



ANGELO MAGNANI

Notaio

IL CONTRATTO «UNICO» DI «VENDITA» DI IMMOBILI CON «PARTE SOGGETTIVAMENTE COMPLESSA» E CON «OGGETTO PLURI- MO» O PIÙ SEMPLICEMENTE “NEGOZIO COMPLESSO”

SOMMARIO: 1. Premesse. – 2. Fattispecie e concetto di parte soggettivamente complessa e di contratto con parte complessa e con oggetto plurimo (unico contratto). – 3. L'interesse unitario, unico centro di interessi (un'unitaria manifestazione di volontà negoziale e un'unica operazione economica (“unicum” dal lato dell'oggetto, delle prestazioni e delle obbligazioni)). – 4. Esempi di varie tipologie di negozi con parte complessa: vendite di immobili con parte soggettivamente complessa e oggetto plurimo, cessioni di partecipazioni societarie e pacchetti azionari. – 5. Cenni sulle differenze tra il contratto unico di compravendita con parte soggettivamente complessa e oggetto plurimo e il negozio plurimo collegato (o negozio connesso).

1. – In questa sede si intendono affrontare i negozi traslativi cd. “complessi” e, in particolare, la vendita di immobili e di partecipazioni societarie con una parte complessa. Come di frequente avviene in diritto, il giurista viene aiutato: a) dalla «teoria generale del diritto»¹, intesa (α) nel suo senso preciso, riflessivo e programmatico, come «rela-

¹ L'origine della teoria generale del diritto si fa risalire convenzionalmente al 1847 con un saggio scritto da A. MERKEL, *Relazione della filosofia del diritto con la scienza del diritto positivo* [*Elemente der allgemeinen Rechtslehre*], in *Encyklopädie der Rechtswissenschaft*, Lipsia, 1890, ma nel 1926, con la nascita della rivista franco-tedesca dal titolo “*Rivista internazionale della teoria del diritto*” si esplicava la nascita della teoria generale del diritto. La teoria generale del diritto nacque dell'esigenza di assicurare l'autonomia della scienza giuridica dalle altre in collegamento con il diritto con l'intento di riflettere su se stesso e basata sul modello delle scienze cosiddette esatte. A ciò si aggiunse l'esigenza di creare un sorta di “enciclopedia del diritto” utile a collegarne ogni aspetto, cosa che avvenne anche in Italia ad opera di L. FILOMUSI GUELFI. Un'analoga tendenza si sviluppò nel frattempo in Francia dove si diede vita alla rivista bilingue tedesca-francese intitolata “*Revue internationale de la théorie du droit*”, che iniziò con la pubblicazione nel 1926, sotto la direzione collegiale di L. DUGUIT, H. KELSEN, Fr. WEY, nell'articolo di presentazione della rivista scritto dal KELSEN. C. FARALLI, *Introduzione. Un excursus storico da Adolf Merkel ad oggi*, in *Argomenti di teoria del diritto*, a cura di C. Faralli, Torino, 2016, pp. 1-14.



zione della filosofia del diritto con la scienza del diritto positivo e con [la] sua parte generale» (A. Merkel); (β) come studio dei rapporti esistenti fra l'«esperienza giuridica» considerata sotto il profilo normativo e un'unità 'sistematica' e 'oggettiva' e apprezzabile nel mondo del diritto; (γ) come punto di approdo della scienza giuridica considerata nella sua totale complessità, nella ricerca del territorio ideale del diritto²; b) inoltre, dall'«etimologia» [dal gr. *ἐτυμολογία* = pron. *etymologhía*, lat. *etymològīa*, che è lo studio dell'«origine» delle parole (o meglio del 'significato originario' per cui è nata una parola), la cui tradizione risale ai Greci (Platone, *Cratilo*) e ai Romani (Varrone, *De lingua latina*).

Il negozio complesso [dal lat. *complèxus*, sostantivo e participio dal verbo *complector*, 'io abbraccio', 'intreccio', calco del verbo greco *συμπλέκω*], ossia un «insieme negoziale» composto da 'più negozi' 'con-giunti' tra loro [dal gr. *συμπλέκω*, pron. *sumpléko*, intreccio]³ e con la parte venditrice «soggettivamente complessa» e con un «oggetto plurimo», ossia un oggetto «complesso» o 'plurimo'» [dal lat. *plurīmus*, superlativo dell'aggettivo 'multus', molto]. Essendovi – in tale negozio – proprio una 'complessità', i problemi, insiti nel negozio o che derivano dal negozio, «non» si possono suddividere o segmentare, poiché la fattispèce da analizzare perderebbe il suo significato. Bisogna, allora, seguire una metodologia diversa: è necessario perciò applicare un «approccio di tipo sistemico», che consente di avere una visione del problema nell'interezza delle sue connessioni. Facendo un raffronto, per es., con la medicina, anche la malattia è un problema di 'tipo complesso' e la sua soluzione richiede un approccio sistematico. Il percorso storico della figura dell'atto complesso è stato elaborato nello studio monografico di S. D'Andrea⁴, dove ampiamente illustra le due linee di pensiero percorse dalla dottrina. La prima linea, approvata dal Brondi⁵ ritiene l'atto complesso un concetto di "terzo grado", comprensivo di «molte» classi [concetti di secondo grado] di atti tipici. La seconda linea, sostenuta da D. Donati⁶, utilizza la formula per designare soltanto «una» delle classi e reputa che il concetto di atto complesso sia un concetto di "secondo grado". Tut-

² V. FRONSINI, voce *Teoria generale del diritto*, in *Noviss. dig. it.*, Vol. XIX, Torino, 1973, pp. 5-7, in part. p. 5.

³ Questa espressione è usata in dottrina, ad es. in F. GALGANO, *Il negozio giuridico*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu e Messineo, Milano, 2002, p. 40.

⁴ S. D'ANDREA, *La parte soggettivamente complessa. Profili di disciplina*, Milano, 2002.

⁵ V. BRONDI, *L'atto complesso nel diritto pubblico*, in *Studi giuridici dedicati e offerti a Francesco Schupfer*, III, Torino, 1898, pp. 555 ss.

⁶ D. DONATI, *Atto complesso, approvazione, autorizzazione*, in *Arch. Giur.*, 1903, pp. 3-105 (sistemare l'impaginazione giusta, uguale a come sopra).



te le indagini successive hanno aderito all'uno o all'altro orientamento, anche se naturalmente, si siano distinte per la presenza di talune varianti⁷.

Ciò premesso, va rilevato che il contratto con parte soggettivamente complessa è alquanto ricorrente nella prassi giuridica – specificamente in ambito notarile – e molto spesso viene interpretato, ai fini della sua tassazione, da parte dell'Amministrazione finanziaria, in modo unilaterale e non certo in angolo visuale strettamente giuridico, dal punto di vista della teoria pura del diritto, inteso come *'ius'*, quale *'diritto iustum'*, e *'iustitia'*, come *'giustizia'*, intesa nel senso di “conformità al diritto vero”⁸ e con sentimento di giustizia – come negozio *'plurimo'*, piuttosto come contratto unico chiamato anche “complesso”⁹. *Ut dixi* il negozio «complesso» (o definito da alcuni [G. Alpa, *infra*] anche *'misto'*) è il *'risultato'* di una *'combinazione'* di *'distinti schemi negoziali'*, considerati unitariamente dalle parti in base a un'«unica operazione» e in dipendenza da un «unico nesso obiettivo e funzionale», così da dar vita ad una «convenzione unitaria», avente «individualità autonoma»¹⁰. Insomma, la figura consiste in un «contratto unico» di vendita di immobili con la parte venditrice «soggettivamente complessa» e con «oggetto plurimo» (in cui le prestazioni di ciascuno sono dirette al «conseguimento di uno scopo comune») e si può definire anche, più semplicemente, «negozio complesso»¹¹.

⁷ S. D'ANDREA, *op. cit.*, pp. 28 e 29; B. CROCE, *La mia filosofia*, in *Quaderni della Critica diretti da B. Croce*, 1945, n. 2, p. 9, ripubblicato con il titolo di *Intorno al mio lavoro filosofico*, 1945, in ID, *Filosofia e storiografia*, 1949, a cura di S. MASCHIETTI, Napoli, 2005, pp. 56-67. Sulla mancanza di memoria storica e su una sensazione di estraneità alla tradizione e al passato, che il lettore coglie nelle opere dei nostri giorni, N. IRTI, *La cultura del diritto civile*, in *La cultura del diritto civile*, Torino, 1990, p. 48, *ibi*, “In pochi e rari scrittori di diritto civile è il sentimento della continuità, il riannodarsi a profili e preannunci di altre epoche: nei più è come un'improvvisa acerbità, che si aggira in un povero e chiuso orizzonte storico. Di qui il tacere sulla storia dei problemi e sulle soluzioni, ad essi offerte nel corso del tempo”.

⁸ F. VIOLA, *Diritto vero e diritto giusto*, in *Persona y Derecho*, 24, Pamplona (Navarra), Univ. de Navarra, 1991, pp. 233-265, *et. in* www1.unipa.it.

