



0005773/14

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Umberto GOLDONI	- Presidente
Dott. Gaetano Antonio BURSESE	- Consigliere
Dott.ssa Laurenza NUZZO	- Consigliere
Dott. Cesare Antonio PROTO	- Consigliere
Dott.ssa Milena FALASCHI	- Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

R.G.N. 3727/08

+7074/08

Cron. 5473

Rep. 999

U.P. 19/11/2013

Preliminare vendita
- Condizione -
Pendenza -
Comportamento in
buona fede

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 3727/08) proposto da:

R B e R R rappresentate e difese, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv.to David Ermini del foro di Firenze ed elettivamente domiciliate presso lo studio dell'Avv.to Prof. Michele Tamponi in Roma, via A. Friggeri n. 106;

- ricorrenti -

contro

P S s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv.to Marco Panozzi del foro di Arezzo e dall'Avv.to Agostino Gessini del foro di Roma, in virtù di procura speciale apposta in calce al controricorso, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via F. Cesi n. 44;

- contro ricorrente e ricorrente incidentale -

9436/13

mf



Nonché sul ricorso incidentale (R.G. n. 7074(08) proposto dalla P S s.r.l.

avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze n. 1199 depositata il 12 settembre 2007.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 19 novembre 2013 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

udito l'Avv.to David Ermini, per parte ricorrente;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Carmelo Sgroi, che ha concluso per la riunione dei ricorsi ed il rigetto di entrambi.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 20 maggio 1999 A G B e R R evocavano, dinanzi al Tribunale di Arezzo, la P S s.r.l. esponendo di essere comproprietarie di terreno ubicato in Caviglia e di avere in data 3.1.1997 stipulato con la società convenuta contratto preliminare di vendita di detto fondo, pattuito il prezzo di £. 400.000.000, e concordata l'assunzione da parte della medesima promissaria acquirente dell'obbligo di presentare a sua cura e spese i progetti di lottizzazione, compresi quelli esecutivi relativi alle costruzioni ivi da realizzare, stabilendo espressamente che ove il Comune non avesse rilasciato l'autorizzazione ad effettuare le opere, il contratto sarebbe stato ritenuto 'automaticamente annullato'; aggiungevano che redatto il progetto di lottizzazione dalla società convenuta, lo stesso non veniva approvato per contrasto con le norme tecniche di attuazione, secondo le quali la volumetria da destinare a residenze turistiche non poteva essere superiore al 30% della volumetria prevista; sostenevano che detto progetto non era stato predisposto dalla società con la dovuta perizia e diligenza, per cui si configurava un comportamento inadempiente della convenuta agli obblighi assunti, che fondava la loro richiesta di pronuncia di risoluzione del contratto con condanna della P S al risarcimento dei danni, quantificati in £. 400.000.000.



Instaurato il contraddittorio, nella resistenza della società convenuta, la quale eccepiva preliminarmente l'improponibilità della domanda di risoluzione, non ricorrendo l'ipotesi di mancato avveramento della condizione, essendo possibile la presentazione di nuova istanza, corredata di un nuovo piano di lottizzazione, nel merito, contestava l'inadempimento, essendosi adoperata per il verificarsi dell'evento, spiegata riconvenzionale per il risarcimento dei danni, quantificati in £. 800.000.000, il giudice adito, respinte le prove testimoniali articolate dalla I P S, dichiarava risolto il preliminare in questione, rigettando le domande risarcitorie proposte da entrambe le parti.

In virtù di rituale appello interposto dalle R (essendo nelle more deceduta la A G), con il quale lamentavano errata applicazione dell'art. 1359 c.c., nonché mancata applicazione dell'art. 1358 c.c., la Corte di appello di Firenze, nella resistenza della società appellata, che eccepiva la carenza di legittimazione attiva delle appellanti relativamente alla posizione della A G, proposto appello incidentale quanto alla formulata domanda riconvenzionale, respingeva sia l'appello principale sia quello incidentale e per l'effetto confermava la decisione di primo grado.

A sostegno della decisione adottata la corte distrettuale – premesso che dagli atti risultava provato che le R erano le uniche eredi della madre / A G - evidenziava che pur condividendo la censura delle appellanti secondo cui il giudice di prime cure avrebbe fatto erronea applicazione dell'art. 1359 c.c. sia perché nella specie la condizione risolutiva non era mancata, ma si era in effetti verificata, sia perché la società appellata non era portatrice di un interesse al mancato verificarsi dell'evento dedotto in condizione in contrasto con quello della controparte, un più corretto inquadramento della controversia nell'ambito della previsione di cui all'art. 1358 c.c., non comportava il mutamento delle conclusioni cui era pervenuta la sentenza di primo grado.



Aggiungeva che il comportamento tenuto dalla società appellata in pendenza della condizione, assumendo le iniziative conformi alle previsioni contrattuali, predisponendo e presentando progetti di lottizzazione finalizzati ad ottenere le autorizzazioni amministrative, concorrendo anche un suo interesse in tal senso, cui era seguito un esito negativo delle procedure amministrative – dando luogo al verificarsi della condizione risolutiva – non era valutabile alla stregua di un comportamento contrario a buona fede, ancorchè potesse ravvisarsi un addebito di scarsa diligenza nella predisposizione di tale progetto, non descrivendo il preliminare un insediamento avente caratteristiche specifiche ovvero l'obbligo di presentazione di un progetto ben definito da parte della società in vista di tale realizzazione.

Concludeva che il venir meno dell'efficacia del contratto per il verificarsi dell'evento dedotto quale condizione risolutiva comportava il rigetto delle speculari domande risarcitorie.

Per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Firenze hanno proposto ricorso le **R** articolando un unico motivo, al quale ha replicato la **P S** con controricorso, presentato anche ricorso incidentale, affidato ad una sola censura, cui hanno resistito con controricorso le ricorrenti principali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente disposta, ai sensi dell'art. 335 c.p.c., la riunione del ricorso principale e del ricorso incidentale siccome proposti avverso la stessa sentenza.

Ciò posto, con l'unico motivo del ricorso principale viene denunciata la violazione o falsa applicazione dell'art. 1358 c.c. per avere la corte di merito, accertata la mancata diligenza adoperata dalla resistente nella predisposizione del progetto (pag. 8 della decisione), ritenuto non contrario a buona fede detto comportamento, con il paradosso che qualunque progetto avesse presentato sarebbe stato comunque adempiente. Nella specie, peraltro, la correttezza imposta all'altro contraente avrebbe dovuto essere ravvisata non solo nella regola dell'art. 1175 c.c., ma

mf



anche e soprattutto in quella prevista dall'art. 1176, Il comma, con riguardo alla natura dell'attività esercitata dalla parte inadempiente. L'illustrazione del mezzo viene conclusa con la formulazione del seguente quesito di diritto: *"Si chiede se sia sanzionabile per inadempimento e tenuto al risarcimento del danno, il contraente (qualificato) sotto condizione risolutiva della mancata approvazione da parte dell'amministrazione comunale di progetti di lottizzazione ed esecutivi che si era impegnato a presentare a propria cura e spese ed invece li rediga, per negligenza, in modo non conforme alle norme urbanistiche.*

Si chiede quindi se l'obbligo di buona fede di cui all'art. 1358 c.c. non debba essere interpretato anche nel senso di imporre a carico dell'acquirente (qualificato) di assumere comportamenti positivi (nel caso di specie nel quale il contraente è impresa edile ed il progettista ne è socio, redigere progetti conformi alle norme urbanistiche) per far sì che la condizione non si avveri; nonché se la buona fede di cui all'art. 1358 c.c. (anche alla luce delle norme di cui agli artt. 1175 e 1375 c.c.) ponga a carico dell'acquirente sotto condizione risolutiva, l'obbligo di adottare la dovuta diligenza nell'adempimento delle obbligazioni poste a suo carico".

Il motivo è fondato nei sensi appresso indicati.

La sentenza ha rigettato la domanda di risarcimento dei danni – conseguente alla risoluzione del preliminare di compravendita di un fondo, che secondo il contratto stipulato con la P S

era subordinato al rilascio di autorizzazione da parte del Comune a realizzare le opere previste nel progetto di lottizzazione predisposto dalla stessa società convenuta - affermando che il comportamento tenuto da quest'ultimo era conforme alle previsioni contrattuali e l'esito negativo delle procedure amministrative, che aveva determinato il verificarsi della condizione risolutiva, non era valutabile alla stregua di una condotta contraria a buona fede, ritenendo, per un verso, che l'art. 1359 c.c. non fosse applicabile nel caso, come quello di specie, in quanto in detta ipotesi non vi sarebbe un interesse della società convenuta contrario all'avveramento della condizione. Per altro verso, non descrivendo il preliminare un insediamento avente specifiche caratteristiche,



non poteva ritenersi che sussistesse un obbligo della P S a richiedere l'autorizzazione rispetto ad uno specifico progetto, non prevedendo il contratto un insediamento avente determinate caratteristiche, cosicché non poteva considerarsi tale omissione contraria a buona fede e fonte di responsabilità.

Tali statuizioni muovono dall'affermazione della carenza di un interesse della P S contrario all'avveramento della condizione apodittica e non correlata ad un'esatta interpretazione dell'art. 1358 c.c..

L'art. 1358 c.c. dispone che "colui che si è obbligato o che ha alienato un diritto sotto condizione sospensiva, ovvero lo ha acquistato sotto condizione risolutiva, deve, in pendenza della condizione, comportarsi secondo buona fede per conservare integre le ragioni dell'altra parte". La norma s'inserisce nell'ambito applicativo della clausola generale della buona fede, operante nel diritto dei contratti sia in sede di trattative e di formazione del contratto medesimo (art 1337 c.c.), sia in sede d'interpretazione (art 1366 c.c.), sia in sede di esecuzione (art. 1375 c.c.). La fonte dell'obbligo giuridico de quo, dunque, si trova appunto nel citato art. 1358 c.c., che lo stabilisce al fine di "conservare integre le ragioni dell'altra parte" e dunque gli attribuisce un chiaro carattere doveroso.

A proposito dell'art. 1358 c.c., questa Corte, a Sezioni Unite, con la sentenza 19 settembre 2005 n. 18450, ha statuito che anche il contratto sottoposto a una condizione potestativa mista è soggetto alla disciplina di tale articolo, dovendo la sussistenza dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede durante lo stato di pendenza della condizione essere riconosciuto anche per l'attività di attuazione dell'elemento potestativo della condizione mista. Ha affermato al riguardo che il principio di buona fede, intesa come requisito della condotta dei contraenti, costituisce criterio di valutazione e limite anche del comportamento discrezionale del contraente dalla cui volontà dipende (in parte) l'avveramento della condizione. E il suo comportamento non può essere



considerato privo di ogni carattere doveroso, sia perché altrimenti la condizione finirebbe per risolversi nell'attribuzione a una parte di un potere meramente arbitrario in ordine alla determinazione dell'efficacia del contratto, contrario al dettato dell'art. 1355 c.c., sia perché aderendo a tale indirizzo si verrebbe ad introdurre nel precetto dell'art. 1358 c.c. una restrizione che questo non prevede e che, anzi, condurrebbe ad un sostanziale svuotamento del contenuto della norma, limitandolo all'elemento casuale della condizione mista, cioè ad un elemento sul quale la condotta della parte (la cui obbligazione è condizionata) ha ridotte possibilità d'incidenza, mentre la posizione giuridica dell'altra parte resterebbe in concreto priva di ogni tutela. Invece è proprio l'elemento potestativo quello in relazione al quale il dovere di comportarsi secondo buona fede ha più ragion d'essere, perché è con riguardo a quell'elemento che la discrezionalità contrattualmente attribuita alla parte deve essere esercitata nel quadro del principio cardine di correttezza. E se è vero che l'omissione di un'attività in tanto può costituire fonte di responsabilità in quanto l'attività omessa costituisca oggetto di un obbligo giuridico, deve ritenersi che tale obbligo, in casi come quello in esame, discenda direttamente dall'art. 1358 c.c., che lo impone come requisito della condotta da tenere durante lo stato di pendenza della condizione: cosicché la sussistenza di un obbligo siffatto va riconosciuta anche per l'attività di attuazione dell'elemento potestativo di una condizione mista, quale effetto "ex lege" del contratto.

Pertanto il giudice del merito, nel giudicare in relazione a fattispecie quale quella in esame, deve procedere a un penetrante esame della clausola recante la condizione e del comportamento delle parti, nel contesto del negozio in cui la clausola è contenuta, al fine di verificare, alla stregua degli elementi probatori acquisiti, se corrispondano ad uno standard esigibile di buona fede le iniziative poste in essere per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione di un progetto di lottizzazione, ovvero se sussistessero circostanze che giustificassero, in conformità di detto standard, la desistenza o la mancata adozione di dette iniziative.

mf



Precede nella trattazione del ricorso incidentale la pregiudiziale eccezione di inammissibilità dello stesso formulata dalle parti ricorrenti, sotto il profilo del difetto di specificità e chiarezza del motivo di ricorso, in considerazione vuoi della mancata osservanza dell'art. 371, comma 3, c.p.c. in relazione all'art. 366, comma 1, n. 4 c.p.c., vuoi, anche, per mancata indicazione delle norme di diritto su cui si fonda.

A norma dell'art. 366, comma 1 nn. 3 e 4, c.p.c. - disposizione applicabile, stante il richiamo contenuto al comma 3 dell'art. 371 c.p.c., al ricorso incidentale (per Cassazione), deve contenere, a pena di inammissibilità, da una parte, "l'esposizione sommaria dei fatti di causa", dall'altra, "i motivi per i quali si chiede la cassazione ..." della sentenza impugnata.

Ai fini della sussistenza del requisito dell'esposizione sommaria dei fatti di causa è necessario che nel contesto dell'atto d'impugnazione si rinvergano gli elementi indispensabili perché il giudice di legittimità possa avere, senza dover ricorrere ad altre fonti o atti del processo, ivi compresa la sentenza impugnata, una chiara e completa visione dell'oggetto dell'impugnazione, dello svolgimento del processo e delle posizioni in esso assunte dalle parti (Cass. 17 aprile 2000 n. 4937).

È indispensabile, in altri termini, che dal contesto del ricorso – ossia, solo dalla lettura di tale atto ed escluso l'esame di ogni altro documento, compresa la stessa sentenza impugnata - sia possibile desumere una conoscenza del "fatto", sostanziale e processuale, sufficiente per bene intendere il significato e la portata delle critiche rivolte alla pronuncia del giudice a quo (Cass. 4 giugno 1999 n. 5492).

Sebbene l'esposizione sommaria dei fatti di causa non deve necessariamente costituire una premessa a sè stante ed autonoma rispetto ai motivi di impugnazione, è tuttavia indispensabile, al fine del soddisfacimento della prescrizione di cui all'art. 366, n. 3, c.p.c., che il ricorso, almeno nella parte destinata alla esposizione dei motivi, offra, sia pure in modo sommario, una cognizione sufficientemente chiara e completa dei fatti che hanno originato la controversia, nonché delle



vicende del processo e della posizione dei soggetti che vi hanno partecipato, in modo che tali elementi possano essere riconosciuti soltanto dal contenuto del ricorso medesimo senza necessità di attingere ad altre fonti (Cass. 22 maggio 1999 n. 4998; Cass. 21 maggio 1999 n. 4916; Cass. 25 marzo 1999 n. 2826, tra le tantissime).

Pacifico quanto precede, si osserva che nella specie il detto requisito è, seppure sinteticamente, sussistente. Dalla lettura del ricorso incidentale, infatti, è dato comprendere quali sono i fatti che hanno dato luogo alla presente controversia e quali le difese svolte dalle parti a sostegno delle rispettive, contrapposte, posizioni.

Contemporaneamente, quanto all'ulteriore requisito del ricorso per Cassazione - pur esso sussistente nella specie - della indicazione delle norme per le quali è stata chiesta la cassazione della sentenza ora impugnata, si osserva che il motivo, pur non riportando nella rubrica le disposizioni, l'esposizione delle ragioni in funzione di sorreggere la dichiarata non condivisione di quel principio, risponde ai requisiti previsti dall'art. 366 n. 4 c.p.c., avendo i caratteri della sufficiente specificità, completezza e riferibilità alla decisione stessa.

E', pertanto, palese l'ammissibilità del ricorso in esame.

Tanto chiarito, l'unica doglianza relativa a vizio motivazionale della **P S** - con la quale insiste affinché venga accolta la domanda riconvenzionale per non avere le **R** prestato la loro collaborazione alla presentazione al Comune di adeguamenti per l'approvazione del progetto, illogica l'argomentazione del giudice del gravame secondo il quale la domanda risarcitoria formulata, speculare a quella delle appellanti, veniva meno per la perdita di efficacia del contratto per il verificarsi dell'evento dedotto quale condizione risolutiva - essendo intesa a censurare la statuizione della sentenza impugnata relativa al comportamento tenuto dalle parti durante il periodo di pendenza della condizione, resta assorbita dall'accoglimento del ricorso principale.



In conclusione, essendo la decisione dei giudici di secondo grado affetta dai vizi fin qui posti in evidenza nel ricorso principale, assorbito quello incidentale, va cassata con rinvio della causa alla Corte di appello di Firenze, in diversa composizione, che ne riesaminerà compiutamente il merito nell'individuare la condotta delle parti nel periodo di pendenza della condizione assumendo a premesse i principi sopra enunciati e deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, accoglie il ricorso principale, assorbito quello incidentale; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di Cassazione, ad altra Sezione della Corte di appello di Firenze.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, il 19 novembre 2013.

Il Consigliere estensore

Milene Faleschi

Il Presidente

Luigi Falsani

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 12 MAR 2014

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA