

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso**Contratto- Oggetto- Determinabilità**

Cassazione Civile, n. 11982 del 19.06.2020, Sez. 2

Contratto- Oggetto- Determinabilità**MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di contratto di compravendita avente ad oggetto un bene immobile, il corrispettivo sia elemento essenziale del contratto, ai sensi dell'art. 1325 c.c., n. 3, artt. 1346 e 1418 c.c. Quantunque per la validità del contratto di compravendita non sia richiesta che il prezzo sia determinato, essendo sufficiente la sua determinabilità, tuttavia quando le parti abbiano indicato per la determinazione del prezzo un criterio inidoneo per la sua individuazione e quantificazione, il contratto sia nullo per l'indeterminabilità di tale elemento essenziale, la cui indicazione, sia pure come prezzo determinabile e non determinato, allorché si tratti di vendita di immobili, deve risultare dal documento, essendo in tal caso la forma scritta richiesta *ad substantiam* dalla legge.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SANGIORGIO Maria Rosaria	- Presidente	-
Dott. BELLINI Ugo	- Consigliere	-
Dott. PICARONI Elisa	- Consigliere	-
Dott. FALASCHI Milena	- rel. Consigliere	-
Dott. DE MARZO Giuseppe	- Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 1103/2016 R.G. proposto da:

P.G., rappresentato e difeso dall'avvocato Isabella Maria Stoppani del Foro di Roma, elettivamente domiciliato nel suo studio sito in Roma, via Brenta 2/A;

- ricorrente -

contro

S.D., rappresentata e difesa in appello dall'Avv. Paola Barbagallo ed elettivamente domiciliata per il medesimo grado in Bologna, via Marconi 5 presso lo studio dell'Avv. Rosa Mauro;

- intimata -

contro

COMUNE DI RIMINI, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Maria Assunta Fontemaggi, Elena Fabbri e Maria Teresa Barbantini, elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultima sito in Roma, via Caio Mario n. 7;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte di appello di Bologna n. 2408/2014 depositata il 26 novembre 2014.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 19 dicembre 2019 dal Consigliere FALASCHI Milena.

FATTO- DIRITTO

- S.D. evocava in giudizio, dinanzi al Tribunale di Rimini, l'Impresa Edile P.G. e premesso di avere sottoscritto, in data 15 giugno 2004, con la convenuta un primo preliminare avente ad oggetto un appartamento rientrante in area P.E.E.P. sito in (OMISSIS) al prezzo di Euro 116.200,00 più IVA al 4%, con pagamento contestuale del 60% del prezzo alla sottoscrizione

del preliminare (pari ad Euro 73.000,00) ed il residuo al rogito e che, successivamente, avendo il Comune di Rimini comunicato che il prezzo dovuto ai sensi del Regolamento Comunale ammontava ad Euro 95.000,00, veniva stipulato un secondo preliminare che stabiliva il prezzo nella minore misura di cui alla convenzione comunale, con previsione di clausola "salvo

conguaglio", e contestuale restituzione della somma di Euro 21.200,00, versate in eccedenza, chiedeva pronunciarsi sentenza ex art. 2932 c.c., al prezzo determinato secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Comunale, oltre ad accertarsi l'esistenza di vizi sull'immobile, con conseguente riduzione del prezzo di vendita sulla base sia della convenzione sia dei difetti riscontrati;

- instaurato il contraddittorio, l'impresa convenuta preliminarmente eccepiva la mancata sottoscrizione, al momento della conclusione dei lavori, della convenzione prevista dalla L. n. 85 del 2007, art. 35, e deduceva che il prezzo stabilito nel nuovo preliminare veniva determinato "salvo conguaglio" e che, in ogni caso, l'accertamento dei vizi, oltre che denunciati tardivamente, spettasse unicamente al Comune di Rimini; in via riconvenzionale chiedeva di dichiarare risolto il contratto preliminare per inadempimento della promissaria acquirente, oltre alla condanna al risarcimento danni;

il Comune di Rimini, evocato dall'impresa convenuta, eccepiva, in via pregiudiziale, il difetto di giurisdizione in relazione alla domanda risarcitoria e, nel merito, insisteva per il rigetto della domanda;

il Tribunale adito, respinte le eccezioni pregiudiziali e preliminari in ordine alla domanda risarcitoria proposta nei confronti del Comune, dichiarava la giurisdizione del Giudice Amministrativo, con sentenza n. 1330/2010, accoglieva nel merito la domanda attorea quanto al prezzo, condizionando altresì l'effetto traslativo al pagamento da parte dell'attrice del saldo pari ad Euro 50.999,29;

- in virtù di gravame interposto dal P., la Corte di appello di Bologna, nella resistenza della S. - che spiegava appello incidentale per omessa pronuncia in merito alla domanda risarcitoria e mancata valutazione del materiale probatorio - e del Comune di Rimini, con sentenza n. 2408/2014, rigettava sia l'impugnazione principale sia quella incidentale e per l'effetto confermava la pronuncia di primo grado, condividendone le ragioni;

- per la cassazione della sentenza di appello ha proposto ricorso il P. sulla base di quattro motivi;

- il Comune di Rimini ha resistito con controricorso, mentre la S. è rimasta intimata;

in prossimità dell'udienza il Comune di Rimini ha depositato memoria difensiva con allegata sentenza della Corte di Cassazione n. 3366 del 5 febbraio 2019 per causa analoga.

Atteso che:

con il primo motivo il ricorrente deduce la violazione e la falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., per avere la Corte di appello ritenuto, erroneamente, che l'impresa P. avesse chiesto alla S. l'adempimento del primo preliminare poi annullato, anziché del secondo preliminare stipulato tra le parti.

Il motivo è inammissibile.

Il ricorso, pur censurando il vizio di violazione di legge, che consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione della fattispecie astratta di una norma di legge relativa al petitum, si risolve in concreto in un'inammissibile richiesta di rivalutazione degli elementi probatori, a sostegno dell'insussistenza dell'inadempimento dell'impresa venditrice, che sono demandati al solo giudice di merito e sono censurabili sotto l'unico profilo del vizio motivazionale nei limiti di deducibilità di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5 novellato (cfr Cass. 4 aprile 2013 n. 8315).

Infatti, il divieto di ultra o extrapetizione, di cui all'art. 112 c.p.c., viene violato quando il giudice pronuncia oltre i limiti della domanda e delle eccezioni proposte dalle parti, ovvero su questioni non formanti oggetto del giudizio e non rilevabili d'ufficio, attribuendo un bene non richiesto o diverso da quello domandato; resta, in particolare, preclusa al giudice la decisione basata non già sulla diversa qualificazione giuridica del rapporto, ma su diversi elementi materiali che inverano il fatto costitutivo della pretesa.

Al contrario, resta valida la possibilità per il giudice di applicare il principio "iura novit curia", di cui all'art. 113 c.p.c., comma 1, il quale fa salva la possibilità per il giudice di assegnare una diversa qualificazione giuridica ai fatti e ai rapporti dedotti in lite, nonché all'azione esercitata in causa, ricercando le norme giuridiche applicabili alla concreta fattispecie sottoposta al suo esame e ponendo a fondamento della sua decisione principi di diritto diversi da quelli erroneamente richiamati dalle parti.

In particolare, nel caso di specie, la corte di merito ha ravvisato, dall'esame della lettera raccomandata A/R in data 1 febbraio 2006, recante la dizione "diffida ad adempiere e costituzione in mora" al contratto preliminare indirizzata dalla impresa P. alla promissaria acquirente, il richiamo al prezzo stabilito nel contratto preliminare del 15 giugno 2006 pari ad Euro 116.200,00.

La ricostruzione del contenuto di tale documento attiene al libero convincimento ed apprezzamento del giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità.

Infatti, come è noto, secondo consolidati principi affermati da questa Corte, in materia di interpretazione del contratto, che è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, la denuncia della violazione delle regole interpretative esige una specifica indicazione dei canoni in concreto inosservati e del modo attraverso il quale si è realizzata la violazione, mentre la denuncia del vizio di motivazione implica la puntualizzazione dell'obiettivo deficienza e contraddittorietà del ragionamento svolto dal giudice del merito, nessuna delle due censure potendo, invece, risolversi in una critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, che si sostanzia nella mera contrapposizione di una differente interpretazione (Cass. n. 10131 del 2006).

Al riguardo la Corte, nell'esercizio del suo potere di valutazione degli elementi di fatto (di per sé insindacabile in sede di legittimità), ha considerato il contenuto della lettera raccomandata inviata dall'impresa venditrice alla promissaria acquirente decisiva ai fini del suo libero convincimento e ha concluso per l'infondatezza delle avverse censure, argomentazioni incensurabili in questa sede;

- con il secondo motivo il ricorrente denuncia la violazione e la falsa applicazione dell'art. 189 c.p.c., per avere la Corte di appello ritenuto la causa matura per la decisione non rimettendo la causa in istruttoria e, dunque, compromettendo il diritto di difesa del ricorrente.

Il motivo è infondato.

E' preliminare osservare che, come questa Corte ha ripetutamente affermato, spetta al giudice di merito, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove di controllarne l'attendibilità e la concludenza, di scegliere, fra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad essi sottesi, dando, così, liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova (Cass. n. 827 del 2007 e Cass. n. 2272 del 2007). In questo potere discrezionale, rientra la facoltà di escludere la rilevanza di una prova mediante un giudizio che può essere anche implicito, cioè risultante dal tenore della motivazione, non essendo il giudice obbligato ad esplicitare per ogni mezzo istruttorio le ragioni per egli lo ritenga irrilevante, ovvero, più in generale, ad enunciare specificamente che la controversia può essere decisa senza l'assunzione dei mezzi di prova richiesti dalle parti oppure in base a quelli già assunti e senza necessità di ulteriori acquisizioni (Cass. n. 2404 del 2000 e Cass. n. 9942 del 1998).

Del resto, la valutazione delle risultanze delle prove, come la loro scelta tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice di merito, il quale è libero di attingere il proprio convincimento da quelle prove che ritenga più attendibili (Cass. 4 luglio 2017 n. 16467 e Cass. 7 gennaio 2009 n. 42).

Orbene, nel caso di specie i giudici di merito, come esplicitato a pag. 11 dell'impugnata sentenza, hanno dato conto del fatto che il Tribunale di Rimini in primo grado e la Corte in secondo grado, non solo avevano vagliato tutte le questioni pregiudiziali e preliminari, oltre a quelle di merito ma, anche, quelle istruttorie, concludendone per il rigetto delle medesime.

La corte territoriale, pertanto, condividendo l'assunto e ritenendo gli incumbenti non necessari ai fini della decisione, secondo i poteri di merito di cui è titolare, non sindacabili in questa sede, li rigettava;

- con il terzo motivo il ricorrente denuncia la violazione e la falsa

applicazione della L. n. 865 del 1971, artt. 35 ss. e il D.P.R. n. 380 del 2001, artt. 18 e ss., per avere la Corte di appello ritenuto nulla la clausola "salvo conguaglio" di cui al preliminare di compravendita in questione, perchè non predeterminati pattiziamente i criteri.

Il motivo è infondato.

E' preliminare osservare che in un contratto di compravendita avente ad oggetto un bene immobile il corrispettivo costituisce elemento essenziale del contratto, ai sensi dell'art. 1325 c.c., n. 3, artt. 1346 e 1418 c.c.. E' pur vero che per la validità del contratto di compravendita non si richiede che il prezzo sia determinato, essendo sufficiente la sua determinabilità, tuttavia quando le parti abbiano indicato per la determinazione del prezzo un criterio inidoneo per la sua individuazione e quantificazione, il contratto è nullo per l'indeterminabilità di tale elemento essenziale, la cui indicazione, sia pure come prezzo determinabile e non determinato, quando si tratta di vendita di immobili, deve risultare dal documento, essendo in tal caso la forma scritta richiesta ad substantiam dalla legge.

Del resto, l'accettazione della proposta contrattuale di compravendita è idonea a segnare il perfezionamento del contratto, e quindi a spiegare effetto traslativo della proprietà della cosa venduta, non soltanto quando il prezzo sia stabilito in detta proposta, ma anche quando sia determinabile alla stregua di criteri, riferimenti o parametri precostituiti, così che la sua successiva concreta quantificazione sia ricollegabile ad un'attività delle parti di tipo meramente attuativo e ricognitivo (Cass. 19 gennaio 2017 n. 1332). Infatti, in tema di obbligazioni pecuniarie il requisito della necessaria determinazione scritta del corrispettivo può essere soddisfatto anche "per relationem", attraverso il richiamo a criteri prestabiliti ed elementi estrinseci, purchè obbiettivamente individuabili.

In tal caso, la conoscenza successiva dei criteri non vale a sanare l'originario vizio di nullità della pattuizione, per carenza del requisito della determinabilità, la cui esistenza l'art. 1346 c.c., esige "a priori", al punto che non può essere individuato successivamente, tanto più quando non sia determinato da entrambe le parti ma da una di esse, che l'abbia portato a conoscenza

dell'altra, attraverso documenti che abbiano il fine esclusivo di fornire l'informazione e non anche di contenere proposte contrattuali, capaci di assumere dignità di patto in difetto di espresso dissenso.

Orbene, nella vicenda oggetto di esame il ricorrente domanda a criteri non specifici e generici l'eventuale determinazione del prezzo, ledendo, pertanto, il principio di esatta determinazione o determinabilità degli elementi essenziali del contratto ai sensi dell'art. 1325 c.c., n. 3, artt. 1346 e 1418 c.c., come correttamente ritenuto dal giudice di merito;

- con il quarto motivo il ricorrente denuncia la violazione e la falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., per aver erroneamente condannato l'impresa P. al pagamento del 50% delle spese di lite in favore della S. e compensato tra le parti il residuo 50%.

Il motivo è inammissibile.

Infatti, l'art. 92 c.p.c., comma 2, in parte qua invariato in conseguenza delle novelle che hanno interessato il complesso della norma, dispone che "Se vi è soccombenza reciproca (...) il giudice può compensare, parzialmente o per intero, le spese tra le parti.". La norma, pertanto, consente ("può") al giudice di compensare, in tutto o in parte, le spese di lite tra le parti in caso di reciproca soccombenza, ma non lo obbliga inevitabilmente a tale decisione. Dunque, anche nell'ipotesi di soccombenza reciproca, il limite di fronte al quale si arresta la discrezionalità del giudice riguardo alla distribuzione dell'onere delle spese di lite è rappresentato dall'impossibilità di addossarne, in tutto o in parte, il carico alla parte interamente vittoriosa, poichè ciò si tradurrebbe in un'indebita riduzione delle ragioni sostanziali della stessa, ritenute fondate nel merito.

Nel caso di specie, certamente non è stato violato tale limite essendo stato respinto l'appello principale dell'impresa, che dunque non può ritenersi totalmente vittoriosa. Ed anzi, lo stesso criterio della soccombenza, nel caso di specie, ai fini della decisione sulle spese del giudizio a quo, se riferito alla causa nel suo insieme, con particolare diretto riferimento all'esito finale della lite, conduce piuttosto a ritenere totalmente vittoriosa la S., la quale nonostante il rigetto del suo appello incidentale - ha visto nella sostanza

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

integralmente riconosciuta la sua pretesa relativa alla domanda di sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. (Cass. 2 settembre 2014 n. 18503, secondo cui "In materia di procedimento civile, il criterio della soccombenza deve essere riferito alla causa nel suo insieme, con particolare riferimento all'esito finale della lite, sicchè è totalmente vittoriosa la parte nei cui confronti la domanda avversaria sia stata totalmente respinta, a nulla rilevando che siano state disattese eccezioni di carattere processuale o anche di merito.").

In conclusione, il ricorso deve essere respinto, con ogni conseguenza in ordine alle spese, poste a carico della parte ricorrente, che si liquidano in dispositivo ai sensi del D.M. n. 55 del 2014 a

favore della sola parte resistente che ha svolto difese.

Poichè il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la stessa impugnazione, se dovuto.

PQM

La Corte rigetta il ricorso;

condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese processuali in favore del Comune di Rimini che liquida in complessivi Euro 2.900,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese forfettarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13 comma 1-quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1 comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione civile della Corte di Cassazione, il 19 dicembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 19 giugno 2020