⁹ *Ibi* Cass., 23.6.2017, n. 15751, secondo cui “la stipulazione di due contratti preliminari di vendita cumulativa, aventi ad oggetto beni immobili considerati come un *'unicum'*, con la pattuizione di *'un solo prezzo'*, può essere ricondotta ad una *'unitaria manifestazione negoziale'*, facente capo ad un contratto preliminare complesso”.

¹⁰ G. ALPA, *Manuale dir. priv.*, Padova, 10^a ed., 2017, pp. 433 ss.

¹¹ In merito al *'negozio complesso'* si vedano in dottrina D. BARBERO, *Il sistema del diritto privato italiano*, 6^a ed., Torino, p. 433 ss.; ID, *Il sistema del diritto privato*, 2^a ed. rielab. da A. LISERRE e G. FLORIDIA, Torino, 1993, p. 268 ss.; F. MESSINEO, *Il contratto in genere*, I, t. 1, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu e Messineo, Milano, 1973, p. 719 ss.; F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, I, 9^a ed., Milano, 1957, p. 469; E. BETTI, *Negozio giuridico*, in *Noviss. dig. it.*, XI, Torino, 1965, pp. 212-213; G.B. FERRI, *Negozio giuridico*, in *Dig. disc. priv.*, *Sez. civ.*, XII, IV^a ed., Torino, 1995, p. 80 ss.; A. TORRENTE e P. SCHLESINGER, *Manuale di Diritto Privato*, 24^a ed., a cura di F. ANELLI e C. GRANELLI, Milano, 2019, pp. 209-210; F. GAZZONI, *Manuale di Diritto Privato*, 27^a ed., Napoli, 2015, pp. 92-826-827;



Pertanto, con il presente lavoro si vuole offrire un contributo dal punto di vista di uno studioso teorico del diritto e, nel contempo, di un giurista “sul campo”. Si è cercato di sforzarsi di elaborarne un ‘ordine giuridico’ – nel nostro sistema del diritto civile – con l’identificazione delle caratteristiche specifiche, la cd. “fattispecie astratta”¹², individuandone i presupposti legali, in presenza dei quali si cercherà di rientrare nella fattispecie del «contratto unico». Di recente la sua definizione e la sua natura giuridica hanno ‘già’ determinato effetti rilevanti dal punto di vista della prassi giurisprudenziale e applicativa corrente¹³.

2. – Fin dall’inizio del secolo scorso appare la distinzione tra parte e persona¹⁴. Il termine «parte» – *ut dixi* – non deve essere inteso come sinonimo del termine «soggetto» o «individuo», in quanto «unica parte» del negozio giuridico può essere anche una «pluralità di soggetti, che perseguono un «unico e inscindibile scopo» (la causa del negozio) e danno vita ad un’unica e inscindibile convenzione (un unico atto complesso)»¹⁵. La parte del negozio giuridico può essere, infatti, «unisoggettiva» (o semplice), quando è rappresentata da un unico soggetto, inteso come ‘unica parte’ (singola), oppure «pluri-

R. SACCO e G. DE NOVA, *Il contratto*, II, 3^a ed., in *Tratt. dir. civ.* Sacco, Torino, 2004, p. 448 ss.; G. ALPA, *op. cit.*, pp. 433-434.

¹² Dalla locuz. lat. ‘*facti species*’, apparenza, circostanze oggettive. *Vocab. Treccani on line*.

¹³ Cass., 7.6.2004, n. 10789, in www.jstor.org e Cass., 4 maggio 2009, n. 10180, in www.ipsoa.it.

¹⁴ C. FERRINI, *Manuale di pandette*, Milano, 1908, p. 162, nt. ². L’A. precisava “diciamo parte e non persona, poiché ‘non’ è il numero delle persone, ma la loro posizione e la direzione della dichiarazione che importa. Ad es. è unilaterale la derelizione [*id.*, nel diritto romano, è l’abbandono della cosa fatto con l’animo di rinunciare alla proprietà su di essa (*Vocab. Treccani on line*)], sebbene compiuta da ‘vari comproprietari’ della cosa o l’occupazione se più persone si adoperano alla cattura di un animale; C. FADDA, *Parte generale con speciale riguardo alla teoria del negozio giuridico*, Napoli, 1909, p. 280, *ibi* “la parte può essere costituita da più persone. Non sembri inutile la nostra insistenza nel rilevare la differenza fra parte e persona. Spesso si vuole trascurare questa differenza, che serve a precisare il concetto della distinzione in esame”; N. COVIELLO, *Manuale di diritto civile italiano* I, Milano, 1910, § 102, p. 304, *ibi* “parte è la persona o l’insieme delle persone che ‘agiscono’ per lo ‘stesso interesse’ proprio”; *etiam* “Dal negozio giuridico bilaterale o contratto bisogna distinguere l’atto complesso (...), fattispecie che ricorre quando “vi sono più soggetti che agiscono dalla stessa parte”, quando “c’è manifestazione di volontà parallele” (...), vi è “l’unione di più volontà” (...), “l’atto complesso non è un atto speciale a sé, ma una ‘speciale configurazione’ di un atto giuridico: può costituire un negozio giuridico unilaterale e può non essere altro che un semplice elemento di un contratto”.

¹⁵ Cfr. A. TORRENTE, P. SCHLESINGER, *Manuale, cit.*, p. 209, *ibi* “si può avere una parte composta da una pluralità di persone (parte “soggettivamente complessa”) e la figura dell’atto complesso consta di più volontà tendenti ad un fine comune, ma, a differenza di quanto avviene nell’atto collegiale, queste volontà si fondono in modo da formarne una sola”.



soggettiva» (o complessa o composta), quando è rappresentata da «più soggetti», che fanno capo a un «unico e unitario centro di interessi», confluendo così in un'«unica direzione» e divenendo pertanto un «unico centro di riferimento» e pertanto un'«unica parte contrattuale» o un «unico contraente»¹⁶. La nozione stessa di contratto, contenuta nell'art. 1321 c.c., è illuminante in tal senso: «il contratto è l'accordo di due o più parti [cioè contraenti, che siano semplici o plurisoggettive non è rilevante] per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale»¹⁷. In conclusione, parte deve essere intesa come «unico centro di interessi»¹⁸, su cui possono gravitare sia un «solo soggetto» («parte semplice»), sia più soggetti («parte complessa»), che hanno «unità di interessi», perché tendenti a realizzare un'unica «operazione economica»¹⁹ attuata per il tramite di due o più parti che sono da ricondurre a «unità» di «parte contrattuale complessa». D'altronde, dal punto di vista della sua definizione generale, anche l'atto o contratto complesso consta di «più» volontà tendenti ad un «fine comune», «volontà» che addirittura «si fondono» in modo da formarne «una sola»²⁰. Lo stesso codice civile all'art. 1420 espressamente definisce come contratto plurilaterale quello caratterizzato, oltre che dalla

¹⁶ F. GALGANO, *Tratt. dir. civ.*, vol. II, 3^a ed., Padova, 2015, p. 174; F. GAZZONI, *Manuale di Diritto Privato*, cit., p. 92; lapidario è anche F. MESSINEO, *Il contratto in genere*, cit., p. 101 ss., *ibi* «può darsi pluralità di parti, la quale si distingue dalla pluralità di persone (plurisoggettività), nel senso che, potendo la parte «essere anche complessa», resta «unica» in ogni caso, pur se consti di più persone, sicché la plurisoggettività può «non» escludere l'unità di parte. Ne consegue che è plurilaterale il contratto a più di due (...) parti (o centri d'interesse), mentre può non essere plurilaterale, ma soltanto plurisoggettivo, il contratto, alla cui formazione partecipano più persone; onde, plurilateralità e plurisoggettività di contratto non necessariamente coincidono».

¹⁷ F. GALGANO, *Tratt. dir. civ.*, cit., p. 153.

¹⁸ *Etiam* F. MESSINEO, *Man. dir. civ. comm.*, cit., p. 101, *ibi* la definizione del concetto di parte è la seguente: «Parte significa centro di interessi cui il contratto giova e giova diversamente, secondo che varii la qualità della parte, oltre che secondo il vario contenuto del contratto medesimo» (F. MESSINEO, in *Il negozio giuridico plurilaterale*, in *Ann. Univ. Catt.*, 1926-27, pp. 5 ss.) e ancora «parte è il «centro» (o «nucleo»), intorno al quale, si dispone l'interesse di ciascun paciscènte» (F. MESSINEO, in *Contratto*, in *Enc. dir.*, IX, Milano, 1961, p. 824, testo e nt. ¹³²) [dal lat. *paciscens, entis*, da «*pacisci*», pattuire, fare un accordo]; secondo N. COVIELLO, *op. cit.*, riv. da L. COVIELLO, Napoli, 1924, p. 304, pur non utilizzando la formula «centro di interessi», aveva già espresso lo stesso concetto: «parte è la persona o l'insieme delle persone che agiscono per lo stesso interesse proprio: onde è unica se unico è l'interesse; sono due, se due sono gli interessi».

