



23736-20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

VENDITA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 2689/2016

- LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente - Cron. 23736
- ANTONIO ORICCHIO - Consigliere - Rep. e/
- ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere - Ud. 17/01/2020
- GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere - CC
- CHIARA BESSO MARCHEIS - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 2689-2016 proposto da:

(omissis) , in proprio e in qualità di titolare
 e legale rappresentante della ditta impresa individuale
 (omissis) , elettivamente
 domiciliato in (omissis) , presso lo studio
 dell'avvocato (omissis) , rappresentato e difeso
 dall'avvocato (omissis) ;



- **ricorrente** -

contro

(omissis) SPA, in persona del legale
 rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata
 in (omissis) , presso lo studio
 dell'avvocato (omissis) , rappresentata e
 difesa dall'avvocato (omissis) ;

2020

127

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 52/2015 della CORTE D'APPELLO di
PERUGIA, depositata il 23/01/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 17/01/2020 dal Consigliere CHIARA BESSO
MARCHEIS;





R.G. 2689/2016

PREMESSO CHE

1. Con atto di citazione del 26 aprile 2006 (omissis) s.r.l. (già (omissis) s.n.c.) conveniva in giudizio (omissis) s.p.a., chiedendo di qualificare la scrittura privata intervenuta nel 2003 tra le parti come contratto preliminare e quindi di dichiarare l'obbligo della società convenuta di alienare in favore dell'attrice una superficie di 1.950 metri quadri ad uso commerciale, nell'edificio che sarebbe stato realizzato a (omissis) a seguito della concessione edilizia poi rilasciata nel 2005, al prezzo di euro 750 al metro quadro.

Il Tribunale di Perugia, sezione distaccata di Assisi, con sentenza n. 97/2011, in parziale accoglimento della domanda attorea, dichiarava che la società convenuta si era obbligata a concludere un contratto preliminare di vendita, salva la possibilità di risolvere unilateralmente l'accordo con il versamento del doppio della caparra ricevuta (pari ad euro 5.000), qualificata dal giudice come caparra penitenziale.

2. Contro la sentenza proponeva appello (omissis) s.r.l., sostenendo che la scrittura privata doveva essere qualificata come contratto preliminare di vendita e che la caparra da essa versata non consentiva alla controparte il recesso non avendo il carattere di caparra penitenziale. (omissis) faceva a sua volta valere appello incidentale, chiedendo l'integrale rigetto della domanda di controparte.

La Corte d'appello di Perugia, con sentenza 23 gennaio 2015, n. 52, ha accolto l'appello incidentale e ha rigettato quello principale: escluso che l'accordo concluso potesse essere considerato un contratto preliminare, lo ha qualificato quale contratto preliminare di preliminare, come tale nullo per difetto di causa; ha così dichiarato la



nullità del contratto e respinto l'originaria domanda della società (omissis) .

3. Contro la sentenza ricorre per cassazione (omissis) , "in proprio e quale titolare e legale rappresentante della impresa (omissis) ".

Resiste con controricorso (omissis) s.r.l.

La controricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 380-*bis* 1 c.p.c., in cui eccepisce l'improcedibilità del ricorso.

CONSIDERATO CHE

1. Preliminarmente, va esaminata l'eccezione di improcedibilità del ricorso. La controricorrente rileva che il "ricorso è viziato con riferimento alla legittimazione ad agire in capo al (omissis) ": il ricorrente ha ricostruito le vicende della (omissis) e di come la s.r.l. si sia trasformata in ditta individuale, ma "si è limitato ad enunciare gli eventi che hanno riguardato la società dal medesimo rappresentata", omettendo di provare il loro effettivo verificarsi, con conseguente "improcedibilità del ricorso".

L'eccezione non può essere accolta. È vero che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, "in tema di impugnazione per cassazione, al fine di evitare l'inammissibilità del ricorso, il soggetto che non è stato parte del giudizio di merito deve allegare la propria *legitimatō ad causam* e fornire la dimostrazione di essere subentrato nella medesima posizione del proprio dante causa" (Cass. 15414/2017). L'onere di fornire la prova documentale della propria legittimazione, pena l'inammissibilità del ricorso, sussiste però a fronte dell' "avversa esplicita contestazione" del resistente che tale legittimazione ad agire non abbia "esplicitamente o implicitamente riconosciuto" (Cass. 4116/2016). Riconoscimento implicito che si è avuto nel caso di specie, ove la resistente nulla ha obiettato in controricorso e poi in memoria non ha negato la legittimazione attiva,



ma ha unicamente sottolineato la mancanza di prova documentale della medesima.

2. Il ricorso è articolato in un motivo con cui, sotto distinti profili, si censura la "violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1321, 1322, 1324, 1351, 1362 ss., 1374, 2697 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c."

a) La Corte d'appello avrebbe anzitutto errato nell'escludere che il contratto concluso tra le parti avesse le caratteristiche di un contratto preliminare. La Corte avrebbe infatti erroneamente interpretato l'accordo, la cui "semplice lettura" fugherebbe ogni dubbio circa la conclusione di un contratto preliminare, il cui perfezionamento si desumerebbe "sia da argomenti letterali e logici, sia dalla ricerca della comune intenzione ricostruita sulla base, oltre che del senso letterale delle parole, del comportamento complessivo delle parti".

Il profilo è inammissibile, in quanto il ricorrente lamenta l'errata interpretazione dell'accordo denominato "prenotazione", contestando la lettura offerta dalla Corte d'appello delle sue clausole senza riportare le medesime, così non ponendo questa Corte nella condizione di valutare la denunciata violazione dei canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 e segg. c.c. (v. al riguardo, da ultimo, Cass. 6735/2019, per cui "qualora, con il ricorso per cassazione, venga fatta valere la inesatta interpretazione di una norma contrattuale, il ricorrente è tenuto, in ossequio al principio dell'autosufficienza del ricorso, a riportare nello stesso il testo della fonte pattizia invocata, al fine di consentirne il controllo al giudice di legittimità, che non può sopperire alle lacune dell'atto di impugnazione con indagini integrative").

b) La Corte d'appello poi – denuncia il ricorrente – una volta qualificato il contratto *de quo* alla stregua di un preliminare di preliminare, ne avrebbe per ciò solo dichiarato la nullità per mancanza di causa, senza indagare l'esistenza dell'interesse delle



parti a una formazione progressiva del contratto, ponendosi così in contrasto con quanto affermato dalla pronuncia delle sezioni unite n. 4628/2015.

Il profilo è fondato. Il giudice d'appello, una volta qualificato l'accordo come preliminare di preliminare, ha affermato – peraltro seguendo un orientamento che era presente in questa Corte – che si trattava di un contratto nullo per difetto di causa, dato che non “è meritevole di tutela l'interesse di obbligarsi ad obbligarsi, trattandosi di un'inutile complicazione di cui non si comprende la funzione”. L'orientamento seguito dal giudice d'appello è stato superato dalla pronuncia delle sezioni unite di questa Corte n. 4628/2015, richiamata dal ricorrente.

Le sezioni unite, rilevate le incertezze presenti in giurisprudenza sulla ammissibilità del c.d. contratto preliminare di preliminare, hanno posto in essere un approfondito ripensamento del tema e hanno affermato che “in presenza di contrattazione preliminare relativa a compravendita immobiliare che sia scandita in due fasi, con la previsione di stipula di un contratto preliminare successiva alla conclusione di un primo accordo, il giudice di merito deve preliminarmente verificare se tale accordo costituisca già esso stesso contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti”; ove tale verifica dia esito negativo, potrà ritenere produttivo di effetti l'accordo denominato come preliminare con il quale i contraenti si obbligino alla successiva stipula di un altro contratto preliminare “qualora emerga la configurabilità dell'interesse delle parti a una formazione progressiva del contratto basata sulla differenziazione dei contenuti negoziali e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare”.

La Corte d'appello, invece, si è limitata alla verifica iniziale circa la riconducibilità dell'accordo concluso a un contratto preliminare, senza



poi "verificare la sussistenza di una causa concreta dell'accordo dichiarato nullo tale da renderlo meritevole di tutela da parte dell'ordinamento, in quanto inserito in una sequenza procedimentale differenziata, secondo un programma di interessi realizzato gradualmente" (ancora Cass., sez. un., n. 4628/2015).

c) Il terzo profilo, secondo cui la Corte d'appello avrebbe omesso di interrogarsi sulla validità del primo contratto, in ipotesi munito di tutti gli elementi essenziali del preliminare, e sulla possibile invalidità del secondo accordo, se meramente riproduttivo del primo, è inammissibile in quanto non si confronta con la *ratio decidendi* della decisione impugnata: la Corte d'appello, come si è visto *supra*, ha infatti negato che l'accordo concluso presentasse tutti gli elementi essenziali del contratto preliminare.

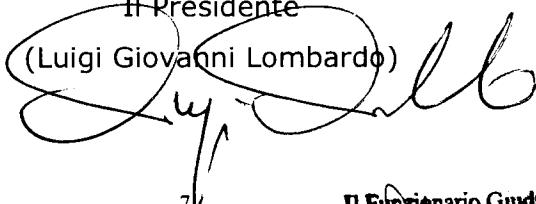
3. Il ricorso va quindi accolto in relazione al secondo profilo; la sentenza impugnata va cassata e la causa deve essere rinviata alla Corte d'appello di Perugia, che porrà in essere la verifica di meritevolezza di tutela dell'accordo concluso tra le parti sopra precisata; il giudice di rinvio provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso nei limiti indicati in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'appello di Perugia.

Così deciso in Roma, nella adunanza camerale della sezione seconda civile, in data 17 gennaio 2020.

Il Presidente
(Luigi Giovanni Lombardo)



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 28 OTT. 2020

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI