



28393-20

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rosa Maria DI VIRGILIO - Presidente
Ubaldo BELLINI - Consigliere rel.
Aldo CARRATO - Consigliere
Antonio SCARPA - Consigliere
Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere

VENDITA

RG. 21024/2016

Cron. 28393

Rep. C/

ha pronunciato la seguente

CC. 15/10/2019

ORDINANZA

sul ricorso 21024-2016 proposto da:

(omissis) , (omissis) e (omissis)
(omissis), rappresentati e difesi dall'Avvocato (omissis)
ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. (omissis)
(omissis), in (omissis)

- ricorrenti -

contro

(omissis) , rappresentato e difeso dall'Avvocato
(omissis) , ed elettivamente domiciliato presso il suo
studio in (omissis)

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1291/2016 della CORTE d'APPELLO di
ROMA pubblicata il 26.02.2016;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
15/10/2020 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

B

2222/20



FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione, notificato in data 18.9.2007, (omissis) , (omissis) e (omissis) (omissis) convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Latina, Sezione distaccata di Terracina, (omissis) , deducendo che – a seguito della proposta di acquisto dell’appezzamento di terreno agricolo sito in (omissis) , per il prezzo di € 5,00 al mq., avanzata dal convenuto, già affittuario del terreno, in sede di convocazione presso la Direzione Regionale per l’Agricoltura, e a seguito dell’accettazione da parte di essi proprietari – si era concluso un contratto preliminare, che il Ruggieri non aveva adempiuto. Gli attori chiedevano, quindi, che fosse pronunciata una sentenza avente gli effetti del contratto non concluso, con la condanna del (omissis) al pagamento della somma di € 33.190,00, pari al prezzo convenuto per la vendita, oltre al risarcimento del danno.

Si costituiva in giudizio il convenuto, deducendo che nessun contratto era stato stipulato, posto che il primo incontro presso la Direzione Generale dell’Agricoltura, avvenuto il 17.10.2005, non aveva avuto esito positivo e che la nuova proposta di acquisto per € 5,00 al mq., formalizzata dal medesimo dinanzi al predetto ufficio, non era stata accettata dai fratelli (omissis). Solo successivamente, con raccomandata del 26.3.2007, i venditori accettavano la proposta che, tuttavia, sarebbe stata inidonea a far ritenere concluso il contratto. Inoltre, il terreno era gravato da servitù di acquedotto in favore del Consorzio (omissis) e tale circostanza, oltre a diminuirne fortemente il valore, era stata taciuta dai venditori in violazione dell’art. 1337 c.c. Pertanto, chiedeva la risoluzione del

B



contratto per inadempimento o, in subordine, la diminuzione del prezzo di acquisto.

Con sentenza n. 166/2009, depositata in data 3.4.2009, il Tribunale adito accoglieva la domanda degli attori, deducendo che il contratto si fosse concluso a seguito della manifestazione di volontà dei suddetti e rigettava la domanda di risarcimento del danno per difetto di prova.

Avverso detta sentenza proponeva appello il Ruggieri, lamentando l'erroneità della sentenza sia in relazione alla ritenuta conclusione del contratto, sia con riferimento alla conoscenza, dal medesimo contestata, dell'esistenza della servitù di acquedotto e sia, infine, riguardo all'affermazione di aumento di valore del terreno per effetto della servitù.

Si costituivano in giudizio gli appellati contestando la fondatezza dell'appello e proponendo appello incidentale per la riforma della sentenza, nella parte in cui non aveva riconosciuto il risarcimento dei danni in loro favore.

Con sentenza n. 1291/2016, depositata in data 26.2.1016, la Corte d'Appello di Roma, in parziale accoglimento dell'appello, dichiarava risolto il contratto preliminare di vendita; dichiarava inammissibile l'appello incidentale proposto dagli appellati e condannava questi ultimi al pagamento delle spese di lite dei due gradi di giudizio. In particolare, la Corte territoriale, pur rigettando il primo motivo (relativo alla dedotta mancata conclusione del preliminare), accoglieva il secondo motivo, dichiarando risolto il preliminare di compravendita, in quanto i venditori non avevano rappresentato al *(omissis)* l'esistenza della servitù di acquedotto interrata, ritenuta dalla Corte elemento di peculiare rilevanza ai fini dell'acquisto del terreno; né, del resto,

B



i venditori avevano dato prova che il (omissis) ne fosse a conoscenza.

Avverso detta sentenza propongono ricorso per cassazione (omissis), (omissis) e (omissis) sulla base di due motivi. Resiste (omissis) , con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. - Con il primo motivo, i ricorrenti lamentano la «Violazione e falsa applicazione degli artt. 115 c.p.c. e 2697 c.c. in relazione all'art. 1489 c.c. - Omessa e/o insufficiente motivazione», poiché la Corte distrettuale si era limitata a valutare la circostanza, dedotta dal Giudice di primo grado, che il (omissis) fosse a conoscenza della servitù di acquedotto in quanto coltivava il terreno da oltre 30 anni, senza tuttavia tenere conto di altri elementi rilevanti sui quali si era formato il convincimento del Tribunale, anche se quest'ultimo non ne aveva fatto parola in motivazione. La parte richiama la prima memoria ex art. 183, comma 6 c.p.c., mai contestata dal (omissis), dalla quale risultava che quando il Consorzio (omissis) effettuava i lavori per l'installazione della condotta idrica il terreno era già nella disponibilità del (omissis), il quale aveva chiesto la somma di € 2.000,00 per uno spianamento effettuato venti anni prima, che evidentemente aveva dovuto eseguire in seguito ai lavori di installazione della condotta idrica. Osserva inoltre la parte che le servitù di acquedotto, costituite a favore dei Consorzi (omissis) , trasportano acqua non potabile per scopi irrigui e sono finalizzate al miglior sfruttamento dei terreni serviti e asserviti (tra cui i terreni di proprietà dei privati), sui quali sono predisposti appositi attacchi muniti dei relativi misuratori di consumo, dai quali i privati attingono l'acqua, dietro pagamento di un canone.



1.2. - Con il secondo motivo, i ricorrenti deducono la «Violazione e falsa applicazione dell'art. 155 c.p.c. in relazione all'art. 1490 c.c. - Omessa motivazione sul punto - Omessa prova», poiché il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendono inidonea all'uso a cui è destinata. Nella fattispecie, il (omissis) aveva acquistato terreni idonei alla destinazione agricola, attestata dalle risultanze catastali ed evidenziata dal continuo uso agricolo da lui fatto per oltre 30 anni, senza che la suddetta servitù lo avesse mai impedito o gravemente limitato. Pertanto, l'affermazione della Corte d'Appello, secondo la quale il (omissis) non aveva avuto cognizione di un elemento di particolare rilievo ai fini dell'acquisto del terreno, si configura come violazione del principio dell'allegazione e della prova ex art. 115 c.p.c., in quanto il resistente non aveva allegato la grave limitazione dell'utilizzo agricolo del terreno, fatta eccezione per un documento depositato in appello, contestato dagli odierni ricorrenti, da cui risultavano le limitazioni di utilizzo del terreno.

2. - In considerazione della loro connessione logico giuridica e della specifica modalità di formulazione, i due motivi vanno esaminati e decisi congiuntamente.

2.1. - I motivi non sono fondati.

2.2. - L'acquirente del terreno, nel relativo motivo di appello, lamentava che il giudice di primo grado avesse concluso in ordine alla conoscenza da parte sua della servitù di acquedotto in favore di terzo "in considerazione del solo elemento consistente nel fatto che [egli] lo coltivava da oltre trenta anni"; laddove "tale circostanza non era stata minimamente provata dai venditori, i quali erano comunque tenuti a porre l'acquirente a



conoscenza dei pesi e delle servitù gravanti sul fondo in questione, dovendosi ritenere sussistente, in difetto di informazione, la malafede dei medesimi" (sentenza impugnata, pag. 5).

In accoglimento di siffatto motivo, la Corte di merito ha affermato che, come risultava dagli atti, la servitù permanente di acquedotto, in favore del soggetto terzo Consorzio (omissis) (omissis) , era esercitata mediante una condotta idrica interrata, "non apparente per l'assenza di opere visibili e permanenti sul fondo servente"; spettando quindi "ai promittenti venditori offrire la prova di avere dato notizia al (omissis) dell'esistenza della servitù o comunque che questi ne fosse a conoscenza; e che tale prova non era stata offerta dai venditori (sentenza impugnata, pag. 6).

