

M

Contributo integrativo



ORIGINALE
212977/2011

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Costruzione
e vendita di
immobile con
garanzia di
reddito
locatizio

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. FRANCESCO TRIFONE - Presidente - R.G.N. 16821/2010
- Dott. CAMILLO FILADORO - Consigliere - Cron. 21297
- Dott. ANGELO SPIRITO - Consigliere - Rep. C.I.
- Dott. GIOVANNI GIACALONE - Consigliere - Ud. 28/09/2011
- Dott. FRANCO DE STEFANO - Rel. Consigliere - PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 16821-2010 proposto da:

S [] S.R.L. [] in persona del legale
rappresentante p.t. Dott. S [] P [],
elettivamente domiciliata in ROMA, LUNGOTEVERE
MELLINI 24, presso lo studio dell'avvocato GIACOBBE
GIOVANNI, che la rappresenta e difende unitamente
all'avvocato CANNAVO' GUALTIERO giusta delega in
atti;

- **ricorrente** -

contro

I.N.P.D.A.P. - ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I

2011

2085

A

DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA []

- *intimato* -

Nonché da:

I.N.P.D.A.P. - ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I
DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA []

in persona del suo legale rappresentante pro tempore
Presidente/Commissario Straordinario Avv. [P]

[C], elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
CESARE BECCARIA 29 presso lo studio dell'avvocato
CIPRIANI GIUSEPPE, che lo rappresenta e difende
giusta delega in atti;

- *ricorrente incidentale* -

contro

[S] S.R.L. [] in persona del legale
rappresentante p.t. Dott. [S] [P],
elettivamente domiciliata in ROMA, LUNGOTEVERE
MELLINI 24, presso lo studio dell'avvocato GIACOBBE
GIOVANNI, che la rappresenta e difende unitamente
all'avvocato CANNAVO' GUALTIERO giusta delega in
atti;

- *controricorrente all'incidentale* -

avverso la sentenza n. 626/2010 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 15/02/2010, R.G.N. 10387/2004;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 28/09/2011 dal Consigliere Dott. FRANCO
DE STEFANO;

udito l'Avvocato GIOVANNI GIACOBBE;

udito l'Avvocato GUALTIERO CANNAVO';

udito l'Avvocato GIUSEPPE CIPRIANI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per il
rigetto di entrambi i ricorsi;

Svolgimento del processo

1.1. Con sentenza non definitiva n. 27177 del 5.10.04 il Tribunale di Roma condannò la SITAT srl, costruttrice-venditrice di un complesso immobiliare in Messina, a pagare all'INPDAP, acquirente di due corpi di fabbrica in forza di contratto del 5.3.96, la complessiva somma di € 5.816.337,60 (oltre interessi legali dalla domanda al saldo), a titolo di penale per il ritardo nella consegna degli edifici, ritenendola avvenuta soltanto il 19.7.01; e, accertato l'inadempimento contrattuale della venditrice all'obbligo di garantire a controparte anche la percezione di un reddito annuo da locazione degli immobili, condannò la medesima srl a pagare, in favore dell'INPDAP, pure i ratei trimestrali da reddito annuo locatizio a decorrere dal 20.9.01, oltre interessi dalle singole scadenze;

1.2. all'esito dell'ulteriore istruttoria sul minor valore o sugli eventuali vizi del compendio immobiliare consegnato e sui costi di ultimazione delle opere pure previste in contratto ed indispensabili per conseguire le certificazioni amministrative, il medesimo tribunale pronunciò sentenza definitiva n. 18853 del 2.10.07, con cui, accertati quei costi in € 329.139,56, condannò l'INPDAP al pagamento della differenza tra il residuo prezzo dovuto e tale ultima somma, per totali € 1.648.208,79, oltre interessi legali dal 19.7.01; e, valutata la complessiva prevalente soccombenza di , condannò quest'ultima alle spese di lite, ponendo a carico di quella le spese di c.t.u.;

1.3. la [S] interpose appello avverso la prima sentenza, gravata pure da appello incidentale da parte dell'INPDAP, mentre quest'ultimo gravò di appello la seconda, a sua volta oggetto di gravame incidentale da parte della [S]; le due cause in secondo grado furono riunite e quindi decise dalla Corte di appello di Roma, con sentenza n. 626/10, pubblicata il 15.2.10, con la quale tutti i gravami furono rigettati, con compensazione delle spese del grado.

2. Per la cassazione di tale sentenza ricorre la [S], affidandosi a quindici motivi; resiste l'INPDAP, dispiegando a sua volta ricorso incidentale articolato su sette motivi e resistito da controricorso della ricorrente principale. All'udienza pubblica del 28 settembre 2011 le parti, illustrati con memoria ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ. dalla ricorrente i motivi del suo ricorso, hanno preso parte alla discussione orale ed il difensore della ricorrente principale ha presentato altresì osservazioni per iscritto alle conclusioni del Pubblico Ministero.

Motivi della decisione

2. La ricorrente principale formula quindici motivi e precisamente:

2.1. con un primo motivo (pag. 21 del ricorso) essa adduce violazione e falsa applicazione di legge (art. 345 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 4 cod. proc. civ.); e contesta la ritenuta novità delle domande ai punti 1a, 1b, 1d, 3, 4, 7a, 7b, 7c della comparsa conclusionale;

2.2. con un secondo motivo (pag. 41 del ricorso) essa adduce insufficiente e/o contraddittoria motivazione su fatto controverso, in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., con riferimento alla affermata inammissibilità dei punti 1a, 1b, 1d, 3, 4, 7a, 7b, 7c; e contesta la motivazione sulla qualificazione di novità delle medesime domande;

2.3. con un terzo motivo (pag. 93 del ricorso) essa adduce violazione e falsa applicazione di legge quanto agli artt. 1321, 1362, 1363, 1366, 1371 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.: e contesta l'interpretazione data dalla corte di merito sulla ricostruzione del rapporto negoziale e precisamente sulla subordinazione della consegna effettiva dell'immobile all'ultimazione, utilizzabilità ed agibilità del fabbricato previa presentazione dei documenti elencati all'art. 5 del contratto;

2.4. con un quarto motivo (pag. 104 del ricorso) essa adduce insufficiente e/o contraddittoria motivazione su fatto controverso, in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., avuto riguardo al fatto della consegna dell'immobile con riferimento al verbale relativo del 29.11.96: e contesta la mancata attribuzione di valore negoziale a tale verbale di consegna quanto all'accettazione di quanto ivi contenuto;

2.5. con un quinto motivo (pag. 113 del ricorso) essa adduce violazione e falsa applicazione di legge quanto agli artt. 1362, 1363, 1398, 1399, in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., con riferimento all'operato negoziale

del consegnatario degli immobili e alla successiva ratifica da parte dell'istituto acquirente: e contesta la mancata considerazione della condotta dell'INPDAP successiva al verbale di consegna, la quale integrerebbe una ratifica;

2.6. con un sesto motivo (pag. 118 del ricorso) essa adduce insufficiente e/o contraddittoria motivazione su fatto controverso e decisivo in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., con riferimento allo stato costruttivo degli immobili ed alle condizioni della loro utilizzabilità alla data del verbale di consegna 29.11.96: si contesta la sufficienza della motivazione sulla mancata ultimazione dei lavori e sul mancato possesso della documentazione posti a fondamento della ritenuta inutilizzabilità dell'immobile, nonché la contraddittorietà sulla valutazione di inefficacia del verbale del 29.11.96;

2.7. con un settimo motivo (pag. 124 del ricorso) essa adduce insufficiente e/o contraddittoria motivazione su fatto controverso e decisivo in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., con riferimento alle condizioni di inutilizzabilità degli immobili de quibus sino alla data del 19.7.01: e contesta la ritenuta persistenza della non utilizzabilità fino a tale ultima data, in cui fu redatto il verbale di riconsegna;

2.8. con un ottavo motivo (pag. 128 del ricorso) essa adduce violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. con riferimento al capo di decisione che ha ritenuto inutilizzabili gli immobili sino al 19.7.01: e lamenta l'errata o falsa applicazione delle norme sull'uso

e sulla valutazione delle prove, per avere la corte deciso in contrasto con le risultanze probatorie;

2.9. con un nono motivo (pag. 132 del ricorso) essa lamenta insufficiente e/o contraddittoria motivazione su fatto controverso e decisivo in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., con riferimento al fatto relativo alla consegna effettuata il 19.7.01 avuto riguardo alla qualificazione operata dalla Corte di merito: e si duole del fatto che erroneamente è stata ritenuta necessaria la consegna collaudata del 2001 proprio perché quella del 1996 non era stata effettiva;

2.10. con un decimo motivo (pag. 135 del ricorso) essa adduce violazione e falsa applicazione di legge quanto all'art. 1384 cc in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., con riferimento alla mancata riduzione della penale contrattuale per il ritardo nella consegna degli immobili, nonché insufficiente e/o contraddittoria motivazione su fatto controverso e decisivo, in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., avuto riguardo al ritardato parziale inadempimento ed al conseguente effetto della mancata riduzione della penale: in sostanza, essa lamenta il mancato uso del potere di riduzione della penale;

2.11. con un undicesimo motivo (pag. 140 del ricorso) essa adduce insufficiente e/o contraddittoria motivazione su fatto controverso e decisivo in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., avuto riguardo al fatto costituito dalla garanzia del reddito gravante sulla parte venditrice a far data dal 19.7.01 per la presunta inutilizzabilità degli immobili nel periodo precedente: e lamenta

l'incongruenza tra l'inutilizzabilità affermata dalla corte di merito e l'effettiva occupazione, sia pure senza valido titolo, dei beni da parte di società terze;

2.12. con un dodicesimo motivo (pag. 145 del ricorso) essa adduce violazione e falsa applicazione di legge quanto agli artt. 1221, 1256 cc, 115 e 116 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., con riferimento al fatto controverso relativo alla estinzione dell'obbligazione di garanzia del reddito "nonostante l'impossibilità sopravvenuta per causa del debitore": e lamenta l'erroneità della reiezione della tesi di estinzione per impossibilità sopravvenuta;

2.13. con un tredicesimo motivo (pag. 151 del ricorso) essa adduce insufficiente e/o contraddittoria motivazione su fatto controverso e decisivo in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., con riferimento al fatto controverso relativo alla mancata locazione degli immobili ed alla mancata percezione del reddito da parte dell'istituto quale presupposto dell'obbligo di garanzia del reddito con decorrenza 19.7.01: e lamenta che invece era stata adottata l'effettiva, benché parziale, utilizzazione dell'immobile;

2.14. con un quattordicesimo motivo (pag. 161 del ricorso) essa adduce violazione e falsa applicazione dell'art. 345 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360 n. 3 e 4 cod. proc. civ., con riferimento alla declaratoria di inammissibilità dell'eccezione difensiva inerente al *quantum debeatur* del reddito garantito: e lamenta che male è stata ritenuta preclusa per novità in appello la deduzione dell'intervenuta novazione del contratto

originario e autoriduzione dell'importo reddituale garantito;

2.15. con un quindicesimo motivo (pag. 166 del ricorso) essa adduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1282 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. e lamenta l'omesso riconoscimento (in sede di appello incidentale di essa) degli interessi sulle somme dovute da INPDAP dal 29.11.96 (ove si riconoscesse che a tale data si è avuta la consegna dell'immobile), anziché dal 19.7.01;

2.16. incorpora nel ricorso la riproduzione di numerosi documenti, per poi formulare le sue conclusioni a pag. 297.

