



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto: - contratto preliminare
compravendita immobiliare – terreno non
edificabile

Ubaldo BELLINI	· Presidente -	Oggetto : VENDITA
Antonello COSENTINO	· Consigliere -	R.G.N.: 26179/2017
Milena FALASCHI	· Consigliere Rel.-	Cron. 639
Chiara BESSO MARCHEIS	· Consigliere -	CC – 21/06/2022
Annachiara MASSAFRA	· Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Sul ricorso iscritto al n. 26179/2017 R.G. proposto da

(omissis)

, rappresentati e difesi dall'Avv. Prof.

(omissis)

giusta procura a margine del ricorso, ed

elettivamente domiciliati in Roma,

(omissis)

dott. (omissis)

- ricorrenti -

contro

(omissis)

- intimata -

Avverso la sentenza della Corte di appello di Lecce n. 383/2017 depositata il 4 aprile 2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21 giugno 2022 dal Consigliere Milena Falaschi.

ol
1389/22

OSSERVATO IN FATTO E IN DIRITTO

Ritenuto che:

- il Tribunale di Lecce, con sentenza n. 623 del 2014, accoglieva la domanda proposta da (omissis), quale promissaria acquirente, nei confronti di (omissis), promittenti venditori, e per l'effetto dichiarava la nullità del contratto preliminare di vendita sottoscritto dalle parti in data 14 maggio 2005 relativamente a terreno ritenuto edificabile per vizio della volontà, con condanna dei convenuti alla restituzione della somma di euro 20.000,00 ricevuta dall'attrice, oltre a rivalutazione ed interessi legali dalla data della consegna, e le spese di lite;

- sul gravame interposto avverso la sentenza di primo grado dai (omissis) (omissis) la Corte d'appello di Lecce, nella resistenza della (omissis), con sentenza n. 383 del 2017, accoglieva parzialmente l'appello e per l'effetto escludeva dalla condanna la corresponsione della voce di danno per svalutazione monetaria, confermata per il resto la decisione.

Nel dettaglio, la Corte territoriale riteneva che a prescindere dal fatto che il primo giudice avesse dichiarato la nullità del preliminare in luogo dell'annullamento per vizio del consenso, nella sostanza correttamente era stata interpretata la domanda attorea con la quale era stata richiesta la invalidità del negozio per vizio del consenso, in particolare per errore sulla qualità dell'oggetto del negozio, ossia sulla natura del terreno quanto alla destinazione urbanistica. Dagli elementi istruttori acquisiti (dichiarazioni testimoniali e comportamento tenuto dalle parti durante le trattative), inoltre, emergeva che dal valore palesemente fuori mercato del cespite, era ragionevole dedurre l'aspettativa dell'appellata che si trattasse di terreno edificabile, come del resto traspariva dalle note scritte versate in atti. Riconosceva, di converso, che non era dovuta la rivalutazione sulla caparra da restituire trattandosi di debito di valuta e non già di valore. Del pari riteneva infondate le censure relative al compenso professionale liquidato in favore della parte vittoriosa;

- avverso la citata sentenza di appello proponevano ricorso per cassazione i medesimi (omissis), sulla base di tre motivi;

- è rimasta intimata la (omissis).

Considerato che:

- con il primo motivo i ricorrenti lamentano la violazione dell'art. 112 c.p.c., oltre ad omesso esame circa un fatto decisivo oggetto di discussione fra le parti, ai sensi dell'art. 360, comma 1, nn. 3 e 5 c.p.c., per avere parte attrice richiesto la dichiarazione di nullità del contratto, che come dedotto nel motivo di appello, non era convertibile in azione di annullabilità.

Il primo motivo di ricorso è infondato.

Sebbene la sentenza gravata abbia ritenuto l'annullabilità del contratto de quo sull'erroneo richiamo della sentenza n. 14828 del 2012 delle Sezioni Unite di questa Corte, intervenuta nella diversa fattispecie di nullità del contratto, la prospettazione dei ricorrenti circa la pretesa violazione dell'art. 112 c.p.c. in cui il decidente sarebbe caduto condividendo la natura non edificatoria dei suoli rispetto alla deduzione dell'attrice di nullità del contratto è da ritenere incongrua. Occorre invero ricordare in linea generale, come questa Corte ha reiteratamente precisato, che sebbene il principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato riguarda il *petitum*, «che va determinato con riferimento a quello che viene domandato sia in via principale che in via subordinata, in relazione al bene della vita che l'attore intende conseguire, ed alle eccezioni che in proposito siano state sollevate dal convenuto» (Cass. n. 6757 del 2011), nondimeno il limite che ne discende per il giudice, che non può perciò andare *ultra petita et alligata partium*, non è disgiungibile dal dovere che compete ad esso di decidere la domanda, in applicazione del principio *iura novit curia* (Cass. n. 25410 del 2010), di talché, fermo il vincolo della domanda come delle eccezioni, che gli preclude di mutare i fatti costitutivi della pretesa così come i fatti estintivi di essa, il principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato «non osta a che il giudice renda la pronuncia richiesta in base ad una ricostruzione dei fatti autonoma rispetto a quella prospettata dalle parti» (Cass. n. 2209 del 2016), né alla facoltà che il giudice pur sempre compete «di assegnare una diversa qualificazione giuridica ai fatti e ai rapporti dedotti in lite, nonché all'azione esercitata in causa, ricercando le norme giuridiche applicabili alla concreta fattispecie sottoposta al suo esame, e ponendo a fondamento della sua decisione

principi di diritto diversi da quelli erroneamente richiamati dalle parti» (Cass. n. 12943 del 2012).

Dunque il giudice, per principio, non incontra altro limite, nello scrutinare la fattispecie al suo esame, che quello indotto dalla rappresentazione dei fatti di causa affidata alle parti, per cui in questa sua attività non potrà sentirsi condizionato dalla qualificazione giuridica ad essa impressa o pretesa dalle parti. Né in pari direzione è spendibile l'argomento, pure azionato in funzione parimenti preclusiva alla sindacabilità della questione da parte del decidente, secondo cui nella specie non si sarebbe trattato di chiedere al giudice di qualificare il fatto-diritto costitutivo della richiesta risarcitoria (vale a dire di qualificare come non edificabile il terreno) perché quel fatto-diritto è stato pacificamente affermato dalle parti ed è quindi rimasto esterno al thema decidendum, sicché su di esso non era stata richiesta nessuna pronuncia costituendo appunto il fatto-diritto dimostrato in quanto concordemente affermato dalle parti sul quale il giudice deve fondare la propria pronuncia.

Ancorché la portata decisoria dell'argomento sia tutt'altro che esplicita, il deliberato adottato sul punto dal giudice d'appello non si presta a censura, dal momento che, dando atto che con l'impugnativa proposta avanti a sé dai Guido-Inguscio avevano inteso far valere proprio l'erroneità della pronuncia con cui il primo giudice aveva riconosciuto la inedificabilità del suolo e quindi contestando la ricognizione giuridica effettuata dal tribunale di nullità del negozio con riferimento alla ritenuta destinazione urbanistica del terreno, la Corte di merito ha mostrato di governare la specie in esame in piena adesione all'orientamento già altre volte enunciato da questa Corte, secondo cui «in tema di vendita immobiliare, la falsa rappresentazione della realtà circa la potenzialità edificatoria di un terreno può integrare l'ipotesi normativa dell'errore di fatto su una qualità dell'oggetto ove le parti abbiano concluso il contratto ignorando la vera natura del bene; nel caso in cui, invece, sia stata garantita la destinazione edificatoria del suolo, la fattispecie può essere ricondotta nell'ambito della garanzia prevista dall'art. 1489 c.c. in materia di cosa gravata da oneri non apparenti. Le eventuali diverse determinazioni delle competenti autorità in materia urbanistica possono poi determinare, in applicazione dell'istituto della

presupposizione, la risoluzione del contratto di compravendita di un immobile che le parti abbiano concluso nel comune presupposto della sua edificabilità, sempreché tale fatto non abbia costituito oggetto di espressa regolamentazione» (Cass. n. 27916 del 2017), di modo che la relativa questione, come appunto rettamente qui ritenuto dal decidente, è di per sé ricompresa nell'oggetto del processo nel quale i promittenti venditori abbiano contestato la pretesa attorea. Va da sé, infatti, che come altrove si è ritenuto, la questione della natura del bene, in quanto inserita in un percorso logico volto in ogni caso ad ottenere lo scioglimento del vincolo negoziale ed allegata esclusivamente in funzione di prova della buona fede della promissaria acquirente, non può essere qualificata come fatto principale, la cui mancata contestazione da parte degli appellanti comportava la formazione di un giudicato interno, impedendo al giudice di secondo grado di riformularne la valutazione, ma come fatto secondario, la cui valutazione, rientrando nel procedimento logico seguito per giungere all'accertamento del fatto costitutivo, deve ritenersi implicitamente rimessa in discussione proprio per effetto della domanda proposta dall'appellata (Cass. n. 5247 del 2016, seppure si tratta di vicenda riferita a parti contrapposte);

- con il secondo motivo di ricorso è denunciata ex art. 360, comma 1 n. 3 c.p.c., la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1362 e ss. c.c. per avere il giudice tratto il proprio convincimento dall'assunto erroneo che nel compromesso, di sole poche righe, potesse trovare fondamento la tesi attorea dell'errore in cui sarebbe incorsa quanto della edificabilità del suolo, dal momento che nell'atto è testualmente definito quale "fondo agricolo".

Con il terzo motivo i ricorrenti lamentano, ex art. 360, comma 1 n. 3 c.p.c., la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1427, 1428, 1429 e 1431 c.c., nonché degli artt. 2697 e 2727 e ss. c.c., per non avere la Corte territoriale verificato in motivazione gli elementi rilevanti per l'esistenza dell'errore di fatto, ossia la essenzialità e la riconoscibilità.

I motivi due e tre – che vanno trattati unitariamente per la evidente connessione logico-argomentativa che li avvince – sono fondati.

Si osserva che in tema di interpretazione del contratto, la comune intenzione dei contraenti deve essere anzitutto ricercata avendo riguardo al senso letterale delle parole, da verificare alla luce dell'intero contesto negoziale ai sensi dell'art. 1363 c.c., nonché ai criteri d'interpretazione soggettiva di cui agli artt. 1369 e 1366 c.c., e volti, rispettivamente, a consentire l'accertamento del significato dell'accordo in coerenza con la relativa ragione pratica o causa concreta (Cass. n. 7927 del 2017).

La causa in concreto - intesa quale scopo pratico del contratto, in quanto sintesi degli interessi che il singolo negozio è concretamente diretto a realizzare, al di là del modello negoziale utilizzato - conferisce rilevanza ai motivi, purché però questi abbiano assunto un valore determinante nell'economia del negozio, assurgendo a presupposti causali, e siano comuni alle parti o, se riferibili ad una sola di esse, siano comunque riconoscibili dall'altra (Cass. n. 12069 del 2017), in quanto espressamente indicati nel contratto, o comunque univocamente desumibili dalla natura delle prestazioni, dall'assetto negoziale o dal complessivo comportamento tenuto dalle parti medesime (art. 1362 comma 2 c.c.). In caso contrario il negozio risulterebbe condizionato da intendimenti e finalità ignoti all'altro contraente — quello cui è estranea la specifica intenzione perseguita - con conseguente lesione del suo affidamento.

Nel caso di errore sulle caratteristiche di edificabilità di un fondo compravenduto, la fattispecie deve essere ricondotta all'errore sulle qualità dell'oggetto del contratto, ai sensi dell'art. 1429, n. 2, c.c., perché la destinazione del fondo è attinente alle sue caratteristiche strutturali, in senso funzionale, economico e sociale, incidendo pertanto sulla valutazione economica della cosa, anche se non sull'identità o sulla qualità della stessa.