¹⁹ *Mirabiliter* E. GABRIELLI, *Contratto e operazione economica*, in *Dig. disc. priv.*, Sez. civ., agg., Torino, 2011, pp. 243-257, *ibi ad litt.* «Contratto e operazione economica sono (...) concetti che esprimono un diverso significato giuridico e quindi anche applicativo, seppure rinvengono il loro punto di congiunzione nell'unità del negozio, attraverso il quale l'ordinamento secondo le diverse esigenze di tutela, valuta come operazione l'assetto dei privati interessi. L'operazione da mero fatto economico diviene fenomeno giuridico attraverso il contratto».

²⁰ F. GALGANO, *Tratt. dir. civ.*, cit., vol. II, p. 356, 530, 640 nt. 14.



‘partecipazione’ di ‘più parti’, dal fatto che ‘le prestazioni di ciascuna sono dirette al conseguimento di uno scopo comune’. Salvo i dubbi sollevati da alcuni autori e la critica di altri, l’affermazione secondo la quale la parte costituisce un «centro di interessi unitario» è accettata dalla dottrina maggioritaria²¹. L’alienazione da parte soggettivamente complessa, oltre a quella effettuata da parte di più comproprietari di un unico bene, comporta spesso che la vendita non abbia un oggetto ‘semplice’ (costituito da un solo bene o diritto), ma ‘complesso’, vale a dire più beni e diritti (chiamata anche “vendita in blocco” o “cumulativa”). Solo in apparenza può far ritenere che l’atto unico contenga vari contratti anziché uno solo, ma in realtà e in diritto per stabilire se si tratta di uno o più negozi occorre procedere *in primis* a una interpretazione della volontà delle parti²². Quindi è molto ricorrente e quasi pacifico che la distinzione fra ‘contratto unico con parte complessa’ e ‘pluralità di contratti’ sia una “questione di volontà [contrattuale]”. Ne consegue che stabilire se si ha un unico contratto o una pluralità di contratti è questione di “interpretazione” del caso concreto e soprattutto del ‘modus’ in cui si è manifestata la volontà delle parti. Infatti quando le parti esprimono in modo ‘chiaro’ e ‘inequivocabile’ la «volontà» di «stipulare» un «contratto unico e inscindibile» «non» vi sono i presupposti per una diversa interpretazione. Solo se le parti contraenti non hanno esplicitato chiaramente i loro intenti, può esservi spazio per interpretare il contratto come pluralità di negozi giuridici eventualmente collegati o autonomi²³. Il ‘negozio giuridico’ o ‘contratto’ con una parte complessa (soggettiva o oggettiva) rientra nel più generico «negozio complesso»: nasce come un istituto di «fonte giurisprudenziale» e «dottrinale» elaborato di recente dalla prassi applicativa e non definita in una specifica «norma di natura civilistica». L’istituto – elaborato fin qui da qualche pronuncia di giurisprudenza di merito e di Cassazione – difficilmente sarà esposto a mutamenti sostanziali per effetto dell’elaborazione dottrinale e giurisprudenziale, come può avvenire per altri istituti di fonte giurisprudenziale perché la sua elaborazione è sufficientemente avanzata – come si dimostre-

²¹ Cfr. la manualistica F. GALGANO, *Tratt. dir. civ.*, cit., p. 216; F. GAZZONI, *Manuale*, cit., p. 817; P. PERLINGIERI-V. DONATO, in *Manuale dir. civ.*, 2^a ed., Napoli, 2000, p. 343; P. RESCIGNO, *Manuale dir. priv. it.*, 8^a ed., 1989, Napoli, p. 693; A. TORRENTE e P. SCHLESINGER, *Manuale*, cit., p. 209; cfr. R. SACCO e G. DE NOVA, in *Il contratto*, IV^a ed., Milano, 2016, p. 72, *ibi*, se la dichiarazione, giuridicamente parlando, è ‘una sola’, ‘uno solo è il contratto’ corrispondente. In modo armonico, si potrà dire che quella dichiarazione è da imputare ad un’unica parte. Quest’ultima si potrà chiamare ‘parte complessa’.

²² V. A. LUMINOSO, *La vendita*, Milano, 2014, p. 190, *ibi*, per stabilire se si abbia unità o pluralità di negozi, tanta è l’irrelevanza del profilo documentale dell’operazione, occorrerà procedere ad una interpretazione della volontà delle parti, utilizzando appositi indici, quali, ad es., l’unicità (o meno) del prezzo, l’esistenza di nessi funzionali o collegamenti economici tra i vari beni.

²³ Per un’ampia trattazione della parte soggettivamente complessa S. D’ANDREA, *op. cit.*



rà *ultra* – modellata dalla prassi e dall'applicazione di norme e principi civilistici. Ne deriva che la fattispecie dell'istituto giuridico del negozio complesso o contratto complesso ha ora ricevuto – nelle sue linee generali – una elaborazione pressoché definitiva. Tuttavia, la sua applicazione, nella prassi giuridica²⁴ di tutti i giorni, ha ancora tanti e nuovi cammini da percorrere. Si vuol fare riferimento, ad es., ad una sua corretta applicazione all'«istituto della cessione di partecipazioni societarie», a cui non è ancora stato studiato approfonditamente la sua applicazione²⁵.

Per negozio complesso e nella specie per contratto 'unico' di vendita con 'parte complessa' (e/o con 'oggetto complesso') si intende quel negozio in cui (α) «la causa è unica», (β) «l'accordo è unitario», (γ) «unitario è il risultato a cui le parti mirano» (la cd. «unica operazione economica»), (δ) unico è il prezzo²⁶. La «causa unica» – intesa come singolarità – dell'«operazione economica» è, pertanto, l'elemento qualificante del negozio complesso, in cui le prestazioni e l'oggetto del negozio sono riconducibili ad un «unico rapporto», caratterizzato – per l'appunto – da un'unica causa. Per cui «il negozio è unico» e inscindibile, «sostanzialmente e formalmente». Il negozio complesso è, pertanto, il risultato della volontà delle parti contraenti, che, 'perseguendo tutte' un 'fine comune', divengono portatrici di una 'volontà unica' e 'inscindibile'. Infatti, l'operazione economica perseguita con la conclusione del contratto – come, d'altronde, ogni operazione economica – deve essere valutata 'non' in 'termini astratti e teorici', 'bensì' in 'termini concreti', come concreti sono gli scopi e gli interessi perseguiti dai contraenti, perché la «sostanza deve sempre prevalere sulla forma»²⁷. Il negozio complesso può an-

²⁴ F. VIOLA, *Le sfide del diritto contemporaneo alla scienza giuridica*, in *Scienza giuridica e prassi*, Convegno Aristec, Palermo, 26-28 novembre 2009, a cura di L. VACCA, Univ. di Roma 3, Centro di eccellenza in diritto europeo "Giovanni Pugliese", Napoli, 2011, pp. 75-90.

²⁵ Si vuole far riferimento alla posizione [non condivisa, N.d.A.] assunta di recente dalla Corte di Cassazione in merito alle cessioni di partecipazioni societarie (cfr. Cass., 16.4.2015, n. 7809; Cass., 11.9.2014, n. 19245 e n. 19246; Cass., 29.10.2014, n. 22899; Cass., 5.11.2014, n. 23517, n. 23518 e n. 23519, in *online.leggiditalia.it*).

²⁶ D. RUBINO, *La compravendita*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu e Messineo, Milano, 1971, pp. 137, 138. L'indizio più indicativo per l'unicità o pluralità dei contratti è di solito costituito dal prezzo: a seconda, cioè, che questo sia indicato in cifra unica per tutte le varie cose o separatamente per ciascuna di esse.

²⁷ F. GAZZONI, *Manuale*, cit., p. 827. L'esigenza di far prevalere la sostanza sulla forma, anche in diritto, è un principio richiamato spesso dalla giurisprudenza (Tar Campania, Napoli, 30.9.2011, n. 4585, in *www.anticorruzione.it*). Non solo sotto l'aspetto sostanziale, ma anche sotto il profilo fiscale, nell'interpretazione degli atti deve prevalere la sostanza sulla forma: il principio è espressamente previsto 'anche' dall'art. 20 del T.U.I.R. (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, in base al quale "l'imposta è applicata secondo la 'intrinseca natura' e gli 'effetti giuridici' degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente").



che essere definito come il «risultato di più schemi negoziali tra loro funzionalmente e obiettivamente dipendenti», sicché l'«operazione» che è «unica» si concretizza in un «unico negozio giuridico»²⁸. Come detto, è l'unicità della causa che caratterizza l'intero rapporto e che rende unico il negozio giuridico, quale unica e inscindibile convenzione e cioè un unico atto complesso. Sospinge verso la unicità del contratto e dell'unica operazione economica voluta espressamente dalle parti anche il principio giuridico generale del nostro diritto civile che è l'autonomia contrattuale²⁹. È il principio fondamentale del ns. ordinamento giuridico, previsto dall'art. 1322, commi 1 e 2, c.c. e che rientra nel più generale concetto dell'autonomia privata (o autonomia della volontà): le parti – oltre che concludere contratti tipici o nominati, cioè espressamente previsti dalla legge – possono pure (i) concludere altri contratti ed elaborare schemi contrattuali, diversi da quelli tipici o nominati, non previsti dalla legge e possono (ii) liberamente determinarne il contenuto normativo, ossia, le clausole volte a regolare il loro rapporto (cd. autonomia contrattuale o libertà contrattuale o potere normativo delle parti) che ritengono rispondenti alle loro esigenze specifiche, darsi, cioè, un potere normativo (art. 1322), purché siano dirette a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico, abbiano, cioè, requisiti di legalità (cioè, di 'rispetto della legge'), liceità (cioè, consentito dalla legge, intesa come diritto naturale) e meritevolezza (cioè l'intento di realizzare interessi meritevoli di tutela). Ne consegue che deve ritenersi meritevole di tutela e non risultare contrario alla legge l'accordo di due o più soggetti che si impegnano ad assumere la veste di membri di una parte complessa. Tale accordo comporta un rapporto interno fra i partecipanti, del tutto distinto dai rapporti con l'altra parte dello stesso atto e proprio perché è interno non può essere opposto all'altra parte che rispetto all'accordo è un terzo³⁰.

