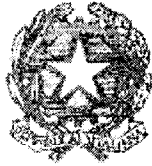


14648/13



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONTRATTI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 24950/2010

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 14648

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C.I.

- Dott. UMBERTO GOLDONI - Presidente - Ud. 06/02/2013
- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere - PU
- Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Consigliere -
- Dott. FELICE MANNA - Rel. Consigliere -
- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente



SENTENZA

sul ricorso 24950-2010 proposto da:

FA [redacted], [redacted], LR [redacted]
 [redacted], [redacted], PS [redacted]
 [redacted], elettivamente domiciliati in ROMA,

VIA DEI PREFETTI 26, presso lo studio dell'avvocato
 ORESTANO SALVATORE, rappresentati e difesi
 dall'avvocato SCRUGLI OTTAVIO;

2013

- ricorrenti -

262

Nonché da:

P [redacted] DI MG [redacted] SAS [redacted], IN PERSONA
 DEL SOCIO ACCOMANDATARIO E LEGALE RAPP.TE IN CARICA,

elettivamente domiciliata in ROMA, VIA LAURA
MANTEGAZZA 24, presso lo studio ^{del Dr.} dell'avvocato MARCO
GARDIN, rappresentata e difesa dall'avvocato
CARRATELLI NICOLA;

- ricorrente incidentale -

contro

FA [redacted] [redacted], elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA DEI PREFETTI 26, presso lo
studio dell'avvocato ORESTANO SALVATORE,
rappresentato e difeso dall'avvocato SCRUGLI OTTAVIO;

- controricorrente all'incidentale -

nonchè contro

PS [redacted] [redacted], LR [redacted]
[redacted];

- intimati -

avverso la sentenza n. 815/2009 della CORTE D'APPELLO
di CATANZARO, depositata il 10/10/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 06/02/2013 dal Consigliere Dott. FELICE
MANNA;

udito l'Avvocato Scrugli Ottavio che ha chiesto
l'accoglimento delle difese presentate e il rigetto
del controricorso;

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



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I [] e A [] F [] e RL [], promissari acquirenti, giusta contratto preliminare del 20.6.1997, di due unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato in corso di costruzione, convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Vibo Valentia, sezione distaccata di Tropea, la società costruttrice P [], di GM [] s.a.s., promittente venditrice, affinché fosse dichiarata la risoluzione per inadempimento del contratto e pronunciata la condanna della società convenuta al risarcimento dei danni. A sostegno della domanda deducevano vizi costruttivi ed irregolarità ostative il rilascio del certificato di agibilità.

Nel resistere in giudizio la società convenuta, contestata l'esistenza dei difetti degli immobili e la rilevanza delle violazioni amministrative denunciate, deduceva, a sua volta, l'inadempimento da parte dei promissari acquirenti dell'obbligazione di pagamento delle rate del prezzo, e proponeva, pertanto, domanda riconvenzionale di risoluzione per inadempimento.

Il Tribunale rigettava entrambe le domande e compensava le spese.

Impugnata sia dagli attori che dalla società convenuta, tale sentenza era riformata dalla Corte d'appello di Catanzaro, che con sentenza n. 815 del 10.10.2009 resa anche nei confronti di SP [], quale erede di IF [] [], dichiarava risolto il contratto per inadempimento di entrambe le parti, e condannava AF [], RL [] e SP [] [] a rilasciare i due immobili e a corrispondere alla P [] s.a.s. la somma di € 83.007,00 a titolo di risarcimento dei danni, di cui 81.807,00 per il mancato godimento degli immobili e 1.200,00 per danni arrecati ad essi, e la P [] s.a.s. a versare alle controparti la somma di € 63.536,36, di cui



46.481,12 pagate dai promissari acquirenti in acconto sul prezzo e 17.055,64 per opere realizzate sugli immobili e oggetto di ritenzione ai sensi dell'art.936 c.c.

Osservava la Corte territoriale che i vizi di costruzione dei due immobili (macchie di umidità e distacco d'intonaco nei bagni al servizio dei garage ed altre infiltrazioni di umidità, mancato completamento dell'intonaco in alcune parti) così come accertati dal c.t.u. nominato in primo grado fossero da ritenersi gravi, considerato che si trattava di unità abitative appena costruite e che per la loro eliminazione occorreva procedere ad interventi di ristrutturazione. Del pari rilevante, ai fini risolutivi, le irregolarità urbanistiche riguardanti le rampe d'accesso, la sistemazione dell'area esterna e i muri di cinta, risolte con il rilascio della concessione in sanatoria e del certificato di agibilità solo in data 13.2.2004, vale a dire quattro anni dopo l'inizio della causa e dopo che, proposta la domanda di risoluzione, non era più possibile l'adempimento.

Al tempo stesso, però, proseguiva la Corte, doveva apprezzarsi come grave anche l'inadempimento dei promissari acquirenti, i quali pur godendo degli immobili sin dal luglio del 1998, non avevano provveduto a pagare alcuna rata del prezzo pattuito (lire 480 milioni), eccetto i 90 milioni di lire dell'acconto, ed avevano altresì rilasciato alla P assegni che erano stati poi protestati, sicché il loro comportamento non poteva considerarsi conforme a buona fede ai fini dell'eccezione di cui all'art.1460 c.c. Né poteva trascurarsi, ancora, la circostanza che i promissari acquirenti avessero abitato i due immobili fino ad allora, dimostrando in tal modo che i vizi costruttivi denunciati non erano tali da pregiudicarne in modo radicale la funzione



abitativa, e non giustificavano, pertanto, il mancato pagamento della gran parte del prezzo (390 milioni su 480).

Quanto alla domanda di risarcimento dei danni proposta dagli attori, per aver perso un affare avente ad oggetto la vendita di due villette in costruzione per il prezzo di 300 milioni di lire, la Corte calabrese osservava che il relativo contratto preliminare, stipulato con [GC] il 24.5.1996, era stato risolto consensualmente pochi mesi dopo, che tanto la scrittura privata di promessa di vendita, quanto quella di risoluzione consensuale erano prive di data certa, e che in ogni caso non era stato adeguatamente provato il nesso causale tra la risoluzione consensuale di tale contratto e il danno subito dagli appellanti per la risoluzione del contratto preliminare successivamente stipulato con la [P] s.a.s. E ciò anche in considerazione delle difformità urbanistiche delle due villette e della mancata dimostrazione della relativa sanabilità.

Per la cassazione di tale sentenza ricorrono [AF], [RL], [] e [SP], formulando quattro mezzi d'annullamento.

Resiste con controricorso la [P], di [GM] s.a.s., che propone ricorso incidentale affidato a due motivi, cui i ricorrenti replicano a loro volta con controricorso.

I ricorrenti hanno altresì depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Il primo motivo del ricorso principale denuncia la contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata circa la gravità dell'inadempimento della società promittente la vendita e il correlativo giudizio sulla buona fede dei promissari acquirenti nell'eccepirlo, nonché la



violazione degli artt. 1372, 1375, 1460, 1667, 1668 e 2697 c.c., in relazione, rispettivamente, ai nn. 3 e 5 dell'art. 360 c.p.c.

Sostengono i ricorrenti che la contraddittorietà della motivazione consiste nell'aver la Corte territoriale ritenuto che possano coesistere da un lato la gravità ex art. 1455 c.c. dell'inadempimento del promittente venditore e dall'altro la mala fede del promissario acquirente che solleva l'eccezione d'inadempimento ai sensi dell'art.1460 c.c., rifiutando di pagare il residuo prezzo. Ciò contrasta con l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui l'eccezione di inadempimento è formulata in mala fede solo se quest'ultimo non è grave, vale a dire che ha scarsa importanza a norma dell'art. 1455 c.c. Quando, invece, l'inadempimento è grave sussiste inevitabilmente la buona fede dell'altra parte che solleva l'eccezione ex art. 1460 c.c., in quanto è stato leso il suo interesse all'esatto adempimento.

2. - Col secondo motivo è dedotta la violazione dell'art. 1460 c.c. e degli artt. 101, 112 e 115 c.p.c. e il vizio di motivazione, in relazione, rispettivamente, ai nn. 3 e 5 dell'art. 360 c.p.c.

Nel ritenere del tutto sproporzionato rispetto ai vizi il mancato pagamento del residuo prezzo, la Corte territoriale, sostengono i ricorrenti, non ha indicato quale sarebbe stato l'inadempimento proporzionato agli stessi, né ha considerato che su una tale proporzione la non aveva sollevato alcuna questione, di talché la sentenza impugnata è incorsa al riguardo nel vizio di extra petizione.

3. - Col terzo motivo i ricorrenti deducono la violazione degli artt. 1458 e 1493 c.c., in relazione all'art. 360, n.3 c.p.c.



La Corte d'appello, si sostiene, avrebbe errato nell'istituire un nesso causale-sinallagmatico tra il pagamento delle rate residue e il mantenimento del possesso degli appartamenti. Invece, il primo non è dovuto se rientra nell'eccezione di inadempimento, mentre il secondo è legittimo fin tanto che non sia emessa una sentenza sulla risoluzione.

4. - Il quarto mezzo denuncia il vizio di contraddittorietà della motivazione in ordine alla questione relativa al risarcimento dei danni, e la violazione degli artt. 101, 112 e 115 c.p.c., in relazione, rispettivamente, ai nn. 5 e 3 dell'art. 360 c.p.c.

Avendo errato sull'accertamento della responsabilità esclusiva dell'inadempimento, la Corte territoriale, sostengono i ricorrenti, ha errato anche nel risarcimento dei danni. Nel caso di inadempimento del promittente venditore il risarcimento spettante al promissario acquirente consiste nella differenza tra il valore commerciale del bene al momento della proposizione della domanda di risoluzione e il prezzo pattuito, differenza che, al contrario del prezzo pagato, deve essere rivalutata per compensare la svalutazione monetaria intervenuta *medio tempore*. Ha errato, pertanto, la sentenza d'appello nella parte in cui ha liquidato in favore degli odierni ricorrenti solo la somma di € 65.356,36 (di cui 46.481,12 per l'acconto pagato sul prezzo e 17.055,64 per opere realizzate sugli immobili e ritenute dall'altra parte ai sensi dell'art.936 c.c.), oltre gli interessi moratori. Così come la sentenza impugnata è pure errata nella parte in cui ha liquidato in favore della società P € 83.007,00 (di cui 81.807,00 per la mancata disponibilità degli immobili, ed il resto per danni arrecati al bagno di servizio del garage B), oltre interessi dalla domanda al saldo. Tale pronuncia consente alla società



promittente venditrice di lucrare € 17.650,64 in più rispetto al risarcimento riconosciuto agli appellanti, che hanno subito l'inadempimento altrui e quindi il danno.

Ugualmente illogica ed illegittima, prosegue la censura, è la negazione del risarcimento per il mancato acquisto di altri immobili. Nel ricostruire i fatti e nel ritenere non adeguatamente provato il nesso causale tra la risoluzione del contratto con la [P] e la perdita di un diverso contratto preliminare stipulato con altri, la Corte distrettuale ha omesso di considerare che per l'immobile oggetto di quest'ultimo contratto era stata presentata istanza di concessione in sanatoria, e che al riguardo la [P] non aveva mai eccepito alcunché né in primo grado, né in appello, in quanto tale istanza era stata accolta. La Corte d'appello avrebbe, quindi, violato il principio del contraddittorio pronunciandosi *ultra petita*, ed oltre tutto in modo illogico ed illegittimo, perché nessuno aveva fornito la prova di un provvedimento negativo sull'istanza di sanatoria. Anche la data certa della scrittura non è mai stata eccepita dalla società [P] e non poteva, pertanto, essere rilevata d'ufficio.

Infine, il nesso causale tra la risoluzione del contratto preliminare in data 21.11.1996 con [GC] e la conclusione del preliminare con la [P], rientra nei principi generali del risarcimento dei danni ex art. 2043 c.c. Infatti, i sigg.ri [F], se avessero avuto conoscenza durante le trattative con la società [P] di tutte le irregolarità urbanistiche e dei vizi degli appartamenti, non avrebbero sciolto il contratto con il [C] ed avrebbero, così, acquistato le due villette offerte per il prezzo di lire 300 milioni, essendo i relativi vizi lievi e sanabili in poco tempo.



5. - Con i due connessi motivi del ricorso incidentale, che la società controricorrente tratta in maniera unitaria, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 c.c., in relazione al n. 3 dell'art. 360 c.p.c., e la contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata, in rapporto al n. 5 dell'art. 360 c.p.c.

La Corte territoriale ha ritenuto non controverso che con una scrittura integrativa in data 9.1.1999 le parti avevano definito ogni questione sui vizi costruttivi degli immobili, così come denunciati dai promissari acquirenti, in cambio di una più comoda dilazione del prezzo, ed ha ritenuto che tali carenze costruttive potevano reputarsi sostanzialmente superate dall'accordo integrativo con il quale le parti erano addivenute ad una composizione dei rispettivi interessi. Quindi, i giudici d'appello hanno poi affermato che vizi costruttivi e mancato ottenimento del certificato di agibilità costituivano grave inadempimento della società P, per poi sostenere, invece, in punto di inadempimento dei promissari acquirenti, che il fatto che essi avessero abitato gli immobili in questione dimostrava "per fatti concludenti" che i vizi non erano poi tali da pregiudicare in modo radicale la funzione abitativa dei due immobili. Tali affermazioni, si sostiene, contrastano con una corretta applicazione dell'art. 1455 c.c. e sono tra loro in evidente contrasto logico.

Altrettanto è da dirsi, infine, in ordine alla ritenuta tardiva produzione del certificato di agibilità, intervenuto in data 13.2.2004. Infatti, secondo Cass. nn. 3851/08 e 6548/10 non può negarsi rilievo al rilascio del certificato di agibilità nel corso del giudizio di risoluzione del contratto di vendita, promosso dall'acquirente, perché si tratta di circostanza che esclude l'esistenza originaria di impedimenti al rilascio della certificazione



dell'effettiva conformità dell'immobile alle norme urbanistiche ed impedisce la risoluzione del contratto.

6. - Il primo motivo del ricorso principale ed il primo del ricorso incidentale – che vanno trattati insieme per la natura comune delle doglianze ivi rispettivamente svolte – sono fondati, nei termini che seguono.

6.1. - In base alla costante giurisprudenza di questa Corte Suprema, nei contratti con prestazioni corrispettive, quando le parti si addebitino inadempimenti reciproci, proponendo l'una contro l'altra vicendevolmente domande contrapposte, come del resto nel caso in cui il convenuto si limiti a contrastare la domanda di risoluzione o di adempimento, giustificando la propria inadempienza con l'inadempienza dell'altro contraente, il giudice del merito, ai fini della decisione, deve procedere ad una valutazione unitaria e comparativa dei rispettivi inadempimenti e comportamenti dei contraenti, che, al di là del pur necessario riferimento all'elemento cronologico degli stessi, li investa nel loro rapporto di dipendenza (sul piano causale) e di proporzionalità, nel quadro della funzione economico-sociale del contratto, in maniera da consentire di stabilire su quale dei contraenti debba ricadere l'inadempimento colpevole che possa giustificare l'inadempimento dell'altro, in virtù del principio *inadimplenti non est adimplendum* (Cass. nn. 1077/95 e 3002/04; del tutto analogamente, v. anche, fra le tante, Cass. nn. 987/10, 26943/06, 11374/06 e 2992/04, nonché, con riguardo all'omologa situazione processuale che si instaura allorché ad una domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. di un contratto preliminare si contrapponga la domanda di risoluzione o l'eccezione di risolubilità del medesimo contratto per inadempimento dell'attore, Cass. nn. 12296/11, 14378/04 e 9176/00).



Mentre è possibile che tale accertamento dia esito negativo per entrambe le domande o le eccezioni vicendevolmente proposte, nel senso che gli inadempimenti dedotti non sussistano o non siano connotati dalla gravità richiesta dall'art. 1455 c.c. per la risoluzione del contratto, sicché le contrapposte domande o eccezioni debbano essere respinte, non è inverabile, al contrario, l'ipotesi opposta. Infatti, nei contratti con prestazioni corrispettive non è consentito al giudice del merito di pronunciare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. o di ritenere la legittimità del rifiuto di adempiere a norma dell'art. 1460 stesso codice, in favore di entrambe le parti, perché la valutazione della colpa nell'inadempimento ha carattere unitario e l'inadempimento deve essere addebitato esclusivamente a quel contraente che, con il proprio comportamento colpevole prevalente, abbia alterato il nesso di reciprocità che lega le obbligazioni assunte con il contratto, dando causa al giustificato inadempimento dell'altra parte (Cass. nn. 25847/08, 27/02 e 5940/78).

6.1.1. - La Corte territoriale non si è attenuta ai suddetti, consolidati principi di diritto, poiché ha frazionato la valutazione di ciascuna domanda, così da giungere a valutazioni decontestualizzate l'una dall'altra e per soprammercato manifestamente contraddittorie. Qualificato in termini di gravità ai fini dell'accoglimento della domanda, ciascun inadempimento è stato poi incoerentemente depotenziato allorché la Corte distrettuale ha dovuto valutarne l'incidenza *sub specie* di eccezione ex art. 1460 c.c.

7. - L'accoglimento dei suddetti motivi assorbe l'esame delle restanti censure sia del ricorso principale che di quello incidentale.



8. - Nei limiti anzi detti entrambi i ricorsi vanno accolti, e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Catanzaro, che nel decidere il merito si atterrà al seguente principio di diritto: "nei contratti con prestazioni corrispettive non è consentito al giudice del merito di pronunciare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. o di ritenere la legittimità del rifiuto di adempiere a norma dell'art. 1460 stesso codice, in favore di entrambe le parti, perché la valutazione della colpa nell'inadempimento ha carattere unitario e l'inadempimento deve essere addebitato esclusivamente a quel contraente che, con il proprio comportamento colpevole prevalente, abbia alterato il nesso di reciprocità che lega le obbligazioni assunte con il contratto, dando causa al giustificato inadempimento dell'altra parte".

9. - Il giudice di rinvio, inoltre, provvederà sulle spese del presente giudizio di cassazione, ai sensi dell'art. 385, comma 3 c.p.c.

P. Q. M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso principale, assorbiti gli altri, accoglie il primo motivo del ricorso incidentale, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Catanzaro, che provvederà anche sulle spese di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 6.2.2013.

Il Presidente

dr. Umberto Goldoni

Il Consigliere estensore



dr. Felice Manna

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

11 GIU. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

CASSAZIONE.net