

Cassazione civile sez. II, 18/10/2024, n.27051

Fatto

FATTI DI CAUSA

(omissis), proprietaria di 1/4 di un immobile sito in E, contrada (Omissis), chiese al Tribunale di Enna di pronunciare sentenza, ai sensi dell'art. 2932 c.c., che producesse gli effetti del contratto preliminare del 29.7.2009, con il quale aveva promesso di vendere a (omissis) il citato immobile, deducendo l'inadempimento dei promissari acquirenti.

Il giudizio si svolse nel contraddittorio con (omissis), che si costituirono per resistere alla domanda.

La Corte d'Appello di Caltanissetta, per quel che rileva in questa sede, accolse per quanto di ragione la domanda di (omissis) e condannò i promissari acquirenti al pagamento del prezzo, con gli interessi decorrenti dal 16.9.2010, data in cui la promittente venditrice avrebbe comunicato ai promissari acquirenti la propria disponibilità a procedere al rogito; rigettò, invece, la domanda di risarcimento del danno derivante dal mancato impiego della somma che avrebbe ricavato dall'acquisto per carenza di prova.

(omissis) ha proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello sulla base di due motivi.

(omissis) hanno resistito con controricorso.

Il ricorso è stato avviato alla trattazione in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

In prossimità della camera di consiglio, le parti hanno depositato memorie illustrative.

Diritto

RAGIONI DELLA DECISIONE

Deve essere, in primo luogo, rigettata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per genericità ed apparenza dei motivi in quanto, sebbene il primo motivo non indichi la norma violata, dal contesto è agevole desumere che si censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 1219 c.c. e 1282 c.p.c.

Nell'esposizione del motivo, infatti, la ricorrente lamenta l'erronea decorrenza degli interessi, indicando, peraltro, le norme che si assumono violate.

L'orientamento di questa Corte è consolidato nel ritenere che il ricorso per cassazione, pur dovendo essere articolato in specifiche censure riconducibili in maniera immediata ed inequivocabile ad uno dei cinque motivi di impugnazione previsti dall'art. 360, comma 1 c.p.c.,

non richiede la necessaria adozione di formule sacramentali o lâ??esatta indicazione della norma violata purchÃ© le censure individuino con chiarezza i vizi prospettati (Cassazione civile sez. un., 08/11/2021, n. 32415).

Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. artt. 1219 c.c. e 1282 c.c., in relazione allâ??art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per avere la Corte dâ??Appello stabilito la decorrenza degli interessi dal 16.9.2010, data in cui la promittente venditrice aveva comunicato ai promissari acquirenti la propria disponibilitÃ a procedere al rogito e non alla scadenza del termine per concludere il contratto definitivo. La ricorrente richiama la giurisprudenza di questa Corte, secondo cui, in tema di esecuzione specifica dellâ??obbligo di concludere il contratto definitivo, la condanna al pagamento del prezzo si configura come unâ??azione di condanna ad ottenere lâ??adempimento di unâ??obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, con la conseguenza che gli interessi decorrerebbero dalla data in cui il credito era divenuto liquido ed esigibile.

Il motivo Ã" infondato.

La Corte dâ??Appello ha correttamente riconosciuto la corresponsione degli interessi, ai sensi dellâ??art. 1282 c.c., con decorrenza dal momento in cui il credito Ã" divenuto esigibile, con decorrenza dal momento in cui la promittente venditrice aveva comunicato la disponibilitÃ di procedere al rogito, indicando il nome del notaio.

Solo in tale data, la venditrice ha manifestato la volontÃ di trasferire il bene oggetto del preliminare, a nulla rilevando la scadenza stabilita dal preliminare in presenza di un diverso accordo tra le parti.

Non Ã", pertanto, ravvisabile la violazione o falsa applicazione dellâ??art. 1218 c.c., avendo la Corte di merito qualificato gli interessi dovuti alla promittente venditrice come interessi compensativi, i quali sono dovuti sulla base del principio della naturale feconditÃ del denaro (Cassazione civile sez. VI, 14/05/2018, n. 11605; Cass. Sez. 1, 23/01/2008, n. 1377).

Il principio secondo cui gli interessi compensativi sono dovuti, ai sensi dellâ??art. 1499 c.c., per il periodo successivo alla data prevista per la stipulazione del definitivo, ancorchÃ© il promittente acquirente abbia ritardato il pagamento del saldo per causa a lui non imputabile, non opera ove una diversa scadenza per la conclusione del preliminare sia stato concordato tra le parti; in tal caso, il credito Ã" esigibile con decorrenza dal nuovo termine e, nel caso di specie, dal momento in cui la venditrice ha manifestato la propria disponibilitÃ a concludere il contratto definitivo, fissando la data innanzi al notaio.

Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 c.c. e 1224 c.c., in relazione allâ??art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. perchÃ© la Corte di merito avrebbe erroneamente rigettato la richiesta di maggior danno consistito nel non aver potuto

acquistare un altro immobile con il ricavato della vendita del bene oggetto di preliminare. La ricorrente sostiene di aver fornito in giudizio la prova del danno, e, in particolare deduce di aver articolato, nell'atto introduttivo, la prova testimoniale volta a provare di aver avviato trattative per l'acquisto di un altro immobile con il ricavato della vendita; deduce, inoltre, che avrebbe utilizzato dette somme per spese sanitarie e per ristrutturare la propria abitazione. La Corte d'Appello avrebbe errato, in presenza di un principio di prova sull'impiego del denaro ricavato dalla vendita dell'immobile a non liquidare il danno in via equitativa.

Il motivo Ã inammissibile.

La Corte d'Appello ha escluso il risarcimento del danno patrimoniale derivante dal mancato acquisto di un altro immobile commerciale con il ricavato della vendita dell'immobile ai promissari acquirenti perchÃ la prova era generica, mancando l'indicazione dell'immobile da acquistare, del suo valore locativo e della tipologia di attivitÃ commerciale da avviare.

Il ricorrente deduce di aver articolato la prova testimoniale con l'atto introduttivo del giudizio, indicando il soggetto con cui aveva avviato le trattative e l'immobile da acquistare per avviare la propria attivitÃ commerciale ma omette di precisare ed allegare, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 6 c.p.c., se la prova venne reiterata in sede di precisazione delle conclusioni e riproposta con la comparsa di costituzione in appello.

Ã consolidato il principio secondo cui la parte che si sia vista rigettare dal giudice di primo grado le proprie richieste istruttorie ha l'onere di reitarle al momento della precisazione delle conclusioni poichÃ, diversamente, le stesse debbono intendersi rinunciate e non possono essere riproposte in appello (tra le tante Cassazione civile sez. III, 04/08/2016, n. 16290).

In ogni caso, la parte non ha nemmeno dedotto, in sede di ricorso per cassazione, di aver riproposto la richiesta di prova testimoniale innanzi al giudice (Cassazione civile sez. III, 13/09/2019, n. 22883).

Ne deriva la genericitÃ del motivo di ricorso per cassazione, sia in relazione al mancato acquisto di altro immobile con il ricavato della vendita, sia a fortiori, degli ulteriori impieghi di dette somme.

Il ricorso deve, pertanto, essere rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 2000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, d'atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 1 ottobre 2024.

Depositata in Cancelleria il 18 ottobre 2024.

Campi meta

Giurispedia.it

Massima :

Nel caso di preliminare di compravendita con effetti anticipati, se le parti stabiliscono una scadenza per la conclusione del contratto definitivo e poi ne concordano una diversa, gli interessi compensativi ex art. 1499 c.c. sono dovuti a partire dalla nuova data, poich  il credito per il prezzo diventa esigibile da quel momento.

Supporto Alla Lettura :

Contratto preliminare

Il contratto preliminare (anche detto compromesso)   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.   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.   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   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'opportunit  della trascrizione pu  essere valutata con l'assistenza del notaio. La trascrizione vale come una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile. Non   pi  soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, viene reso legalmente valido verso chiunque (tecnicamente   opponibile nei confronti dei terzi) e il venditore, di conseguenza, non potr  vendere l'immobile a qualcun altro, n  concedere un'ipoteca sull'immobile, n  costituire una servit  passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore non potranno iscriverne un'ipoteca sull'immobile promesso in vendita, n  pignorarlo. Dal momento della trascrizione del contratto preliminare, l'immobile   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 validit  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.