Sulla base di tali considerazioni, il Giudice di appello [correttamente valutando il quadro probatorio acquisito] ha esplicitamente non condiviso l'assunto del Tribunale che aveva al contrario tratto la prova di detta conoscenza dalla mera circostanza che l'acquirente coltivasse il fondo da oltre trenta anni, "dal momento che non era stato dato alcun rilievo dal fatto che la servitù di acquedotto fosse esercitata mediante opere non visibili, né che il (omissis) ben potesse essere ignaro dell'esistenza della stessa". Concludendo che, ai sensi dell'art. 1489 c.c., il promissario acquirente non avesse avuto cognizione di un elemento di particolare rilievo ai fini dell'acquisto del terreno (sentenza impugnata, pag. 6).

2.3. - Costituisce principio consolidato quello secondo cui l'apprezzamento del giudice di merito, nel porre a fondamento della propria decisione una argomentazione, tratta dalla analisi di



fonti di prova, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e le circostanze che [così come il riferimento dei ricorrenti al fatto che, allorquando il Consorzio di Bonifica aveva effettuato i lavori per la installazione della conduttura, il terreno fosse già nella disponibilità del (omissis): v. ricorso pag. 5] sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (*ex plurimis*, Cass. n. 6368 del 2019; Cass. n. 9275 del 2018; Cass. n. 5939 del 2018; Cass. n. 16056 del 2016). Sono infatti riservate al Giudice del merito l'interpretazione e la valutazione del materiale probatorio, il controllo dell'attendibilità e della concludenza delle prove, la scelta tra le risultanze probatorie di quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, nonché la scelta delle prove ritenute idonee alla formazione del proprio convincimento, per cui è insindacabile, in sede di legittimità, il "peso probatorio" di alcune testimonianze rispetto ad altre, in base al quale il Giudice di appello sia pervenuto a un giudizio logicamente motivato (Cass. n. 1359 del 2014; Cass. n. 16716 del 2013; Cass. n. 1554 del 2004).

2.4. - Sotto altro profilo, va inoltre rilevato che il vizio di violazione di legge [al quale, peraltro, i ricorrenti nella specie connettono quello ontologicamente diverso di "omessa e/o insufficiente motivazione"] consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e quindi implica necessariamente un problema interpretativo della stessa;



viceversa, l'allegazione di un'erronea valutazione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione [peraltro, entro i limiti del paradigma previsto dal nuovo testo dell'art. 360, co. 1, n. 5, c.p.c., applicabile *ratione temporis* alla fattispecie]; essendo dunque inammissibile una doglianza che fondi il presunto errore di sussunzione (e dunque un errore interpretativo di diritto) su una ricostruzione fattuale diversa da quella posta a fondamento della decisione, alla stregua di una alternativa interpretazione delle risultanze di causa (Cass. n. 9028 del 2019; Cass. n. 3923 del 2019; Cass. n. 3340 del 2019). Il discrimine tra l'una e l'altra ipotesi è segnato dal fatto che solo quest'ultima censura, e non la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (Cass. n. 24054 del 2017; *ex plurimis*, Cass. n. 24155 del 2017; Cass. n. 195 del 2016; Cass. n. 26110 del 2016).

Pertanto, il motivo con cui si denuncia il vizio di violazione o di falsa applicazione di legge previsto dall'art. 360 n. 3 c.p.c. deve essere dedotto, a pena di inammissibilità, non solo mediante la puntuale indicazione delle norme assuntivamente violate, ma anche mediante specifiche e intelligibili argomentazioni intese a motivatamente dimostrare in qual modo determinate affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata debbano ritenersi in contrasto con le indicate norme regolatrici della fattispecie; diversamente impedendosi alla Corte di cassazione di verificare il fondamento della lamentata violazione.

A handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a stylized 'M' or similar character.



2.5. – Risulta, quindi, impropria la deduzione di errori di diritto individuati [come nella specie] per mezzo della mera indicazione della norma pretesamente violata, ma non dimostrati attraverso una circostanziata critica delle soluzioni adottate dal giudice del merito nel risolvere le questioni giuridiche poste dalla controversia, operata nell'ambito di una valutazione comparativa con le diverse soluzioni prospettate nel motivo e non attraverso la mera contrapposizione di queste ultime a quelle desumibili dalla motivazione della sentenza impugnata (Cass. n. 11501 del 2006; Cass. n. 828 del 2007; Cass. n. 5353 del 2007; Cass. n. 10295 del 2007; Cass. 2831 del 2009; Cass. n. 24298 del 2016).