3. Dal canto suo, la ricorrente incidentale sviluppa sette motivi ed in particolare:

3.1. con un primo motivo (pag. 113 del ricorso incidentale), lamenta omessa o insufficiente motivazione o contraddittorietà della stessa, su un punto decisivo della controversia, costituito dall'individuazione degli inadempimenti della oggetto dell'eccezione ex art. 1460 c.c. dell'Inpdap: e sostiene che malamente è stata ritenuta abbandonata l'originaria eccezione di inadempimento, perché questa era stata riferita non solo all'obbligazione di consegna, ma anche a numerose altre obbligazioni;

3.2. con un secondo motivo (pag. 126 del ricorso incidentale), di *error in procedendo*, lamenta l'omessa pronuncia su una domanda e/o eccezione ritualmente formulata, sostanzialmente adducendo la non corrispondenza tra chiesto e pronunciato quanto all'argomento precedente;

3.3. con un terzo motivo (pag. 127 del ricorso incidentale), di violazione e/o falsa applicazione degli artt. 112 e 345 cod. proc. civ. e degli artt. 1218, 1460 e 2697 cod. civ. (in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.), lamenta la mancata valutazione unitaria delle condotte oggetto di accuse di reciproco inadempimento;

3.4. con un quarto motivo (pag. 130 del ricorso incidentale), di omessa e/o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, individua il vizio nel mancato esame in sede di consulenza tecnica delle porzioni consegnate da a nel 1998: e lamenta la mancata considerazione delle lavorazioni incomplete o ineseguite nelle porzioni a suo tempo consegnate a quest'ultima e dell'istanza di rinnovazione o integrazione delle operazioni di c.t.u.;

3.5. con un quinto motivo (pag. 140 del ricorso incidentale), di violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115, 116, 184 bis (testo previgente) e 345 cod. proc. civ. (in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.)^{*} e di omessa e/o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia (in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.), contesta la negazione dei presupposti per la rimessione in termini o per l'indispensabilità ai fini della decisione;

3.6. con un sesto motivo (pag. 143 del ricorso incidentale), di violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1218, 1477 e 1497 cod. civ. (in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.), lamenta, ai fini della quantificazione del danno da minor valore dell'opera, la

pretermissione delle difformità delle destinazioni d'uso effettive rispetto a quelle promesse in contratto;

3.7. con un settimo motivo (pag. 151 del ricorso incidentale), di violazione e/o falsa applicazione degli artt. 61, 112, 115, 116 cod. proc. civ. e 2697 cod. civ. (in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.) e di omessa e/o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia (in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.), lamenta sotto altro profilo l'erroneità del rigetto dell'istanza di integrazione della C.T.U., negandosi che non fossero state adottate (e provate) le difformità riscontrate nelle destinazioni d'uso.

4. In via preliminare:

4.1. a giudizio del Collegio, i due ricorsi, principale ed incidentale, vanno riuniti, siccome proposti avverso la medesima sentenza;

4.2. non rileva, in mancanza di specifiche doglianze delle parti su concreti effetti pregiudizievoli che ne fossero derivati o sull'incompletezza del materiale probatorio effettivamente esaminato e posto a base della decisione, l'annotazione della corte territoriale sulle vicende del fascicolo di una delle parti;

4.3. neppure rileva che una cospicua parte del ricorso principale consti della riproduzione integrale di numerosi degli atti del giudizio di merito:

4.3.1. è ben vero che, di norma, il confezionamento del ricorso per cassazione mediante spillatura o materiale inclusione in esso della copia degli atti di causa ne comporta l'inammissibilità (per Cass. Sez. Un., 17 luglio

2009, n. 16628, sarebbe in tal modo particolarmente indagativa l'individuazione della materia del contendere e contravvenendo allo scopo dell'art. 366, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., preordinato ad agevolare la comprensione dell'oggetto della pretesa e del tenore della sentenza impugnata in immediato coordinamento con i motivi di censura; nello stesso senso: Cass. 23 giugno 2010, n. 15180 e Cass. 16 marzo 2011, n. 6279): una simile modalità equivale nella sostanza ad un mero rinvio agli atti di causa e viola, di conseguenza, il principio di autosufficienza del ricorso (Cass. Sez. Un., ord. 9 settembre 2010, n. 19255); con conseguente irritualità del c.d. ricorso "sandwich" (tra le più recenti e per ulteriori approfondimenti, v.: Cass. 14 giugno 2011, n. 12955; Cass. 14 luglio 2011, n. 15466; Cass. 29 agosto 2011, n. 17643; Cass. 12 settembre 2011, n. 18646);

4.3.2. e tuttavia, **quando la spillatura integrale di alcuni degli atti del processo o della produzione di parte, indispensabili per la prospettazione dei motivi e per la decisione delle questioni agitate con il ricorso, sia accompagnata - come nel caso di specie - da un'esposizione dei motivi e dei fatti di causa la quale già di per sé - per puntualità e completezza di riferimenti e, se del caso, di trascrizioni - complessivamente risponda in modo idoneo al principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, l'atto spillato svolge una funzione integrativa e non già sostitutiva degli elementi essenziali del ricorso stesso e la sua incorporazione a quest'ultimo, sebbene ne comporti un obiettivo appesantimento di lettura e comprensione a**

rischio di incompletezze o equivoci a danno del ricorrente, non ne comporta peraltro l'inammissibilità (in senso in parte analogo ed evidentemente per il carattere limitato dell'atto incorporato, v. Cass. 11 marzo 2011, n. 5836, la quale rileva che può tener luogo dell'esposizione sommaria dei fatti di causa - richiesta dall'art. 366, n. 3, cod. proc. civ., a pena d'inammissibilità del ricorso per cassazione - l'incorporazione al ricorso di una copia della sentenza impugnata in modo da costituirne parte integrante, dovendo in tal caso ritenersi realizzato lo scopo della norma di permettere la conoscenza della vicenda processuale mediante la lettura del ricorso, senza necessità di avvalersi di ulteriori elementi).

