

Cassazione civile sez. VI, 02/10/2020, n.20989

RILEVATO

che:

Il Tribunale di Milano, con sentenza del 21 marzo 2017 a seguito di ricorso depositato il 3 marzo 2015 da Robila S.r.l. nei confronti di C.M. per cui fosse dichiarata la risoluzione del contratto preliminare di locazione ad uso non abitativo (ufficio) da loro stipulato in data 17 gennaio 2014 per inadempimento del convenuto, che avrebbe dovuto diventare conduttore nel contratto locatizio definitivo, e la sua condanna al risarcimento dei danni, con riconoscimento del diritto dell'attrice a trattenere la caparra -, dichiarava risolto il contratto per inadempimento del C., lo condannava a risarcire i danni determinati equitativamente nella misura di Euro 26.000 e dichiarava il diritto dell'attrice a trattenere la caparra.

Il C. proponeva appello principale e controparte appello incidentale. La Corte d'appello di Milano, con sentenza del 7 maggio 2018, in parziale riforma, riduceva i danni da risarcire nella misura di Euro 23.200, compensando per metà le spese di lite.

Robila S.r.l. ha proposto ricorso articolato in tre motivi e poi illustrato anche con memoria; si è difeso con controricorso il C., che ha presentato ricorso incidentale fondato su un unico motivo, da cui la ricorrente principale si è difesa con controricorso.

Diritto

CONSIDERATO

che:

1. Prima di esaminare i ricorsi, è opportuno riassumere il contenuto della sentenza d'appello laddove riforma quella di primo grado, trattandosi della questione che entrambi i ricorsi, da opposte posizioni, rendono oggetto di censura.

La corte territoriale in primis imputa una totale infondatezza alla tesi prospettata dall'appellante principale, cioè il C., secondo cui, trattandosi nella specie di inadempimento agli obblighi assunti con un contratto preliminare, il danno risarcibile a controparte dovrebbe consistere nel solo interesse negativo, come avviene nell'ipotesi di responsabilità precontrattuale; al contrario, trattandosi nella specie di inadempimento contrattuale, ai fini del risarcimento del danno spettante al promittente locatore, deve tenersi conto, quale utile parametro di riferimento, dell'utilità venuta a mancare al medesimo in seguito alla mancata conclusione del contratto definitivo, e quindi ben può farsi riferimento,

contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di prime cure, all'ammontare del canone di locazione, stabilito nella specie con il contratto preliminare nella misura annua di Euro 39.000,00, peraltro, potendo valutarsi ragionevolmente in sei mesi il periodo di tempo entro il quale la soc. Robila, se si fosse immediatamente attivata rimettendo l'immobile sul mercato non appena ricevuta dal C. la comunicazione del suo rifiuto di sottoscrivere il contratto definitivo, avrebbe potuto reperire un nuovo conduttore, nella specie il mancato utile (e quindi il danno relativo) direttamente derivato all'attuale appellata dalla mancata conclusione, imputabile ad inadempimento del promissario conduttore, del contratto definitivo, può essere equitativamente liquidato nella misura di Euro 19.500,00 (corrispondente a sei mensilità del canone concordato), nulla potendo invece riconoscersi al titolo di (danno per) spese condominiali che (se il contratto di locazione fosse stato regolarmente concluso) avrebbero gravato sul conduttore (anziché sul proprietario), attesa la mancanza in atti di elementi idonei a stabilire, neppure approssimativamente, il relativo ammontare, oltre all'importo di cui innanzi (pari, per quanto detto, ad Euro 19.500,00), spetta inoltre alla srl Robila, a titolo di risarcimento del danno direttamente cagionato dall'inadempimento di controparte, il rimborso della spesa di Euro 3.700,00, inutilmente sostenuta, a titolo di provvigioni versata al mediatore per la stipula del preliminare di locazione. Non appare, invece, addebitabile all'inadempimento del promittente conduttore il fatto che nel concludere con un nuovo conduttore, la Robila sia riuscita a spuntare un corrispettivo inferiore (Euro 32.400,00 anziché Euro 39.000,00 annui), essendo ciò verosimilmente dipeso da fattori del tutto estranei all'inadempimento del predetto promissario conduttore, legati all'andamento del mercato delle locazioni immobiliari e all'effettivo valore locativo dell'immobile.

2.1 Il primo motivo del ricorso principale denuncia, ex art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3, 4 e 5, violazione e falsa applicazione dell'art. 1227 c.c., comma 2, degli artt. 1226, 1269 c.c., degli artt. 112, 115, 116 c.p.c., degli artt. 2727 e 2729 c.c..

Lamenta la ricorrente che il giudice d'appello ha ridotto il quantum risarcitorio da Euro 26.000 a Euro 23.200 avvalendosi, come utile parametro di riferimento della mancata utilità dell'attuale ricorrente, del canone annuo di Euro 39.000 pattuito nel preliminare rimasto inadempito, ma dimezzando l'importo dovuto a tale titolo. Viene riportato il passo della motivazione della sentenza relativo alla quantificazione in Euro 19.500 del mancato utile subito dall'attuale ricorrente principale per l'inadempimento del C., deducendone anzitutto che sarebbe evidente che il giudice d'appello, imputando a Robila una mancata immediata attivazione per limitare il danno, avrebbe applicato, pur senza menzionarla esplicitamente, la norma di cui all'art. 1227 c.c., comma 2: trattandosi per di eccezione in senso stretto che, nel caso in esame, il C. non avrebbe mai sollevato, la corte territoriale sarebbe incorsa nella violazione dell'art. 112 c.p.c..

Questa prima parte del motivo, che è qualificabile come un vero e proprio submotivo, è manifestamente infondata, in quanto, come emerge dalla trascrizione della motivazione della

sentenza impugnata che si Ã" sopra compiuta, il giudice dÃ²appello non ha attribuito, in effetti, alla promittente locatrice alcuna condotta che abbia qualificato negligente e quindi riconducibile all'art. 1227 c.c., comma 2, bensÃ¬ ha meramente ricostruito la vicenda dal punto di vista fattuale, per trarne poi elementi di fondamento di una valutazione equitativa come quella alla fine adottata.

2.2 Successivamente, il motivo Ã² rectius, il submotivo seguente Ã² adduce che il giudice dÃ²appello non avrebbe Ã²tenuto nel debito conto le risultanze degli atti e documenti di causaÃ² • cosÃ¬ commettendo un Ã²errore di giudizioÃ² • ancora in relazione all'art. 1227 c.c., comma 2. La censura viene quindi illustrata sulla base di una serie di rilievi direttamente fattuali prospettando una vera e propria valutazione alternativa dell'esito di merito ed imputando al giudice dÃ²appello di avere trascurato Ã²completamente le allegazioni delle parti e le prove documentali in attiÃ² • -, ed incorre pertanto in una palese inammissibilitÃ² .

2.3 Infine, con un terzo submotivo, in evidente sviluppo della censura fattuale precedente, si viene ad attribuire al giudice dÃ²appello violazione e falsa applicazione degli artt. 2727 e 2729 c.c. Ã²per avere trascurato lâ²unico fatto noto e provatoÃ² •, sostituendolo con il tempo occorso per trovare altri conduttori, e per averlo invece sostituito Ã²con una mera ipotesi affatto disancorata dalle risultanze di causa, in totale assenza di indici che valessero a supportarlaÃ² •, il che condurrebbe anche alla violazione e falsa applicazione dell'art. 1226 c.c., dal momento che non vi sarebbe stata Ã²alcuna necessitÃ² di ricorrere ad una liquidazione equitativa, essendo in atti la prova documentale del piÃ¹ lungo periodo Ã² diciassette mesi Ã² precisamente occorso a Robila per reperire altri conduttoriÃ², benchÃ¬ prontamente attivatiÃ² •; si ripete che Ã²la sentenza ha del tutto ignorato le allegazioni delle parti e le risultanze istruttorie, violando comunque la norma in esameÃ² • e assommando all'errore di diritto relativo all'art. 1226 c.c. pure lâ²omesso esame di un fatto decisivo e discusso, Ã²ossia il fatto che lâ²immobile fosse rimasto sfitto per tutto lâ²anzidetto periodo, e non per sei mesi soltanto, a causa dell'inadempimentoÃ² •.

EÃ² piÃ¹ che evidente che quest'ultimo submotivo altro non Ã² che una ulteriore prospettazione di valutazione alternativa di merito, che la ricorrente tenta ictu oculi di schermare con lâ²invocazione degli artt. 2727, 2729, 1226 c.c. e dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

In conclusione, il primo motivo del ricorso principale risulta infondato nel primo dei submotivi e inammissibile nel resto.

3. Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1218 e 1223 c.c. in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Si trascrive un altro passo della motivazione della sentenza impugnata in ordine alla quantificazione del risarcimento riconosciuto all'attuale ricorrente per affermare che, se Ã² vero che, Ã²a distanza di diciassette mesi dal rifiuto ad adempiere del promissario conduttore,

per non aggravare il suo pregiudizio Robila ha dovuto accettare da altri conduttori un canone inferiore a quello previsto nel contratto preliminare con il C., che a causa dell'inadempimento di quest'ultimo, oltre alla perdita subita per il periodo in cui l'immobile è rimasto sfitto, Robila ha visto sfumare il vantaggio costituito dal maggior corrispettivo, per cui, alla luce di un calcolo aritmetico che descriverebbe il contenuto effettivo del lucro cessante, il danno comunque patito per lucro cessante è causalmente riconducibile all'inadempimento del promissario conduttore anche per la frazione che la stessa Robila non ha potuto evitare pur essendo riuscita a contenere il pregiudizio.

Il motivo, *ictu oculi*, patisce una sostanza direttamente fattuale, desunta dalla estrapolazione artificiosa di un passo della complessiva motivazione che la sentenza offre in ordine alla quantificazione equitativa del risarcimento spettante all'attuale ricorrente. Esige infatti il motivo dal giudice di legittimità l'accertamento di un quantum di diverse dimensioni che sarebbe dovuto a Robila, accertamento da operare sulla base di un calcolo appunto dalla radice puramente fattuale, il che conduce la censura alla evidente inammissibilità.

4. Il terzo motivo lamenta omessa pronuncia ex art. 112 c.p.c. ancora in relazione agli artt. 1218 e 1223 c.c., riferendosi all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4.

Si adduce che nel ricorso introduttivo e nelle note conclusive del primo grado, nonché nella memoria di costituzione con appello incidentale di secondo grado, l'attuale ricorrente avrebbe chiesto il risarcimento per il pregiudizio derivante dal non avere colto altre occasioni di locazioni a terzi nel periodo tra la firma del preliminare del 17 gennaio 2014 e l'inatteso rifiuto di controparte a stipulare il contratto definitivo il 30 giugno 2014 e ancora la domanda di risoluzione del 3 marzo 2015 che avrebbe reso definitivo l'inadempimento, pregiudizio che non richiederebbe specifica dimostrazione e dovrebbe essere liquidato equitativamente. Il giudice d'appello avrebbe omesso di pronunciare sulla domanda risarcitoria in parte qua.

A prescindere dal fatto che non esiste danno che non richieda al fine risarcitorio una specifica dimostrazione della sua esistenza, non sussistendo il danno *in re ipsa*, la sentenza impugnata non ha affatto omesso di pronunciare come il motivo prospetta.

