

Civile Ord. Sez. 6 Num. 11012 Anno 2018

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: CRISCUOLO MAURO

Data pubblicazione: 08/05/2018

### ORDINANZA

sul ricorso 18450-2016 proposto da:

, elettivamente domiciliato in  
, presso lo studio dell'avvocato  
rappresentato e difeso dall'avvocato  
in virtù di procura a margine del ricorso;

**- ricorrente -**

**contro**

elettivamente domiciliati in ROMA presso la cancelleria della  
Corte di Cassazione, rappresentati e difesi dagli avvocati  
. giusta  
procura in calce al controricorso;

**- controricorrenti -**

C.O. + C.

Cassazione - copia non ufficiale

C

1802  
18

avverso la sentenza n. 156/2015 della CORTE D'APPELLO di CAMPOBASSO, depositata il 30/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/02/2018 dal Consigliere Dott.

Lette le memorie depositate dal ricorrente;

### **MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

**1.** Con contratto preliminare dell'11 settembre 2008

prometteva di vendere a  
appartamento in Campomarino Lido, al prezzo di € 115.000,00 prevedendo la stipula del definitivo entro il 31 marzo 2009.

Contestualmente era versata dal promissario acquirente una caparra di € 35.000,00.

In seguito però il alienava lo stesso immobile promesso in vendita, ai coniugi

Per l'effetto, il dinanzi al Tribunale di Larino il promittente venditore ed i successivi acquirenti del bene, chiedendo accertarsi la simulazione del contratto di compravendita, e che fosse quindi disposto il trasferimento in suo favore della proprietà del bene ex art. 2932 c.c.

In subordine chiedeva pronunziarsi la risoluzione del contratto per inadempimento del promittente venditore.

Il Tribunale adito con la sentenza n. 198 dell'8 giugno 2010 rigettava la domanda di simulazione, ma accoglieva la domanda di trasferimento coattivo della proprietà del bene, condannando l'attore al pagamento del residuo prezzo e al risarcimento dei danni quantificati in € 18.150,00, di cui € 3.150,00 per rimborso di spese di agenzia ed € 15.000,00 quale ristoro per il mancato godimento del

Corte di Cassazione - Sezione I - via non 1

A seguito di appello principale dei convenuti ed appello incidentale dell'attore, la Corte d'Appello di Campobasso con la sentenza n. 156 del 30 giugno 2015, rigettava la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, atteso che [redacted] erano proprietari del bene promesso in vendita; per l'effetto condannava il [redacted] al rilascio del bene in favore dei proprietari; rigettava la domanda risarcitoria correlata al mancato godimento del bene, ed in parziale accoglimento dell'appello incidentale, dichiarava risolto il preliminare per inadempimento di [redacted] che era altresì condannato alla restituzione della somma di € 77.850,00 nonché al risarcimento del danno pari ad altri € 3.150,00 per spese di agenzia, in aggiunta a quelle già riconosciute in primo grado.

La Corte d'Appello, in primo luogo confermava il rigetto della domanda di simulazione promossa dall'attore (statuizione questa che non è investita dal motivo di ricorso, ed è quindi coperta dal giudicato), e tenuto conto quindi della validità della vendita, riteneva erroneo l'accoglimento della domanda proposta ex art. 2932 c.c. da parte del [redacted], non essendo possibile adottare una pronuncia costitutiva del trasferimento della proprietà nel caso in cui il bene sia stato alienato dal promittente venditore.

Tuttavia l'alienazione de qua costituiva un grave inadempimento del [redacted] che giustificava quindi la risoluzione del contratto.

Passando alla quantificazione dei danni, riteneva che potesse essere confermata la condanna del convenuto alla restituzione del doppio della caparra, atteso che il [redacted] non aveva esercitato il recesso di cui all'art. 1385 c.c., ma aveva agito per la risoluzione del contratto, istando per il

riconoscimento di un danno di entità ben più considerevole dell'ammontare del doppio della caparra.

