



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

\*CONTRATTI E  
OBBLIGAZIONI  
IN GENERE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 18980/2008

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 13222  
Rep. 2241

- Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Presidente -
- Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Rel. Consigliere - Ud. 25/03/2014
- Dott. STEFANO PETITTI - Consigliere - PU
- Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 18980-2008 proposto da:

LM X , elettivamente  
 domiciliato in ROMA, VIA S. TOMMASO D'AQUINO 116,  
 presso lo studio dell'avvocato FIORELLI STEFANO, che  
 lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
 FOGLIA GIAMPIERO;

- **ricorrente** -

2014

**contro**

751

CA X , elettivamente  
 domiciliata in ROMA, VIA DEI GRACCHI N.6, presso lo  
 studio dell'avvocato MIANI GIUSEPPE, rappresentata e

*Handwritten signature*

difesa dagli avvocati CONTE MARGHERITA, CONTE  
RICCARDO;

CG

*in proprio e quale liquid. delle Studio Case Casareti Prino ses*  
, elettivamente domiciliato in

ROMA, VIA GIAN GIACOMO PORRO 8, presso lo studio  
dell'avvocato PIZZOLI GIANCARLO, che lo rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato CIRO NOCERINO;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 952/2008 della CORTE D'APPELLO  
di MILANO, depositata il 08/04/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 25/03/2014 dal Consigliere Dott. CESARE  
ANTONIO PROTO;

udito l'Avvocato FIORELLI Stefano, difensore del  
ricorrente che ha chiesto di riportarsi agli atti  
depositati ed altresì l'inammissibilità del  
controricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. MAURIZIO VELARDI che ha concluso per  
l'inammissibilità in subordine per il rigetto del  
ricorso.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 25 Gennaio 2001 LM

conveniva in giudizio CA e CG

, quest'ultimo in proprio e quale liquidatore della s.a.s. Studio CC .

L'attore chiedeva che fosse dichiarato risolto il contratto preliminare stipulato il 28/1/1998 con CA

relativo ad un immobile che questa si impegnava a vendere insieme ad ogni diritto su una porzione di orto; chiedeva inoltre la declaratoria di nullità del contratto e la condanna dei convenuti in solido al risarcimento dei danni morali e materiali, alla restituzione del doppio della caparra e dell'importo di lire 2.000.000 versato per provvigioni.

L'attore esponeva:

- di avere in precedenza sottoscritto una proposta di acquisto dell'immobile subordinata all'ottenimento di una autorizzazione relativa ad un balcone facente parte dello stesso immobile e ad una visura relativa ad un orto, poi mai ottenute;
- di avere successivamente stipulato il preliminare nel quale la C si impegnava a trasferire anche ogni diritto sulla porzione di orto;



- di avere quindi verificato che l'orto era stato espropriato per consentire il passaggio dell'autostrada e che il balcone non risultava nelle mappe catastali;

- che la s.a.s. Studio **CC** , intervenuta in qualità di mediatrice, con fax del 24/3/1998 lo aveva invitato alla stipula del rogito precisando che sull'immobile non c'erano pendenze o trascrizioni pregiudizievoli e che non risultava alcun balcone compravenduto;

- che per le lamentate manchevolezze (mancanza dell'orto e presenza di balcone non riportato nelle mappe catastali) la mediatrice aveva violato un obbligo contrattuale in quanto la proposta di acquisto era subordinata alla visura catastale dell'orto e al rilascio dell'autorizzazione per il balcone.

La **C** opponeva che prima della stipula del preliminare era stato chiarito all'attore che per l'orto non era previsto il trasferimento della proprietà, ma del solo possesso e che la mancata indicazione del balcone nelle mappe catastali costituiva solo un errore materiale imputabile agli uffici del catasto, poi corretto; pertanto negava un proprio inadempimento ed eccepiva l'inadempimento del promissario acquirente che, più volte invitato davanti



al notaio per il rogito, aveva sempre disertato gli appuntamenti; affermava di essere legittimamente receduta dal contratto e di avere diritto a trattenere la caparra.

Il **C** , in proprio e quale liquidatore della s.a.s. Studio **CC** opponeva di avere svolto regolarmente l'incarico di mediatore e chiedeva il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti.

Il Tribunale di Milano con sentenza del 26/2/2004 rigettava le domande del **L** il quale proponeva appello che veniva rigettato dalla Corte di Appello di Milano con sentenza in data 8/4/2008.

La Corte di Appello rilevava:

- che l'appellante era decaduto dalle eccezioni processuali aventi ad oggetto la decadenza dall'assunzione di un teste e l'incapacità di un altro teste in quanto non tempestivamente riproposte; la Corte di Appello ne rilevava altresì l'infondatezza nel merito perché era giustificata la mancata citazione di un teste e non sussisteva l'incapacità a testimoniare dell'altro teste;

- che l'appellante aveva addotto, quali gravi inadempimenti, la presenza di un balconcino non accatastato e l'impossibilità di trasmettere la



proprietà dell'orto in quanto espropriato, oltre ad un irregolare collegamento tra piani, ma tale ultima eccezione era inammissibile per tardività perché proposta solo nella comparsa conclusionale;

- che le circostanze addotte non potevano integrare inadempimento perché i rapporti tra le parti erano regolati solo dal preliminare e non dalla proposta di acquisto che invece non era stata sottoscritta dalla C ;

- che L aveva sottoscritto il preliminare quando aveva già ricevuto sia l'atto in forza del quale il bene era pervenuto alla promittente venditrice, sia la piantina catastale e quindi aveva piena consapevolezza che la promittente venditrice si era impegnata a trasmettere non già la proprietà, ma il possesso dell'orto, possesso in effetti ancora praticato e praticabile;

- che la mancata indicazione del balconcino nella mappa catastale non costituiva irregolarità edilizia da sanare, perché non era stato indicato in mappa per un mero errore materiale, tanto che alla mancata indicazione era stato posto rimedio nell'arco di poche settimane dalla scoperta con la mera predisposizione di una successiva planimetria;



- che nessun termine essenziale risultava apposto per la stipula del rogito, non potendosi desumere tale termine dalla semplice clausola di stile "entro e non oltre", né dalla natura del contratto, la cui utilità non veniva meno per il decorso del termine, tanto più che il **L** non aveva inviato alcuna diffida ad adempiere né alcuna messa in mora per la regolarizzazione del balcone e, anzi, aveva chiesto più rinvii prima di manifestare la volontà di risolvere il contratto;

- che pertanto non sussisteva inadempimento della promittente venditrice, ma inadempimento del promissario acquirente che si era rifiutato di stipulare il definitivo con giustificazioni che la Corte di Appello riteneva solo pretestuose e non poteva ravvisarsi inadempimento della promittente venditrice la quale aveva venduto ad altri l'immobile dopo l'ingiustificato rifiuto del Lamuraglia di stipulare il contratto;

- che la società mediatrice e il **C** in proprio non erano legittimati passivamente rispetto alla domande di risoluzione o nullità del contratto, di risarcimento e di restituzione del doppio della caparra in quanto estranei al contratto di vendita; era



infondata la domanda di risarcimento proposta contro il  
C per violazione degli obblighi di correttezza  
in quanto il L aveva ricevuto piena  
informazione sullo stato dell'immobile.

LM ha proposto ricorso affidato a nove  
motivi.

AC e CG, in proprio e  
quale liquidatore della s.a.s. Studio CC

hanno resistito con due distinti controricorsi.

#### Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce il vizio di  
motivazione sostenendo che sussistevano due  
irregolarità (un balcone non indicato nella planimetria  
e un collegamento interno non regolare) non indicate  
nel preliminare e non sanate prima del termine per la  
stipula del definitivo, addirittura negate dalle  
controparti; la mediatrice era responsabile, a dire del  
ricorrente, per non avere eseguito le opportune  
verifiche e la Corte di Appello avrebbe trascurato di  
valutare i documenti con i quali si negavano le  
irregolarità.

1.1 Il motivo è inammissibile sia con riferimento alla  
domanda proposta nei confronti del venditore, sia con  
riferimento alla domanda proposta nei confronti della



mediatrice e del C personalmente per due autonome ragioni:

a) la censura trascura che, nel vigore dell'art.366-bis c.p.c., il motivo di ricorso per omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, proposto ai sensi dell'art.360, comma 1, n.5, c.p.c., deve essere accompagnato da un momento di sintesi che ne circoscriva puntualmente i limiti, in maniera da non ingenerare incertezze in sede di formulazione del ricorso e di valutazione della sua ammissibilità; il motivo, cioè, deve contenere - a pena d'inammissibilità - un'indicazione riassuntiva e sintetica, che non coincide con la sua esposizione, ma che costituisce un "quid pluris" rispetto all'illustrazione del motivo e che deve consentire al giudice di valutarne immediatamente l'ammissibilità (Cass. Sez. U, n. 12339 del 20/05/2010); nulla di tutto ciò è leggibile nel caso di specie;

b) la censura non attinge e non inficia la decisiva *ratio decidendi* secondo la quale l'irregolare collegamento non poteva essere preso in esame in quanto il fatto era stato tardivamente dedotto solo in conclusionale e la mancata indicazione sulla mappa del balconcino era circostanza irrilevante (inidonea ad



integrare un inadempimento che potesse giustificare la risoluzione) in quanto frutto di un mero errore materiale rimediabile agevolmente e sollecitamente e in quanto il termine per la stipula del definitivo non poteva considerarsi perentorio.

2. Con il secondo motivo il ricorrente deduce l'erronea applicazione degli artt. 2697, 2730 e ss., 2735 c.c. e dell'art. 112 c.p.c. sostenendo che i Giudici di merito avrebbero erroneamente dato prevalenza a irrilevanti dichiarazioni testimoniali rispetto a prove documentali aventi anche efficacia confessoria e avrebbero omesso di pronunciarsi su uno specifico punto oggetto di impugnazione.

Il ricorrente, formulando il quesito di diritto ex art. 366 bis c.p.c. ora abrogato, ma applicabile *ratione temporis*, chiede:

- se le deposizioni testimoniali possano avere efficacia probatoria superiore ai documenti prodotti e agli atti sottoscritti e non disconosciuti, fra cui il preliminare, le planimetrie e le mappe e le comunicazioni 3/4/1998 e 24/3/1998;
- se il giudice del merito omettendo di valutare le prove orali e documentali acquisite agli atti e indicate dal ricorrente viola l'art. 112 c.p.c.



2.1 Motivo è inammissibile, perché non pertinente (così come i correlati quesiti) rispetto alla motivazione dalla quale risulta con assoluta evidenza che la Corte di Appello ha ritenuto:

- di non dovere considerare la proposta di acquisto in quanto le pattuizioni della proposta di acquisto (che era subordinata ad una autorizzazione relativa al balcone) erano state superate dal preliminare;

- che era del tutto irrilevante la questione afferente alla mancata indicazione del balconcino nella planimetria, frutto di errore materiale (nel quale, dunque, può essere incorsa anche la società mediatrice).

Proprio a questa irrilevante circostanza si riferisce la missiva del 3/4/1998 nella quale si dichiara che non risulta alcun balconcino, né il ricorrente rende comprensibile quale sarebbe la rilevanza della ulteriore missiva con la quale si afferma che sul cespite non esiste pendenza o trascrizione che ne possa pregiudicare la conclusione del contratto.

3. Con il terzo motivo il ricorrente deduce il vizio di motivazione; sostiene che, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte di Appello, la irregolarità da sanare sussisteva ed era rappresentata dalla necessità

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W.L.' or similar, located at the bottom right of the page.



di regolarizzare la planimetria catastale con riferimento al balconcino e ad un'opera di collegamento tra piano terra e primo piano, regolarizzazione effettuata mesi dopo le contestazioni del ricorrente; inoltre l'errore non sarebbe riferibile, secondo il ricorrente, agli uffici competenti, ma al geometra incaricato della regolarizzazione presso il catasto.

3.1 Il motivo è inammissibile perché manca il momento di sintesi (v. *supra*) e introduce questioni motivatamente e giustamente ritenute irrilevanti (la regolarizzazione del terrazzino) o inammissibili per tardività (l'irregolare collegamento tra piano terreno e primo piano) dalla Corte di Appello.

4. Con il quarto motivo il ricorrente deduce la violazione degli artt. 1325, 1346, 1418 e/o 1453 c.c. Il ricorrente, dopo avere premesso che nel preliminare era stabilito che era compreso nella vendita il possesso come fin qui praticato e ogni diritto dei venditori su porzione di orto (senza che fosse indicato che l'orto era già stato espropriato dalla società autostrade), sostiene che sarebbero state violate le norme di diritto per le quali deve ritenersi nullo il contratto con il quale le parti si obbligano a cedere un bene incluso in un progetto di opera autostradale e

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail.



per le quali è nullo il contratto con il quale le parti si obbligano ad acquistare o a trasferire una situazione possessoria che, invece, non può essere trasferita disgiuntamente dal diritto.

Formulando il quesito di diritto chiede: "se il possesso dell'orto poteva essere trasferito senza il trasferimento del diritto reale e se l'espropriazione dell'orto costituiva motivo di nullità del contratto per inesistenza dell'oggetto e per violazione di norme imperative o giusto motivo di risoluzione".

4.1 Il motivo è manifestamente infondato.

La circostanza dell'intervenuto provvedimento di espropriazione dell'orto è stata correttamente ritenuta irrilevante dalla Corte di Appello, ai fini della risoluzione del contratto per inadempimento del promittente venditore, in quanto nel preliminare, consapevolmente sottoscritto dall'odierno ricorrente, non era previsto il trasferimento della proprietà dell'orto, tanto che il L (al quale era stato comunicato dal D, sentito come teste, che l'orto non poteva essere venduto) aveva chiesto uno sconto sul prezzo, peraltro non accordato (v. la motivazione della sentenza a pagina 11); nonostante tali informazioni il L sottoscriveva il



preliminare (v. pag. 12 della sentenza); pertanto nessun inadempimento rilevante ai fini della risoluzione è nella specie ravvisabile tanto più che la Corte di Appello ha ritenuto che il possesso dell'orto era praticabile e in concreto ancora praticato (pag. 11 della sentenza di appello).

Parimenti infondata, nel caso specifico, la tesi per la quale l'intero contratto preliminare sarebbe affetto da nullità essendo stato previsto il trasferimento di un possesso che, invece, non è suscettibile di atti di trasferimento.

E' certamente corretto affermare che non è possibile la cessione di mere situazioni di fatto e in particolare del possesso se disgiunto dal diritto di cui esso costituisca l'esercizio e che, quindi, il contratto atipico, con cui le parti si obbligino a tale trasferimento (preliminare) è nullo ai sensi degli artt. 1418 e 1325 c.c., per l'impossibilità dell'oggetto (v. Cass. 8/8/1996 n. 7283), anche considerando che l'*animus possidendi* che connota il possesso, per la sua soggettività, può essere proprio soltanto di colui che attualmente possiede e non di chi ha posseduto in precedenza.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish.



Tuttavia questi principi sono infondatamente richiamati con riferimento al contratto preliminare in questione, con il quale si era promesso il trasferimento di una porzione di fabbricato ad uso abitazione insieme al possesso di una porzione di orto e in una situazione nella quale il promissario acquirente, secondo quanto accertato dalla Corte di Appello, era stato posto a conoscenza che la proprietà della porzione di orto non poteva essere trasferita e nonostante ciò aveva ritenuto di sottoscrivere il preliminare.

In questa fattispecie la nullità dell'impegno a trasferire il possesso della porzione di orto non comporta la nullità dell'intero contratto (come richiesto dall'odierno ricorrente), ma resta applicabile il principio già affermato da questa Corte secondo il quale l'invalidità della cessione di uno solo dei beni ceduti determina soltanto la nullità parziale del negozio ex art. 1419 c.c., a meno che non sia provato che le parti non avrebbero concluso il contratto senza il trasferimento invalido, non potendo desumersi l'invalidità del contratto neanche dalla quantificazione unitaria del corrispettivo, da ritenersi comunque determinata o determinabile anche

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal base, located at the bottom right of the page.



all'esito della complessiva entità del trasferimento immobiliare (Cass. 26/5/2008 n. 13561).

Infatti, nel nostro sistema le disposizioni dell'art. 1419 cod. civ., come ripetutamente precisato dalla giurisprudenza di questa Corte (v., tra le altre, Cass. n. 27732/05, 10690/05, 10536/02, 11248/97, 10050/96, 6036/95), sono improntate all'opposto e fondamentale principio, posto a presidio dell'autonomia privata, della conservazione del negozio giuridico; ne consegue, stante l'eccezionalità della disposizione che prevede l'estensione all'intero contratto della nullità di singole parti o clausole dello stesso, che l'invalidità dell'intero contratto può essere dichiarata dal giudice soltanto nei casi in cui la parte interessata, che l'abbia dedotta o eccepita, abbia assolto al relativo onere probatorio, offrendo la rigorosa dimostrazione che la parte o clausola affetta da nullità non abbia esistenza autonoma, ma sia in correlazione inscindibile con il resto del contratto, sicché i contraenti non lo avrebbero concluso senza quella parte del suo contenuto colpita da invalidità (v. Cass. 13561/2008 cit.), ma di questa prova non v'è traccia in atti e, anzi, risulta che il promissario acquirente, pur consapevole che la porzione di orto non poteva essere venduto (v. pag. 11

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'U' or similar character.



della sentenza impugnata), ha egualmente sottoscritto il preliminare.

5. Con il quinto motivo il ricorrente deduce la violazione degli artt. 1453, 1454, 1457 c.c. e 112 c.p.c..

Il ricorrente sostiene che nel caso concreto le predette norme sarebbero state violate dalla Corte di Appello in quanto egli aveva regolarmente adempiuto le proprie obbligazioni, mentre era la controparte ad essere inadempiente, avendo preteso di trasmettere un orto espropriato, non sanando le irregolarità non indicate nel preliminare (l'inserimento del balconcino nella mappa catastale, l'irregolare collegamento tra primo piano e piano terra); aggiunge che non era necessaria alcuna diffida per la regolarizzazione trattandosi di semplice facoltà e avendo controparte escluso l'esistenza delle irregolarità; assume inoltre che la promittente venditrice aveva ceduto ad altri l'immobile rendendosi così definitivamente inadempiente; infine l'art. 1457 c.c. sarebbe stato erroneamente applicato perché il termine indicato nel preliminare può essere considerato essenziale anche senza l'uso di formule sacramentali.

Formulando il quesito di diritto chiede:



- "se la cessione dell'immobile a terzi implica totale e definitivo inadempimento avversario ex art. 1453 c.c. e se l'art. 1454 c.c. costituiva una mera facoltà e non un obbligo per il ricorrente"

- se il termine indicato dalle parti nel preliminare - anche in relazione alla perdita definitiva di utilità economica per il ricorrente alla stipula dell'atto notarile - può definirsi essenziale ex art. 1457 c.c.

- se gli inadempimenti sopra descritti giustificano l'applicazione dell'art. 1453 c.c. richiesta dal ricorrente;

- se la mancata valutazione da parte dei giudici di merito ed in particolare della cessione dell'immobile a terzi da parte della sig. Clema previa sanatoria delle irregolarità catastali, costituisca violazione dell'art. 112 c.p.c.

5.1. Il motivo è manifestamente infondato e non attinge la *ratio decidendi* della sentenza impugnata; nel motivo si espongono fatti la cui valutazione non corrisponde a quella data dalla Corte di Appello e i quesiti non sono congrui rispetto ai fatti emersi nel processo come correttamente accertati dalla Corte di Appello

Non corrisponde a quanto accertato dalla Corte di Appello l'affermazione secondo la quale sarebbe stato



trasferito un orto espropriato, perché la Corte ha accertato che al L era stato fatto presente che l'orto non poteva essere venduto.

Non corrisponde a quanto accertato dalla Corte di Appello che vi fossero irregolarità edilizie, essendo stato accertato che per un mero errore materiale, facilmente correggibile, un balconcino non era stato riportato sulla mappa catastale.

Quanto all'irregolare collegamento tra piano terra e primo piano la Corte di Appello ha correttamente affermato che questa deduzione dell'attore non era neppure esaminabile in quanto tardivamente formulata solo in comparsa conclusionale.

La Corte di Appello ha adeguatamente motivato:

- sia in ordine alla non essenzialità del termine contrattuale per la stipulazione del contratto definitivo;
- sia in ordine alla irrilevanza, al fini di integrare inadempimento della promittente venditrice, della cessione ad altri dell'immobile; infatti la Corte territoriale, ha rilevato che la cessione è intervenuta dopo reiterate richieste di L di rinviare il rogito, fino a quando lo stesso L ha manifestato la volontà di risolvere il preliminare



(pag. 12 della sentenza) e, infine, con adeguata motivazione e per le ragioni esposte ha valutato pretestuose le giustificazioni del L per sottrarsi alla stipula del definitivo.

In conclusione il motivo, come detto è manifestamente infondato perché con adeguata motivazione sono stati esclusi inadempimenti (rilevanti ai fini della risoluzione) della promittente venditrice ed è stato invece accertato il grave inadempimento del L che ha rifiutato di stipulare il rogito adducendo giustificazioni che la Corte di Appello ha motivatamente giudicato pretestuose.

Infine, dalla complessiva motivazione e in relazione alla decisione assunta risulta irrilevante stabilire se la diffida ad adempiere costituisca una semplice facoltà o un obbligo.

I quesiti non sono pertinenti perché:

- la valutazione della non essenzialità del termine previsto per la stipula del rogito è corretta e non assume rilevanza la vendita del bene a terzi, posto che la vendita è avvenuta dopo il rifiuto di stipulare il rogito da parte del promissario acquirente;



- non sussistono inadempimenti da parte della promittente venditrice che giustificano la risoluzione richiesta dal ricorrente.

6. Con il sesto motivo il ricorrente deduce il vizio di motivazione e la violazione degli artt. 1176, 1453, 1454 e 1457 c.c. sostenendo che il suo rifiuto di stipulare il rogito era legittimo per la presenza di irregolarità non sanate (il riferimento pare nuovamente alludere alla mancata indicazione del balconcino nella mappa catastale)

6.1 Il motivo, del tutto mancante dei quesiti di diritto e del momento di sintesi quanto al vizio di motivazione, è manifestamente infondato in quanto muove da una premessa in fatto (l'esistenza di irregolarità non sanate) smentita con congrua motivazione dalla Corte di Appello la quale ha ritenuto che il balconcino non integrasse alcuna irregolarità edilizia da sanare posto che lo stesso era già presente nell'atto di acquisto del bene del 1995 da parte C e non era stato indicato nella mappa catastale per mero errore, emendato dalla C nel breve arco di qualche settimana con la mera predisposizione di una nuova successiva planimetria e che pertanto non costituiva impedimento al rogito (pag. 12 della sentenza).



7. Con il settimo motivo il ricorrente deduce la violazione degli artt. 1385, 1418, 1453, 2041 e 2043 c.c. e sostiene che in violazione delle richiamate norme illegittimamente sarebbe stato escluso il suo diritto alla restituzione del doppio della caparra consegnata alla controparte e al risarcimento dei danni; il trattenimento della caparra da parte della C costituirebbe, a dire del ricorrente, violazione degli artt. 2041 e 2043 c.c..

Formulando i quesiti di diritto, chiede:

- se gli artt. 1176, 1418, 1453, 1385 u.c. consentono al ricorrente di richiedere la restituzione del doppio della caparra a titolo di risarcimento del danno;
- se il trattenimento della caparra ricevuta dal sig.

L da parte della C nonostante i ripetuti inadempimenti di quest'ultima e la sua vendita dell'immobile a terzi senza nulla comunicare al ricorrente costituisca violazione degli artt. 2041 e/o 2043 c.c.

7.1 Il motivo è infondato (così come i quesiti) in quanto muove dall'infondato presupposto, smentito con adeguata motivazione dalla Corte di Appello, secondo il quale la promittente venditrice, che ha ricevuto la caparra sarebbe inadempiente e sarebbe invece



adempiente l'odierno ricorrente che ha versato la caparra, ma all'esito di entrambi i giudizi di merito è emerso l'esatto contrario, ossia che l'unica parte inadempiente è stato proprio il L che ha versato la caparra; il riferimento all'art. 2041 c.c. non è pertinente in quanto non risulta proposta nel giudizio di merito alcuna domanda di ingiustificato arricchimento.

Quanto alla possibilità di richiedere il doppio della caparra nel caso in cui si sia esercitata la risoluzione per inadempimento con richiesta di risarcimento danni, la questione diviene irrilevante alla luce dell'accertato inadempimento di chi l'ha versata e che quindi non ha diritto a chiedere alcun risarcimento.

8. Con l'ottavo motivo il ricorrente deduce la "violazione dell'art. 360 n. 3 con riferimento alle eccezioni sulla risoluzione del contratto e all'art. 112 c.p.c."; il ricorrente sostiene di non avere accettato il contraddittorio sulle eccezioni relative alla risoluzione del contratto perché tardive e non riportate nelle conclusioni della comparsa di primo grado della C , mentre i giudici del merito le



avrebbero erroneamente esaminate in violazione dell'art. 112 c.p.c.

Formulando il quesito di diritto chiede se i Giudici potevano esaminare le eccezioni sulla risoluzione del contratto tardive e già contestate dal ricorrente o se tale esame costituisca violazione dell'art. 112 c.p.c.

8.1 Il motivo è inammissibile.

Il giudice di primo grado aveva rigettato la domanda attorea di risoluzione del contratto per inadempimento perché infondata.

Con l'appello l'odierno ricorrente aveva chiesto che fosse dichiarata la risoluzione del contratto per inadempimento delle controparti o che fosse dichiarato nullo il contratto oltre la condanna al risarcimento del danno, alla restituzione del doppio della caparra e della provvigione corrisposta al mediatore, dichiarando di non accettare il contraddittorio su domande nuove, tra le quali quella del risarcimento danni ex art. 96 c.p.c..

Tutte le difese dei convenuti vertevano sulla negazione di qualsivoglia loro inadempimento, essendosi reso inadempiente, al contrario, proprio l'attore.

La Corte di Appello si è limitata a rigettare l'appello del L rilevando l'infondatezza e pretestuosità



delle ragioni da lui addotte per affermare l'inadempimento della promittente venditrice e, invece, il proprio adempimento.

Pertanto è da escludere qualsiasi extrapetizione con riferimento alla sentenza della Corte di Appello e il motivo nuovamente non coglie la *ratio decidendi* della sentenza ed è formulato di termini così generici da risultare inammissibile.

9. Con il nono motivo il ricorrente censura, ex art. 360 n. 3 c.p.c. la carenza (ritenuta dalla Corte di Appello) di legittimazione passiva della società mediatrice e del C in proprio e, sulla premessa in fatto che la società mediatrice avrebbe violato obblighi di informazione (con riferimento alle irregolarità da sanare e all'esistenza dell'esproprio della porzione di orto, alla successiva intervenuta sanatoria) e il dovere di sollecitare le sanatorie, la società mediatrice e lo stesso C sarebbero responsabili per i danni e sarebbero tenuti a restituire il compenso.

Formulando il quesito di diritto chiede se costituisca violazione degli artt. 1175, 1176, 1754, 1755, 1759 e 2043 e della legge n. 39/89 la condotta tenuta dalla società mediatrice e dal C e se tali norme li



obbligano a restituire il compensa e a risarcire i danni.

9.1 Il motivo è infondato perché il presupposto in fatto sul quale il motivo si fonda è smentito dalla sentenza del Corte di Appello che ha rilevato (con motivazione che, come si è detto, è immune da censure deducibili in questa sede di legittimità):

- che il L al momento della sottoscrizione del preliminare era a conoscenza dell'impossibilità di ottenere il trasferimento della proprietà dell'orto;
- che era irrilevante il mero errore materiale costituita dalla mancata indicazione, nella planimetria catastale, del balconcino;
- che, in conclusione, al L erano state trasmesse tutte le informazioni utili in possesso del mediatore per valutare la bontà dell'affare.

10. In conclusione il ricorso deve essere rigettato con la condanna del ricorrente, in quanto soccombente, al pagamento delle spese di questo giudizio di cassazione liquidate come in dispositivo nei confronti di entrambi i controricorrenti.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna LM

a pagare ai controricorrenti CA e



G in proprio e quale liquidatore della s.a.s. Studio CC le spese le spese di questo giudizio di cassazione che liquida in euro 2.500,00 per compensi oltre euro 200,00 per esborsi per ciascun controricorrente.

Così deciso in Roma, addì 25/3/2014.

Il Consigliere estensore.

(dr. Cesare Proto)

Il Presidente.

(dr. Antonio Bursese).

Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 11 GIU. 2014

Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