Invero, nella pagina 8, sub d), della sentenza la corte territoriale considera proprio la questione degli effetti della mancata volontà del C. di stipulare il contratto definitivo, equitativamente determinandone le conseguenze risarcitorie. E il mancato accoglimento integrale di quanto al riguardo richiesto, *id est* la non condivisione del contenuto della quantificazione, non può, ovviamente, essere convertito in una omessa pronuncia.

Il motivo, pertanto, è privo di consistenza.

Il ricorso principale dunque risulta infondato.

5.1 Il C. con il ricorso incidentale presenta un unico motivo denunciante falsa applicazione degli artt. 1225 e 1453 c.c. per il diniego da parte del giudice dell'appello della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità.

Adduce di avere chiesto nell'atto d'appello di applicare la disciplina della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione sotto il profilo della presupposizione nonché la disciplina risarcitoria attenuata prevista per un contratto preliminare e non quella per il contratto definitivo, e pertanto modificare la quantificazione del danno.

La corte territoriale, seppur (inspiegabilmente) allargando il ragionamento all'impossibilità sopravvenuta della prestazione, avrebbe indicato i motivi del non accoglimento della teoria dell'eccessiva onerosità sopravvenuta/presupposizione con un'argomentazione basata su elementi di fatto (prevedibilità dei costi di ristrutturazione e ripensamento di chi avrebbe dovuto condividere l'immobile con il C.) non censurabili in sede di legittimità.

Tanto premesso, la censura allontanandosi in parte dalla rubrica viene focalizzata su una asserita contraddittoria pronuncia sui criteri di determinazione del danno da inadempimento del contratto preliminare. In tal modo, si nota fin d'ora, il motivo si colloca nella stessa tematica trattata nel senso opposto, naturalmente dal ricorso principale.

Si adduce che il giudice d'appello sarebbe in contrasto con un principio affermato nel caso di specie fino alla sentenza di primo grado e mai messo in discussione nel successivo grado di giudizio nel presente giudizio di legittimità, richiamando un passo della sentenza di primo grado per cui il principio di buona fede ex art. 1375 c.c. obbliga a dare rilievo alla stipulazione di un contratto preliminare, per cui non vi sarebbe stata da parte dei contraenti la volontà di stipulare subito un contratto definitivo, circostanza che non potrebbe non aver indebolito l'affidamento di ciascuno dei contraenti con conseguente attenuazione delle reciproche aspettative risarcitorie. Pertanto andrebbero reiterati gli argomenti difensivi agitati in primo grado in ordine alla risarcibilità del solo interesse negativo.

Seguono considerazioni relative al criterio della prevedibilità rispetto all'inadempimento del contratto preliminare e all'asserito che la prevedibilità del danno sarebbe autonomo requisito di determinazione del danno risarcibile che deve essere provato dal creditore, prova che qui non sarebbe stata fornita. Si conclude pertanto affermando che questa Suprema Corte potrà accertare e dichiarare che controparte non ha dimostrato di aver subito i danni reclamati per cui andranno accolte le domande formulate nei giudizi di merito dal C., e in ogni caso la tutela eventualmente da accordare a controparte non potrà coincidere con quella spettante in caso di inadempimento di un contratto definitivo, per cui la caparra dovrebbe ritenersi soddisfattiva per integrare tale tutela risarcitoria attenuata.

5.2 Come già anticipato, il motivo, nella sua prima parte, censura in senso antipodale rispetto alla censura esaminata come presente nel ricorso principale quella parte della sentenza d'appello in cui viene quantificato il risarcimento spettante alla parte che ha dovuto subire l'inadempimento della controparte.

Si è sopra riportata la motivazione che nella sentenza è presente riguardo appunto a tale risarcimento, la quale correttamente giunge ad escludere che questo debba essere confinato all'interesse negativo. È del tutto evidente, infatti, che un contratto preliminare ha superato lo stadio precontrattuale, anche se è proteso alla stipulazione di un ulteriore contratto, quello definitivo; pertanto, costituendo un accordo perfettamente compiuto non gli è applicabile il paradigma dell'art. 1337 c.c., come infatti ha ritenuto la corte territoriale. La censura è pertanto manifestamente infondata.

Il resto del motivo confluisce, in effetti, in una diretta fattualità che lo rende palesemente inammissibile, perseguendosi con esso una sorta di terzo grado di merito come, d'altronde, conferma la parte finale della doglianza laddove richiede espressamente accertamenti in ordine alla asserita carenza di prova dei danni da parte di Robila e alla sufficienza dell'importo della caparra ai fini del risarcimento.

Anche il ricorso incidentale, quindi, risulta infondato.

6. In conclusione, entrambi i ricorsi devono essere rigettati, dalla soccombenza reciproca derivando la compensazione delle spese del grado.

Seguendo l'insegnamento di S.U. 20 febbraio 2020 n. 4315 si dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2012, art. 13, comma 1 quater, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale e da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il rispettivo ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

P.Q.M.

Rigetta entrambi i ricorsi compensando le spese processuali.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente principale e del ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il rispettivo ricorso a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 2 luglio 2020.

Campi meta

Massima : *Il contratto preliminare, avendo superato lo stadio precontrattuale, costituisce un accordo perfettamente compiuto, benché proteso alla stipulazione di un ulteriore contratto, quello definitivo, con la conseguenza che allo stesso preliminare non è applicabile l'art. 1337 c.c. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto esente da critiche la sentenza che non aveva limitato al mero interesse negativo il danno risarcibile in favore del promittente locatore, ma aveva impiegato quale parametro di riferimento l'utilità perduta dal medesimo in seguito alla mancata conclusione del contratto definitivo, individuata nel canone di locazione che sarebbe stato corrisposto per un periodo di sei mesi, lasso di tempo considerato utile per il reperimento di un nuovo conduttore sul mercato).*

Supporto Alla Lettura :

Contratto preliminare

Il contratto preliminare (anche detto compromesso) è un vero e proprio contratto che obbliga entrambe le parti alla stipula del contratto definitivo. Il preliminare deve indicare gli elementi principali della vendita quali il prezzo e la casa da acquistare, l'indirizzo e una precisa descrizione (piani, stanze etc.) con i dati aggiornati del Catasto e la data del contratto definitivo. È opportuno, inoltre, definire tutti gli obblighi reciproci da adempiere prima della consegna dell'immobile. In caso di vendita di immobili in corso di costruzione sono previste dalla legge regole particolari per la redazione del contratto preliminare. È obbligatorio che il contratto preliminare sia stipulato da un notaio nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Per garantire la massima tutela al futuro acquirente è molto opportuno che il contratto preliminare sia stipulato dal notaio, mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico, in modo che venga trascritto nei Registri Immobiliari. Nelle altre ipotesi, l'opportunità della trascrizione può essere valutata con l'assistenza del notaio. La trascrizione vale come una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile. Non è soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, viene reso legalmente valido verso chiunque (tecnicamente è opponibile nei confronti dei terzi) e il venditore, di conseguenza, non potrà vendere l'immobile a qualcun altro, né concedere un'ipoteca sull'immobile, né costituire una servitù passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore non potranno iscrivere un'ipoteca sull'immobile promesso in vendita, né pignorarlo. Dal momento della trascrizione del contratto preliminare, l'immobile è riservato al futuro acquirente, e qualsiasi trascrizione o iscrizione non avrebbe effetto nei suoi confronti. Con la sentenza n. 4628 del 2015 la Corte di Cassazione a Sezioni unite ha riconosciuto validità al cosiddetto preliminare di preliminare. Si tratta di quell'accordo con cui le parti formalizzano il contenuto di una prima fase della trattativa contrattuale e con cui si obbligano a proseguire nella stessa. In questo modo danno spazio alla formazione progressiva del contratto e puntualizzano con un successivo accordo il contenuto giuridico dell'affare.