Ne derivava quindi che, una volta accolta la domanda di risoluzione, al [redacted] andava restituita la complessiva somma di € 77.850,00 corrispondente a quanto versato a titolo di saldo del prezzo.

Non poteva invece trovare accoglimento la domanda di risarcimento dei danni correlata al mancato incasso dei ratei mensili del reddito che l'attore avrebbe potuto trarre dal bene, laddove fosse stato concluso il definitivo (danno che invece il Tribunale aveva liquidato nell'importo di € 15.000,00, e ciò perché laddove la parte adempiente agisca per la risoluzione del contratto, tra i danni non è possibile includere anche quelli correlati al mancato reddito del bene per il periodo successivo alla proposizione della domanda di risoluzione giudiziale.

Quanto alla diversa domanda di risarcimento del danno corrispondente alla differenza di valore commerciale del bene al momento del definitivo, riteneva che non fosse stata offerta la prova circa l'effettivo incremento di valore del bene tra la data della stipula del preliminare e quella in cui si era realizzato l'inadempimento del promittente venditore.

La Corte d'Appello riteneva poi di dover riconoscere all'attore l'intero importo delle provvigioni richieste dalle agenzie di mediazione, sia in relazione al contratto preliminare oggetto di causa che in ordine al diverso contratto con il quale il [redacted]

[redacted] si era impegnato a vendere un proprio immobile, al fine di procurarsi i mezzi economici per far fronte alle obbligazioni scaturenti dal contratto concluso con il [redacted].

In relazione invece alla diversa somma di € 80.000,00 richiesta dall'attore quale conseguenza della risoluzione del preliminare concernente il bene di sua proprietà sito in S. [redacted]

z

Severo, la sentenza osservava che il rigetto era stato motivato dal Tribunale sulla base di una pluralità di rationes, ognuna delle quali doveva essere autonomamente contestata con l'atto di appello.

Ed, infatti, la considerazione secondo cui non vi era prova del  avesse effettivamente dovuto corrispondere il doppio della caparra al promissario acquirente del suo bene, non era stata in alcun modo oggetto di contestazione.

In ordine alla diversa richiesta concernente l'acquisto del mobilio destinato all'appartamento oggetto del contratto preliminare, i giudici di appello rilevavano che l'ordinativo era avvenuto allorquando l'attore era già al corrente della volontà del  di sottrarsi al preliminare il che escludeva la risarcibilità di tale pregiudizio.

Quanto infine alla richiesta di risarcimento del danno non patrimoniale, la domanda era rigettata, non ricorrendo i presupposti dettati dall'art. 2059 c.c.

Per la cassazione di tale sentenza propone ricorso  sulla base di tre motivi.

resistono con controricorso.

**2.** Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1385 co. 2 c.c., 1453, 1455, 1458, 1218, 1223 e 1224 c.c.

Si evidenzia che la sentenza impugnata ha escluso il diritto dell'attore ad ottenere il doppio della caparra versata, avendo agito con l'azione di risoluzione ordinaria, ed ha condannato la controparte alla restituzione della sola somma versata quale saldo del prezzo, omettendo altresì di disporre la restituzione

della somma di € 15.000,00 versata a titolo di caparra confirmatoria.

A tale deduzione in controricorso si replica che correttamente la somma de qua non è stata inclusa nella condanna, posto che la sua restituzione non era mai stata richiesta dall'attore.

Il motivo è fondato.

Non ignora il Collegio che secondo la pacifica opinione della giurisprudenza (cfr. ex multis Cass. n. 10953/2012) in tema di caparra confirmatoria, qualora la parte non inadempiente, invece di recedere dal contratto, preferisca domandarne la risoluzione, ai sensi dell'art. art. 1385, terzo comma, cod. civ., la restituzione di quanto versato a titolo di caparra è dovuta dalla parte inadempiente quale effetto della risoluzione stessa, in conseguenza della caducazione della sua causa giustificativa, trattandosi di statuizione (così Cass. n. 8881/2000) ricollegabile agli effetti restitutori propri della risoluzione negoziale come conseguenza del venir meno della causa della corresponsione (conf. Cass. n. 8630/1998; Cass. n. 11356/2006).

Tuttavia non appare possibile sostenere che, laddove la richiesta di pagamento del doppio della caparra sia stata comunque avanzata dalla parte, sebbene erroneamente cumulata con la domanda di risarcimento del danno e con la pronuncia della risoluzione del contratto, la condanna presupponga la specifica proposizione di una domanda di indebito che sia supportata dal richiamo alle obbligazioni restitutorie scaturenti dall'intervenuta declaratoria di inefficacia del contratto, ritenendo il Collegio di dover assicurare continuità al più recente orientamento di questa Corte che valorizza la verifica in punto di omogeneità della richiesta della parte rispetto a quanto in concreto accordato.

In tal senso Cass. n. 23490/2009 ha appunto affermato che non sussiste violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato allorché il giudice, qualificando giuridicamente in modo diverso rispetto alla prospettazione della parte i fatti da questa posti a fondamento della domanda, le attribuisca un bene della vita omogeneo, ma ridimensionato, rispetto a quello richiesto, così che, proposta in primo grado una domanda di risoluzione per inadempimento di contratto preliminare, e di conseguente condanna del promittente venditore alla restituzione del doppio della caparra ricevuta, non pronuncia "ultra petita" il giudice il quale ritenga che il contratto si sia risolto non già per inadempimento del convenuto, ma per impossibilità sopravvenuta di esecuzione derivante dalle scelte risolutorie di entrambe le parti (ex art. 1453, secondo comma, cod. civ.) e condanni il promittente venditore alla restituzione della sola caparra (la cui ritenzione è divenuta "sine titolo") e non del doppio di essa.

Ed, infatti, va considerato che la restituzione della caparra, costituisce un effetto inevitabile della risoluzione, comunque motivata, del contratto, essendo venute meno le finalità alle quali assolveva (v., tra le altre, Cass. 8310/03, 13828/00, 8630/98, 10217/94), sicchè la sua pronuncia costituisce un minus rispetto alla domanda del controricorrente, che nonostante avesse chiesto la risoluzione del contratto, aveva indebitamente richiesto la restituzione del doppio, significando in ogni caso che non sussisteva più alcun titolo per la controparte per trattenere la caparra già versata.

In termini analoghi si è poi di recente pronunciata Cass. n. 19502/2015 che ha, infatti, affermato che non sussiste violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato allorché il giudice, qualificando giuridicamente in

modo diverso rispetto alla prospettazione della parte i fatti da questa posti a fondamento della domanda, le attribuisca un bene della vita omogeneo, ma ridimensionato, rispetto a quello richiesto, sicché, proposta azione di risoluzione per inadempimento di contratto preliminare e di conseguente condanna del promittente venditore alla restituzione del doppio della caparra ricevuta, non pronunzia "ultra petita" il giudice che accerti la nullità del contratto e condanni il promittente venditore alla restituzione della caparra stessa, producendo, del resto, la risoluzione e la nullità effetti diversi quanto alle obbligazioni risarcitorie, ma identici quanto agli obblighi restitutori delle prestazioni (in termini analoghi, Cass. n. 20965/2017, non massimata).

Facendo applicazione di tali principi al caso di specie, appare quindi possibile affermare che, pur avendo il giudice di merito correttamente qualificato la domanda come di risoluzione ordinaria, ritenendo quindi non legittima la pretesa di ottenere il doppio della caparra, tuttavia avrebbe dovuto altresì disporre la restituzione della caparra versata, trattandosi del riconoscimento di un bene della vita omogeneo rispetto a quanto ab initio richiesto, essendo peraltro pacifico che non sussista più alcun diritto della controparte a trattenerla.

Per l'effetto la sentenza deve essere cassata in parte qua, ma non essendo necessari accertamenti in fatto, può essere decisa nel merito, disponendo che le somme al cui pagamento deve essere condannato a titolo restitutorio in favore del ricorrente, ammontano ad € 92.850,00 ( € 77.850,00 già oggetto della condanna della Corte d'Appello oltre € 15.000,00 pari all'importo della caparra versata) con interessi al tasso legale dalla domanda al saldo.

✱



**3.** Il secondo motivo di ricorso lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1218, 1223, 1226, in combinato disposto con gli artt. 1453, 1455 in relazione all'art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c., e degli artt. 115 e 116 c.p.c. in relazione all'art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c..

In primo luogo ci si duole del mancato riconoscimento del danno correlato alla mancata percezione dei frutti che il bene avrebbe prodotto, ove fosse stato concluso il definitivo, e precisamente in misura pari ai canoni che sarebbero stati incassati per la locazione dell'immobile nei mesi estivi.

Il motivo è infondato avendo i giudici di appello fatto corretta applicazione dei principi espressi da questa Corte nella sentenza n. 5063/1993, citata anche in motivazione, a mente della quale il danno da risarcire al compratore adempiente che ha chiesto la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore non può comprendere i frutti della cosa venduta successivi alla domanda di risoluzione perché questa, comportando la rinuncia definitiva alla prestazione del venditore (art. 1453 comma terzo cod. civ.), preclude anche al compratore di lucrare i frutti ulteriori che dalla cosa avrebbe tratto dopo la rinuncia (conf. Cass. n. 894/1981).

In secondo luogo si contesta il rigetto della domanda risarcitoria legata alla differenza del valore commerciale del bene tra la data del preliminare e quella del definitivo inadempimento della controparte.

La doglianza non appare meritevole di accoglimento, atteso che la Corte di merito, oltre a richiamare il pacifico principio secondo cui la prova del danno incombe su chi lo richiede, ha ritenuto con accertamento in fatto che l'attore non avesse fornito la dimostrazione dell'incremento di valore dell'immobile sottolineando anche il breve lasso di tempo intercorso tra la

conclusione del preliminare e la successiva vendita a terzi del bene, circostanza questa che non consentiva nemmeno di poter far riferimento al notorio per giustificare una lievitazione del valore del bene.

In terzo luogo si contesta il mancato accoglimento della domanda risarcitoria correlata alle somme versate, quale restituzione del doppio della caparra, in conseguenza dell'inadempimento del diverso preliminare concluso dal  
in relazione ad un proprio immobile in S. Severo.

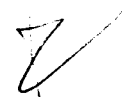
Il motivo, che contiene essenzialmente censure in fatto circa il corretto apprezzamento della relazione causale tra l'inadempimento del convenuto e la risoluzione del secondo preliminare, non si confronta tuttavia con la ratio effettiva della sentenza appellata che, sul punto, ha ritenuto inammissibile il motivo di appello formulato dal ricorrente, rilevando che non risultava contestata una delle plurime, ed autonome, motivazioni adottate dal Tribunale a sostegno della propria decisione, costituita appunto dalla mancata prova dell'effettivo esborso delle somme richieste.

Ne consegue che il ricorso per risultare ammissibile in parte qua avrebbe dovuto a monte confutare la correttezza della soluzione in rito adottata dal giudice di appello, ma di tale doglianza non si rinviene traccia nel motivo in esame.

In quarto luogo si contesta il mancato riconoscimento delle somme spese per l'acquisto del mobilio destinato ad arredare l'appartamento nel caso di conclusione del definitivo, lamentandosi un'errata valutazione delle risultanze istruttorie nella parte in cui la Corte di merito ha ritenuto che tale acquisto fosse avvenuto allorquando il [...] era già a conoscenza della volontà del [...] di sottrarsi agli impegni scaturenti dal definitivo.

Anche tale deduzione non appare meritevole di accoglimento. Il giudice di merito ha ritenuto di escludere il diritto al risarcimento di tali pretesi danni ravvisando nella sostanza gli estremi della fattispecie di cui all'art. 1227 co. 2 c.c., sostenendo che, essendo noto al ricorrente l'effettivo intento della controparte, avrebbe dovuto astenersi dal comprare dei mobili destinati ad arredare un bene che era fortemente dubbio o addirittura quasi certo potesse essere effettivamente acquistato per la recisa resistenza del promittente venditore. A tal fine va ricordato che, in linea con il costante principio per il quale l'accertamento del nesso di causalità costituisce oggetto dell'insindacabile accertamento del giudice di merito, la giurisprudenza di questa Corte a più riprese ha affermato che (cfr. Cass. n. 5511/2003) in tema di risarcimento del danno, il primo comma dell'art. 1227 cod. civ. attiene all'ipotesi del fatto colposo del creditore che abbia concorso al verificarsi dell'evento dannoso, mentre il secondo comma ha riguardo a situazione in cui il danneggiato sia estraneo alla produzione dell'evento ma abbia omesso, dopo la relativa verifica, di fare uso della normale diligenza per circoscriverne l'incidenza; l'accertamento dei presupposti per l'applicabilità della suindicata disciplina integra indagine di fatto, come tale riservata al giudice di merito e sottratta al sindacato di legittimità se assistita da motivazione congrua (conf., con specifico riferimento al primo comma dell'art. 1227 c.c., Cass. n. 774/14969; Cass. n. 2141/1970, e con riferimento al secondo comma dello stesso articolo, Cass. n. 15231/2007; Cass. n. 6735/2005).

**4.** Infine il terzo motivo lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 2059 e degli artt. 1174, 1218 e 1226 c.c.,



nonché dell'art. 115 c.p.c. nella parte in cui è stato negato il diritto al ristoro del danno non patrimoniale.

Si sostiene che atteso l'oggetto del preliminare, rappresentato da un immobile in località balneare, la mancata stipula del definitivo ha pregiudicato aspetti essenziali, legittimando quindi la richiesta risarcitoria del danno non patrimoniale.

Il motivo deve essere disatteso, dovendosi a tal fine far richiamo a quanto precisato dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 26972/2008, con la quale, oltre ad escludersi l'autonoma risarcibilità del cd. danno esistenziale, sono state poste le condizioni per la risarcibilità del danno in oggetto, condizioni che nel caso di specie non è dato ravvisare.

**5.** Atteso il parziale accoglimento del ricorso, si ritiene che sussistano le condizioni per confermare la compensazione delle spese dei giudizi di merito e di quelle di legittimità tra il ricorrente e

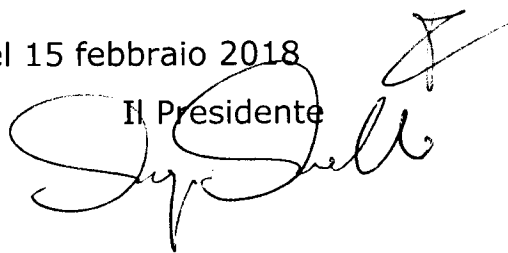
Quanto invece ai rapporti tra il ricorrente e il convenuto deve ritenersi che, non essendo stata posta in discussione la decisione di rigetto della domanda di simulazione, la notificazione del ricorso sia avvenuta solo ai sensi ed agli effetti dell'art. 332 c.p.c., rivelandosi quindi superflua la loro costituzione in questo grado, il che legittima anche la compensazione delle spese.

### **PQM**

La Corte accoglie il primo motivo, e rigetta il secondo ed il terzo, cassa in relazione al motivo accolto la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, condanna il convenuto alla restituzione in favore di [redacted] della somma di € 92.850 con gli interessi legali dalla domanda al saldo; compensa integralmente tra le parti le spese di lite dei vari gradi di giudizio;

Così deciso nella camera di consiglio del 15 febbraio 2018

Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
- 8. MAG. 2018



Il Procuratore Generale  
Giuseppe Di ...

Corte di Cassazione - copia non ufficiale