

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 23702 Anno 2014**

**Presidente: TRIOLA ROBERTO MICHELE**

**Relatore: MATERA LINA**

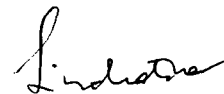
**Data pubblicazione: 06/11/2014**

**SENTENZA**

sul ricorso 4757-2009 proposto da:

CAMERLENGO PIETRO CMRPTR29D27A228H, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA S. ALBERTO MAGNO 9, presso lo studio dell'avvocato GAETANO SEVERINI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato PAOLO EMILIO FERRERI;

- **ricorrente** -



2014

**contro**

2024

ALBERTI MARIO;


- **intimato** -

avverso la sentenza n. 1583/2008 della CORTE D'APPELLO

di TORINO, depositata il 05/11/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 07/10/2014 dal Consigliere Dott. LINA  
MATERA;

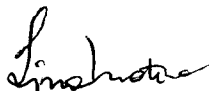
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. RENATO FINOCCHI GHERSI che ha concluso  
per il rigetto del ricorso.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 30-10-2003 Alberti Mario conveniva in giudizio Camerlengo Pietro, assumendo che con due contratti stipulati il 23-3-2002 quest'ultimo gli aveva promesso in vendita rispettivamente il complesso immobiliare sito in Carmagnola, via del Porto 71, e il complesso immobiliare sito in Torino, corso Moncalieri 518\14, con versamento in entrambi i casi di una caparra confirmatoria di euro 55.000,00. L'attore deduceva che non era stato possibile addivenire alla stipula dei contratti definitivi, rispettivamente prevista per il 30-9-2002 e il 30-11-2002, in quanto gli immobili in Carmagnola erano risultati catastalmente irregolari, ed uno degli appartamenti in Torino non risultava accatastato. Egli, pertanto, chiedeva pronunciarsi la risoluzione di entrambi i contratti preliminari per fatto e colpa del convenuto, il quale non aveva provveduto alla regolarizzazione degli immobili, con condanna del medesimo al pagamento del doppio della caparra ricevuta.

Nel costituirsi, il convenuto contestava la fondatezza della domanda, sostenendo che era stato l'Alberti a rendersi inadempiente e che, pertanto, egli era legittimato ad esercitare il recesso ed a trattenere la caparra.

Con sentenza in data 4-4-2006 il Tribunale di Torino rigettava  la domanda attrice. Il giudice osservava, quanto al contratto relativo

all'immobile in Carmagnola, che il termine pattuito al 30-9-2002 per la stipula del definitivo non era essenziale, viste le trattative successivamente intercorse tra le parti, e che il recesso del Camerlengo doveva essere posto in relazione all'inadempimento dell'Alberti, per la sua dichiarata mancata disponibilità finanziaria. Rilevava, inoltre, che, pur essendo state accertate delle irregolarità catastali, queste non potevano integrare a carico del promittente venditore un'inadempienza tale da giustificare la risoluzione del rapporto, perché il contratto prevedeva la possibilità di variazioni dell'identificazione catastale al momento del rogito, e perché fin dall'estate era stato affidato ad un professionista l'incarico di occuparsi della regolarizzazione degli immobili. Riguardo agli immobili in Torino, il Tribunale accertava che il contratto definitivo non era stato stipulato a causa della mancanza di disponibilità finanziaria in capo all'Alberti, e rilevava che era rimasta priva di riscontri l'affermazione dell'attore circa l'esistenza di irregolarità catastali.

L'attore proponeva appello avverso la predetta decisione.

Con sentenza in data 5-9-2008 la Corte di Appello di Torino, in parziale accoglimento dell'appello e in parziale riforma della sentenza impugnata, accertata l'intervenuta risoluzione del contratto relativo all'immobile sito in Carmagnola, condannava il Camerlengo alla restituzione della somma di euro 55.000,00 versata a titolo di



caparra, con gli interessi legali dalla domanda al saldo. La Corte territoriale, in particolare, pur dando atto che agli inizi di dicembre 2000 l'Alberti aveva ammesso di non aver reperito le disponibilità finanziarie necessarie, rilevava che a quell'epoca l'operazione non avrebbe potuto essere perfezionata, perché la regolarizzazione catastale necessaria per il rilascio della procura era ancora in corso, al pari della pratica per il frazionamento dell'area che, in contrasto con quanto promesso dal Camerlengo, non avrebbe potuto essere integralmente venduta, perché in parte vincolata a favore del Comune. Secondo il giudice del gravame, pertanto, il Camerlengo non poteva ritenersi perfettamente adempiente al momento in cui aveva assunto un atteggiamento di definitiva chiusura nei confronti della controparte. Di conseguenza, la Corte distrettuale riteneva infondate sia la domanda di risoluzione avanzata dall'attore, sia la pretesa dell'appellato di trattenere la caparra versata. Essa, tuttavia, preso atto dell'attuale volontà delle parti di ritenere sciolto il vincolo contrattuale, condannava il convenuto alla restituzione della caparra. Il giudice di appello, al contrario, riteneva infondato il motivo di impugnazione relativo agli immobili in Torino.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso Camerlengo Pietro, sulla base di tre motivi.

Alberti Mario non ha svolto attività difensive.



In prossimità dell'udienza il ricorrente ha depositato una memoria ex art. 378 c.cp.c.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1) Con il primo motivo il ricorrente lamenta l'omessa o insufficiente motivazione in ordine all'affermata mancata conoscenza, da parte del promissario acquirente, di un vincolo, relativo all'immobile promesso in vendita, regolarmente trascritto. Deduce che la Corte di Appello non ha considerato che l'atto d'obbligo nei confronti del Comune, essendo stato trascritto nei pubblici registri immobiliari, era ben conoscibile dall'Alberti; che quest'ultimo aveva ricevuto dal Camerlengo esplicito incarico di verificare lo stato catastale del bene e di provvedere alla sua regolarizzazione; che lo stesso attore ha espressamente ammesso di essere venuto a conoscenza del vincolo, sia pure solo nel luglio del 2002.

Il motivo è inammissibile, vertendo su circostanze irrilevanti ai fini della decisione.

La Corte di Appello ha dato atto dell'esistenza di un "vincolo" gravante sull'immobile promesso in vendita e non portato a conoscenza dell'Alberti prima della stipulazione della scrittura privata in atti: si trattava, più precisamente, di un obbligo di dismissione gratuita di una parte dell'area, da destinare a parcheggio pubblico, a favore del Comune di Carmagnola; obbligo che, come è

*Lindhatare*

stato evidenziato nella sentenza impugnata, comportava la necessità di procedere al frazionamento del terreno per dividere l'area del cortile da quella da dismettere.

Sulla base di tale premessa e in considerazione del fatto che nel dicembre del 2002 (allorché l'Alberti ammise di trovarsi in una situazione finanziaria diversa da quella che aveva presentato nel marzo del 2002) era ancora in corso –al pari della pratica di regolarizzazione catastale- la pratica per il frazionamento dell'area *“che in contrasto con quanto promesso dal Camerlengo, non avrebbe potuto essere integralmente venduta perché in parte vincolata a favore del Comune”*, il giudice del gravame ha ritenuto che nemmeno il convenuto poteva considerarsi pronto ad adempiere.

Ciò posto, si osserva che l'eventuale avvenuta trascrizione (i cui effetti operano nei rapporti con i terzi e non tra le parti contraenti) non avrebbe potuto comunque esimere il promittente venditore dal dovere di portare a conoscenza del promissario acquirente, al più tardi al momento della stipulazione del contratto preliminare, l'esistenza dell'obbligo di dismissione di una parte dell'area promessa in vendita, assunto dal Camerlengo nei confronti del Comune.

Le deduzioni svolte dal ricorrente circa la conoscibilità di tale obbligo da parte dell'Alberti e l'effettiva conoscenza da quest'ultimo acquisita in epoca successiva alla stipula della scrittura privata per



cui è causa, pertanto, non appaiono idonee a privare di consistenza l'addebito mosso dalla Corte territoriale al convenuto, di aver taciuto l'esistenza di detto vincolo alla controparte prima di tale atto.

2) Con il secondo motivo il ricorrente si duole dell'insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine alla ritenuta inesistenza della inadempienza del promissario acquirente allo scadere del termine convenzionale per il pagamento del saldo del prezzo. Deduce che la Corte di Appello, nel fondare il proprio convincimento sull'affermata mancata conoscenza da parte dell'Alberti del vincolo convenuto dal promittente venditore nei confronti del Comune e sulla mancata regolarizzazione catastale da parte del Camerlengo entro lo stesso termine, non ha considerato che tale regolarizzazione, in base alla scrittura del 23-3-2002, era a carico dell'Alberti e che, conseguentemente, la mancata regolarizzazione costituiva un inadempimento dell'attore.

Il motivo è inammissibile, prospettando una questione che dalla lettura della sentenza impugnata e dello stesso ricorso non risulta essere stata posta nei precedenti gradi del giudizio e che, pertanto, implicando la necessità di indagini di fatto volte ad accertare se effettivamente, in base agli accordi contrattuali, l'onere della regolarizzazione catastale gravasse a carico dell'Alberti, non può essere dedotta per la prima volta in sede di legittimità.

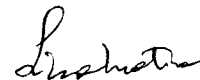
*L. Schuster*

Come è noto, infatti, nel giudizio di cassazione è preclusa alle parti la prospettazione di nuove questioni di diritto o nuovi temi di contestazione che postulino indagini ed accertamenti di fatto non compiuti dal giudice del merito (tra le più recenti v. 13-9-2007 n. 19164; Cass. 9-7-2013 n. 17041).

3) Con il terzo motivo il ricorrente lamenta l'insufficiente e contraddittoria motivazione, nonché la violazione dell'art. 112 c.p.c. Deduce che la Corte di Appello non ha considerato che la sopravvenuta impossibilità del promittente acquirente a far fronte economicamente agli impegni contrattualmente assunti, confessata dallo stesso Alberti nella lettera inviata al Camerlengo il 9-12-2002, trovava sanzione nel disposto degli artt. 1186 e 1385 c.c., legittimando il recesso del promittente venditore. Sostiene, inoltre, che il giudice del gravame, nel dichiarare la risoluzione consensuale del contratto preliminare, che nessuna delle parti aveva richiesto, ha pronunciato oltre i limiti delle domande.

3a) La prima censura è infondata.

La Corte territoriale ha dato adeguato conto delle ragioni per le quali ha ritenuto che le difficoltà economiche in cui si era venuto a trovare nel dicembre del 2002 l'Alberti non valessero a legittimare il recesso del Camerlengo e la sua pretesa di trattenere la caparra versata.



A tali conclusioni la sentenza impugnata è pervenuta sulla base di un percorso argomentativo privo di incongruenze logiche, con cui è stato spiegato che a quell'epoca nemmeno il convenuto sarebbe stato pronto ad adempiere, in quanto la regolarizzazione catastale necessaria per il rilascio della procura era ancora in corso, al pari della pratica per il frazionamento dell'area che, in contrasto con quanto promesso dal Camerlengo, non avrebbe potuto essere integralmente venduta, perché in parte vincolata a favore del Comune.

Non sussistono, pertanto, i vizi denunciati con il motivo in esame.

Il giudice del gravame, infatti, a fronte dei reciproci inadempimenti addebitatisi dalle parti, ha correttamente proceduto ad una indagine comparativa del comportamento di entrambi i contraenti e, con apprezzamento di merito adeguatamente motivato, come tale insindacabile in sede di legittimità, ha accertato che nemmeno il Camerlengo poteva ritenersi perfettamente adempiente al momento in cui aveva assunto l'atteggiamento di definitiva chiusura nei confronti della controparte.

3b) La seconda censura appare, invece, meritevole di accoglimento.

La Corte di Appello, dopo aver dato atto della infondatezza sia della domanda di risoluzione per inadempimento proposta dall'attore

*Ilushata*

che della pretesa dell'appellato di trattenere la caparra versata, ha dichiarato la risoluzione consensuale del contratto, con condanna del Camerlengo alla restituzione della caparra all'Alberti.

Così statuendo, il giudice del gravame è incorso nel denunciato vizio di ultrapetizione, avendo pronunciato su una domanda che nessuna delle parti aveva proposto: non l'attore, il quale aveva formulato la diversa (per *petitum* e *causa petendi*) domanda di risoluzione del contratto per inadempimento e di restituzione del doppio della caparra versata; né il convenuto, il quale aveva chiesto (v. conclusioni di appello trascritte a pag. 2 della sentenza impugnata) la conferma della sentenza di primo grado e il rigetto di ogni avversa pretesa.

E invero, come è stato affermato da questa Corte, la volontà negoziale diretta allo scioglimento di un contratto per mutuo consenso non può essere desunta dal comportamento di chi, pur senza chiedere in via riconvenzionale l'adempimento del contratto o la sua risoluzione per colpa dell'attore, si opponga -come nel caso in esame- alla domanda di risoluzione per inadempimento proposta nei suoi confronti, dovendo in tal caso il giudice verificare se sussistano in concreto le condizioni dell'azione fatta valere dall'attore, e, se queste manchino, limitarsi a respingere la domanda di risoluzione del contratto (Cass. 8-7-1983 n. 4600).

*L. S. S. S.*

Incorre, pertanto, in ultrapetizione il giudice che, a fronte di una domanda di risoluzione per inadempimento, pronunci la risoluzione consensuale (Cass. 25-2-2014 n. 4493).

4) Di conseguenza, in relazione al terzo motivo di ricorso, nei limiti sopra precisati, s'impone la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio ad altra Sezione della Corte di Appello di Torino, la quale deciderà attenendosi ai principi di diritto innanzi enunciato, e provvederà anche sulle spese del presente grado di giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie per quanto di ragione il terzo motivo di ricorso; rigetta gli altri; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia anche per le spese ad altra Sezione della Corte di Appello di Torino.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 7-10-2014

Il Consigliere estensore

Il Presidente