Nel caso di specie, in assenza di diversi indici, desumibili dall'esame del titolo negoziale o da altri elementi, quali le condizioni ed il valore del terreno, anche in relazione al corrispettivo concretamente pattuito dalle parti, oltre alla destinazione dell'area e di quelle limitrofe, risultando indicata nella sentenza impugnata solo la vocazione del suolo, non può ritenersi che l'oggetto del negozio, il terreno e l'operazione economica concretamente perseguita, ricomprendesse anche la ragione dell'acquisizione dell'area per soddisfare la

finalità abitativa perseguita dalla promissaria acquirente, che di per sé costituisce solo motivo dell'acquisto.

La sentenza impugnata, in altri termini, ha fondato l'annullamento del contratto per errore soltanto sulla circostanza che non era possibile edificare il terreno a causa della destinazione urbanistica dello stesso, dunque un errore caduto sulla concreta ed effettiva edificabilità del bene, che interessava la (omissis) , in vista di un concreto sfruttamento edilizio, ma non anche sulla riconoscibilità dell'errore sulla qualità del bene immobile.

La riconoscibilità dell'errore deve essere affermata o sulla base di una di una pattuizione esplicita ovvero, in assenza, che l'effettiva finalità dell'operazione perseguita dalla promissaria acquirente di edificazione risulti anche dalla natura dei terreni circostanti.

In difetto di tale accertamento, non può affermarsi che il motivo della (omissis) posto a fondamento della conclusione del negozio, l'esigenza abitativa, integri un elemento incidente sulla "qualità" del bene oggetto del contratto costituita dalla "edificabilità" come qualità della res.

Va pertanto applicato il principio, già affermato da questa Corte, secondo cui l'errore sulla valutazione economica della cosa oggetto del contratto non rientra nella nozione di errore di fatto idoneo a giustificare una pronuncia di annullamento del contratto, 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 ed al rischio che il contraente si assume, nell'ambito dell'autonomia contrattuale, per effetto delle proprie personali valutazioni sull'utilità economica dell'affare" (Cass. n.20148 del 2013).

Tale complessiva valutazione delle risultanze processuali, nel caso di specie, non risulta essere stata effettuata dalla Corte territoriale, la quale ha fondato la esistenza dell'errore su un unico elemento che da solo appare risulta privo di decisività.

In assenza di specifiche indicazioni sulla riconoscibilità in concreto delle ragioni abitative manifestate dalla promissaria acquirente - e conosciute dai prominenti venditori - la sola circostanza che il terreno pacificamente non è edificabile non

costituisce elemento univoco, né decisivo da cui desumere che l'effettivo interesse perseguito dalla stessa riguardava il terreno per la sua capacità edificatoria.

A parte, inoltre, la formulazione letterale dell'oggetto del contratto, in cui parrebbe non risultare alcuna clausola o pattuizione accessoria, né alcun elemento estrinseco, quale la particolare destinazione urbanistica della zona in cui si trovava il terreno de quo, o una valutazione comparativa del corrispettivo pattuito rispetto all'effettivo valore del suolo, anche in relazione al minor valore rispetto alle aree edificabili circostanti, sintomatici della riconoscibilità dell'errore e della rilevanza essenziale attribuita dalla promissaria acquirente alla capacità edificatoria dell'area.

Conclusivamente, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, devono essere accolti i motivi due e tre del ricorso, rigettato il primo.

La sentenza impugnata va dunque cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Corte di appello di Lecce, in diversa composizione, che procederà a nuovo esame della causa attenendosi ai principi di diritto sopra affermati.

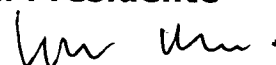
Il giudice del rinvio, ai sensi dell'art. 385 c.p.c., provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo ed il terzo motivo di ricorso, rigettato il primo; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte di appello di Lecce, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 21 giugno 2022.

Il Presidente



la Lazio

UFFICIO CANCELLERIA

Roma, **11.2 GEN. 2023**

Il Funzionario CANCELLERIA

la Lazio
Dott. **TALARICO**