5. A questo punto, per le modalità di formulazione dei motivi dei ricorsi, è indispensabile raggrupparli a seconda delle questioni cui si riferiscono, sicché, ai fini della loro disamina, possono considerarsi separatamente:

5.1. quanto al ricorso principale:

5.1.1. congiuntamente il primo ed il secondo, siccome relativi ad una prima complessiva questione sulla novità di alcune delle domande formulate nella comparsa conclusionale di appello;

5.1.2. congiuntamente quelli dal terzo al nono, nonché il quindicesimo, siccome relativi alla centrale questione dell'operatività o meno della penale pattizia in relazione alle date di consegna o di collaudo del bene costruito e venduto, con le connesse doglianze sulla conseguente individuazione della decorrenza degli interessi sul saldo del prezzo;

5.1.3. il decimo, riferito alle doglianze di mancato esercizio del potere di riduzione della penale;

5.1.4. congiuntamente quelli dall'undicesimo al quattordicesimo, siccome relativi all'ulteriore centrale questione, riguardante la contestata operatività della garanzia del reddito locatizio minimo e l'eccepiteo inadempimento o comunque fatto impeditivo consistente nella mancata cooperazione del creditore;

5.2. quanto al ricorso incidentale:

5.2.1. congiuntamente quelli dal primo al terzo, siccome relativi alla mancata integrale complessiva considerazione delle condotte delle parti, anche valutando gli eventuali inadempimenti come tra loro connessi;

5.2.2. congiuntamente quelli dal quarto al settimo, riferiti alla mancata considerazione degli ulteriori danni pretermessi, anche per la mancata ammissione di supplementi di indagini peritali, nella quantificazione dell'effettivo saldo prezzo spettante alla venditrice-costruttrice.

6. Per esaminare la prima questione del ricorso principale (sopra, punto 5.1.1.):

6.1. il primo motivo - relativo all'erronea qualificazione di novità di alcune delle domande "in termini esplicativi" della comparsa conclusionale in appello - è inammissibile e comunque infondato:

6.1.1. in primo luogo, è noto che le nullità processuali in tanto possono rilevare ed integrare un vizio della pronuncia in quanto si riverberino in concreto in un detrimento per il diritto di difesa, non sussistendo un generico ed astratto diritto della parte alla regolarità

formale del processo: e, a ben vedere, nonostante l'ampia illustrazione dei passaggi degli atti di merito in cui la novità sarebbe stata esclusa, la ricorrente principale non prospetta alcun detrimento concreto alle tesi sostenute o alle domande come originariamente presentate e cioè alcuna effettiva lesione del proprio diritto di difesa, in rapporto alla decisione finale: la quale ultima ha invece comunque esaminato, a ben vedere, tutti i profili indicati, sia pure con il conclusivo risultato di escluderne la fondatezza;

6.1.2. in secondo luogo, con la comparsa conclusionale non possono giammai, per scolastica nozione, riformularsi le conclusioni, nemmeno per "esplicarle", dovendosi fare riferimento agli atti introduttivi del giudizio - e quindi, nel caso di specie, a quelli introduttivi della fase di gravame - o, a tutto concedere, a quelli successivi espressamente deputati alle consentite modificazioni delle domande: ma, nel caso di specie, si tratterebbe di giudizio di secondo grado, nel quale non opera il meccanismo dell'art. 183 cod. proc. civ., nel testo *ex lege* 353/90 applicabile *ratione temporis* (risultando iniziato, ad istanza di INPDAP, in primo grado il giudizio - v. punto 2 a pag. 9 del ricorso principale - il 23.12.97);

6.1.3. in terzo luogo, come si ricava dalla stessa riproduzione in ricorso, la totalità delle domande esplicitate in comparsa conclusionale di appello e dichiarate - peraltro solo in motivazione - nuove dalla corte territoriale risultano formulate, in termini chiari e specifici assolutamente coincidenti con quelli adoperati in

comparsa conclusionale di appello, appunto in tempi successivi alla costituzione in primo grado od al termine di maturazione delle cosiddette preclusioni di merito od assertive;

6.1.4. infine, un conto è svolgere argomentazioni a sostegno o sviluppo o illustrazione delle domande (o, in generale, eccezioni e difese), altro conto è elevare le prime al rango delle seconde: sicché l'esplicitazione in appositi capi di *petita* non formulati in precedenza, benché corrispondenti ad argomenti già adottati per sostenere la domanda formulata nelle competenti sedi o ad effetti potenziali ma non resi espressi, effettivamente comporta una domanda appunto formalmente nuova;

6.2. analogamente, il secondo motivo - di vizio di motivazione sulla novità delle medesime domande "in termini esplicativi" - è infondato: la motivazione, benché non supportata da ulteriori argomenti, si incentra evidentemente sulla riscontrata non corrispondenza delle domande suddette con quelle formulate entro i termini illustrati al punto precedente; ed attiene al merito della valutazione - già prospettato con il primo motivo - il conclusivo esito della loro qualificazione di novità.

7. In ordine alla complessa e centrale seconda questione del ricorso principale (sopra, punto 5.1.2: operatività o meno della penale pattizia in relazione alle date di consegna o di collaudo del bene costruito e venduto, con le connesse doglianze di mancato esercizio del potere di riduzione della penale stessa e circa la conseguente individuazione della decorrenza degli interessi sul saldo

del prezzo), si osserva quanto appresso, considerando unitariamente, in quanto intimamente tra loro connessi, i motivi dal terzo al nono compresi, in uno al quindicesimo, riguardante una questione consequenziale:

7.1. preliminarmente, in tema di interpretazione dei contratti, costituisce questione di merito valutare il grado di chiarezza della clausola contrattuale, ai fini dell'impiego articolato dei diversi criteri ermeneutici: con conseguente esclusione, nel giudizio di cassazione, di una diretta valutazione della clausola contrattuale, al fine di escludere la legittimità del ricorso da parte del giudice di merito ad altri canoni ermeneutici (Cass. 15 marzo 2005, n. 5624); in sostanza, **l'interpretazione delle clausole contrattuali rientra tra i compiti esclusivi del giudice di merito ed è insindacabile in cassazione se rispettosa dei canoni legali di ermeneutica ed assistita da congrua motivazione, poiché il sindacato di legittimità può avere ad oggetto non già la ricostruzione della volontà delle parti, bensì solamente l'individuazione dei criteri ermeneutici del processo logico del quale il giudice di merito si sia avvalso per assolvere la funzione a lui riservata, al fine di verificare se sia incorso in vizi del ragionamento o in errore di diritto (tra le molte, v. Cass. 31 marzo 2006, n. 7597); ed un tipico errore giuridico è effettivamente riscontrabile allorché l'interpretazione di una delle clausole contrattuali sia operata omettendone il riferimento ad altre tra quelle, nonché prescindendo dall'equo contemperamento degli interessi delle parti di cui all'art. 1371 cod. civ. (Cass. 17 marzo 2005, n. 5788);**

7.2 nel caso di specie, peraltro, il tenore testuale del contratto per cui è causa (atto per notar del 5.3.96, riprodotto integralmente anche nel ricorso principale dopo la sua pag. 166) prevede:

- al comma primo dell'art. 5 (pagina 19 del contratto e 185 del ricorso principale), espressamente una "consegna degli immobili medesimi liberi da persone e da cose, ultimati **ed utilizzabili** ..., con gli impianti ... perfettamente funzionanti **ed eseguiti conformemente alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti** ... ", da effettuarsi entro una certa data (individuata dal 27 maggio 1996, ma poi pacificamente prorogata di accordo tra le parti al 29 novembre 1996);

- al comma secondo del medesimo art. 5 (pagina 20 del contratto, alla pagina 186 del ricorso), espressamente che al ritardo di una tale consegna sarebbe stata collegata una penale pattizia di £ 6 milioni al giorno;

- al comma quinto dello stesso art. 5 (pagina 20 del contratto), che la venditrice avrebbe dovuto produrre, cinque giorni prima della consegna descritta al comma primo, una copiosa documentazione;

- al comma sesto del ripetuto articolo (pagina 22 del contratto, alla pagina 188 del ricorso), che "eventuali documenti e/o certificati la cui mancanza non è preclusiva alla ottimale utilizzazione degli immobili e dei relativi impianti e non ne ostacoli l'utilizzazione stessa dal punto di vista giuridico, potranno essere prodotti all'Istituto entro il termine di ultimazione del collaudo";

- alla lett. B) dell'articolo 7 (pag. 32 del relativo rogito, alla pagina 198 del ricorso principale) la possibilità di dare corso al pagamento di una parte cospicua del prezzo anche prima del collaudo e precisamente dopo la consegna;

7.3. pertanto, se è vero che incontestabilmente nel contratto stesso sono stati tenuti distinti (ed anche ad alcuni rilevanti fini, quali il pagamento del saldo del prezzo) i momenti della consegna e del collaudo, secondo quanto argomenta la ricorrente principale, eppure la consecuzione e correlazione delle due previsioni contrattuali, cioè la circostanza che la penale sia stata prevista in riferimento alla specifica consegna appena descritta al comma precedente, vale a dire ad una consegna connotata evidentemente ed indefettibilmente da tali specifici requisiti degli immobili e salva una diversa valutazione di sufficienza dello stato degli stessi prevista ad altri fini (tra cui il pagamento del saldo del prezzo), impediscono di ancorare la maturazione della penale in questione a tempi od eventi successivi ad una consegna di beni con le caratteristiche rigorose appena descritte;

7.4. correttamente pertanto i giudici del merito interpretano, complessivamente considerando le clausole tutte del contratto (e non rilevando, per quanto si dirà, la condotta successiva dell'INPDAP), come fatto costitutivo del diritto alla penale pattizia la mancata consegna degli immobili con le caratteristiche contrattuali, tra cui la

presenza dell'intera documentazione descritta nella richiamata parte iniziale dell'articolo 5;

7.5. è del resto altrettanto indubbio, tanto che la ricorrente principale invoca la considerazione delle condotte successive, che nel verbale di "consegna" del 29.11.96 siano state fatte riserve tali da parte del rappresentante dell'INPDAP da non potersi ritenere che la consegna sia stata accettata come riferita agli immobili nel possesso di tutti i requisiti espressamente e liberamente dalle parti indicati e da intendersi come caratterizzanti la consegna idonea ad escludere la penale;

7.6. costituisce poi un apprezzamento di fatto, incensurabile nella presente sede di legittimità in quanto scevro da evidenti vizi logici o giuridici e secondo quanto si evince dalla motivazione della qui gravata sentenza (pag. 14), che al 29 novembre 1996, data del verbale di consegna contestato, vi fossero "carenze documentali e ... vizi costruttivi, tali da comportare una vera e propria carenza funzionale dell'opera, di fatto inutilizzabile per i fini suoi propri - di investimento e di redditività - sottesi alla compravendita" (con valutazione poi confermata ed ampliata alle pagine 18 e seg. della sentenza):

- essendo idoneo il riferimento alle risultanze dell'ATP, cui bene il giudice del merito può fare richiamo senza la necessità di una puntuale trascrizione;

- non essendo prospettati, se non altro con la necessaria specificità, nel ricorso per cassazione (più di pag. 121) i motivi per i quali le descrizioni analitiche di quelle risultanze di fatto sarebbero state malamente

valutate dal giudice del merito: essendo sul punto necessarie le trascrizioni di quelle e delle relative critiche, accompagnate queste ultime dall'indicazione della sede processuale in cui sarebbero state formulate;

- non soccorrendo le tesi della ricorrente la generica invocazione di una Consulenza Tecnica di Ufficio, ove non si invochino specifici difetti dell'accertamento o ulteriori necessità diverse da quelle già considerate in quest'ultimo, né si indichi la sede processuale in cui tanto sarebbe stato prospettato nel giudizio di merito;

- non integrando, *ictu oculi*, un argomento favorevole la sola limitata entità dei lavori a farsi, senza la loro analitica considerazione, visto che, in astratto, anche opere di modesto valore potrebbero rendere un immobile del tutto inidoneo all'uso dedotto in contratto;

7.7. del pari costituisce apprezzamento di fatto, incensurabile nella presente sede di legittimità in quanto scevro da evidenti vizi logici o giuridici e secondo quanto si evince dalla motivazione della qui gravata sentenza (pag. 14), che le pretese condotte successive dell'INPDAP si esauriscano nel generico riferimento alla consegna "non collaudata" come presa d'atto di un fatto materiale e che non possano ritenersi una ratifica di una qualificazione della medesima come riferita agli immobili con quelle determinate caratteristiche esplicitate nel primo comma dell'articolo 5 del contratto;

7.8. costituisce adeguata valutazione di diritto poi che le medesime condotte successive non possano rilevare, in quanto non provenienti da organi dell'INPDAP in grado di

impegnarne o determinarne validamente la volontà; mentre l'intervenuto pagamento di una quota di prezzo non costituisce affatto, in un contesto caratterizzato dall'esplicita presenza di contestazioni sull'idoneità della "consegna" del 1996, una condotta univoca, assunta nella consapevolezza di superarle e di qualificare risolte tutte le numerose problematiche connesse all'effettiva ed alla giuridica possibilità di utilizzazione degli immobili che ne erano stati oggetto;

7.9. pertanto, correttamente la consegna rilevante ai fini dell'art. 5, comma secondo, del contratto va intesa quella del 19 luglio 2001 e non quella, carente ed incompleta a termini del primo comma dell'art. 5 del contratto, del 29.11.96: con reiezione quindi dei motivi dal terzo al nono compresi;

7.10. l'individuazione di quella del 29.11.96 quale unica consegna rilevante ai fini dell'art. 5 del contratto comporta, quale ulteriore conseguenza, la reiezione del quindicesimo motivo di gravame, siccome gli interessi sul pagamento del prezzo non potevano decorrere che dalla consegna effettiva o a termini di contratto, individuata appunto dai giudici del merito in quella del 29.11.96.

8. Neppure è fondato il decimo motivo, relativo al mancato o difettoso esercizio del potere di riduzione della penale:

8.1. è ben vero che **la valutazione dell'adeguatezza della penale va riferita al momento della pattuizione e non a quello del ritardo una volta già maturato; e che il potere di riduzione ad equità, attribuito al giudice**

dall'art.1384 cod. civ. a tutela dell'interesse generale dell'ordinamento, può essere esercitato - perfino d'ufficio - per ricondurre l'autonomia contrattuale nei limiti in cui essa appare meritevole di tutela, e ciò sia con riferimento alla penale manifestamente eccessiva, sia con riferimento all'ipotesi in cui la riduzione avvenga perché l'obbligazione principale è stata in parte eseguita, giacché in quest'ultimo caso la mancata previsione da parte dei contraenti di una riduzione della penale in caso di adempimento di parte dell'obbligazione si traduce comunque in una eccessività della penale, se rapportata alla sola parte rimasta inadempita (Cass. Sez. Un. 13 settembre 2005, n. 18128; Cass. 10 aprile 2006, n. 8293; Cass. 19 ottobre 2007, n. 22002; Cass. 10 gennaio 2008, n. 246, in motivazione): pertanto, non correttamente respinge, sull'opposta tesi, la domanda di riduzione della penale la Corte capitolina;

8.3. e tuttavia, per giurisprudenza consolidata, benché la domanda di riduzione della penale possa essere proposta per la prima volta in appello e potendo anzi il giudice provvedervi anche d'ufficio, occorre pur sempre che siano state dedotte e dimostrate dalle parti le circostanze rilevanti al fine di formulare il giudizio di manifesta eccessività (tra le più recenti: Cass. 28 marzo 2008, n. 8071; Cass. 28 ottobre 2008, n. 25888; Cass. 18 novembre 2010, n. 23273);

8.4. al contrario, nel caso di specie, all'atto della proposizione del gravame la S non adduce affatto - e tanto meno nella dovuta analitica maniera - gli elementi in

forza dei quali la clausola penale andava qualificata come eccessiva, come risulta dalla stessa trascrizione del relativo passaggio nel ricorso principale;

8.5. pertanto, sia pure così correggendosi la motivazione della gravata sentenza sul punto, non può qualificarsi fondata neppure la doglianza sulla mancata riduzione della penale.

