

Giurisprudenza

**Corte di Cassazione|Sezione 2|Civile|Sentenza|27 febbraio  
2008| n. 5197**

Data udienza 11 dicembre 2007

Integrale

**Contratto preliminare - Forma scritta "ad  
substantiam" - Termine per la stipulazione del  
contratto definitivo - Modifica o rinuncia -  
Obbligo della forma scritta - Sussistenza -  
Esclusione.**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ELEFANTE Antonino - Presidente

Dott. COLARUSSO Vincenzo - rel. Consigliere

Dott. SCHETTINO Olindo - Consigliere

Dott. FIORE Francesco Paolo - Consigliere

Dott. MAZZACANE Vincenzo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

PI. PI., elettivamente domiciliato in ROMA VIA COLA DI RIENZO 297, presso lo studio dell'avvocato ROSSI STEFANO, che lo difende, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

BA. DA., BA. RO., BA. CR., elettivamente domiciliati in ROMA C.SO FRANCIA 178, presso lo studio dell'avvocato MANCUSI PIERO, che li difende, giusta delega in atti;

- controricorrenti -

e contro

MA. MI. EL.;

- intimata -

avverso la sentenza n. 3583/02 della Corte d'Appello di ROMA, depositata il 15/10/02;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 11/12/07 dal Consigliere Dott. Vincenzo COLARUSSO;

udito l'Avvocato PERSICO Antonella, con delega depositata in udienza dell'Avvocato MANCUSI Piero, difensore dei resistenti che ha chiesto rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SCARDACCIONE Eduardo Vittorio, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Roma, con sentenza del 25.2.2000, accolse la domanda proposta da Ma. Mi.El., Da., Ro. e Ba.Cr. nei confronti di Pi. Pi. e pronunziò la risoluzione, per colpa del Pi., del contratto preliminare con il quale gli attori si erano obbligati a vendere al predetto, che si era obbligato ad acquistare, un appartamento in Roma, essendosi il Pi. rifiutato ingiustificatamente di addivenire alla stipula del definitivo.

L'appello proposto dal Pi. è stato rigettato dalla Corte di Appello di Roma con sentenza del 15.10.2002, nella quale si osserva:

- che il termine fissato nel preliminare per la stipula del definitivo era stato "superato", essendosi il Pi. dichiarato disposto, con lettera del 29.7.87, a stipulare nel settembre dello stesso anno;

- che il Pi., con altro suo scritto (lettera del 25.7.1986), si era impegnato a rendersi parte diligente per la "eliminazione dell'ipoteca" gravante sull'immobile;

- che, in ogni caso, il mutuo ipotecario era stato estinto, come era a conoscenza del Pi., e che quindi, la cancellazione dell'ipoteca costituiva una mera formalità burocratica cui si poteva rapidamente provvedere anche in sede di stipula del definitivo;

che il Pi. stesso, nonostante la mancata cancellazione dell'ipoteca, si era dichiarato disposto alla stipula del definitivo (lettera del 29.7.87), senza porre obiezioni, tranne la riserva di danni per "il ritardo nella regolarizzazione della pratica";

- che la prova per testi non era ammissibile;

- che la locazione dell'appartamento era cessata per mutuo dissenso essendo il Pi., già locatario, rimasto nell'immobile dopo la stipula del preliminare ad altro titolo (anticipata consegna del bene, senza obbligo di pagamento dei canoni).

Avverso detta sentenza ha proposto ricorso per cassazione, con otto motivi, Pi. Pi.. Resistono con controricorso Da., Ro. e Ba.Cr.. Non svolge attività difensiva l'intimata Ma.. Mi. El..

## MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Col primo motivo si denunziano violazione degli articoli [113, 115, 116 c.p.c.](#), [articoli 1350, 1351 e 1326](#) c.c. nonché vizio di motivazione. La lettera del 29.7.87, nella quale la Corte di appello aveva ravvisato il superamento del termine essenziale per la stipula del definitivo, doveva essere valutata nel suo insieme. Intanto si trattava di aria lettera del difensore, senza la firma del Pi. e la dichiarazione di disponibilità a stipulare era condizionata al risarcimento del danno. In ogni caso essa integrava una proposta contrattuale che non era stata accettata dall'altra parte e, per la relativa pattuizione, occorreva la forma scritta ad substantiam.

2. Col secondo motivo, denunziandosi violazione dell'[articolo 2882](#) c.c. e vizio di motivazione, si sostiene che il Pi. non poteva assumersi l'obbligo di cancellare l'ipoteca, che richiedeva necessariamente comportamenti dei promittenti venditori, i quali erano parti, con la Banca, del contratto di mutuo ipotecario. Era necessario il consenso della Banca che era stato concesso a distanza di oltre due anni dalla scadenza del termine per la stipula del definitivo.

3. Col terzo motivo si denunziano violazione degli [articoli 1350 e 1351](#) c.c. ed omessa motivazione. I promittenti venditori si erano obbligati, col preliminare, a trasferire l'immobile libero da vincoli ed ipoteche e si erano impegnati a cancellare l'iscrizione ipotecaria prima delle stipula. L'obbligo contrattuale era stato inopinatamente addossato al Pi..

4. Col quarto motivo si denuncia violazione di legge (articoli [113, 115 e 116 c.p.c.](#)) nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione. Il Pi. non poteva (né poteva assumersi l'obbligo di) provvedere alla cancellazione della formalità ipotecaria. In ogni caso, con la lettera del 25.7. 86, egli non si era assunto tale obbligo ma aveva dato la mera disponibilità a collaborare per l'"eliminazione" dell'ipoteca. La frase, peraltro sceleverata dal contesto in violazione dell'[articolo 1363](#) c.c., era stata male interpretata dalla Corte di Appello.

5. Col quinto motivo si denuncia violazione di legge (articoli [113 e 15 c.p.c.](#) e [articolo 1460](#) c.c.). I dati dell'estinzione del mutuo e della conoscenza di ciò da parte del Pi., erano stati ricavati dalla mancata risposta dello stesso all'interrogatorio formale. Il Pi. non lo aveva reso perché impedito ed era stato negato un rinvio per tale ragione. Le circostanze dedotte nell'interrogatorio nulla avevano "a che vedere" con la controversia, per cui il mezzo doveva ritenersi inammissibile. In ogni caso il fatto decisivo non era costituito dall'estinzione del mutuo ma dall'obbligo dei promittenti venditori di cancellare l'ipoteca. Tale obbligo non era stato adempiuto per cui la Corte territoriale aveva tenuto in non cale la disposizione dell'[articolo 1460 c.c.](#).

6. Col sesto motivo, denunziando violazione di legge (articoli [113 e 115 c.p.c.](#)) e vizio di motivazione, il ricorrente sostiene che ingiustificatamente la Corte dei merito aveva ritenuto irrilevante la questione della cancellazione dell'ipoteca pur essendo i venditori obbligati a provvedervi ed essendo evidente l'inadempimento di siffatto obbligo.

7. I primi sei motivi, essendo per molti versi ripetitivi e tra loro logicamente e funzionalmente connessi, possono essere esaminati congiuntamente.

Essi riguardano: a) fondamentalmente l'interpretazione che la Corte di Appello ha dato delle due lettere (25.7.86 e 29.7.87) provenienti dal Pi.; b) la (im) possibilita' che il Pi., avendone assunto l'impegno con lo scritto del 25.7.1986, potesse provvedere alla cancellazione dell'ipoteca; c) la conoscenza che egli aveva della estinzione del mutuo.

7.a. Ebbene, dalla lettura complessiva della sentenza impugnata, puo' evincersi che la Corte di Appello ha interpretato la lettera del 25.7.86 come contenente l'impegno del Pi. a cancellare l'ipoteca, giustificando, con motivazione adeguata ed immune da vizi logici e da errori di diritto, la possibilita' che siffatto obbligo potesse essere facilmente adempiuto dal Pi., che ne aveva interesse, non essendo necessario che a tanto provvedessero i promittenti venditori. Sul punto la giurisprudenza di questa Corte ha ritenuto che la cancellazione dell'ipoteca puo' essere richiesta da chiunque vi abbia interesse atteso che l'[articolo 2882](#) c.c., si limita esclusivamente a richiedere il consenso delle parti interessate e in particolare, l'assenso del creditore, senza individuare particolari soggetti come esclusivi legittimati e richiedere la cancellazione ([Cass. 10893/99](#); [Cass. 10682/98](#)).

7.b. La Corte di Appello ha, altresì, ritenuto, che, con la lettera del 29.7.1987, fosse stato superato l'originario termine per la stipula del definitivo in quanto, con tale scritto, il Pi. si era dichiarato disposto, pur dopo la scadenza del termine, a stipulare l'atto pubblico senza porre alcuna obiezione di ordine temporale ma facendo salva la sola richiesta dei danni "per il ritardo nella regolarizzazione della pratica". Si tratta della interpretazione di un atto di volonta' privata che e' suffragata da una motivazione adeguata e logicamente coerente, rispetto alla quale il ricorrente si limita ad opporre la pretesa di una non meglio specificata valutazione di assieme, sostenendo, inoltre, che la lettera non recava la sua firma ma soltanto quella del suo legale e che la stessa lettera costituiva una proposta contrattuale abbisognevole di accettazione scritta degli altri contraenti.

Si tratta di rilievi che non hanno pregio.

7.b.1. Per quel che concerne l'asserita mancanza di firma, la questione viene proposta inammissibilmente per la prima volta in questa sede.

7.b.2. Per il resto, non e' esatto che la modifica o .la proroga del termine per la stipula del definitivo contenuta in un contratto preliminare costituisca una proposta contrattuale da farsi necessariamente per iscritto con la altrettanto necessaria accettazione scritta dell'altro contraente. Ed, invero, nei contratti per i quali e' prescritta la forma scritta "ad substantiam" la volonta' comune delle parti deve rivestire tale forma soltanto nella parte riguardante gli elementi essenziali (consenso, res e pretium), che devono risultare dall'atto stesso e non possono ricavarsi "aliunde", non potendo a tal fine applicarsi il capoverso dell'[articolo 1362](#) c.c., a norma del quale l'intenzione dei contraenti puo' esser desumibile anche dal loro comportamento complessivo, posteriore alla conclusione del contratto, ne' l'[articolo 1371](#) c.c. norma di chiusura rispetto alla predetta (Cass. civ., Sez. 2, 21/06/1999, n. 6214).

In particolare, per quanto concerne il preliminare di vendita immobiliare, la rinuncia delle parti di modificare (o di avvalersi di) uno degli elementi accidentali del negozio, come il termine oppure una condizione, non richiede la forma scritta, sia perche' detta forma e' necessaria solo quando il diritto immobiliare costituisca l'oggetto diretto e immediato della rinuncia o della pattuizione, sia perche' l'accordo delle parti in ordine alla rinuncia o alla modifica non incide su alcuno degli elementi essenziali del contratto (Cass. civ., Sez. 2, 05/09/1989, n. 3851).

7.b.3. La Corte territoriale, dunque, non e' incorsa nelle dedotte violazioni di legge. Laddove ha tratto dalla lettera del 29.7.1987 la convinzione che il Pi. avesse rinunciato ad avvalersi del termine per la stipula del definitivo originariamente pattuito nel preliminare e correttamente - con una valutazione di fatto incensurabile in questa sede, essendo sorretta da motivazione adeguata ed immune da vizi logici e giuridici - la Corte di Appello ha ravvisato l'impegno dei Pi. di provvedere alla cancellazione dell'ipoteca valutando, conseguentemente, come ingiustificato il suo rifiuto di addivenire alla stipula del definitivo e ritenendo, percio', costui inadempiente ai sensi dell'articolo [1453 c.c.](#).

7.b.4. Neppure ha pregio il rilievo concernente la mancata risposta all'interrogatorio formale (da cui la Corte di appello ha tratto la prova dell'estinzione del mutuo e della conoscenza di tale circostanza da parte del Pi.). Il ricorrente sostiene che egli non si era presentato a rendere l'interrogatorio perche' impedito e che era stato negato il rinvio ed, infine, che le circostanze in esso articolate nel mezzo istruttorie erano irrilevanti a fini della prova.

Si tratta, con ogni evidenza, di argomenti difensivi nuovi che non risultano dedotti in sede di appello e che, come tali, non possono avere ingresso in questa sede.

8. Col settimo motivo, denunziandosi violazione degli articoli 113, 115, 116 c.p.c. e degli [articoli 1350, 1351, 1352 e 1363 c.c.](#), nonche' vizio di motivazione, si censura la pronuncia di condanna al rilascio dell'immobile oggetto del preliminare. Si assume che l'esonero dal pagamento dei canoni implicava il mantenimento e la conferma del contratto di locazione. Il corrispettivo era sospeso solo fino al rogito. La mancata stipula del definitivo avrebbe comportato il rivivere dal contratto di locazione. In ogni caso per la risoluzione consensuale di tale contratto era necessaria la prova scritta e, comunque, occorrevo dichiarazioni inequivoche delle parti.

La censura non e' fondata.

La Corte d Appello ha ritenuto che il contratto di locazione fosse cessato per risoluzione consensuale sancita nel preliminare in base al quale il Pi. continuava ad abitare l'appartamento a titolo diverso, consistente nell'anticipata consegna del bene, senza corresponsione dei canoni.

Trattasi, anche in questo caso, della interpretazione della volonta' delle parti, alla qua Le il ricorrente, senza addurre vizi logici o errori di diritto nell'applicazione dei canoni di ermeneutica contrattuale, oppone una propria e divergente versione sul significato della volonta' contrattuale espressa che, come tale, non inficia quella accolta dal giudice di merito che e' sorretta da motivazione adeguata e logicamente plausibile.

9. Con l'ottavo motivo si denunziano "violazione di norme di diritto" in relazione all'articolo [345 c.p.c.](#) e vizio di motivazione lamentandosi che la Corte di appello non aveva dato ingresso alle prove testimoniali senza motivare - trattandosi di prove nuove - in ordine alla (in) sussistenza del requisito della loro indispensabilita'.

Il motivo e' inammissibile.

La Corte territoriale, infatti, afferma che la prova testimoniale "si era esaurita in primo grado con l'ammissione di tutti i testi e l'assunzione di uno soltanto (Veneri); la sostituzione del teste, notaio Tosti Croce, deceduto, col figlio, e' inammissibile essendo stata richiesta quando ormai la prova era chiusa per la mancata presentazione degli altri testi ed avendo il difensore del Pi. chiesto unicamente termine per esame documenti e note".

E' evidente, sulla base di tali precisazioni, che la censura in esame non coglie la ratio decidendi della sentenza impugnata sul punto.

10. Conclusivamente, il ricorso deve essere rigettato, con la condanna del ricorrente alle spese, liquidate come nel dispositivo.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese, che liquida in complessivi euro 2.100,00, di cui euro 2000,00 per onorario, oltre spese fisse, IVA, CAP ed altri accessori di legge.