Il controllo affidato a questa Corte non equivale, infatti, alla revisione del ragionamento decisorio, ossia alla opinione che ha condotto il giudice del merito ad una determinata soluzione della questione esaminata, posto che ciò si tradurrebbe in una nuova formulazione del giudizio di fatto, in contrasto con la funzione assegnata dall'ordinamento al giudice di legittimità (Cass. n. 20012 del 2014; richiamata anche dal Cass. n. 25332 del 2014). Sicchè, in ultima analisi, tale motivo si connota quale riproposizione, notoriamente inammissibile in sede di legittimità, di doglianze di merito che attingono all'apprezzamento delle risultanze istruttorie motivatamente svolto dalla Corte di merito (Cass. n. 24817 del 2018).

D'altronde, il giudizio di cassazione è un giudizio a critica vincolata, nel quale le censure alla pronuncia di merito devono trovare collocazione entro un elenco tassativo di motivi, in quanto la Corte di Cassazione non è mai giudice del fatto in senso sostanziale ed esercita un controllo sulla legalità e logicità della decisione, che non consente di riesaminare e di valutare

A handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a stylized 'M' or similar character.



autonomamente il merito della causa. Ne consegue che la parte non può limitarsi a censurare la complessiva valutazione delle risultanze processuali contenuta nella sentenza impugnata, contrapponendovi la propria diversa interpretazione, al fine di ottenere la revisione degli accertamenti di fatto compiuti (*ex plurimis*, Cass. n. 10566 del 2019; Cass. n. 6519 del 2019).

3. - Con il terzo motivo, i ricorrenti censurano la «Violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c. - Omessa e/o contraddittoria motivazione», in quanto il Giudice d'Appello, nonostante avesse ritenuto infondata la questione della mancata conclusione del preliminare e avesse rigettato la domanda di risarcimento dei danni proposta dal (omissis), condannava gli appellati alle spese dei due gradi di giudizio, includendo tra le spese di primo grado quelle per l'iscrizione a ruolo, anche se sostenute dai germani (omissis). Osservano i ricorrenti che anche l'appellante era parzialmente soccombente; e se il Giudice d'Appello fosse stato di contrario avviso avrebbe dovuto spiegare i motivi per cui erano stati ritenuti del tutto soccombenti i fratelli (omissis).

3.1. - Il motivo non è fondato.

3.2. - In materia di spese processuali, l'identificazione della parte soccombente è rimessa al potere decisionale del giudice del merito, insindacabile in sede di legittimità, con l'unico limite di violazione del principio per cui le spese non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa (Cass. n. 13229 del 2011).

Peraltro, nessuna norma prevede, per il caso di soccombenza reciproca delle parti, un criterio di valutazione della prevalenza della soccombenza dell'una o dell'altra basato sul



numero delle domande accolte o respinte per ciascuna di esse, dovendo essere valutato l'oggetto della lite nel suo complesso (Cass. n. 1703 del 2013). Né il criterio della soccombenza si fraziona a seconda dell'esito delle varie fasi del giudizio, ma va riferito unitariamente all'esito finale della lite, senza che rilevi che in qualche grado o fase del giudizio la parte poi definitivamente soccombente abbia conseguito un esito ad essa favorevole (Cass. n. 6369 del 2013; cfr. Cass. n. 18503 del 2014).

3.3. - Orbene, in applicazione di siffatti principi [ed in rapporto alla importanza dell'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto], correttamente il giudice di secondo grado ha, in parziale accoglimento dell'appello e in riforma della sentenza impugnata, dichiarato risolto il contratto preliminare di compravendita stipulato dalle parti; dichiarato inammissibile l'appello incidentale proposto dagli appellati; e condannato gli appellati al pagamento, in favore dell'appellante, delle spese del doppio grado.

4. - Il ricorso va dunque rigettato. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. Va emessa la dichiarazione ex art. 13, c. 1-*quater*, d.P.R. 115/2002.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti al pagamento in favore del controricorrente delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi € 4.300,00 di cui € 200,00 per rimborso spese vive, oltre al rimborso forfettario spese generali, in misura del 15%, ed accessori di legge. Ex art. 13, co. 1-*quater*, d.P.R. n. 115/2002 sussistono i presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti,

h



dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del co. 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, della Corte Suprema di Cassazione, il 15 ottobre 2020.

LM

Il Presidente

Dr. Rosa Maria DI VIRGILIO

R.M. Di Virgilio

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 14 DIC. 2020

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI