

24739/11



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

VENDITA

R.G.N. 5464/2006

R.G.N. 8117/2006

R.G.N. 8119/2006

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. OLINDO SCETTINO - Presidente - Cron. 24739
- Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere - Rep. 6432
- Dott. LINA MATERA - Rel. Consigliere - Ud. 26/10/2011
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere - PU
- Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 5464-2006 proposto da:

T [] S [] [] , D [] M []

A [] [] , domiciliati in ROMA ex lege,

PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE,

rappresentati e difesi dagli avvocati RIPEPI ROBERTO,

MARAFIOTI GIUSEPPE;

- ricorrenti -

2011

contro

2181

C [] M [] , R [] G [] ;

- intimati - *Frederico*

sul ricorso 8117-2006 proposto da:

R [] G [] [] , elettivamente

domiciliato in ROMA, VIA FOGLIANO 35, presso lo studio dell'avvocato ERRIGHI ALESSANDRA, rappresentato e difeso dall'avvocato SACCOMANNO GIACOMO FRANCESCO;

-controricorrente ricorrente incidentale -

nonchè contro

C [] M [], T [] S [], D []
M [];

- intimati -

sul ricorso 8119-2006 proposto da:

C [] M [] [] ,

elettivamente domiciliata in ROMA, VIA FOGLIANO 35, presso lo studio dell'avvocato ERRIGHI ALESSANDRA, rappresentata e difesa dall'avvocato SACCOMANNO GIACOMO FRANCESCO;

-controricorrente ricorrente incidentale-

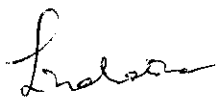
nonchè contro

T [] S [], D [] M [];

- intimati -

avverso la sentenza n. 160/2005 della CORTE D'APPELLO di REGGIO CALABRIA, depositata il 07/07/2005; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/10/2011 dal Consigliere Dott. LINA MATERA;

udito l'Avvocato Maria CENTO, con delega depositata in udienza dell'Avvocato MARAFIOTI Giuseppe, difensore dei ricorrenti che ha chiesto di riportarsi agli



scritti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso
previa riunione l'accoglimento del ricorso principale;
rigetto del ricorso incidentale 8119/06;
inammissibilità del ricorso incidentale 8117/06.


L. Russo

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 22-1-1990, i coniugi T S e D M convenivano dinanzi al Tribunale di Palmi i coniugi R P e C M , assumendo che questi ultimi erano venuti meno agli obblighi assunti, come promittenti venditori, con contratto preliminare stipulato il 21-4-1989 e chiedendo, conseguentemente, che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., venisse emessa sentenza che temesse luogo del contratto definitivo, trasferendo in loro favore gli immobili oggetto del preliminare.

I convenuti si costituivano con separati atti, chiedendo il rigetto della domanda e spiegando ricovenzionale per ottenere il rilascio dei beni e la condanna degli attori al risarcimento dei danni. Successivamente la C chiedeva l'annullamento del contratto preliminare, sostenendo che il suo consenso era viziato a causa della violenza esercitata nei suoi confronti dal marito.

Con sentenza del 20-12-1996 il Tribunale adito, in accoglimento della domanda attrice di esecuzione in forma specifica, disponeva il trasferimento degli immobili, che subordinava all'integrale pagamento del prezzo, depurato delle somme necessarie per liberare i beni dal pignoramento e per il pagamento del condono edilizio.



Il e la proponevano appello avverso la predetta decisione.

Con sentenza depositata l'8-7-2005 la Corte di Appello di Reggio Calabria, in parziale accoglimento del gravame, rigettava la domanda proposta dagli attori; rigettava la domanda riconvenzionale avanzata dagli appellanti; dichiarava interamente compensate tra le parti le spese del giudizio.

Per la cassazione di tale sentenza ricorrono il e la
 sulla base di cinque motivi.

Il e la resistono con autonomi controricorsi, con i quali hanno altresì proposto ricorso incidentale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Ai sensi dell'art. 335 c.p.c., va disposta la riunione dei ricorsi, principale e incidentali.

