

Cassazione civile sez. II, 27/03/2013, n. 7759

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 1993 R.D., premesso di avere stipulato, assieme al padre Ru.Gi., in data 17 luglio 1992, con B.A. e B.R. un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile, versando dapprima una caparra confirmatoria di L. 20.000.000 e poi un acconto di L. 80.000.000, e di avere successivamente scoperto che il muro perimetrale della cantina e dell'autorimessa erano stati modificati, tanto che lo stato del bene divergeva dalla planimetria catastale allegata al preliminare, convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Cremona i promittenti venditori chiedendo che il bene, previa sua regolarizzazione, le fosse trasferito ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. ovvero il contratto fosse dichiarato risolto per inadempimento dei convenuti, con loro condanna alla restituzione del doppio della caparra e dell'acconto versato. I B. si opposero alla domanda e, assumendo che la controparte si era rifiutata senza giustificato motivo di stipulare il contratto definitivo dinanzi al notaio, chiesero in via riconvenzionale che il contratto fosse risolto per inadempimento dell'attrice, con rifusione dei danni subiti.

Intervenne in giudizio Ru.Gi. che, in qualità di promissario acquirente del bene, fece proprie le domande avanzate dall'attrice. In corso di causa i convenuti, ottenuta la regolarizzazione amministrativa dell'immobile, lo vendettero a Br.Ro. e M.E.. A seguito della richiesta di sequestro giudiziario del bene avanzato dagli attori intervenne in giudizio M.E., eccependo la propria buona fede e la validità del proprio acquisto, atteso che la domanda di adempimento proposta dalla R. era stata trascritta, per errore, su un bene diverso.

Esaurita l'istruttoria, il Tribunale accolse la domanda degli attori di risoluzione del contratto e condannò i convenuti al pagamento del somma di Euro 20.658,28, pari al doppio della caparra, e della ulteriore somma di Euro 41.316,55, oltre accessori, a titolo di restituzione dell'ulteriore acconto sul prezzo.

Interposto gravame principale da parte dei B. ed incidentale da parte di M.E., con sentenza n. 638 del 11 luglio 2006 la Corte di appello di Brescia confermò la sentenza impugnata, tranne che per la regolamentazione delle spese relative a M., di cui accolse l'appello incidentale. Per quanto qui ancora interessa, la Corte bresciana affermò che legittimamente i promissari acquirenti si erano rifiutati di addivenire alla stipula del contratto definitivo dinanzi al notaio, attesa che l'irregolarità edilizia del bene, peraltro negata in tale sede dalla controparte, lo rendeva difforme da quello indicato nel preliminare, a nulla rilevando che tale abuso fosse di modesta entità e fosse stato successivamente regolarizzato con una semplice autorizzazione in sanatoria mediante il pagamento di una sanzione di L. 500.000, atteso che essi non potevano conoscere in anticipo l'esito della relativa pratica amministrativa, peraltro attivata dai promittenti venditori solo successivamente al fallimento della trattativa, aggiungendo che la

successiva vendita del bene a terzi aveva reso impossibile il trasferimento in loro favore dell'immobile.

Per la cassazione di questa decisione, con atto notificato il 31 gennaio 2007, ricorrono B.A. e B.R., affidandosi a quattro motivi. Resistono con controricorso R. D. e Ru.Gi., mentre M.E. non ha svolto attività difensiva.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il primo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione della L. n. 47 del 1985, artt. 10, 26 e 40 censurando l'affermazione della sentenza impugnata che, attesa la difformità del bene, ha ritenuto legittimo il rifiuto dei promissari acquirenti alla stipula del contratto definitivo non potendo essi conoscere in anticipo l'agevole sanabilità in via amministrativa dell'abuso, per il quale al momento non risultava nemmeno presentata istanza di regolarizzazione. Sostengono al contrario i ricorrenti che tale previsione circa la facile regolarizzazione della difformità riscontrata era invece chiaramente evincibile dalla normativa edilizia che, con riferimento a tale tipo di abusi, prevedeva la loro regolarizzazione in via amministrativa e non poneva alcun limite alla commerciabilità del bene. Il giudice *a quo* non avrebbe pertanto potuto ritenere che tale difformità dava luogo ad un inadempimento dei promettenti venditori così grave da giustificare il rifiuto dell'altra parte alla stipulazione del contratto definitivo.

Il secondo motivo di ricorso, nel denunciare violazione e falsa applicazione degli artt. 1453, 1455 e 1460 cod. civ., lamenta che la Corte di appello, pur espressamente riconoscendo che l'abuso di cui trattasi era di modesta entità, abbia ritenuto giustificata l'eccezione di inadempimento della controparte, omettendo qualsiasi valutazione in ordine alla gravità dell'inadempimento denunciato.

I due motivi, che vanno trattati congiuntamente in virtù¹ della loro connessione obiettiva, sono fondati.

La Corte di appello di Brescia, nel valutare comparativamente il comportamento delle parti nella vicenda contrattuale per cui l'attuale causa, ha affermato che legittimamente i R., promissari acquirenti, si erano rifiutati di presentarsi dinanzi al notaio per la stipula dell'atto pubblico di vendita dal momento che nell'immobile compromesso risultava presente una irregolarità edilizia, aggiungendo che non rivestiva alcuna rilevanza il fatto che l'abuso fosse modesto e sanabile con una semplice autorizzazione in sanatoria ed il pagamento di una sanzione di scarsa entità, non potendo gli acquirenti conoscere in anticipo tale possibilità di regolarizzazione ed avendo

essi comunque *diritto a vedersi consegnato un bene che sia conforme allo strumento urbanistico*.

Dall'esposizione dei fatti contenuta nella sentenza impugnata e nel ricorso risulta in particolare che l'abuso lamentato consisteva in un diverso posizionamento, rispetto alla planimetria catastale, del tramezzo divisorio tra la cantina ed il garage, locali di proprietà dei promittenti venditori e facenti parte, insieme all'appartamento, dell'oggetto del preliminare di vendita. Ci² precisato, il ragionamento svolto dalla sentenza di appello non merita di essere condiviso, atteso che la Corte omette completamente di valutare uno dei punti fondamentali su cui si incentra la figura dell'eccezione di inadempimento, rappresentato dal fatto che il rifiuto da parte del contraente di adempiere la propria obbligazione, quale esercizio di autotutela privata, per essere qualificato legittimo, e quindi non arbitrario e non abusivo, non deve essere contrario a buona fede, condizione che è riscontrabile soltanto laddove l'inadempimento dell'altra parte, avuto riguardo all'interesse di chi solleva l'eccezione, non possa essere considerato di scarsa importanza, sostanziandosi esso in una irregolarità o divergenza della prestazione rispetto a quella pattuita tale da alterare in modo significativo il sinallagma contrattuale. Sul tema questa Corte ha avuto modo di ripetere che, nel caso in cui venga sollevata eccezione di inadempimento, il giudice è chiamato a svolgere una valutazione comparativa degli opposti inadempimenti, avendo riguardo anche allo loro proporzionalità rispetto alla funzione economico-sociale del contratto e alla loro rispettiva incidenza sull'equilibrio sinallagmatico, sulle posizioni delle parti e sugli interessi delle stesse, con l'effetto che qualora rilevi che l'inadempimento della parte nei cui confronti è opposta l'eccezione non è grave ovvero ha scarsa importanza, in relazione all'interesse dell'altra parte a norma dell'art. 1455 cod. civ., deve ritenersi che il rifiuto di quest'ultima di adempiere la propria obbligazione non sia in buona fede e, quindi, non sia giustificato ai sensi dell'art. 1460 c.c., comma 2, (Cass. n. 15769 del 2009; Cass. n. 11430 del 2006; Cass. n. 8880 del 2000).

Nel caso di specie la valutazione circa la gravità dell'inadempimento ascritto ai promittenti venditori non è stata invece condotta in modo appropriato dalla Corte di merito, che ha sul punto svolto considerazioni non lineari e contrastanti rispetto al parametro normativo posto dall'art. 1460 cod. civ.. Da un lato, infatti, la Corte bresciana riconosce la modestia dell'abuso e la sua agevole sanabilità, circostanza che evidentemente dovrebbe portare a ritenere di scarsa importanza la divergenza denunciata; dall'altro lato l'affermazione, certamente esatta, secondo cui l'acquirente di un immobile ha diritto di ricevere un bene conforme allo strumento urbanistico appare spinta fino alla conseguenza, questa non condivisibile, che qualsiasi irregolarità, anche se lieve ed agevolmente sanabile, giustificerebbe il rifiuto del promissario acquirente di stipulare il contratto definitivo di trasferimento della proprietà, aprendo la strada al rimedio della risoluzione del contratto, il che significa disapplicare completamente il criterio valutativo della buona fede imposto dalla disposizione in argomento.

Non convincente, sul piano sia motivazionale che dell'applicazione del diritto, è anche l'osservazione della Corte distrettuale circa la ritenuta impossibilità, per i promissari acquirenti, di conoscere in anticipo il favorevole esito della pratica di regolarizzazione amministrativa dell'immobile, circostanza che viene dedotta come fatto idoneo a giustificare l'eccezione di inadempimento, mentre la dedotta ignoranza sul punto avrebbe dovuto, in una corretta comparazione dei comportamenti delle parti, essere esaminata ed apprezzata anche sotto il diverso profilo del dovere della parte di comportarsi secondo buona fede, cioè, nello specifico, del dovere della parte di informarsi, prima di adottare iniziative tal da porre a rischio l'esecuzione del contratto, circa la reale ed effettiva entità della difformità edilizia riscontrata.

Per queste ragioni la valutazione operata dal giudice di merito non appare conforme al parametro normativo di cui all'art. 1460 c.c., comma 2, secondo cui l'eccezione di inadempimento deve trovare giustificazione nel legame di corrispettività tra le prestazioni e quindi nella non scarsa importanza dell'inadempimento imputato alla controparte.

Gli altri motivi di ricorso, che, denunciando vizi di motivazione, investono aspetti logicamente dipendenti dalla questione affrontata con i due primi motivi, si dichiarano assorbiti.

La sentenza va pertanto cassata in relazione ai motivi accolti e la causa rinviata ad altra Sezione della Corte di appello di Brescia, che si atterrà, nel deciderla, ai principi di diritto sopra indicati e provvederà anche alla liquidazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

accoglie il primo ed il secondo motivo di ricorso e dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa ad altra sezione della Corte di appello di Brescia, anche per la liquidazione delle spese di giudizio.

Così deciso in Roma, il 30 gennaio 2013.

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *Nel caso in cui venga sollevata eccezione di inadempimento, il giudice Ã" chiamato a svolgere una valutazione comparativa degli opposti inadempimenti, avendo riguardo anche alla loro proporzionalitÃ rispetto alla funzione economico-sociale del contratto e alla loro rispettiva incidenza sull'equilibrio sinallagmatico, sulle posizioni delle parti e sugli interessi delle stesse, con l'effetto che qualora rilevi che l'inadempimento della parte nei cui confronti Ã" opposta l'eccezione non Ã" grave ovvero ha scarsa importanza, in relazione all'interesse dell'altra parte a norma dell'art. 1455 c.c., deve ritenersi che il rifiuto di quest'ultima di adempiere la propria obbligazione non sia in buona fede e, quindi, non sia giustificato ai sensi dell'art. 1460 comma 2 c.c.*

Supporto Alla Lettura :

Risoluzione contratto

La **risoluzione del contratto** Ã" un istituto che trova la propria compiuta disciplina agli articoli 1453 e seguenti del codice civile. Gli effetti della risoluzione di un contratto possono tanto ottenersi con una **domanda giudiziale** quanto **di diritto, cioÃ automaticamente**, quando sussistono determinati presupposti. La risoluzione determina lo scioglimento del vincolo contrattuale per il verificarsi di eventi successivi alla stipulazione che incidono sul vincolo sinallagmatico rendendo necessaria o quanto meno opportuna la sua rimozione. Questa forma di risoluzione, cosiddetta rimediale, ha dunque lo scopo di reagire a un malfunzionamento del contratto e si distingue dalle risoluzioni non rimediali che rispondono alla diversa logica di consentire a una delle parti di liberarsi dal vincolo in forza di una pattuizione prevista dallo stesso contratto, come ad esempio nelle ipotesi in cui sia prevista una condizione risolutiva. La risoluzione rimediale ha invece sempre fonte legale e puÃ² operare o automaticamente, come nell'ipotesi di scadenza del termine essenziale ex art. 1457 c.c., e di risoluzione per impossibilitÃ sopravvenuta ex art. 1463 c.c., o per sentenza come la risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c. e per eccessiva onerositÃ sopravvenuta ex art. 1467 c.c., o ancora tramite manifestazione di volontÃ negoziale, come nell'ipotesi di diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c.. Sembra invece avere una collocazione ibrida la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c, che da un lato assume una funzione rimediale reagendo a un malfunzionamento del contratto, dall'altro poichÃ© dÃ risalto alla volontÃ delle parti di considerare determinante l'inadempimento di una determinata obbligazione, sembra colorarsi anche di una funzione non rimediale. Preventivamente le parti possono inserire nel contratto una clausola penale. Rappresenta lâ'espressione del patto con il quale in via forfettaria e preventiva, si determina lâ'ammontare del risarcimento del danno che causano lâ'inadempimento delle obbligazioni o il ritardo nell'adempimento. Nel vigente codice civile italiano la clausola penale Ã" disciplinata agli articoli 1382 e 1384 e la sua nozione Ã" strettamente collegata alla funzione che le viene riconosciuta. La prestazione dedotta nella clausola penale Ã" dovuta indipendentemente dalla prova del danno, dice la legge, il creditore non ha quindi lâ'onere di provare il pregiudizio subito e, sempre a tenore di codice, non puÃ² pretendere il risarcimento del danno ulteriore se non Ã" stato cosÃ espressamente stabilito. La clausola penale limita il risarcimento alla prestazione promessa. Quindi, il creditore non puÃ² esigere il risarcimento del danno ulteriore, salvo patto contrario.

Giurispedia.it