Numero registro generale 1357/2020
Numero sezionale 1611/2022
Numero di raccolta generale 5804/2022
Data pubblicazione 22/02/2022

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

Dott. GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

Dott. ANNAMARIA CASADONTE - Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -

Oggetto

PRELIMINARE COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Ud. 11/02/2022 - CC

R.G.N. 1357/2020

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 1357-2020 proposto da:

(omissis) elettivamente domiciliata in (omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis) e rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis) giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

(omissis), elettivamente domiciliato in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) che unitamente all'avvocato (omissis), lo rappresenta e difende giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrente-

nonché contro

Firmato Da: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381ca082422684945bf9c738ee5ad17b - Firmato Da: VALIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bf9cd43a6925ca2d07459038f4bbe9

(omissis)

- intimati -

avverso la sentenza n. 2569/2019 della CORTE d'APPELLO di FIRENZE, depositata il 28/10/2019;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11/02/2022 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;
Lette le memorie della ricorrente;

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con citazione del 17 dicembre 2002, (omissis) convenivano in giudizio (omissis) (deceduta nelle more del giudizio), (omissis) affinché fosse emessa sentenza ex art. 2932 c.c. per l'esecuzione in forma specifica del preliminare di compravendita relativo al bene delle convenute sito in (omissis)
Si costituivano le convenute che in via riconvenzionale chiedevano la rescissione del contratto ovvero l'annullamento per errore in danno di (omissis) , previa compensazione dell'acconto già ricevuto con le somme invece dovute a titolo di risarcimento del danno per responsabilità precontrattuale.
Ammessa ed espletata CTU, resi gli interrogatori formali dalle convenute ed escussa la prova testimoniale, il Tribunale di Pisa n. 461/203 accoglieva la domanda degli attori, rigettando le riconvenzionali.
Avverso tale sentenza proponeva appello (omissis) , anche quale erede della defunta madre, (omissis) , e la Corte

Firmato Da: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381ca082422684945bf9c738ee5ad17b - Firmato Da: VALIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bf9cd43a6925ca2d07459038f4bbe9

d'Appello di Firenze, con la sentenza n. 2569 del 28/10/2019, ha rigettato il gravame.

Ritenevano i giudici di appello di condividere le conclusioni cui era pervenuto il Tribunale, aggiungendo che mancava qualsivoglia prova di un'eventuale incapacità di intendere e di volere delle parti veditrici.

Sebbene la condotta dell'agente che aveva prelevato una delle venditrici la sera per farle firmare il preliminare non fosse del tutto in linea con le regole deontologiche, tuttavia non poteva negarsi la vincolatività dell'impegno assunto, posto che emergeva comunque il conferimento di un incarico all'agenzia immobiliare.

Del pari non poteva ritenersi provata la depressione di cui era asseritamente affetta la madre, essendo solo allegato lo stato di conoscenza da parte degli acquirenti dello stato di bisogno delle controparti.

Per l'effetto andava disattesa la domanda di rescissione come del pari andava disattesa la domanda di risarcimento del danno ex art. 1337 c.c., essendo privo di rilevo il fatto che il CTU avesse accertato un valore del terreno promesso in vendita pari a circa il doppio del prezzo pattuito.

Per la cassazione di tale sentenza propone ricorso (omissis) sulla base di quattro motivi, illustrati da memorie.

(omissis) resiste con controricorso.

(omissis) non hanno svolto difese in questa fase.

Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2932 c.c., nonché degli artt. 17, 18, 40,

Firmato Da: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381ca082422684945bf9c738ee5ad17b - Firmato Da: VALIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bf9cd43a6925ca2d07459038f4bbe9

della legge n. 47/1985, degli artt. 30, 31, 32 e 46 del DPR n. 380/2001, per avere i giudici di merito disposto il trasferimento della proprietà in esecuzione del preliminare, in mancanza della documentazione attestante la destinazione urbanistica del terreno promesso in vendita.

Si richiama la ratio sottesa alla normativa in materia di nullità urbanistiche e si sottolinea che in caso di vendita di terreni, ai fini della validità dell'atto, è necessario che sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, con previsione dapprima introdotta dalla legge n. 47/1985 e poi reiterata nel DPR n. 380/2001.

La necessità di assicurare il rispetto di tali previsioni è stata poi ribadita anche dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 8230/2019, così che non era possibile per il giudice disporre il trasferimento della proprietà del terreno, in mancanza del detto certificato.

Il motivo è infondato.

Sebbene la mancata indicazione del certificato di destinazione urbanistica non impinga sulla validità del preliminare atteso che la nullità dell'art. 18 della legge n. 47/1985 tocca solo gli atti aventi efficacia traslativa (Cass. n. 24460/2007), è stato effettivamente affermato che in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto preliminare di compravendita su di un immobile e su un terreno, è preclusa al giudice la possibilità di disporre il trasferimento coattivo della proprietà (o di altri diritti reali) in assenza, rispettivamente, della dichiarazione degli estremi della concessione edilizia relativa all'immobile e del certificato di destinazione urbanistica relativo

Firmato Da: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381ca082422684945bf9c738ee5ad17b - Firmato Da: VALIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bf9cd43a6925ca2d07459038f4bbe9

al terreno, trattandosi di condizioni dell'azione, la cui mancanza è rilevabile d'ufficio (Cass. n. 21721/2019).

Tuttavia, in disparte la mancata deduzione della questione tra i motivi di appello, rileva il Collegio che, come dedotto in controricorso, erano stati gli stessi attori, con l'atto di citazione, a produrre come documento n. 3 del proprio fascicolo il certificato in questione sicché la censura non si confronta con le evidenze documentali in atti che attestano invece il soddisfacimento delle condizioni cui la legge subordina la possibilità di trasferimento della proprietà del bene, anche per effetto di provvedimento giudiziario.

peraltro solo in memoria si sviluppa quello che era un mero riferimento contenuto in ricorso all'intervento di un mutamento del Regolamento Edilizio Unitario del Comune di (omissis) , aggiungendosi, con una sostanziale e ed inammissibile modifica del motivo di ricorso come ab origine formulato, che la certificazione prodotta dalla controparte non sarebbe stata aggiornata al mutamento dello strumento urbanistico locale, anche in tal caso, però, in evidente violazione del principio di specificità, avendo la ricorrente omesso nel proprio scritto difensivo sia di richiamare il contenuto del certificato prodotto dalla controparte sia le modifiche introdotte dal nuovo regolamento edilizio che avrebbero reso non più attuale il primo.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la nullità della sentenza per la violazione dell'art. 132 co. 2 n. 4 c.p.c. stante l'irriducibile contraddittorietà della motivazione, tale da risultare meramente apparente.

Firmato Da: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381ca082422684945bf9c738ee5ad17b - Firmato Da: VALIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bf9cd43a6925ca2d07459038f4bbe9

Il motivo è infondato, in quanto la lettura della motivazione del giudice di appello, anche con il rinvio alle argomentazioni reputate condivisibili del Tribunale, soddisfa abbondantemente i requisiti motivazionali volti a garantire il rispetto del cd. minimo costituzionale della motivazione come individuato, a seguito della riforma dell'art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c., da Cass. S.U. n. 8054/2014.
Il terzo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c., in relazione agli artt. 1175, 1337, 1218, 1427, 1428, 1429, 1430 e 1431 c.c., per non avere attribuito il giudice di merito rilevanza alle condotte delle controparti in vista della richiesta di annullamento del contratto.
In particolare, pur essendosi dato atto che le indagini svolte avevano evidenziato che il prezzo del terreno era pari alla metà del valore di mercato, ha negato che tale circostanza determinasse l'annullamento del contratto per errore.
Il motivo, nonostante le numerose norme di legge indicate nella rubrica, si sofferma unicamente sulla rilevanza del divario tra prezzo fissato e valore di mercato, quale idoneo ad incidere sulla corretta formazione della volontà della promittente venditrice, e precisamente quale elemento fondante la richiesta di annullamento per errore, non avendo la parte dedotto, almeno in appello, l'esistenza del dolo della controparte, né avendo nel motivo adeguatamente contrastato il rigetto della domanda di rescissione.
La censura è tuttavia inammissibile ex art. 360 bis n. 1 c.p.c., in quanto la tesi sostenuta contrasta con il pacifico orientamento di questa Corte, quanto alla rilevanza dell'errore sul prezzo, senza

Firmato Da: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381ca082422684945bf9c738ee5ad17b - Firmato Da: VALIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bf9cd43a6925ca2d07459038f4bbe9

però addurre elementi che possano giustificare il mutamento dello stesso.

Questa Corte ha, infatti, affermato che (Cass. n. 29010/2018) l'errore sulla valutazione economica del bene oggetto del contratto non rientra nella nozione di errore di fatto idoneo a giustificare una pronuncia di annullamento, in quanto non incide sull'identità o qualità della cosa, ma attiene alla sfera dei motivi in base ai quali la parte si è determinata a concludere un certo accordo e al rischio che il contraente si assume, nell'ambito dell'autonomia contrattuale, per effetto delle proprie personali valutazioni sull'utilità economica dell'affare (conf. *ex multis* Cass. n. 20148/2013; Cass. n. 5139/2003; Cass. n. 16031/2007).

Il quarto motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c. in relazione all'art. 1337 c.c., per non avere la Corte attribuito ai fatti provati alcuna rilevanza in punto di responsabilità precontrattuale.

Si deduce che dal complesso dei fatti accertati, come anche confermati dalle risposte date in sede di interrogatorio formale, emerge la responsabilità precontrattuale delle controparti, da ricondurre ad un'ipotesi di responsabilità da contatto sociale qualificato.

Il motivo è inammissibile.

La censura che si risolve in massima parte in un'illustrazione dei principi di diritto ai quali è approdata la più recente giurisprudenza di questa Corte nel delineare l'ambito di applicazione dell'art. 1337 c.c., e con una ricostruzione del tutto astratta, nella sostanza si riduce ad una sollecitazione al giudice

Firmato Da: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381ca082422684945bf9c738ee5ad17b - Firmato Da: VALIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bf9cd43a6925ca2d07459038f4bbe9

di legittimità a pervenire ad una diversa valutazione delle risultanze probatorie, in contrasto con quanto invece operato dal giudice di merito, quasi a voler inammissibilmente configurare il giudizio di legittimità come un terzo grado di merito.

La sentenza impugnata, pur dando atto che l'agente si fosse recato a casa della promittente venditrice dopo cena per farle firmare un accordo, assumendo che ciò potesse avere dei riflessi solo di carattere deontologico, ha in concreto escluso che potesse ravvisarsi una responsabilità precontrattuale in capo ai promissari acquirenti, non essendo emerso che gli stessi avessero inteso approfittare di uno stato di bisogno economico delle venditrici, a loro peraltro del tutto ignoto, ritenendo altresì irrilevante il divario tra prezzo e valore del bene, rientrando tale situazione nelle dinamiche connesse alla convenienza economica dell'affare, ma senza che potesse ripercuotersi sul piano della responsabilità contrattuale (una volta altresì esclusa l'esistenza di patologie negoziali tali da incidere sulla vincolatività dell'accordo).

Trattasi quindi di censura del tutto generica e nella sostanza avente lo scopo di pervenire ad una rivalutazione del fatto, obiettivo questo precluso in sede di legittimità.

Il ricorso deve pertanto essere rigettato.

Le spese seguono la soccombenza nei confronti del controricorrente e si liquidano come da dispositivo.

Nulla a provvedere sulle spese quanto agli intimati che non hanno svolto attività difensiva.

Firmato Da: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381ca082422684945bf9c738ee5ad17b - Firmato Da: VALIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bf9cd43a6925ca2d07459038f4bbe9

Poiché il ricorso è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (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 dei presupposti processuali dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

PQM

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso, in favore del controricorrente, delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 4.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali, pari al 15% sui compensi, ed accessori di legge;

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato per il ricorso principale a norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio dell'11 febbraio 2022

Il Presidente
Luigi Lombardo

Firmato Da: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381ca082422684945bf9c738ee5ad17b - Firmato Da: VALIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bf9cd43a6925ca2d07459038f4bbe9