 345 c.p.c.

È noto, infatti, che l'eccezione di inadempimento, avendo natura di eccezione in senso stretto (o in senso proprio), non è rilevabile d'ufficio e va proposta, a pena di decadenza ex art. 167, co. 2 c.p.c., nella comparsa di risposta depositata dal convenuto almeno venti gg. prima dell'udienza di comparizione ai sensi dell'art 166 c.p.c. (nella versione vigente *ratione temporis*" (Cass. 2025/n. 19753).

Tanto non ha fatto la **CP_1** che in primo grado è rimasta contumace, decadendo dalla possibilità di proporre eccezioni in senso stretto, che in questo grado restano inesaminabili.

In conclusione, accertato il conclamato inadempimento della promittente venditrice per aver ingiustificatamente rifiutato l'invito -contenuto nell'atto di citazione notificato l'11.9.2012- a comparire dinanzi al notaio **Per_1** per provvedere al trasferimento degli immobili di cui al preliminare del

19.1.2008; rilevato che la parte promissaria acquirente ha già pacificamente versato, giusta quietanza rilasciata dalla CP_1 nel contratto preliminare in parola, l'intero prezzo di acquisto (pari ad € 150.000), parte del quale è stato utilizzato per purgare gli immobili dalle iscrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti; considerato che le irregolarità urbanistiche iniziali sono state sanate in data 23/07/2012; rilevato infine che l'appellante Parte_1 –aderendo all'invito formulato da questa Corte¹– ha dato prova della conformità catastale degli immobili promessi in vendita, depositando agli atti in data 12.6.2025 l'attestazione di conformità resa dal tecnico abilitato geom. Controparte_4 , nonché il certificato di destinazione urbanistica relativo ai fondi rilasciato dal Comune di Santeramo in Colle del 12.06.2025, la domanda ex art. 2932 c.c. deve essere, in definitiva, accolta.

La riforma della sentenza impugnata determina la necessità di una nuova regolazione *ex officio* delle spese di lite del doppio grado, che seguono l'ordinario criterio della soccombenza e si liquidano come da dispositivo ex DM n. 147/2022 sulla base dello scaglione tariffario da € 52.001 ad € 260.000, nei limiti di quanto richiesto nella nota spese depositata in atti dalla difesa appellante, che costituisce soglia invalicabile nella liquidazione (cfr. Cass. 2019/n. 17057; Cass. 2013/n. 11522).

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bari, seconda sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto con atto di citazione notificato il 21/12/2021 da Parte_1 nei confronti di CP_1 avverso la sentenza n. 4164/2021 emessa il 17/11/2021 dal Tribunale di Bari, così provvede:

1. accoglie l'appello e, per l'effetto, in integrale riforma della sentenza impugnata, trasferisce ex art. 2932 c.c. in favore di Parte_1 la piena proprietà dei beni immobili di cui al preliminare stipulato il

¹ Nel giudizio ex art. 2932 c.c., è necessaria l'acquisizione agli atti, pena la nullità del trasferimento immobiliare rilevabile anche d'ufficio, della dichiarazione di coerenza catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1bis L. n. 52/1985 (aggiunto dall'art. 19, co. 14 DL n. 78/2010 conv. con modif. in L. 2010/n. 122) e cioè di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto (sostituibile da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale); tali menzioni catastali costituiscono condizione dell'azione di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c. e non presupposto della domanda e, pertanto, devono sussistere al momento della decisione; viceversa, il giudice non è tenuto a verificare la ricorrenza della c.d. conformità catastale soggettiva, consistente nella coincidenza del promittente venditore con l'intestatario catastale del bene, in quanto non costituisce una condizione dell'azione e la sua mancanza non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato ex art. 2932 c.c. (cfr. Cass. 2020/n. 20526; conf. Cass. 2019/n. 21721; Cass. 2025/n. 27531).

19/01/2008, siti in Santeramo in Colle alla c.da Contursi-via per Cassano e aventi i seguenti identificativi catastali:

- a) foglio 11, particella 37, subalterno 1, categoria A/7, classe 2[^], vani 6, R.C. € 371,85;
 - b) foglio 11, particella 37, subalterno 2, categoria C/2, classe 2[^], mq. 100, R.C. € 160,10;
 - c) foglio 11, particella 344, subalterno 1, categoria D/7, R.C. € 857,50;
 - d) foglio 11, particella 345, subalterno 1, categoria D/7, R.C. € 1.957,38;
 - e) foglio 11, particella 346, subalterno 1, categoria D/8, R.C. € 1.070,52;
- 2) visto l'art. 2643 n. 14 c.c., dispone la trascrizione della presente sentenza;
- 3) condanna l'appellata **CP_1** a rifondere all'appellante **Pt_1** [...] le spese di lite del doppio grado, liquidandole, *per il primo grado*, in € 9.702 (di cui € 9.142 per compenso professionale ed € 560 per esborsi) e, *per il giudizio di appello*, in € 14.520,50 (di cui € 13.355 per compenso professionale ed € 1.165,50 per esborsi); il tutto oltre rimborso forfetario per spese generali al 15%, iva e cpa come per legge.

=====

Così deciso in Bari, nella camera di consiglio tenutasi il 20 febbraio 2026

Il consigliere estensore
M. Angela Marchesiello

Il presidente
Alessandra Piliego