

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

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso**Contratto- Accordo- Preliminare, risoluzione e sentenza costitutiva**

Cassazione Civile, n. 26558 del 23.11.2020, Sez. 2

Contratto- Accordo- Preliminare, risoluzione e sentenza costitutiva**MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/1985, possa essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex articolo 2932 del codice civile a condizione che il vizio di regolarità urbanistica non oltrepassi la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, dovendosi distinguere, anche quando sia stata presentata istanza di condono edilizio con versamento della somma prevista per l'oblazione e la pratica non sia stata ancora definita, tra ipotesi di abuso primario, relativo a beni immobili edificati o resi abitabili in assenza di concessione, e abuso secondario, caratterizzato dalla circostanza che solo una parte di unità immobiliare già esistente abbia subito modifica o mutamento di destinazione d'uso.

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SAN GIORGIO	Maria Rosaria	- Presidente	-
Dott. BELLINI	Ubaldo	- Consigliere	-
Dott. CASADONTE	Annamaria	- rel. Consigliere	-
Dott. FORTUNATO	Giuseppe	- Consigliere	-
Dott. BESSO MARCHEIS	Chiara	- Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 3292/2016 proposto da:

F.V.R., F.A.M., F.D.M.,
F.G., F.G.P., elettivamente domiciliati in Roma, Via Asiago 9, presso lo studio dell'avvocato Michele Pontecorvo, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato Francesco Cannizzaro;
- ricorrenti -
contro

P.L., elettivamente domiciliato in Roma, Via V Bachelet 12, presso lo studio dell'avvocato Luigi Ciancaglini, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Romano;
- controric. e ric. incidentale -
avverso la sentenza n. 1256/2015 della Corte d'appello di Torino, depositata il 29/06/2015;
Udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 03/03/2020 dal Consigliere Dott. Annamaria Casadonte.

FATTO

- il presente giudizio trae origine dalla citazione notificata nel 2005 da P.L. a F.G. ed allo studio di Agliè s.a.s. con la quale li conveniva avanti al Tribunale di Ivrea al fine di conseguire la declaratoria di nullità, inefficacia ovvero di risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di compravendita immobiliare intervenuto tra le parti mediante le scritture del 15 dicembre 2004 e del 24 gennaio 2005;

- esponeva l'attore, promissario acquirente, che poco prima della data convenuta per la stipula del rogito notarile e cioè il 26 febbraio 2005, apprendeva, tramite il geometra incaricato di alcune irregolarità urbanistiche presenti nell'immobile oggetto del preliminare;

- in particolare emergeva che le tettoie a copertura di un locale realizzato con struttura in legno non avrebbero potuto essere sottoposte a sanatoria perchè non poste a distanza legale; che

il sistema di aerazione della caldaia a gas metano non era conforme alla vigente normativa di legge che era stata rilevata la presenza di una fossa settica che non era mai stata indicata prima della sottoscrizione del preliminare e, infine, che la richiesta di condono a suo tempo presentata in relazione alle tettoie era al vaglio del Comune che non si è ancora pronunciato in proposito;

- poichè alla segnalazione di dette circostanze avvenuta con comunicazione del 23/2/2005 non aveva fatto seguito alcun riscontro da parte dei promittenti venditori, il P. non aveva stipulato il rogito ed aveva agito giudizialmente nei loro confronti;

- con specifico riguardo alla domanda di risarcimento danni il P. aveva chiesto la condanna dei convenuti alla restituzione della caparra confirmatoria di Euro 30.000,00 e la corresponsione di una ulteriore somma aggiuntiva di Euro 30.000,00 nonchè il ristoro dei danni ricomprendendo in essi l'importo di Euro 3700,00 corrisposti all'Agenzia immobiliare;

- l'adito tribunale, per quanto qui di interesse, respingeva la domanda di declaratoria di nullità, così come quella di inefficacia mentre accoglieva la domanda di risoluzione per inadempimento dei promittenti venditori ed accoglieva la domanda del P. in merito alla restituzione dell'importo della caparra confirmatoria, nella misura di Euro 30.000,00 ed Euro 30.000,00 a titolo di risarcimento dei danni oltre interessi;

- proponevano appello i soccombenti F.A.M., F.V.R., F.D.M., F.G.P. e F.G. in proprio e nella qualità di coeredi del padre defunto F.P.U. e la Corte d'appello di Torino, con la sentenza qui impugnata ed in parziale riforma della pronuncia gravata, accoglieva in parte la domanda attorea statuendo che il promittente venditore fosse tenuto alla restituzione di Euro 30.000 ricevuti a titolo di caparra, in ragione dell'accertato inadempimento al contratto preliminare mentre non riteneva dovuto l'importo di Euro 30.000,00 per il risarcimento dei danni;

- il motivo del ricorso principale censura la violazione degli artt. 1455 e 1375 c.c., per avere la corte territoriale errato nell'applicazione delle norme di riferimento con riguardo alla valutazione del presupposto della gravità

- la Corte piemontese confermava, invece, la sentenza di prime cure laddove aveva ritenuto l'inadempimento imputabile alle insanabili carenze urbanistiche delle due unità accessorie coperte con le tettoie ed adibite una ad autorimessa e l'altra a legnaia;

- i giudici d'appello sottolineavano, respingendo la richiesta di ctu, che l'appellante non contestava l'illegittimità dei due manufatti sicchè l'accertamento tecnico appariva irrilevante, non essendo in discussione le circostanze di fatto che essi fossero stati eretti in assenza delle prescritte autorizzazioni e che lo strumento urbanistico non consentiva la regolarizzazione ma prevedeva solo la demolizione;

- la corte territoriale aveva, invece, ritenuto fondata la doglianza relativa agli importi riconosciuti dal giudice di prime cure in Euro 60.000,00 oltre interessi;

- in particolare, la corte piemontese aveva escluso che il tribunale di primo grado avesse inteso fare applicazione dell'art. 1385 c.c., riconducendo la domanda patrimoniale nell'alveo del risarcimento del danno, subordinato alla necessaria prova del suo ammontare;

- in tale contesto, proseguiva la corte d'appello, il P. non aveva fornito nè chiesto di fornire la prova del danno subito, limitandosi ad allegarne la ricorrenza, sicchè era fondata solo la richiesta di restituzione della caparra mentre andava respinta l'ulteriore domanda risarcitoria;

- la cassazione della sentenza d'appello è chiesta da F.A.M., F.V.R., F.D.M., F.G.P. e F.G. in proprio e nella qualità di coeredi del padre defunto F.P.U., sulla base di un unico motivo cui resiste con controricorso P.L. che ha articolato, a sua volta, ricorso incidentale affidato a due motivi, cui resistono con tempestivo controricorso i ricorrenti principali.

DIRITTO

dell'inadempimento ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto;

- la corte avrebbe errato nel ricondurre alla violazione delle obbligazioni principali ed

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

essenziali della vendita immobiliare promessa fra le parti, l'asserito inadempimento relativo alla tettoia ed al locale adibito a legnaia; così facendo la corte avrebbe omesso il giudizio di gravità dell'inadempimento riferito sia alle due suddette pertinenze che alla conformità del comportamento dei contraenti al canone di correttezza e buona fede, rispetto all'obbligazione principale avente ad oggetto la vendita di una casa elevata su due piani, respingendo, peraltro, la richiesta di ctu che, diversamente da quanto sostenuto dalla corte territoriale, aveva ad oggetto l'accertamento dell'incidenza dei lamentati inadempimenti rispetto all'oggetto principale ed alla destinazione del bene promesso in vendita; ciò in quanto lo stesso P. aveva attribuito alla parziale non sanabilità delle due pertinenze il valore economico di Euro 15.000,00 rispetto ad un prezzo di vendita di Euro 125.000,00;

- la censura è fondata;

- è noto che, ai fini della risoluzione del contratto nel caso di parziale o inesatto adempimento della prestazione, l'indagine circa la gravità della inadempienza deve tener conto del valore complessivo del corrispettivo pattuito in contratto, determinabile mediante il criterio di proporzionalità che la parte dell'obbligazione non adempiuta ha rispetto ad esso (cfr. Cass. 24003/2004; id. 3742/2006; id. 15052/2018);

- nel caso in cui, come quello di specie, si deduce a fondamento della domanda di risoluzione per inadempimento la presenza di due manufatti (garages e legnaia), pertinenze dell'immobile oggetto del preliminare, che non risultano conformi alle norme urbanistiche, occorre procedere a valutare se la difformità dei manufatti realizzati rispetto a quello autorizzato possa essere considerata parziale e non preclusiva della possibilità di chiedere la sentenza ex art. 2932 c.c.;

- ciò in quanto in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, ai sensi della L. n. 47 del 1985, art. 40, può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c., a condizione che il vizio di regolarità urbanistica non oltrepassi la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, dovendosi distinguere, anche quando sia stata presentata istanza di condono edilizio con versamento della somma

prevista per l'oblazione e la pratica, come nel caso del recesso del P., non sia stata ancora definita, tra ipotesi di abuso primario, relativo a beni immobili edificati o resi abitabili in assenza di concessione, e abuso secondario, caratterizzato dalla circostanza che solo una parte di unità immobiliare già esistente abbia subito modifica o mutamento di destinazione d'uso (cfr. Cass. 8081/2012; id. 11659/2018);

- ciò posto, nel caso di specie, tale valutazione risulta del tutto omessa dalla Corte d'appello di Torino e, pertanto, la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla medesima corte, in diversa composizione, per il riesame dell'appello alla luce dei principi di diritto sopra enunciati;

- passando ad esaminare il ricorso incidentale del promissario acquirente P., il primo motivo denuncia, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1385 e 1453 c.c., per avere la corte d'appello statuito che i promettenti venditori non dovessero essere condannati alla restituzione del doppio della caparra ed avere respinto la domanda di risarcimento dei danni;

- il secondo motivo del ricorso incidentale denuncia, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., per avere la corte territoriale erroneamente statuito sulle spese al di sotto dei minimi previsti dalle tariffe secondo i parametri del 2012 e del 2014;

- l'accoglimento del ricorso principale e la conseguente cassazione della sentenza impugnata con rinvio alla Corte d'appello di Torino comporta l'assorbimento del ricorso incidentale dovendo il giudice del rinvio riesaminare la domanda di risoluzione e le domande ed eccezioni formulate dalle parti in logica connessione con essa;

- infine, il giudice del rinvio provvederà anche alle spese del giudizio di legittimità.

PQM

La Corte accoglie il ricorso principale, assorbito l'incidentale; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 3 marzo 2020.

Depositato in Cancelleria il 23 novembre 2020