2) In via preliminare deve esaminarsi l'eccezione di inammissibilità del ricorso per cassazione per inesistenza della notifica, sollevata da entrambi i resistenti nei rispettivi controricorsi.

L'eccezione è infondata.

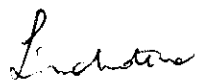
Deve premettersi che, secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, la notifica eseguita in luogo o a soggetto diversi da quelli dovuti comporta l'insistenza della notifica stessa solo in *Luchina*

difetto di alcuna attinenza, o riferimento, o collegamento di quel luogo o soggetto con il destinatario, altrimenti essendo la notifica affetta da semplice nullità (tra le tante v. Cass. Sez. 1, 2-8-2006 n. 17555; Sez. 2, 21-3-2011 n. 6470).

Nel caso in esame, dalla lettura della sentenza impugnata risulta che il [R], nel giudizio di appello, è stato rappresentato e difeso dall'avv. Giacomo Saccomanno, con domicilio eletto presso lo studio del medesimo; mentre la [C] è stata rappresentata e difesa dall'avv. Silvana Nasso, con elezione di domicilio in Reggio Calabria, presso lo studio dell'avv. Marino.

Dalla relata del ricorso per cassazione, al contrario, emerge che tale atto è stato notificato alla [C], *“rappresentata e difesa dall'avv. Giacomo Saccomanno e presso di questi elettivamente domiciliata in Reggio Calabria, alla via D. Triepi n. 7\F”*, mediante consegna a mani del collega di studio avv. Serafino Macri, ed al [R], *“rappresentato e difeso dagli avv.ti Silvana Nasso e Carmelo Marino, ed elettivamente domiciliata presso quest'ultimo in Reggio Calabria, alla via Furnari presso di questi elettivamente domiciliata in Reggio Calabria, alla via D. Triepi n. 7\F”*, mediante consegna a mani del collega di studio avv. Serafino Macri.

La notifica del ricorso alla [C], pertanto, è stata effettuata presso un procuratore (avv. Saccomanno) erroneamente



qualificato come rappresentante e difensore domiciliatario, avendo assunto nel giudizio di merito tale veste solo nell'interesse del [R]. Il predetto legale, tuttavia, non poteva considerarsi privo di qualsiasi relazione e collegamento con la [C], avendo chiesto il rilascio di copia in forma esecutiva della sentenza di appello e provveduto alla notifica di detta sentenza agli appellati anche per conto della predetta convenuta. La circostanza è sintomatica di un rapporto professionale almeno *in fieri*; il che trova conferma nel fatto che è stato proprio l'avv. Saccomanno a proporre, in forza di procura speciale, il ricorso per cassazione anche per la [C].

Quanto al [R], si osserva che, al di là dell'erronea e confusa menzione, nella relata, dei difensori e del domicilio eletto, la notifica del ricorso è stata di fatto effettuata in Reggio Calabria, alla via D. Triepi n. 7\F, presso l'effettivo procuratore e domiciliatario avv. Saccomanno, mediante consegna a mani del medesimo collega di studio (avv. Serafino Macri) che ha ricevuto in consegna l'atto diretto alla [C].

Nella specie, pertanto, non si è in presenza di una ipotesi di radicale inesistenza della notifica, ma di semplici vizi di nullità, sanati con effetto *ex tunc* dalla costituzione dei resistenti.

L. Indatona

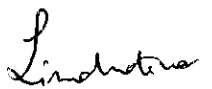
3) Con il primo motivo i ricorrenti principali, denunciando la violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 comma 2 c.c. e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, censurano la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che gli attori erano inadempienti all'obbligo di pagare il corrispettivo. Deducono che, come era stato correttamente rilevato dal giudice di primo grado, la prestazione gravante sui promissari acquirenti non era ancora esigibile, in quanto alla data della diffida a presentarsi dinanzi al notaio e della proposizione della domanda giudiziale non era ancora scaduto il termine contrattualmente previsto per il pagamento della prima rata del prezzo di acquisto.

Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 2932, 1362, 1183 c.c., 116 c.p.c e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione. Sostengono che una corretta interpretazione del preliminare induce a ritenere che la prestazione gravante sui promittenti venditori era del tutto indipendente e disancorata dalla prestazione di pagamento del residuo prezzo di acquisto, gravante sui promittenti acquirenti, e doveva avere immediata esecuzione. Deducono che il giudice del gravame ha errato nel ritenere non applicabile la norma della immediata esigibilità di cui all'art. 1183 c.c., la quale opera anche con riferimento al contratto preliminare, nell'ipotesi in cui nello stesso non sia fissato un termine per l'adempimento. Rilevano che,

Lincates

anche in caso di necessità di richiesta giudiziale del termine, non occorre, a tal fine, la proposizione di un'autonoma e specifica richiesta del termine da parte del creditore, potendosi la stessa ritenere implicita della domanda di condanna del debitore all'adempimento; con la conseguenza che il giudice può ritenere sussistente l'inadempimento dell'obligato, una volta che reperi il ritardo di questi incompatibile con la natura della prestazione e, perciò, rivelatore della volontà di non adempiere. Fanno altresì presente che la Corte di Appello ha preso in considerazione solo due specifici obblighi gravanti sui venditori (liberazione dal pignoramento e pagamento del condono), omettendo di esaminare altri obblighi contrattuali rimasti anch'essi disattesi (mancata inclusione nella dichiarazione dei redditi e mancata consegna di tutti i locali trattenuti).

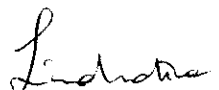
Con il terzo motivo viene denunciata la violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione. I ricorrenti sostengono che la Corte di merito ha errato nel ritenere l'inadempimento dei coniugi T [] - D [], per non avere gli stessi versato le somme pattuite alle scadenze concordate. Deducono, infatti, che l'invito rivolto ai promittenti venditori a presentarsi dinanzi al notaio per la stipula del contratto definitivo era sufficiente a concretare l'offerta della prestazione corrispettiva alla quale l'art. 2932 c.c. subordina



l'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica; e che la volontà dei promittenti acquirenti di eseguire il pagamento del residuo prezzo è stata manifestata anche attraverso l'offerta della prestazione compiuta dal loro procuratore all'udienza del 19-2-1993.

Con il quarto motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 2932, 1186, 1460, 1461, 1482 c.c. e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione. Nel rilevare che i promittenti venditori, oltre a non pagare il condono, non hanno nemmeno provveduto ad estinguere il pignoramento immobiliare iscritto sul terreno di mq. 630 in favore della s.p.a., sostengono che tale inadempimento è sintomatico della grave situazione economica in cui versavano le controparti, la quale giustifica la richiesta di immediata prestazione e faculta il creditore ad esigere immediatamente la prestazione.

Con il quinto motivo viene denunciata la violazione di varie norme del codice civile e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, sostenendosi che la sentenza impugnata, nell'eliminare dal residuo prezzo le somme occorrenti per il pagamento del condono edilizio e per la liberazione dell'immobile sottoposto ad ipoteca, è incorsa nella violazione dell'art. 2932 c.c.



4) Con i ricorsi incidentali, rispettivamente proposti, entrambi i resistenti chiedono, in ragione della palese infondatezza della domanda, la condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese di entrambi i gradi del giudizio di merito.

La impugna altresì il capo della sentenza di appello con il quale è stato rigettato, per mancanza di prova, il motivo di gravame inerente al dedotto vizio di volontà. Sostiene che la Corte di Appello ha ommesso di esaminare la documentazione prodotta dall'interessata, rappresentata da copia degli atti del procedimento penale instaurato dinanzi al Tribunale di Palmi, con il quale il è stato rinviato a giudizio per il delitto di estorsione in danno della moglie, in relazione alla stipulazione del contratto preliminare per cui è causa.

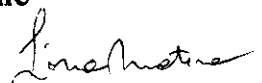
5) Il primo e il terzo motivo del ricorso principale, che per ragioni di connessione possono essere trattati congiuntamente, appaiono meritevoli di accoglimento.

Dalla ricostruzione in fatto della vicenda contenuta nella sentenza impugnata si evince che il contratto preliminare è stato stipulato il 21-4-1989, e che i promittenti acquirenti dovevano versare il residuo prezzo in due rate, la prima entro 12 mesi dalla conclusione di tale contratto e la seconda entro i successivi 12 mesi. Al momento della convocazione dei promittenti venditori dinanzi al



notaio per la stipula del contratto definitivo e della contestuale notifica dell'atto di citazione (22-1-1990), pertanto, non era ancora scaduto il termine per il pagamento della prima rata.

Orbene, come è stato più volte affermato da questa Corte, in tema di contratto preliminare, ai fini dell'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., l'offerta del pagamento del residuo prezzo della vendita deve essere effettuata formalmente solo nell'ipotesi in cui il contratto preliminare abbia previsto che il versamento del prezzo debba avvenire in un momento antecedente alla stipula dell'atto traslativo, mentre nella ipotesi di prevista contestualità, non è necessaria una offerta formale, essendo sufficiente la manifestazione dell'intendimento di adempiere la controprestazione, anche implicito (Cass. Sez. 2, 13-12-2007 n. 26226; Sez. 2, 15-10-2008 n. 25185); con l'ulteriore precisazione che, in tema di contratto preliminare di compravendita, l'offerta della prestazione, richiesta dal secondo comma dell'articolo 2932 c.c., può ritenersi implicita nella domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, considerato che la verifica degli effetti traslativi della sentenza di accoglimento sostitutiva del non concluso contratto definitivo, deve essere necessariamente condizionata dal giudice all'adempimento della controprestazione



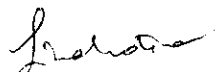
(Cass. Sez. 2, 31-7-2007 n. 16881; Cass. Sez. 2, 28-7-2010 n. 17688).

La Corte di Appello, pertanto, nel ritenere che i promittenti acquirenti erano inadempienti, in quanto non avevano eseguito la loro prestazione alle scadenze pattuite e non avevano effettuato l'offerta di pagamento, non si è attenuta agli enunciati principi, non avendo considerato che, al momento della convocazione dinanzi al notaio e della notifica della citazione, l'obbligazione di pagamento del residuo prezzo non era ancora esigibile e che, comunque, l'offerta di pagamento doveva ritenersi implicita nella proposizione della domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare.

5) Anche il secondo motivo è fondato.

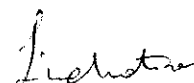
Giova rammentare che, in tema di adempimento dell'obbligazione contrattuale, ai sensi dell'art. 1183 c.c., la mancata previsione di un termine entro il quale la prestazione deve essere eseguita autorizza il creditore ad esigerla immediatamente, salvo che, in relazione agli usi, alla natura della prestazione ovvero per il modo o il luogo dell'esecuzione, sia necessario un termine, che, in mancanza dell'accordo delle parti, è fissato dal giudice.

La giurisprudenza di questa Corte, tuttavia, è costante nel ritenere che, qualora manchi il termine di adempimento, il giudice,



anche se il creditore non abbia previamente proposto una istanza di fissazione del termine ai sensi dell'art. 1183 c.c., può ritenere l'inadempimento, ove reputi che il ritardo del debitore sia incompatibile con la natura della prestazione e riveli, perciò, la volontà di non adempiere (tra le tante v. Cass. Sez. 2, 23-4-1991 n. 8199; Sez. 2, 27-1-2003 n. 1149; Sez. 3, 6-7-2009 n. 15796; Sez. 6, 11-9-2010 n. 19414).

Nel caso in esame, la Corte di Appello ha dato atto che nel contratto preliminare, mentre per il pagamento del residuo prezzo da parte dei promittenti acquirenti erano stabilite delle specifiche scadenze, per l'adempimento, da parte dei promittenti venditori, dell'obbligo di liberare l'immobile dall'ipoteca e di pagare il condono, non era previsto alcun termine. Ha aggiunto che i beni di cui era stata promessa la consegna entro tre mesi dalla stipula del preliminare erano entrati nella disponibilità dei promittenti compratori, i quali ne riscuotevano i canoni di locazione, e che l'appartamento detenuto dai venditori non era compreso tra gli immobili da rilasciare entro l'indicato termine. Ciò posto, il giudice del gravame ha ritenuto che, in considerazione del termine fissato per il pagamento del residuo prezzo da parte dei promittenti acquirenti e del rapporto di corrispettività tra le prestazioni delle parti, per le obbligazioni gravanti a carico dei promittenti venditori non poteva operare il principio della immediata esigibilità della



prestazione, applicato dal Tribunale; e che, pertanto, non essendo stato indicato nel preliminare un termine per l'adempimento delle prestazioni poste a carico dei convenuti, i promittenti acquirenti, ai sensi dell'art. 1183 c.c., avrebbero dovuto rivolgersi al giudice per la fissazione di un termine perentorio a carico della controparte.

Di qui il convincimento secondo cui, in mancanza di richiesta di fissazione di un simile termine, i promittenti venditori non potevano considerarsi inadempienti.

Nel pervenire a tali conclusioni, la Corte di merito ha disatteso i principi di diritto innanzi enunciati, in quanto, una volta escluso, con apprezzamento in fatto non sindacabile in questa sede, che le obbligazioni gravanti sui promittenti venditori fossero esigibili immediatamente, si è arrestata di fronte al dato formale della mancata richiesta, da parte dei promittenti acquirenti, di un termine per l'adempimento, da ciò solo desumendo che i convenuti non potevano ritenersi in mora; il tutto omettendo di verificare se, in ragione della natura delle prestazioni dovute (e, in particolare, di quella di pagamento del condono, che secondo il contratto doveva essere effettuata "al più presto") e avuto riguardo al tempo intercorso dalla stipula dell'accordo, fosse stato superato, in concreto, il limite della normale tollerabilità e se, di conseguenza, il ritardo dei convenuti potesse essere considerato rivelatore della volontà di non adempiere.



7) Per le ragioni esposte la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte di Appello di Reggio Calabria in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del presente grado di giudizio.

Gli altri motivi di ricorso principale restano assorbiti.

8) I motivi di ricorso incidentale attinenti alle spese sono inammissibili, non proponendo alcuna specifica censura avverso la decisione impugnata, ma limitandosi a sollecitare una diversa regolamentazione delle spese del giudizio di merito.

Del pari inammissibile è l'ulteriore motivo di ricorso incidentale proposto dalla .

Secondo il costante orientamento di questa Corte, l'omesso esame di documenti può essere denunciato per cassazione solo nel caso che ciò determini l'omissione di motivazione su un punto decisivo della controversia, e quindi quando il documento non esaminato offra la prova di circostanze di tale portata da invalidare, con un giudizio di certezza e non di mera probabilità, l'efficacia delle altre risultante istruttorie su cui si fonda il convincimento del giudice di merito, di modo che la *ratio decidendi* venga a trovarsi priva di base (cfr. Cass. Sez. 1, 5-4-2005 n. 7086; Sez. 2, 13-2-2006 n. 3075; Sez. 3, 17-5-2007 n. 11457).

Lehman

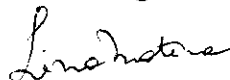
Nella specie, la documentazione alla quale fa riferimento la ricorrente è priva di qualsiasi connotazione di decisività, in quanto, dato il principio generale di separazione del procedimento civile dal processo penale, vigente nel nostro ordinamento, il fatto che il T sia stato rinviato a giudizio in sede penale per il reato di estorsione in danno della C per fatti attinenti alla vicenda della stipulazione del preliminare per cui è causa, non potrebbe di per sé assumere alcuna rilevanza determinante ai fini della risoluzione della presente controversia civile.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, accoglie il ricorso principale, cassa la sentenza impugnata, dichiara inammissibili i ricorsi incidentali e rinvia anche per le spese del presente grado alla Corte di Appello di Reggio Calabria in diversa composizione.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 26-10-2011

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Daniela D'ANNA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 23 NOV. 2011

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Daniela D'ANNA