9. Occorre a questo punto valutare il complesso di motivi relativo all'ulteriore centrale questione agitata nel ricorso principale (sopra, punto 5.1.4), relativa alla contestata operatività della garanzia del reddito locatizio minimo ed all'eccepito inadempimento o comunque fatto impeditivo consistente nella mancata cooperazione del creditore (motivi dall'undicesimo al quattordicesimo); ed al riguardo si osserva quanto appresso:

9.1. anche in tale frangente è indispensabile esaminare la lettera delle previsioni contrattuali, in base alle quali, nel medesimo art. 5, negli ultimi dodici commi (alle pagine da 26 a 28 del rogito e da 192 a 194 del ricorso principale), si prevede una peculiare obbligazione ulteriore della venditrice ed in particolare:

9.1.1. al dodicesimo comma dalla fine dell'art. 5 (pag. 26 del rogito), che "la società venditrice assume espressamente l'impegno di locare a proprie cura e spese, in nome e per conto dell'Istituto, a locatari di gradimento di quest'ultimo, le porzioni immobiliari a destinazione non residenziale oggetto del presente atto, per un periodo di sei anni decorrente dal sessantesimo giorno dalla data di effettiva consegna degli immobili ed assume altresì l'alea

di corrispondere all'Istituto per uguale periodo, il reddito annuo da locazione non inferiore allo 8,50% (otto virgola cinquanta per cento) della quota di prezzo di lire 22.064.000.000 (ventiduemiliardisessantaquattromilioni) convenuto fra le parti per le porzioni immobiliari non residenziali;

9.1.2. così qui riepilogando il complesso contenuto delle relative clausole, che i contratti sarebbero stati stipulati però dall'Istituto e che questo avrebbe percepito i canoni, in particolare assumendosi - in modo sostanzialmente incondizionato - la venditrice il rischio della mora dei locatari ed anzi l'obbligo di produrre adeguata fideiussione per lire 11.252.640.000, riducibile annualmente;

9.2. come correttamente argomenta la corte territoriale, rilevano allora le condizioni degli immobili nel periodo anteriore alla consegna effettiva, insorgendo il relativo unitario ma complesso obbligo della venditrice soltanto da tale data, individuata - per quanto più sopra considerato - nel 19 luglio 2001;

9.3. costituisce apprezzamento in fatto, adeguatamente motivato e scevro da evidenti vizi logici e giuridici, il già ricordato complessivo stato degli immobili, tale da renderli di fatto o di diritto inutilizzabili a fini locatizi almeno fino alla consegna del 19 luglio 2001 (vedi sopra, punto 7.6);

9.4. tanto elide certamente la rilevanza di qualunque eventuale condotta renitente o non collaborativa da parte dell'INPDAP, o perfino di per sé ostativa all'adempimento

del debitore, se posta in essere in tempi precedenti; ma, poiché le argomentazioni dell'obbligata si riferiscono, al contrario, proprio a tempi antecedenti la consegna effettiva, in modo del tutto corretto la corte territoriale ha ritenuto operante l'obbligo di garanzia del reddito locatizio minimo previsto nel contratto *per il tempo successivo*; D

9.5. in particolare e sulla base di tali premesse, l'undicesimo motivo è infondato: correttamente non si può tener conto dell'occupazione pregressa da parte di

M srl, in quanto, a prescindere dalla sussistenza o meno di un formale rapporto di locazione tra questa e l'INPDAP, non ha l'obbligata venditrice dato prova - né specificamente dedotto in questa sede, indicando pure la sede processuale, di avere offerto e fornito prova - del suo contenuto (durata e relativo canone), ma soprattutto dell'effettivo versamento del corrispettivo, visto che essa venditrice si è obbligata comunque a tener indenne la controparte dalla mancata percezione di quest'ultimo;

9.6. anche il dodicesimo motivo di gravame è infondato: l'obbligo peculiare assunto nell'ultima parte dell'art. 5 del contratto tra le parti permaneva comunque quanto meno per la parte degli immobili non residenziali non destinati a sede degli uffici territoriali della compratrice; e la circostanza dell'avvenuta occupazione da parte di M srl di una parte del residuo degli immobili non esime da responsabilità la venditrice in difetto - per il fatto, ad essa imputabile, dell'inidoneità degli immobili - dei presupposti di locabilità e di prova D

del versamento di un corrispettivo da parte dell'occupante o locatario all'INPDAP;

9.7. proprio per la riscontrata inidoneità degli immobili a fini locatizi per il periodo anteriore alla consegna effettiva (del 2001) si qualifica infondata la tesi della sopravvenuta impossibilità dell'adempimento dell'obbligazione per fatto del creditore, siccome non riferita, nel complesso defensionale dell'obbligata venditrice, a tempi successivi alla consegna effettiva del luglio 2001: e tanto comporta la reiezione del tredicesimo motivo di gravame;

9.8. e neppure il quattordicesimo motivo è fondato, sia pure previa correzione della motivazione della qui gravata sentenza:

9.8.1. è vero che la destinazione di almeno una parte degli immobili a propri uffici territoriali da parte dell'INPDAP, di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 611 del 29.7.97 (riportata integralmente alle pagine 247 a 249 del ricorso principale), risulta oggetto di menzione quanto meno nella comparsa di costituzione dinanzi al Tribunale (secondo la trascrizione del relativo passaggio a pag. 162 del ricorso principale), sia pure quale condotta impeditiva della prestazione di garanzia da parte della S e non espressamente quale circostanza delimitativa del concreto ambito di operatività dell'obbligo di garanzia di reddito locatizio (e non rilevando gli ulteriori generici richiami nelle note ai sensi dell'art. 183 cod. proc. civ. o nell'atto di appello, che non pongono in risalto la circostanza dell'effettiva

destinazione di una parte degli immobili a sede dei propri uffici territoriali);

9.8.2. ma, d'altro canto, come puntualmente ribatte l'INPDAP, una tale delibera non solo era fondata sul presupposto della rituale consegna ed utilizzabilità dei beni, poi escluso dalla più attenta valutazione delle circostanze di fatto, ma soprattutto è stata - una volta rifiutata in toto della S [] srl la garanzia del reddito locatizio - formalmente revocata, come si ricava dalle allegazioni e dai documenti richiamati a pag. 56 del ricorso incidentale, con successiva delibera n. 678 del 3.12.97.

10. Per passare alla disamina del ricorso incidentale, la prima questione, relativa alla mancata integrale complessiva considerazione delle condotte delle parti, anche valutando gli eventuali inadempimenti come tra loro connessi (motivi dal primo al terzo, suscettibili di considerazione unitaria per la loro intima connessione: vedi sopra, punto 5.2.1), non può essere esaminata:

10.1. che alla domanda di pagamento del saldo del prezzo, proposta da S [] srl, sia stata opposta l'eccezione di cui all'art. 1460 cod. civ., ma fondata non tanto sulla mancata consegna dei beni in condizioni tali da essere utilizzati, quanto pure sull'inadempimento di numerose altre obbligazioni, manca il necessario riscontro in ricorso: tale circostanza non risulta suffragata - in violazione del principio di autosufficienza del ricorso, applicabile anche a quello incidentale - dalla puntuale trascrizione dei relativi passaggi degli atti del giudizio

di primo grado in cui sarebbe stata dispiegata per la prima volta la specifica eccezione di inadempimento riferita anche alle obbligazioni ulteriori rispetto a quella di consegna; infatti, nei motivi dal primo al terzo vi è la trascrizione dell'atto di appello, ma non anche di quelli di primo grado idonei a contenere la riferita eccezione;

10.2. ne deriva che non può apprezzarsi il vizio di omessa pronuncia prospettato al riguardo, ma neppure il merito della relativa eccezione, non constando, dall'esame dei soli atti legittimamente esaminabili in questa sede, la ritualità della sua proposizione, né il suo esatto tenore; ed i motivi dal primo al terzo del ricorso incidentale sono inammissibili.

11. Sempre per quanto attiene al ricorso incidentale ed ai motivi dal quarto al settimo, di cui è possibile un esame unitario per la loro intima interconnessione, siccome riferiti alla questione della mancata considerazione degli ulteriori danni pretermessi, anche per la non ammissione di supplementi di indagini peritali, nella quantificazione dell'effettivo saldo prezzo spettante alla venditrice-costruttrice (vedi sopra, punto 5.2.2), si osserva quanto appresso:

11.1. in violazione del principio di autosufficienza del ricorso, non si riportano i passaggi e le conclusioni della consulenza tecnica di ufficio da cui desumere che le relative operazioni siano state consapevolmente parziali, nel senso di escludere dalle indagini la cospicua porzione immobiliare già occupata da M con la conseguenza che la doglianza di erroneità dell'omesso

ordine di integrazione delle operazioni di consulenza non può essere esaminata;

11.2. sempre in violazione del principio di autosufficienza del ricorso, non si riportano le date in cui i singoli documenti che si assumono conosciuti per la prima volta dopo la maturazione delle preclusioni istruttorie sono stati portati a conoscenza dell'INPDAP, che pure ammette averne avuto notizia informale, da un legale della M: alle pagine 132 e 133 del ricorso incidentale si riscontrano le sole date del 30.11.99, riferita ad una memoria INPDAP, senza specificazione del giudizio cui si riferisce, nonché del 26.6.03, riferita al ricorso per sequestro conservativo in corso di causa; risulta quindi impossibile verificare se la conoscenza di tali documenti, per la cui produzione è stato invocato l'art. 184-bis cod. proc. civ. nel testo al tempo vigente, sia stata incolpevolmente ignorata da INPDAP fino al momento di maturazione delle preclusioni assertive (o di merito) e di quelle istruttorie: e la doglianza sull'erroneità del rigetto dell'istanza di rimessione in termini non può accogliersi;

11.3. la possibilità di applicare l'art. 345 cod. proc. civ. è stata correttamente, benché con succinta motivazione, esclusa dalla corte territoriale; ed invero:

11.3.1. trattandosi di documenti, occorre comunque che gli stessi fossero indispensabili ai fini della decisione, cioè tali che la loro produzione avrebbe comportato con ogni plausibile probabilità il cambiamento di quest'ultima, secondo la condivisibile più rigorosa interpretazione della

norma data dalle Sezioni Unite di questa Corte (a partire da Cass. Sez. Un., 20 aprile 2005, n. 8203, con indirizzo consolidato; per tutte, si vedano: Cass. 20 gennaio 2006, n. 1120; Cass. 8 marzo 2007, n. 5323; Cass. 11 maggio 2010, n. 11346; Cass. 31 marzo 2011, n. 7441);

11.3.2. ma sul punto, a ben vedere, la ricorrente incidentale neppure argomenta;

11.3.3. del resto, una consulenza di parte - che rimane una allegazione difensiva, per quanto proveniente da soggetto particolarmente qualificato - o atti provenienti da terzi - ancor più liberamente valutabili - non avrebbero potuto, di per sé soli considerati, condurre ad una diversa decisione finale e non sarebbero stati, così, neppure indispensabili ai fini dell'art. 345 cod. proc. civ.;

11.3.4. e tanto a prescindere dalla pluralità di *rationes decidendi* poste dalla Corte territoriale a base della sua decisione (ad esempio, in ordine alla destinazione d'uso), non tutte delle quali in modo evidente attinte da critiche rituali.

12. In conclusione:

12.1. tutti i motivi del ricorso principale sono da qualificarsi infondati, sia pure, quanto al decimo ed al quattordicesimo, previa correzione della motivazione della gravata sentenza; mentre gli altri non possono trovare accoglimento;

12.2. i motivi del ricorso incidentale sono invece tutti inammissibili, con conseguente necessità di rigettare il ricorso;

12.3. il rigetto di entrambi i ricorsi rende di ragione la compensazione delle spese del giudizio di legittimità.

P. Q. M.

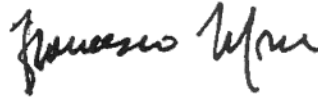
La Corte riunisce i ricorsi e li rigetta, compensando tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte suprema di cassazione, addì 28 settembre 2011.

L'Estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 4 OTT 2011

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