3. – Proprio dal codice civile può essere tratto lo spunto normativo per la costruzione teorica del contratto «unico» di «vendita» di immobili con «parte soggettivamente complessa» e con «oggetto plurimo» o più semplicemente «negozio complesso»³¹. Infatti,

²⁸ G. ALPA, *Manuale*, cit., p. 582.

²⁹ F. GAZZONI, *Manuale*, cit., p. 782, *ibi* “Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge [e dalle norme corporative]. Le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, perché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico”.

³⁰ S. D'ANDREA, *op. cit.*, p. 53.

³¹ Cfr. Cass., 20.6.2013, n. 15545, in www.leggiditaliaprofessionale.it, la cui massima stabilisce che “la



quando la legge tratta delle obbligazioni indivisibili (o inscindibili) precisa, all'art. 1316 c.c., che l'obbligazione è indivisibile, quando la prestazione ha per oggetto "una cosa o un fatto che «non» è «suscettibile di divisione»" per «sua natura» o per il «modo [volontà] in cui è stato considerato dalle parti contraenti»" e, successivamente, all'art. 1319, parte 1^a, c.c., la stessa legge stabilisce che "ciascuno dei creditori può «esigere» l'«esecuzione dell'intera prestazione» indivisibile". Da queste due norme si evince che, qualora le obbligazioni siano, per la loro 'intrinseca natura' o anche 'per come sono state considerate dalle parti' indivisibili (inscindibili), «anche» il «negozio giuridico» (da cui derivano) risulta «indivisibile» (inscindibile), essendo caratterizzato da un'«unica causa» e da un'«unica operazione economica» finalizzata all'attuazione di un «unico affare» e preordinato alla realizzazione di un «solo regolamento di interessi». È una 'soluzione conseguente' derivante dalla cd. "logica giuridica", *rectius* 'logica applicata ai discorsi giuridici' e finalizzata a dimostrare la 'validità' dei 'ragionamenti giuridici', per i quali, in forza di ragionamenti deduttivi, dal 'generale' si passa al 'particolare', attraverso una cd. 'inferenza'³², ossia con un 'processo' deduttivo [o induttivo], cioè da una 'proposizione' assunta come 'vera' si passa a una 'seconda proposizione', la cui verità è derivata dal contenuto della prima, ovverossia dal 'dogma'³³ o 'paradigma'³⁴ si arriva al particolare, per cui tale procedimento logico consente nel 'derivare', da una o più 'premesse date', una 'conclusione' che ne rappresenta la conseguenza logicamente necessaria [dall'universale ⇒ al particolare]³⁵. Come espressamente previsto dall'art. 1325 c.c., l'«accordo» delle parti contraenti «finalizzato alla conclusione di un unico affare» e la «causa» sono i «due» requisiti imprescindibili del contratto. Infatti, a norma di legge, al fine di costituire, regolare o estinguere un rapporto patrimoniale, oltre alla «volontà»

stipulazione di due contratti preliminari di vendita cumulativa, aventi ad oggetto beni immobili considerati come un '*unicum*' con la 'pattuizione' di un 'solo prezzo', può essere ricondotta ad una 'unitaria manifestazione negoziale' facente capo ad un 'contratto preliminare complesso', avente ad oggetto una 'prestazione unica' ed inscindibile, disciplinata dall'art. 1316 cod. civ.; ne consegue che l'«impossibilità» di distinguere la 'parte' di prezzo riferibile all'una o all'altra promessa di vendita [*rectius*, soggetto alienante] 'non' determina la nullità dei preliminari medesimi [*rectius*, del negozio giuridico complesso]".

³² Dal lat. *inferre*, lett. 'portare dentro'.

³³ Dogma o enunciato, ossia 'principio fondamentale', dal gr. δόγμα, *dógma*.

³⁴ Dal greco *para/deigma*, *parádeigma* = modello, esempio.

³⁵ La logica (o dogmatica) giuridica si è sviluppata dagli scritti fondamentali di logica giuridica – che risalgono ai primi anni '50 del secolo scorso – di E.G. MÁYNEZ, G.H. von WRIGHT e J. KALINOWSKI. Accanto a una 'logica dimostrativa', finalizzata a dimostrare la validità dei ragionamenti giuridici, per la quale solo i ragionamenti deduttivi, che dal generale pervengono al particolare – e non anche quelli induttivi – si sottomettono al controllo della logica, si è sviluppata una 'logica argomentativa' (PERELMAN, CHAÏM), il cui fine 'non' è dimostrare, ma 'persuadere' circa la 'ragionevolezza' dell'«argomentazione giuridica».



[*rectius* all'accordo] delle parti, occorre che vi sia la 'causa'³⁶. Pertanto, nella fattispecie in esame: (α) la causa è, unitamente alla (β) volontà delle parti, il primo e più importante degli elementi da tenere in considerazione e verificare allorché si voglia stabilire se si è in presenza o meno di un'unica operazione economica³⁷. L'interesse perseguito da una parte soggettivamente complessa, da un lato, e da una parte semplice dall'altra, nella loro ampia libertà contrattuale e con carattere quindi volontario, si può concretizzare nella «conclusione di un unico affare», seppur caratterizzato da una pluralità di interessi che si fondono in un'operazione economica da formalizzare con un unico negozio. L'operazione economica – come dimostra, per di più, l'orientamento interpretativo della giurisprudenza³⁸ – rileva nell'insieme delle vicende che riguardano l'autoregolamento di in-

³⁶ Cfr. F. GALGANO, *Tratt. dir. civ.*, cit., p. 174, la causa è, infatti, la funzione economico-sociale dell'atto di volontà; è la giustificazione della tutela dell'autonomia privata; un vincolo al potere della volontà individuale. In merito al profilo causale del negozio e del contratto cfr., per tutti, S. RODOTÀ, *Le fonti di integrazione del contratto*, Milano, 2004, p. 78 ss.; G. PALERMO, *Funzione illecita e autonomia privata*, in *Studi dir. civ. Nicolò*, Milano, 1970, p. 136; ID., *Contratto di alienazione e titolo dell'acquisto*, Milano, 1974, p. 2; nella manualistica per il requisito della causa *pro omnibus* A. TORRENTE, P. SCHLESINGER, *Manuale*, cit., pp. 591 ss., *ibi* l'esigenza della causa, che l'art. 1325 c.c. annovera espressamente tra i requisiti del contratto, senza però definirla, e soprattutto di una causa lecita (art. 1343 c.c.), indica la necessità che siano leciti e meritevoli di protezione giuridica non soltanto i singoli effetti perseguiti (il trasferimento di una proprietà, l'assunzione di una obbligazione, il riconoscimento di un debito, l'assunzione di una garanzia, *etc.*), ma soprattutto la loro 'combinazione' nell'ambito del complessivo regolamento che le parti, con il loro accordo, hanno voluto dettare; in altre parole, non sempre un certo risultato può realizzarsi solo perché voluto e promesso: un nudo consenso non è sufficiente per dare luogo ad effetti giuridici. L'ordinamento, per concedere efficacia al volere delle parti, sottopone l'atto di autonomia ad un controllo circa il suo fondamento razionale e giuridico.

³⁷ Per la nozione di operazione economica cfr. E. GABRIELLI, *Contratto e operazione economica*, cit., p. 243; ID., *Il contratto e le sue classificazioni*, in *Riv. dir. civ.*, 1997, I, p. 719; ID., *Il contratto e l'operazione economica*, *Riv. dir. civ.*, 2003, I, p. 93 ss., *ibi* l'A. sostiene che la nozione di operazione economica, quale categoria concettuale, identifica una sequenza unitaria e composita che comprende in sé il regolamento di tutti i comportamenti che con esso si collegano per il conseguimento dei risultati voluti e la situazione oggettiva nella quale il complesso delle regole e gli altri comportamenti si collocano, poiché anche tale situazione concorre nel definire la rilevanza sostanziale dell'atto di autonomia privata. La tesi è condivisa da G. LENER, *Profili del collegamento negoziale*, Milano, 1999, p. 181; C. SCOGNAMIGLIO, *Problemi della causa e del tipo*, in *Tratt. Roppo*, Milano, 2006, p. 119; G.B. FERRI, *Operazioni negoziali «complesse» e la causa come funzione economico-individuale del negozio giuridico*, Milano, 1966, pp. 345 ss.; ID., *Id. Dir. giur.*, 2008, pp. 317 ss.; ID., *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1966, pp. 161 ss.; *et. nt.* 39.

³⁸ Cfr. Cass., 23.4.2005, n. 8565, CED, Rv. 580637, che si serve della categoria dell'operazione economica; Cass., 11.6.2007, n. 13580, *Giur. comm.*, 2008, I, p. 729, con nota di E. GABRIELLI, *Il «contratto frazionato» e l'unità dell'operazione economica*, in *Giust. civ.*, 3, 2008, pp. 738-750, *ibi* evidentemente la S.c. la quale ha stabilito che «affinché un atto possa essere qualificato come cessione di azienda, ai fini dell'applicabilità dell'imposta di registro, non rileva la circostanza che i singoli beni aziendali siano stati ceduti globalmente o con più atti separati, né la circostanza che il cedente sia un soggetto non munito di autorizzazioni all'esercizio alberghiero, e nemmeno la circostanza che al momento della cessione l'azienda fosse concretamente esercitata. Quel che «unicamente rileva», ai fini suddetti, è la «causa reale» del negozio e la



teressi, soprattutto nell'ambito di interpretazione complessiva dell'atto di autonomia privata che si può qualificare come negozio complesso³⁹. Di recente G.B. Ferri, è tornato a più riprese sul tema della causa del contratto, ribadendo e raffinando ciò che aveva brillantemente argomentato circa cinquant'anni fa, ossia che la causa, come elemento strutturale del negozio giuridico, appare, se la si considera in una dimensione funzionale, l'«espressione oggettivata delle finalità soggettive» che l'autore o gli autori del negozio intendono perseguire⁴⁰. Difatti qualsiasi accordo – costitutivo, modificativo o estintivo di situazioni giuridiche soggettive – può essere analizzato sul piano funzionale e l'interprete dovrà tenerne in adeguato conto analizzare il regolamento concreto del negozio giuridico sul piano funzionale. Ogni pattuizione, come in un'equazione, potrà così essere risolta per la sua «causa». Dottrina e giurisprudenza hanno portato, via via, all'elaborazione della 'definizione' di causa come sopra riportata. In pratica si è avuto una sua «evoluzione dogmatica», che ha portato alla 'germinazione' della cd. «causa in concre-

«regolamentazione degli interessi effettivamente perseguiti dai contraenti», anche se mediante una «pluralità di pattuizioni» non contestuali, non potendo darsi valore preminente, rispetto all'«unitarietà dell'operazione economica, alle diversità di oggetto e di cause delle predette pattuizioni, per negare il loro collegamento e consentire l'elusione di una norma tributaria».

³⁹ Per una bibliografia dell'istituto del negozio complesso come unitaria operazione economica: A.M. AZZARO, *I contratti non negoziati*, Napoli, 2000; ID., *Contratto e negozio nel "frazionamento" del rapporto giuridico*, Torino, 2009; P. BARCELLONA, *Intervento statale e autonomia privata nella disciplina dei rapporti economici*, Milano, 1969; G. BENEDETTI, *Dal contratto al negozio unilaterale*, Milano, 1969; M. BESSONE, *Adempimento e rischio contrattuale*, Milano, 1969; E. BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, in *Tratt. Vassalli*, II, Torino, 1950; C.M. BIANCA, *Il contratto*, II, Milano, 2000; C. COLOMBO, *Operazioni economiche e collegamento negoziale*, Padova, 1999; A. D'ANGELO, *Contratto e operazione economica*, Torino, 1992; G.B. FERRI, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1966; ID., *La causa nella teoria del contratto*, in *Studi sull'autonomia dei privati*, a cura di Angelici e Ferri, Torino, 1997; ID., *I profili generali della teoria del negozio giuridico*, in *Id*, cit.; ID., *L'"invisibile" presenza della causa del contratto*, in *Id.*, *Il potere e la parola*, Padova, 2008; ID., *L'accordo sufficiente e la funzione del contratto*, in *Id.*, cit.; ID., *Operazioni negoziali «complesse» e la causa come funzione economico-individuale del negozio giuridico*, *Dir. e Giur.*, 2008; E. GABRIELLI, *Il pegno «anomalo»*, Padova, 1990; ID., *Il contratto e le sue classificazioni*, in *Riv. dir. civ.*, 1997, I; ID., *Alea e rischio nel contratto*, Napoli, 1997; ID., *Il contratto e l'operazione economica*, in *Riv. dir. civ.*, 2003, I (e ora in E. GABRIELLI, *Contratto mercato e procedure concorsuali*, Torino, 2006); ID., «Tipo contrattuale», in *Enc. giur.*, agg. VIII, Roma, 2000 (e ora in ID., *Studi sui contratti*, Torino, 2000); ID., *Il pegno*, in *Tratt. dir. civ.* Sacco, 2005; ID., *Il "contratto frazionato" e l'unità dell'operazione economica*, in *Giust. civ.*, 2008, I; ID., *Dottrina general del contrato. I, El contrato y la operación económica*, Montevideo, 2009; ID., *Accordi di ristrutturazione del debito e tipicità dell'operazione economica*, *Riv. dir. comm.*, 2009, I; ID., *L'operazione economica nella teoria del contratto*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2009; G. PALERMO, *Funzione illecita e autonomia privata*, Milano, 1970; ID., *Contratto di alienazione e titolo dell'acquisto*, Milano, 1974; ID., *Contratto preliminare*, Padova, 1991; ID., *La trascrizione del contratto preliminare*, in LUMINOSO-PALERMO, Padova, 1998; ID., *L'autonomia negoziale*, Torino, 2011; S. RODOTÀ, *Le fonti di integrazione del contratto*, Milano, 1969; V. ROPPO, *Il contratto*, in *Tratt. Iudica-Zatti*, Milano, 2001; R. SACCO, *Autonomia contrattuale e tipi*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1966; ID., in SACCO-DE NOVA, *Il contratto in generale*, in *Tratt. dir. civ.* Sacco, Torino, 2004.

⁴⁰ ID., *Riflessioni sul diritto privato europeo*, *Eur. dir. priv.*, 2011, p. 33.



to”, guardando alla “funzione economica” perseguita, al fine perseguito in concreto dalle parti, per la cui individuazione è necessaria la ricerca dell’effettiva interpretazione del volere dei contraenti⁴¹ riferita all’intero programma contrattuale. Insomma si deve aver riguardo alla «funzione pratico-economica»⁴² perseguita in concreto (per l’appunto il fine pratico, ossia la causa “in concreto”). La «causa unica» o «causa reale» è, in definitiva, l’«elemento qualificante» del negozio complesso: quando la causa è unica perché (i) «la conclusione di parte del negozio» non può essere attuata senza la conclusione anche della o delle altre parti (cd. “inseparabilità o connessione oggettiva”) o (ii) perché le parti hanno inteso «realizzare» e «portare a termine» un «unico negozio giuridico», seppur addirittura composto da «più schemi negoziali», tra loro uguali o differenti, si è in presenza di un negozio complesso (cd. «connessione volontaria»). Risulta poi evidente che la causa unica del negozio giuridico può derivare: (i) sia da una «connessione oggettiva» – attuazione di una parte del negozio solo con l’attuazione anche della o delle altre – (ii) sia da una «connessione volontaria» (volontà delle parti contraenti). La connessione oggettiva si ha – appunto – quando le singole fattispecie negoziali del contratto possono essere attuate e portate a compimento «solo unitamente» alla o alle altre fattispecie⁴³ senza alcuna possibilità oggettiva di rendere i singoli schemi negoziali, di cui è composto il contratto, distinti e autonomi: in virtù della connessione oggettiva le singole fattispecie negoziali perdono la loro autonomia per entrare a far parte di «una più ampia fattispecie negoziale unitaria», per l’appunto, il negozio complesso⁴⁴.

4. – Esempi tipici, molto frequenti nella prassi concreta, di negozio complesso sono:

(α) il contratto «unico» di «vendita» di «immobili» con la «parte soggettivamente complessa» e con «oggetto plurimo» [più semplicemente contratto «complesso»⁴⁵], sono:

(β) la compravendita di un «fondo agricolo», costituito da vari appezzamenti di terreno, ciascuno dei quali è stato acquistato, a qualsiasi titolo, negli anni, in esclusiva pro-

⁴¹ R. NICOLÒ, *Aspetti pratici del concetto di causa*, in *Riv. dir. comm.*, 1939, II, p. 10 ss.

⁴² L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1955, p. 596.

²⁸ Dalla locuz. lat. *facti species*, apparenza del fatto, fatto per servire come ‘paradigma’, ossia come l’insieme delle circostanze oggettive che hanno attinenza a un rapporto giuridico.

⁴⁴ Cass., 7.6.2004, n. 10789, cit.; Cass., 4.5.2009, n. 10180, cit.

⁴⁵ *Memento* dal lat. *complēxus-us*, comp. da ‘cum’ + *plexum*, che è il nodo, l’intreccio, che significa con ‘nodi’, ‘intrecciato’, in quanto costituito di ‘più’ «parti» – ossia di più ‘persone’, più ‘manifestazioni di volontà’ di ‘più soggetti’ che tendono al raggiungimento di un ‘unico scopo’, perdendo, nella loro reciproca penetrazione, ogni individualità – o di più «cose» (ossia di ‘res’), cioè quale ‘complesso’ e ‘insieme’, che non si può sbrogliare, senza che si perda la sua stessa natura e la visione d’insieme che esso consente.



prietà da un 'singolo soggetto' (ad es. il componente della stessa famiglia), oppure in 'comproprietà' tra 'tutti' o anche tra alcuni solo di loro, fondo che è inteso dalle parti (parte venditrice e parte acquirente) alienato nella sua "unitarietà", per un "unico prezzo", convenuto a corpo, a un unico soggetto o a un'unica parte acquirente (anche più soggetti in comproprietà tra loro), in cui, ad es., è prevista la cessione di una porzione tramite una parte e la cessione della restante porzione da parte dello stesso soggetto unitamente ad altro soggetto (es. il coniuge o un fratello o una sorella), in cui la parte cointestata deriva, per es., da un acquisto congiunto o da una successione *mortis causa* o addirittura dall'acquisto effettuato da un solo coniuge in comunione legale con l'altro *ex art. 177, lett. a), c.c.* La vendita posta in essere dalle parti è proprio il caso in cui si sostanzia la fattispecie del contratto con parte complessa (o negozio complesso). La compravendita si configura come un «unico atto» [*rectius* un «solo» negozio giuridico], proprio perché la causa in concreto è 'unica', ossia l'operazione economica, cioè l'affare è 'uno solo' (vale a dire il trasferimento del fondo agricolo a un «solo prezzo», con un'«unica trattativa», anche se da parte di «più venditori», che costituiscono, tuttavia, una sola «parte soggettivamente complessa») e il «risultato è unitario», in quanto derivante da un «accordo unitario e inscindibile» delle parti;

(γ) la vendita di un «unico» fabbricato di abitazione, di cui, ad es., la maggior porzione è di proprietà di un «solo» soggetto e la restante minor porzione è di proprietà del medesimo soggetto unitamente ad «altro» o altri soggetti, in quanto, per es., le due porzioni hanno una diversa provenienza, ossia un altro titolo giuridico di origine. Si ipotizzi che la prima porzione di immobile abbia come provenienza un acquisto come bene personale (perché il soggetto alienante, pur essendo in regime di comunione legale, il bene è suo personale perché pervenutogli per donazione o successione, oppure prima del matrimonio o prima dell'entrata in vigore della l. 14.5.1975, n. 151 di "Riforma del diritto di famiglia" – 21.9.1975 – o perché gli è pervenuto per lo scambio di beni personali con l'intervento in atto del coniuge a escludere che il bene cadesse in comunione legale *ex art. 179, comma 2, c.c.*) e la seconda parte abbia come provenienza un acquisto in comunione legale dei beni con il coniuge. Il fabbricato è oggettivamente «unico» e «inscindibile» – è innegabile – seppur di proprietà di più soggetti aventi differenti diritti o diverse quote di comproprietà. Sarebbe impensabile – anche e soprattutto dal punto di vista concreto e oggettivo – il trasferimento di una porzione dell'immobile senza il trasferimento anche della restante parte: ci si troverebbe di fronte a un fabbricato sprovvisto, ad es., dei locali accessori (nel caso su riportato, senza cucina o servizio o altro) necessari e indispensabili perché tale fabbricato possa essere definito ad uso abitativo;



(δ) la vendita di un immobile abitativo intestato a due o più soggetti unitamente a un'area cortilizia pertinenziale intestata ai medesimi con i rispettivi coniugi in virtù del regime della comunione legale o ai medesimi soggetti oltre a un'altra persona. L'immobile, oggetto di compravendita, è costituito da una abitazione con i suoi accessori e la formale intestazione diversa della parte venditrice riguarda unicamente l'area cortilizia pertinenziale. Dal punto di vista oggettivo l'immobile alienato è «uno solo», perché l'abitazione e il cortile sono necessariamente, *de facto*, per la loro intrinseca natura un tutt'uno, nella realtà concreta e oggettiva, ma anche *ex lege*, come statuisce *ad litteram* il cod. civ. all'art. 817 ('Pertinenze'), in base a cui "sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa". Anche la legge tributaria all'art. 21, comma 2, d.P.R. 26.4.1986, n. 131 (TU sull'imposta di registro)⁴⁶. Non c'è certamente alcun dubbio che il cortile di un'abitazione, seppur avente un suo autonomo censimento catastale, sia a esclusivo e durevole servizio della casa stessa in un rapporto di servizio o ornamento tra cosa accessoria e cosa principale⁴⁷.

Ad ulteriore riprova di quanto affermato, l'art. 818 c.c. ('Regime delle pertinenze') prevede che "gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale [abitazione] comprendono anche le pertinenze [cortile], se non è diversamente disposto". Nel caso appena esposto, la vendita dell'abitazione ha già di fatto ed *ex lege* compreso – come statuisce l'art. 818 c.c. – anche il cortile pertinenziale, seppur non espressamente indicato nell'atto stesso⁴⁸. È come quando si vende un appartamento in condominio, vendita che *ex lege* – anche se non espressamente indicato – comprende anche le «quote millesimali» di comproprietà sulle parti comuni, quali il cortile e gli altri enti condominiali. Il negozio giuridico, in tali casi, è pertanto «unico e inscindibile», come unica è la «disposizione alienativa», derivante da un'unica causa (il trasferimento di un immobile nella sua globalità e unitarietà): l'abitazione e il suo cortile pertinenziale sono 'beni inscindibili' per la loro intrinseca natura di bene principale e bene accessorio, come 'un tutto inscindibile'⁴⁹;

⁴⁶ V. *infra* par. 5.

⁴⁷ *Pro omnibus* A. TORRENTE, P. SCHLESINGER, *Manuale*, cit., p. 192.

⁴⁸ Cfr. L. PELLEGRINI, *Commento sub. art. 818*, in *Comm. br. c.c.* Cian-Trabucchi, 11^a ed., a cura di G. CIAN, Milano, 2018, pp. 818-819, *ibi* "la destinazione in modo durevole di una cosa a servizio od ornamento di un'altra «non» necessita di «alcuna forma solenne», neppure nel caso di immobili, mentre l'automatica estensione alla cosa pertinenziale degli atti e dei rapporti, che hanno per oggetto la cosa principale, può esser esclusa soltanto mediante la manifestazione espressa di una «volontà contraria», negoziale, non desumibile *aliunde*".

⁴⁹ A. TORRENTE, P. SCHLESINGER, *Manuale*, cit., p. 198, dove si parla di "vincolo di accessorietà", e p. 199, *ibi*, si evidenzia che "le pertinenze seguono, di regola, lo «stesso destino» della cosa principale, a meno che non sia diversamente disposto (art. 818 c.c.). Se io vendo, dono, permuto un bene, l'atto ha ad oggetto «anche» le pertinenze, pur se di queste non si faccia cenno e, naturalmente, sempre che le parti non



(δ) la cessione congiunta e contestuale di tutte o parte delle partecipazioni sociali di una società o di un pacchetto azionario. Ricorre spesso il caso in cui, nell'ambito dei trasferimenti di partecipazioni societarie, la parte cessionaria (parte semplice) proponga a tutti o parte dei soci l'acquisto di parte o dell'intero capitale sociale detenuto da vari soggetti (parte complessa) offrendo un unico prezzo globale. Solo se tutti i soggetti⁵⁰, a cui è stata rivolta la proposta l'accettano, il contratto si conclude e si sostanzia in un «unico atto» [*rectius* un solo negozio giuridico], proprio perché la causa è unica, ma anche l'oggetto, poiché è interesse del proponente acquistare «solo *in toto*» le partecipazioni oggetto della sua proposta, anche se «da parte di più venditori», che costituiscono una «sola parte» 'soggettivamente complessa' con un 'risultato unitario'.

Negli esempi appena descritti si «combinano» e si «fondono insieme» sia elementi di connessione oggettiva, sia elementi di connessione volontaria: le parti, negli esempi riportati, hanno inteso portare a termine un unico contratto, retto da un'unica causa (la vendita del fondo agricolo o del fabbricato con le relative pertinenze, la cessione di partecipazioni societarie o dell'intero capitale sociale da parte di più soggetti, nella loro

manifestino una diversa volontà (Cass., 28.12.2011, n. 29468)». La Comm. Trib. Prov. di Pavia, Sez. I, 17.3.2016, n. 174, in un caso analogo (anzi identico) all'esempio appena fatto, ha affermato che «non» vi può essere dubbio che per il contratto *de quo* la causa del negozio è stata unica e l'accordo unitario, avendo come fine il medesimo risultato. 'Una' è la parte venditrice come del resto 'una' è la parte acquirente del negozio intervenuto. Oggetto della compravendita è senza dubbio un'«unica abitazione» con i suoi accessori e pertinenze, tra cui l'area cortilizia, aventi, questi ultimi 'complementi', solo per forza di cose (date le diverse «provenienze») un'intestazione diversa. In realtà il tutto costituisce, per intrinseca natura, un tutt'uno. Pertanto, il bene va assoggettato a un unico trattamento tributario, ossia a unica tassazione ai fini dell'imposta di registro. Non è infatti ipotizzabile un trasferimento del fabbricato abitativo senza il cortile pertinenziale da cui si accede, perché così voluto dalle parti. I Giudici ritengono sussistere, nella fattispecie in esame, la ricorrenza di un 'negozio unico' avente ad oggetto tutto il 'cespite nel suo insieme' (casa e cortile), essendo stato indicato l'oggetto del negozio da intendersi come 'bene unitario' ed essendo stato previsto un 'prezzo globale' e perciò 'unico'; *et.* per altri casi analoghi, Comm. Trib. Prov. di Pavia, Sez. III, 14.7.2016, nn. 394 e 395 e ancora 15.12.2016, n. 632, in cui, in particolare, i Giudici, aderendo all'indirizzo della giurisprudenza di legittimità, hanno ritenuto che si è trattato di un solo negozio giuridico (negozio complesso) con un'unica manifestazione di volontà, con il comune intento di alienare i rispettivi immobili a un'unica parte acquirente, con un unico prezzo concordato a corpo e non a misura (Cass., 20.6.2013, n. 15545). La compravendita ha interessato un unico bene immobile, invero la cantina, l'autorimessa e l'orto [caso *de quo*] devono essere considerate pertinenze dell'unità immobiliare e la diversa ripartizione del prezzo di compravendita non sposta i termini della corretta tassazione applicata dal notaio.

⁵⁰ Talvolta, nella pratica corrente, le cessioni dell'intero pacchetto consegue in attuazione delle clausole di «*drag along*» e «*tag along*» previste negli statuti sociali. Dette clausole disciplinano il diritto del socio alienante (normalmente «socio di maggioranza») di «trascinare», nel contesto della cessione delle proprie partecipazioni ad un acquirente, anche quelle degli altri soci (normalmente «di minoranza») i quali saranno obbligati a subire il trascinamento del socio di maggioranza. Per un approfondimento sulle citate clausole P. DIVIZIA, *Le clausole di tag e drag along*, Milano, 2013; Mass. 88 Comm. Soc. Cons. not. Milano; Mass. H.I.19 Cons. not. Triv.



globalità, unitarietà e inscindibilità), per un unico e inscindibile prezzo, in quanto il bene ceduto è unico e, pertanto, l'alienazione di una parte di esso non potrebbe essere oggettivamente portata a termine senza l'alienazione anche dell'altra porzione⁵¹. La presenza di vari venditori in un unico contratto – inteso come unico documento contrattuale – è solo un semplice e superficiale indizio che ci si trova di fronte a più negozi giuridici (certamente in un unico contratto possono essere ricompresi più negozi giuridici, retti, cioè, da più cause). Ma l'assunto non è sempre vero. Occorre invece guardare alla realtà concreta e oggettiva, ossia alla «causa reale» del negozio, al contratto “*come unica operazione economica*”. In definitiva, ogni volta che le parti abbiano inteso alienare o rispettivamente acquistare più immobili congiuntamente (inscindibilmente) per un unico (inscindibile) prezzo, si è in presenza di un «solo negozio» e cioè di un «negozio con parte complessa».

In conclusione, la «complessità», caratteristica del negozio complesso, può essere: (a) «oggettiva» – in tal caso si parlerà, più specificamente, di «negozio complesso dal lato oggettivo», inteso come “prestazione unica e inscindibile”, per cui non è possibile scindere la prestazione se è unica, inscindibile e indivisibile; (b) «negoziale», in quanto è «unitaria» la «manifestazione di volontà negoziale» e vi è, in conseguenza, ‘unicità’ del ‘negozio giuridico’: le parti, con un unico negozio (es. una sola vendita), inteso come «unica manifestazione di volontà» – secondo la formula collaudata “ciascuno per i propri diritti, nessuno escluso, e complessivamente per l'intera proprietà”, alienano l'immobile per intero e per l'unitario prezzo convenuto. Da ciò discende anche l'«unicità del prezzo» – un *unicum* espressamente pattuito dalle parti – anch'esso inscindibile, indivisibile e non frazionabile.

⁵¹ Cfr. Comm. Trib. Prov. Pavia, 15.3.2016, n. 148, *ibi* è stato evidenziato che, contrariamente a quanto ritenuto dall'AdE, la vendita di terreni agricoli, in un 'unico corpo', da parte di 'diversi soggetti alienanti' a un 'unico soggetto acquirente', per 'un solo ed inscindibile prezzo', deve essere considerata una «sola vendita», quale cd. «negozio complesso» (da assoggettarsi a un'unica tassazione); cfr. *etiam* Comm. Trib. Prov. Pavia, 17.3.2016, n. 173, in cui si precisa che nel caso *de quo* (compravendita di terreni agricoli alienati in parte da un 'unico soggetto' e in parte dal 'medesimo soggetto unitamente al coniuge'), le due volontà dei venditori, formanti l'atto, «non» sono distinte, ma si sono «fuse» in un'unica e sola volontà tesa a tutelare l'interesse della parte venditrice nei confronti della parte acquirente che ha versato un «unico prezzo globale»; *idem* Comm. Trib. Prov. Pavia, 15.12.2016, n. 631; Comm. Trib. Prov. Pavia, 21.11.2016, n. 585 e n. 590, *ibi* dopo aver precisato che nel caso *de quo* il prezzo delle compravendite è stato pattuito a corpo, nonostante la differente intestazione dei terreni venduti, si è ribadito che la «volontà» dei cedenti è stata «univoca» nel vendere con un «solo» e «unico atto negoziale».



5. – Cosa differenzia il “negozio complesso” e, nello specifico qui trattato, del “negozio con parte complessa” dai “negozi collegati o connessi”?⁵² In apparenza il risultato dell’operazione economica è uguale. Nel caso di vendita con parte soggettivamente complessa, il negozio, caratterizzato da un’“unica causa”, da un’unica trattativa (con l’altra parte) e da un “prezzo unitariamente convenuto”, costituisce un’unica compravendita [*supra*]. Può anche verificarsi che la stessa operazione economica venga realizzata attraverso il compimento di più negozi giuridici, tra loro autonomi e indipendenti, con cause distinte, seppur preordinati al raggiungimento dell’unico scopo voluto, che renda la causa di ogni negozio connessa con tutti gli altri contratti, con la conseguenza che gli effetti dell’uno si ripercuotono necessariamente sugli altri, in quanto i negozi collegati ‘*simul stabunt simul cadent*’ [ossia ‘insieme stanno insieme cadono’], giacché i singoli contratti sono tra loro legati da un nesso di interdipendenza – basati su una sola operazione economica – per cui la caduta di uno non potrà che travolgere gli altri essendo

⁵² Si tratta di ipotesi in cui le parti stipulano sì negozi distinti [collegati], ma funzionalmente «preordinati» dalle parti per la realizzazione di un «disegno unitario» condiviso da tutti contraenti (Cass., 17.5.2010, n. 11974). Il ‘collegamento’ tra negozi diversi può essere esplicitato da precise ‘disposizioni contrattuali’ apposte dalle parti, ovvero essere desunto dall’obiettiva relazione funzionale’ tra i due contratti. Per una bibliografia in tema di negozi collegati: G. ALPA, *Manuale*, cit., pp. 583-584; G.M. ARMONE, *Collegamento negoziale e revocatoria; qualche osservazione*, in *Giur. it.*, 1995, I, 1, c. 767; F. AULETTA, *Il collegamento di negozi: note sul caso Maradona*, in *Giust. civ.*, 1992, p. 3213; V. BARBA, *La connessione tra i negozi e il collegamento negoziale*, in *Studi in onore di Giuseppe Benedetti*, Napoli, 2008, p. 25; P. BARCELLONA, *Libertà contrattuale*, in *Enc. dir.*, XXIV, Milano, 1974, p. 487 ss.; L. BIGLIAZZI GERI, U. BRECCIA, F.D. BUSNELLI, U. NATOLI, *Diritto civile, I, Fatti e atti giuridici*, Torino, 1986, p. 752; L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1948, pp. 329 ss.; CASTIGLIA G., *Negozi collegati in funzione di scambio*, in *Riv. dir. civ.*, 1979, II, p. 398; C. COLOMBO, *Operazioni economiche e collegamento negoziale*, Padova, 1999, pp. 216; DI NANNI C., *Collegamento negoziale e funzione complessa*, in *Riv. dir. comm.*, 1977, I, p. 279 ss.; F. GALGANO, *Tratt. dir. civ.*, cit., p. 250 ss.; F. GAZZONI, *Manuale*, cit., pp. 826 ss.; G. LENER, *Profili del collegamento negoziale*, Milano, 1999; F. MAISTO, *Il collegamento volontario tra contratti nel sistema dell’ordinamento giuridico. Sostanza economica e natura giuridica degli autoregolamenti complessi*, Napoli, 2002; V.B. MEOLI, *I contratti collegati nelle esperienze giuridiche italiana e francese*, Napoli, 1999, p. 13; F. MESSINEO, *Contratto collegato*, voce *Enc. dir.*, Milano, 1962, X, p. 48; ID, *Il contratto in genere*, cit., p. 719 ss.; S. ORLANDO CASCIO-C. ARGIROFFI, *Contratti misti e contratti collegati*, voce *Enc. giur.* Treccani, vol. IX, Roma, 1988, p. 1 ss.; C.A. PUPPO, *Credito al consumo e collegamento negoziale*, in *Giur. it.*, 11/2009, p. 2392; A. RAPPAZZO, *I contratti collegati*, Milano, 1998; F. ROLFI, *La causa come funzione economico sociale: tramonto di un idolum tribus?*, in *Corr. giur.*, 2006, p. 1718; V. ROPPO, *Il contratto*, in *Tratt. dir. priv.* Iudica-Zatti, Milano, 2000, p. 387; F. SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 1997, p. 215; G. SCHIZZEROTTO, *Il collegamento negoziale*, Napoli, 1983, pp. 66-70; R. SCOGNAMIGLIO, *Collegamento negoziale*, voce *Enc. dir.*, Milano, 1960, VII, p. 375 e et. in *Scritti giuridici*, I, Padova, 1996, p. 119; A. TORRENTE, P. SCHLESINGER, *Manuale*, cit., p. 599 ss.; P. TROIANO, *Il collegamento contrattuale volontario*, Roma, 1999, pp. 3 ss. In giurisprudenza, per la distinzione tra negozio complesso e negozio collegato, si vedano Cass. 7.6.2004, n. 10789, cit.; Cass. 4.5.2009, n. 10180, cit.



l'accordo unitario, stretto e concatenato in un rapporto di reciproca dipendenza⁵³. La principale e sostanziale differenza tra il negozio complesso e il collegamento negoziale è la stessa che sussiste tra causa unica (= contratto unico o negozio complesso) e cause distinte (= negozi plurimi collegati). La figura dei contratti «collegati» è tale poiché ciascuno non sarebbe stato concluso se non fosse stato concluso anche l'altro, ma ognuno conserva la sua individualità e ha pertanto una causa autonoma e distinta. In comune i contratti hanno un elemento oggettivo (finalità unitaria) e la volontà soggettiva delle parti contraenti che vincolano reciprocamente i due o più contratti a reciproca dipendenza⁵⁴. Il collegamento tra contratti diversi può risultare 'tipico' e cioè un collegamento necessario (tra contratto e subcontratto) o 'atipico' (collegamento per volontà delle parti)⁵⁵. Inoltre i contratti collegati possono intercorrere tra le stesse parti oppure tra parti diverse, chiamato collegamento "soggettivamente omogeneo" o "eterogeneo"⁵⁶. A differenza del contratto "complesso" – negozio unico – ove le vicende che lo investono (invalidità, inefficacia, risoluzione), concernendo per forza 'tutto' il contratto (inteso come un '*unicum*'), travolgono conseguentemente tutto il negozio, la "capitolazione" del contratto collegato, invece, dovrà essere 'accertata' su istanza della parte interessata⁵⁷, fatto salvo

⁵³ In merito al collegamento negoziale G. BOVA CRISPINO, *L'inesco della clausola simul stabunt simul cadent e la sua operatività in regime di c.d. prorogatio del cda*, in *Nuova giur. civ. comm.*, n. 11/2018, pp. 1584-1589 (con particolare applicazione al diritto societario); M. MARTONE, *Note sulla clausola simul stabunt simul cadent*, in *Rass. dir. civ.*, 1985, p. 822. Ita F. GALGANO, *Tratt. dir. civ.*, cit., p. 418; F. GAZZONI, *Manuale*, cit., p. 826, *ibi*, è dunque questa unicità [di interesse] a caratterizzare la fattispecie, sia pure attraverso una pluralità di contratti, i quali, per l'appunto, '*simul stabunt simul cadent*', perché sono preordinati ad uno scopo pratico unitario. È la 'finalità complessiva' dell'unitaria operazione economica, voluta dai contraenti, che ha particolare rilievo e che ha spinto le parti a concludere il contratto (è la cd. "causa in concreto"), rendendo idoneo il progetto complessivo delle parti senza che venga frustrata la finalità complessiva dell'operazione economica voluta. [NdA].

⁵⁴ R. SACCO e G. DE NOVA, in *Il contratto*, IV^a ed., Milano 2016, pp. 79-80.

⁵⁵ Cass., 27.4.1995, n. 4645, in *Giust. civ.*, 1996, I, 1093 nota di G. CHINÉ, *Il collegamento contrattuale tra tipicità ed atipicità*, in *Id*, p. 1095 ss., *ibi* si evidenzia che il collegamento contrattuale può risultare tipizzato legislativamente, come nel caso della sublocazione, o può essere espressione dell'autonomia negoziale e che, in tale caso, si configura come un meccanismo, in base al quale le parti perseguono un 'risultato economico unitario e complesso', non per mezzo di un singolo contratto, bensì attraverso una pluralità coordinata di contratti, ciascuno dei quali, pur conservando una causa autonoma, è finalizzato ad un 'regolamento unitario di interessi'. Il criterio distintivo tra 'contratto unico' e 'contratto collegato' non è qui dato da elementi formali, quali l'unità o la pluralità dei documenti contrattuali e la mera contestualità delle stipulazioni, ma dall'elemento sostanziale dell'unicità o pluralità degli interessi' perseguiti dai contraenti.

⁵⁶ D. CARUSI, *La disciplina della causa*, in *Tratt. contratti* Rescigno-Gabrielli, t. 1, in *I contratti in generale*, I, Torino, 1999, II ed. agg., 2006, pp. 591-691, pp. 591-691.

⁵⁷ *Id.*, o.u.c., p. 641, *ibi*, *uti dicitur supra*, nel 'collegamento bilaterale' l'interdipendenza del regolamento negoziale rispetto al contratto 'unitario e complesso' potrebbe essere vista come un grado minore di in-



il caso ‘atipico’ – come questo – in cui, in forza dell’autonomia contrattuale, *ex art.* 1322, comma 2, c.c., le parti di ogni contratto, dopo aver preso accordi contrattuali distinti dalle parti degli altri negozi, abbiano tutti insieme convenuto, per interesse di una o più parti, ma con la volontà comune di tutte le parti, di «unire strettamente», ossia “collegare”, i vari negozi giuridici [uguali o anche diversi], sia se stipulati in unico atto sia con più atti. Questa correlazione – *rectius* ‘connessione’ – voluta inequivocabilmente dalle parti, comporta che se un negozio “cade”, analogamente lo stesso destino si rifletterà su tutta la sequenza dei contratti collegati⁵⁸. È questa l’indagine che si deve realizzare al fine di ponderare correttamente la fattispecie del negozio giuridico, partendo dall’assunto che il diritto è in continua trasformazione e non sempre – anzi raramente – è possibile schematizzare, all’interno di “modelli matematici”⁵⁹, i contratti che le parti intendono realizzare e portare a compimento.

terdipendenza degli effetti, perché, mentre in presenza di un contratto unico la caducazione potrà ‘*ipso iure*’ e travolgere in un “sol colpo” tutti gli effetti stabiliti dalle parti, la caducazione “riflessa” del contratto collegato ‘dovrà’ essere oggetto di distinto accertamento – anzi *probabiliter* va ammesso che essa si verifichi se non sempre –necessariamente ‘*ope iudicis*’ su apposita iniziativa della parte interessata, salvo che il suddetto principio “*simul simul*” sia stato previsto in un’«espressa clausola automatica», per cui “insieme staranno oppure insieme cadranno”, ossia ‘*ipso iure*’ il venir meno di una situazione ha, per conseguenza e necessariamente, la fine contestuale di un’altra e viceversa [*hanc innuitur ultima* NdA].

⁵⁸ Cfr. Cass. 4.3.2010, n. 5195, in CED 2010, rv. 611671: “Il collegamento negoziale, il quale costituisce espressione dell’autonomia contrattuale prevista dall’articolo 1322 del c.c., è un meccanismo attraverso il quale le parti perseguono un «risultato economico complesso», che viene ‘realizzato’, non già per mezzo di un autonomo e nuovo contratto, ma attraverso una ‘pluralità coordinata di contratti’, i quali conservano una loro «causa autonoma», anche se ciascuno è concepito, funzionalmente e teleologicamente, come collegato con gli altri, sì che le vicende che investono un contratto possono ripercuotersi sull’altro, seppure non necessariamente in funzione di condizionamento reciproco, ben potendo accadere che uno soltanto dei contratti sia subordinato all’altro, e non anche viceversa, e non necessariamente in rapporto di principale ad accessorio. ‘Accertare’ la natura, l’entità, le modalità e le conseguenze del collegamento negoziale realizzato dalle parti rientra nei «compiti» esclusivi del «giudice» di merito, il cui apprezzamento non è sindacabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua e immune da vizi logici e giuridici”; *et.* Cass., 4.9.1996, n. 8070, in *Mass. Foro it.*, 1996; Cass., 23.6.1982, n. 3827, in *Mass. Foro it.*, 1982, *ibi* “la ‘causa’ che giustifica la validità dell’interdipendenza voluta dalle parti sta nell’«unità dell’operazione economica» che più contratti sono chiamati a realizzare”.

⁵⁹ È ciò che sembra invece fare *perperam* l’Agenzia delle Entrate nel caso in esame [*supra*].