



22363-18

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

VENDITA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 29696/2014

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 22363

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. e1

FELICE MANNA	- Presidente -	Ud. 07/03/2018
ANTONELLO COSENTINO	- Consigliere -	PU
ELISA PICARONI	- Rel. Consigliere -	
GIUSEPPE DONGIACOMO	- Consigliere -	
CHIARA BESSO MARCHEIS	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 29696-2014 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato

(omissis) , rappresentato e difeso dagli avvocati

(omissis) , (omissis) ;

- **ricorrente** -

2018

contro

964

(omissis) e per esso l'erede (omissis) ,
rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis) ;(omissis) , (omissis) , (omissis) quali
eredi di (omissis) , rappresentati e difesi
dall'avvocato (omissis) ;

- **ricorrenti successivi** -

incidenti

nonchè contro

STUDIO (omissis) SRL IN LIQUIDAZIONE;

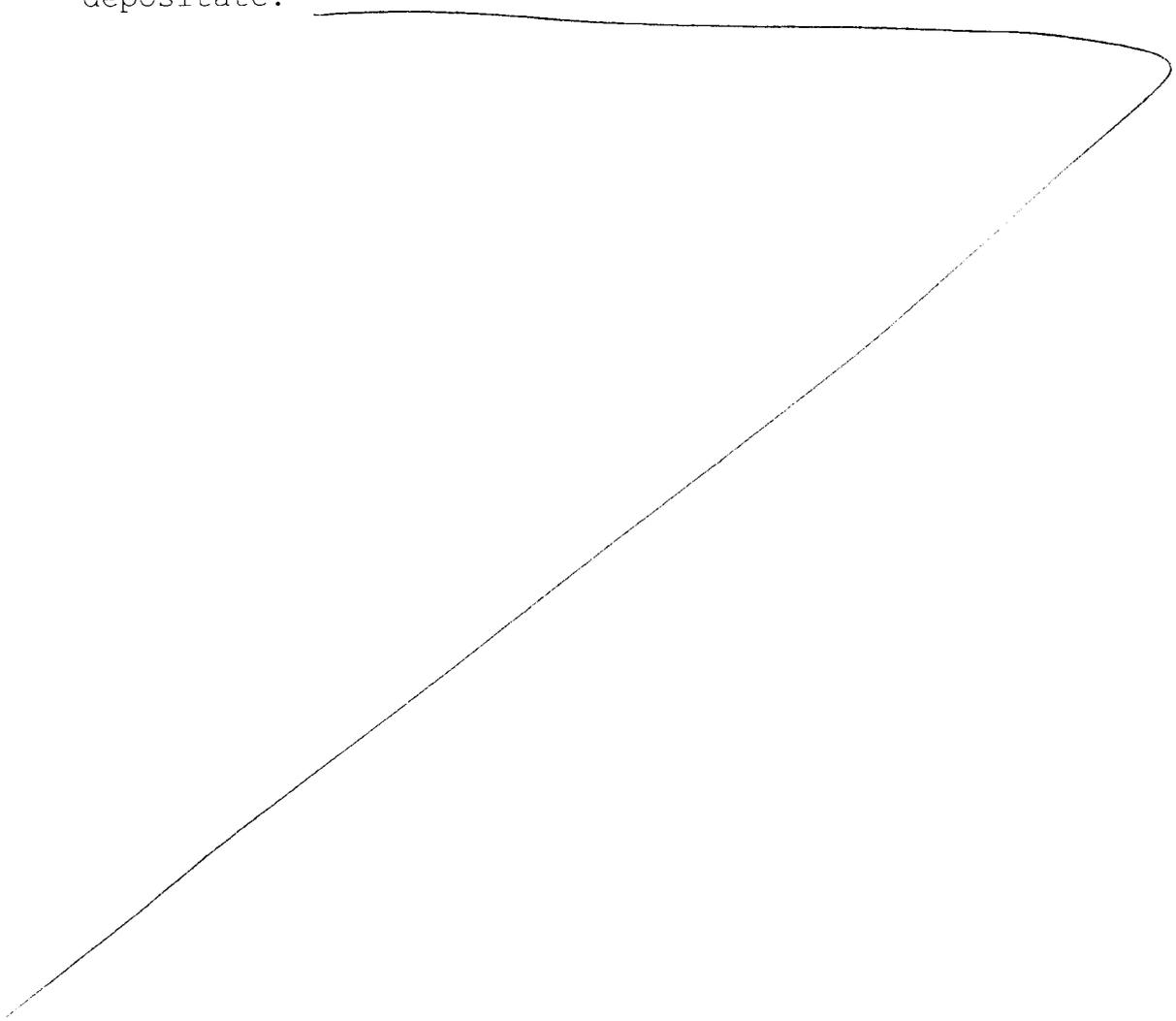
- **intimato** -

avverso la sentenza n. 330/2014 della CORTE D'APPELLO
di CAGLIARI, depositata il 21/05/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 07/03/2018 dal Consigliere ELISA PICARONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il
rigetto del ricorso principale, e di tutti i gravami;

udito l'Avvocato (omissis) , difensore dei
resistenti che ha chiesto l'accoglimento delle difese
depositate.





FATTI DI CAUSA

1. La Corte d'appello di Cagliari, con sentenza depositata in data 21 maggio 2014, ha accolto l'appello principale proposto da (omissis) avverso la sentenza del Tribunale di Cagliari n. 2093 del 2010, e nei confronti (omissis) , (omissis) s.r.l. affiliato (omissis), (omissis) e (omissis) .

1.1. Il giudizio di primo grado era stato introdotto da (omissis) , promissario acquirente dell'immobile sito in (omissis) , per l'accertamento della legittimità del recesso esercitato a seguito dell'inadempimento del promittente venditore (omissis) all'obbligazione di trasferire, insieme all'immobile, la disponibilità di due posti auto come pertinenze ovvero beni condominiali. I convenuti (omissis) e (omissis) resistettero sull'assunto che era pacifico tra le parti che i posti auto, collocati in un'area scoperta adibita a parcheggio condominiale, potevano soltanto essere assegnati in uso ai condomini sulla base del regolamento condominiale. Il promittente venditore propose domanda riconvenzionale di risoluzione del preliminare per l'inadempimento della controparte, con diritto al trattenimento della caparra.

1.2. Il Tribunale rigettò la domanda dell'attore e accolse la riconvenzionale limitatamente alla pronuncia risolutoria.

2. La Corte d'appello, adita in via principale da (omissis) (omissis) e incidentale da (omissis) , ha riformato la decisione ritenendo legittimo il recesso del promissario acquirente, ed ha condannato il promittente venditore (omissis) a versare il doppio della caparra ricevuta, con interessi legali e rivalutazione monetaria. La stessa Corte ha rigettato le domande proposte da (omissis) nei confronti di (omissis) e (omissis) , e della società di mediazione (omissis) (omissis) s.r.l.

3. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso (omissis) , sulla base di sette motivi. (omissis) , in qualità di erede di (omissis) , resiste con controricorso nel quale eccepisce l'inammissibilità del ricorso, e propone ricorso incidentale relativamente ai capi di sentenza che riguardano il rigetto della domanda formulata nei confronti di (omissis) (omissis) srl, sulla base di tre motivi. Hanno proposto ulteriore autonomo ricorso (omissis) , (omissis) e (omissis) nei confronti di : (omissis) srl, sulla base di tre motivi. (omissis) e (omissis) hanno depositato memorie in prossimità dell'udienza. (omissis) srl è rimasta intimata.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente deve essere esaminata l'eccezione di inammissibilità del ricorso principale formulata dalla ricorrente incidentale, basata sul rilievo che il ricorso è stato notificato ad (omissis) nel domicilio eletto presso il difensore, in epoca successiva al decesso del medesimo sig. (omissis) anziché agli eredi.

L'eccezione è infondata. Come riconosciuto dalla ricorrente incidentale nella memoria difensiva, la giurisprudenza di questa Corte, a partire da Sezioni Unite n. 15295 del 2014, ritiene valida la notifica dell'impugnazione effettuata presso il procuratore della parte deceduta, qualora il decesso non sia stato formalmente dichiarato, in applicazione del principio di ultrattività del mandato.

1.1. Ancora in via preliminare si deve rilevare l'inammissibilità per tardività del ricorso proposto dagli eredi (omissis), che risulta notificato oltre il termine previsto dal comb. disp. artt. 370-371 cod. proc. civ.

2. Nel merito, il ricorso principale è infondato.

2.1. Con il primo motivo è denunciata violazione degli artt. 1322, 1323 cod. civ. e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 cod. civ., e si lamenta che la Corte d'appello ha ritenuto sussistente l'inadempimento del promittente venditore (omissis) senza individuare quale fosse il comportamento da questi dovuto.

2. Con il secondo motivo è denunciata violazione degli artt. 1322 e 1323 cod. civ., falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 cod. civ. in combinato disposto con gli artt. 1380 e 1575 cod. civ. e si contesta elementi comprovanti l'inadempimento causa di risoluzione del contratto preliminare di compravendita. Se, come affermato dalla Corte d'appello, oggetto del contratto era la concessione di un diritto all'utilizzo del bene, "anche solo alla stregua di un accordo contrattuale", la fattispecie non poteva che ricadere nello schema della locazione, con la conseguente possibilità, per il locatore, di realizzare il comportamento dovuto mettendo la *res* a disposizione del conduttore.

3. Con il terzo motivo è denunciata violazione degli artt. 1322 e 1323 cod. civ. e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 cod. civ. in combinato disposto con gli artt. 1374 e 1375 cod. civ., e si contesta che dal contratto discendeva un obbligo di qualsiasi natura, per il promittente venditore, di dimostrare documentalmente la condizione di proprietario o titolare di diritti di godimento o, comunque, di essere legittimato a disporre dei posti auto

4. Con il quarto motivo è denunciata violazione degli artt. 1322 e 1323 cod. civ. e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 cod. civ. in combinato disposto con l'art. 1461 cod. civ., e si ribadisce l'assenza dell'obbligo contrattuale di documentare la posizione proprietaria o condominiale (o assimilabile) in capo

al promittente venditore, di modo che neppure poteva configurarsi un effetto risolutivo come conseguenza della mancata ostensione della documentazione, né si era prodotto un aggravamento della condizione patrimoniale del promittente venditore tale da giustificare la sospensione della controprestazione da parte del promissario acquirente.

5. Con il quinto motivo è denunciata violazione degli artt. 1322 e 1323 cod. civ., falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 cod. civ. in combinato disposto con gli artt. 1479 e 1481 cod. civ., e si contesta che la Corte d'appello non aveva tenuto conto che il promissario acquirente era a conoscenza che la controparte non aveva titoli ostensibili rispetto al bene.

6. Le doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente poiché criticano la ricostruzione del contenuto del contratto e la valutazione dell'inadempimento del promittente venditore, risultano prive di fondamento.

6.1. La Corte d'appello, con ragionamento congruo e immune dai vizi di violazione di legge denunciati dal ricorrente, ha osservato che, pacifica la circostanza che al momento della sottoscrizione del preliminare era stato chiarito che i posti auto non erano oggetto di trasferimento in proprietà, essendo il promittente venditore titolare del solo diritto di uso, l'inadempimento lamentato dal promissario acquirente non riguardava il trasferimento della proprietà dei posti auto – neppure promessa – ma, appunto, l'uso esclusivo degli stessi.

Secondo la ricostruzione della Corte d'appello, l'intenzione comune della parti di assicurare all'acquirente dell'immobile la disponibilità in via esclusiva di due posti auto emergeva dal comportamento antecedente al preliminare (contenuto della proposta), coevo al preliminare (corrispettivo invariato nonostante il chiarimento che, diversamente da

quanto indicato nella proposta, non sarebbe stata trasferita la proprietà dei posti auto), e successivo al preliminare (lettere di sollecito del (omissis) per ottenere la documentazione relativa all'uso dei posti auto). In tale contesto, dopo che il promittente venditore aveva infine consegnato al promissario acquirente il documento "regolamento condominiale" che avrebbe dovuto assicurare la disponibilità dei due posti auto, il documento era risultato privo di requisiti formali e sostanziali, e in ciò si era concretato l'inadempimento del promittente venditore che giustificava il recesso della controparte.

6.2. Conseguenziale alla ricostruzione del contenuto del contratto è la conclusione cui è giunta la Corte d'appello sotto il profilo della valutazione dell'inadempimento contrattuale del promittente venditore. La già rilevata assenza di errori logici e giuridici comporta l'insindacabilità dell'apprezzamento in fatto, essendo peraltro evidente l'alterazione della "complessiva struttura causale del concreto contratto" per effetto della indimostrata disponibilità dei posti auto.

6.3. Risulta inammissibile la doglianza proposta con il quinto motivo, che assume l'applicabilità al caso di specie della disciplina della vendita di cosa altrui. Si tratta di prospettazione nuova, che non è stata trattata nella sentenza d'appello, e il ricorrente non dimostra di averla utilmente dedotta nel giudizio di merito (*ex plurimis*, Cass. 18/10/2013, n. 23675).

7. Con il sesto motivo è denunciata falsa applicazione dell'art. 1385 cod. civ. e si contesta la sussunzione della fattispecie concreta nel paradigma dell'istituto del recesso.

8. Con il settimo motivo è denunciata violazione dell'art. 1362 cod. civ., in combinato disposto con l'art. 1324 cod. civ., e si contesta l'interpretazione della dichiarazione resa dal promissario acquirente in termini di recesso, che la Corte

d'appello avrebbe operato disattendendo il criterio del tenore letterale della dichiarazione, senza indicare il criterio utilizzato.

9. Le doglianze, che si risolvono entrambe nella censura dell'attività interpretativa svolta dalla Corte di merito, sono infondate.

9.1. La lettera inviata dal promissario acquirente in data 3 ottobre 2003, il cui testo è riportato nel ricorso, è stata interpretata dalla Corte d'appello come espressione della volontà di recedere dal preliminare a fronte dell'inadempimento del promittente venditore, che la stessa Corte ha poi ritenuto di non scarsa importanza nell'economia negoziale, così legittimando il recesso (*ex plurimis*, Cass. 13/01/2012, n. 409; Cass. 06/09/2011, n. 18266). Non costituivano ostacolo a tale interpretazione né la mancata formulazione della richiesta di restituzione della caparra né l'uso del verbo «risolvere» in luogo di «recedere», non essendo richieste formule sacramentali per manifestare l'intenzione di sciogliere il vincolo avvalendosi lo strumento previsto dall'art. 1385 cod. civ., strumento riconducibile al fenomeno risolutivo, al quale lo collegano sia i presupposti, rappresentati dall'inadempimento di non scarsa importanza, sia le conseguenze, ravvisabili nella caducazione *ex tunc* degli effetti del contratto.

10. Il ricorso incidentale proposto da : (omissis) è infondato.

10.1. Con il primo motivo è denunciata violazione o falsa applicazione dell'art. 1755 cod. civ. e si contesta l'esistenza del diritto dell'agenzia di mediazione alla provvigione, sul rilievo che l'affare concluso non corrispondeva a quello voluto dalle parti, come del resto la Corte d'appello aveva riconosciuto, affermando che la volontà del promissario acquirente era diretta all'acquisto dell'appartamento e dei due posti auto.

10.2. La doglianza è infondata.

Secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, la stipula del contratto preliminare fa sorgere il diritto alla provvigione a favore del mediatore in quanto integra il presupposto della conclusione dell'affare, previsto dall'art. 1755 cod. civ., da intendersi nel senso della costituzione di un vincolo giuridico che abilita ciascuna ad agire per l'esecuzione o risoluzione del contratto stesso (*ex plurimis*, Cass. 19/12/2013, n. 28456; Cass. 09/06/2009, n. 13260), come nella specie accaduto con l'esercizio del diritto di recesso da parte del promissario acquirente.

11. Con il secondo motivo è denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 1759 e 1176 cod. civ. e si contesta che la Corte d'appello, pur avendo ricostruito nel dettaglio la vicenda, individuando tutti gli elementi dai quali sarebbe emersa la responsabilità dell'agenzia di mediazione, non ne abbia tratto le conseguenze.

12. Con il terzo motivo è denunciata violazione o falsa applicazione dell'art. 1453 cod. civ. e si contesta che la Corte d'appello, a fronte del comportamento negligente dell'agenzia di mediazione, non ha accolto la domanda del *(omissis)* e non ha dichiarato il grave inadempimento della stessa con condanna a restituire quanto ricevuto a titolo di provvigione

12.1. Le doglianze, da esaminare congiuntamente per l'evidente connessione, sono inammissibili.

La ricorrente incidentale muove da un presupposto indimostrato, e cioè che l'agenzia di mediazione avrebbe colpevolmente ignorato ovvero dolosamente taciuto l'intrasferibilità dei posti auto. Diversamente, la dettagliata ricostruzione della vicenda negoziale, che ha portato all'accoglimento della domanda proposta dal dante causa della

ricorrente incidentale, ha fatto escludere alla Corte d'appello il diritto alla restituzione della provvigione, e tale valutazione non integra la denunciata violazione di legge, risolvendosi in un apprezzamento delle risultanze processuali che avrebbe potuto semmai essere censurato per vizio di motivazione, entro il paradigma delineato dall'art. 360, n. 5, cod. proc. civ.

13. Il rigetto dei ricorsi principale e incidentale e la declaratoria di inammissibilità del ricorso incidentale degli eredi (omissis) giustifica la compensazione delle spese di lite del giudizio di cassazione, mentre sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato a carico di tutte le parti.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale di (omissis), dichiara inammissibile il ricorso incidentale degli eredi (omissis) e dichiara compensate le spese del presente giudizio.

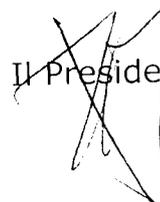
Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, a carico di tutte le parti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 7 marzo 2018.

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 13 SET. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI