

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE PRIMA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. DE CHIARA Carlo - Presidente -  
Dott. DI MARZIO Mauro - Consigliere -  
Dott. LAMORGESE Antonio Pietro - Consigliere -  
Dott. FALABELLA Massimo - Consigliere -  
Dott. DOLMETTA Aldo Angelo - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso xxxx/2018 proposto da:

**PROMISSARI ACQUIRENTI**

- ricorrenti -

contro

**BANCA S.p.A.**

- controricorrente e ricorrente incidentale -

e contro

**SOCIETA' S.r.l.**

- intimata -

avverso il decreto della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositato il 15/05/2018;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 06/11/2020 dal Cons. Dott. ALDO ANGELO DOLMETTA.

**Svolgimento del processo**

1.- **PROMISSARI ACQUIRENTI** nella loro veste di promissari acquirenti (dalla **SOCIETA' S.r.l.**) di singole porzioni immobiliari di un più ampio complesso sito in (**OMISSIS**), si sono rivolti al Presidente del relativo Tribunale, affinché provvedesse, ai sensi e agli effetti dell'art. 39 TUB, a designare un notaio per l'approntamento e la redazione dell'atto pubblico di frazionamento.

Il Presidente del Tribunale di Viterbo ha accolto il ricorso e nominato il notaio per gli incumbenti richiesti, con ordinanza dell'11 gennaio 2018.

*Ordinanza, Corte di Cassazione, Pres. De Chiara – Rel. Dolmetta n. 17632 del 21 giugno 2021*

2.- **BANCA S.p.A.**, nella veste di incorporante della **CASSA DI RISPARMIO** - istituto che aveva erogato il mutuo fatto oggetto della richiesta di frazionamento, ha presentato reclamo avanti alla Corte di Appello di Roma.

Con decreto depositato in data 15 maggio 2018, la Corte romana ha stabilito di revocare il provvedimento del primo grado.

Il decreto ha rilevato, in particolare, che, per potere procedere al frazionamento di cui all'art. 39 TUB, "occorre che preventivamente l'istante si sia già accollato il mutuo, stabilendo negoziabilmente con la banca le condizioni del proprio mutuo": se così non fosse, il "frazionamento redatto dal notaio verrebbe indebitamente a imporre alla banca condizioni nel merito del mutuo frazionato". Nella specie peraltro - così si è pure riscontrato - "è pacifico che i richiedenti non avevano già perfezionato con la banca il contratto di accollo del mutuo".

3.- Avverso questo provvedimento **PROMISSARI ACQUIRENTI** ricorrono per cassazione, articolando due motivi.

**BANCA S.p.A.** resiste con controricorso, pure promuovendo ricorso incidentale condizionato, basato su due motivi.

#### **Motivi della decisione**

4.- Col PRIMO MOTIVO del ricorso principale, si assume "violazione dell'art. 112 c.p.c., per avere la Corte di Appello di Roma pronunciato ultra o extra petita e per non avere considerato l'assenso della Banca alla richiesta ex art. 39, commi 6 e segg. TUB".

Col SECONDO MOTIVO del ricorso principale, si lamenta la "violazione dell'art. 39, commi 6, 6 bis e 6 quater TUB", nonchè omesso esame di fatto decisivo per l'esito del giudizio.

Col PRIMO MOTIVO del ricorso incidentale condizionato, si chiede, "in caso di accoglimento del ricorso principale e riesame nel merito, di applicare i giusti criteri di frazionamento rapportati al valore dell'edificio e delle unità oggetto di preliminare".

Col SECONDO MOTIVO di ricorso incidentale condizionato, si chiede, "in caso di accoglimento del ricorso principale e riesame nel merito, di inserire nella somma da frazionare anche i maturati interessi di preammortamento".

5.- Il Collegio ritiene inammissibile il ricorso principale.

6.- Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di questa Corte, possono essere impugnati per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., comma 7, solo i provvedimenti che abbiano carattere definitivo e insieme decisorio, essendo in grado di incidere con efficacia di giudicato su situazioni soggettive di carattere sostanziale (cfr. in particolare, Cass., Sezioni Unite, 23 gennaio 2004, n. 1245; Cass., Sezioni Unite, 21 dicembre 2016, n. 27033; Cass., 8 settembre 2017, n. 20954).

Richiamato questo principio ordinante la materia, è poi pure da riscontrare, con specifico riferimento al tema che qui è concretamente in esame, che, secondo quanto rilevato dalla pronuncia di Cass., 21 giugno 2013, n. 15685, il provvedimento, che è inteso a nominare il notaio per la redazione dell'atto pubblico di frazionamento, non ha contenuto decisorio, "non essendo idoneo a incidere sul diritto al frazionamento del finanziamento e della correlativa garanzia ipotecaria".

7.- L'inammissibilità del ricorso principale comporta assorbimento del ricorso incidentale.

8.- Le spese seguono la regola della soccombenza e si liquidano in dispositivo.

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

**P.Q.M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso principale, assorbito quello incidentale. Condanna i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese sostenute per questo giudizio di legittimità, liquidate in complessivi Euro 4.500,00 (di cui Euro 200,00, per esborsi), oltre alle spese forfetarie nella misura del 15% ed agli accessori di legge.

Dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, che sussistono i presupposti per il versamento, a carico della parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto, ove dovuto, per il ricorso a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Prima Civile, il 6 novembre 2020.

Depositato in Cancelleria il 21 giugno 2021

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*

EX PARTE CREDITORIS