



30846-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

VENDITA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 25895/2015

- MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Presidente - Cron. 30846
- UBALDO BELLINI - Consigliere - Rep. C.V.
- GIUSEPPE GRASSO - Rel. Consigliere - Ud. 02/07/2019
- GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere - CC
- ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 25895-2015 proposto da:

(omissis) , elettivamente  
 domiciliata in (omissis) , presso lo  
 studio dell'avvocato (omissis) , che la rappresenta  
 e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- ricorrente -

contro

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)  
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
 (omissis), che la rappresenta e difende unitamente  
 all'avvocato (omissis) ;

2019

1722

da

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1333/2015 della CORTE D'APPELLO di  
MILANO, depositata il 26/03/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 02/07/2019 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final stroke extending to the right.

Ritenuto che la vicenda, per quel che ancora residua di utilità, può riportarsi nei termini seguenti:

- il Giudice di primo grado, accogliendo la domanda di (omissis) (omissis), avanzata nei confronti di (omissis), annullò il contratto con il quale la prima si era resa promissaria acquirente di un appartamento, perché inficiato da errore essenziale, consistito nel fatto che la promissaria acquirente si era indotta alla stipulazione ignorando che dall'appartamento confinante era necessario passare, per non ricorrere a scomode piattaforme esterne, per l'appartamento a lei promesso in vendita, al fine di raggiungere il motore del condizionatore annesso all'appartamento confinante, condannando la (omissis) a restituire alla controparte la somma di € 45.000,00, corrisposta in esecuzione del contratto (caparra confirmatoria), oltre € 6.340,00 a titolo di risarcimento del danno, oltre rivalutazione monetaria e interessi legali;

- la Corte d'appello di Milano, sempre per quel che qui rileva, in parziale riforma della sentenza di primo grado, rideterminò, in 40.000 euro, invece che in 45.000 euro, la somma da restituire alla (omissis), rigettando nel resto l'impugnazione della promittente alienante, (omissis) (omissis) ;

- ricorre la (omissis) sulla base di tre motivi e resiste con controricorso, sul quale insiste con memoria, la (omissis) ;

con il primo e il secondo motivo, tra loro osmotici, la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1428, 1429, 1027, 1432, cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., assumendo, in sintesi, che:

- perché l'errore possa dirsi essenziale occorre che l'onere ignorato, che grava sulla *res*, ~~deve~~ discendere da un <<vincolo giuridicamente rilevante>>, mentre nel caso in esame la prospettazione era priva di consistenza giuridica: se il futuro vicino di casa avesse voluto accedere, per rendere l'operazione più agevole,



all'unità esterna del proprio condizionatore attraverso l'appartamento promesso in vendita alla (omissis), avrebbe dovuto chiederlo a titolo di cortesia, richiesta che, ovviamente, avrebbe potuto legittimamente essere rifiutata, dovendo, in tal caso rassegnarsi a raggiungere il macchinario attraverso una piattaforma esterna, all'uopo portata all'altezza di questo;

- tantomeno la <<mancaza di qualità>>, determinante del consenso, avrebbe potuto rinvenirsi nell'ipotetica litigiosità del bene promesso in vendita;

- sotto altro profilo, la sentenza aveva errato nel riconoscere la sussistenza di una servitù, senza che fosse rimasta verificata l'esistenza di una delle fonti costitutive previste dalla legge e, peraltro, la congettura si poneva in violazione del principio <<nemini res sua servit>>, stante che entrambi gli appartamenti appartenevano al medesimo proprietario;

considerato che entrambi i motivi, unitariamente scrutinati, risultano manifestamente fondati, tenuto conto di quanto segue:

a) in primo luogo, la sentenza si esprime in termini ambigui, ipotetici e indecisi a riguardo della sussistenza di una servitù, avendo testualmente affermato <<Questa situazione costituisce certamente il "vincolo" asserito dalla parte appellata e che, si voglia (come pare di dovere concludere) o non voglia considerare una servitù dell'appartamento, certamente risulta essere un impegno gravoso per il proprietario dell'immobile oggetto di preliminare e condizionante l'utilizzo dell'appartamento medesimo>>. Pertanto, una tale soggezione reale deve escludersi sia stata, sia pure incidentalmente, riscontrata;

b) l'affermazione sopra riportata, invero piuttosto vacua e singolare, non è apprezzabile giuridicamente, già ad un primo esame, in quanto confonde, in una inestricabile commistione, senza distinguo, vincolo, servitù e mero fastidio;

c) per contro, deve rilevarsi che, a mente dell'art. 1429, cod. civ., per essere essenziale l'errore deve cadere <<*sulla natura o sull'oggetto del contratto*>> (e qui non si vede come), <<*sull'identità o sull'oggetto della prestazione ovvero sopra una qualità dello stesso che, secondo il comune apprezzamento o in relazione alle circostanze, deve ritenersi determinante del consenso*>>; in definitiva deve trattarsi di una circostanza decisiva per la manifestazione di volontà, o, per contro, per la mancanza di essa; nella specie, che l'appartamento non fosse soggetto a vincolo di dover patire il passaggio indesiderato del proprietario dell'appartamento contiguo, ora, a prescindere dalla configurabilità di un vincolo derivante dall'esistenza di un servitù (qui assente), che, in verità, influirebbe, peraltro, in via prioritaria sulle qualità essenziali (art. 1497, cod. civ.), quel che giustificerebbe la deducibilità del vizio della volontà è che una tale circostanza sussista nella sua oggettiva fattualità (che qui non ricorre), tale da auto-imporsi, come quando, ad es., si acquista un immobile credendo erroneamente che goda di vista diretta sul mare; o che si risolva in un peso o in una qualità derivante da una limitazione giuridica, tale che se l'acquirente l'avesse conosciuta non sarebbe addivenuto alla stipula (vincoli urbanistici, ad es.), sempre che, come è stato chiarito, il requisito dell'essenzialità dell'errore risulti determinato con criteri obiettivi, in conseguenza, un errato apprezzamento soggettivo di uno dei contraenti non rende annullabile il negozio (Sez. 3, n. 1341, 11/05/1971, Rv. 351557); È di tutta evidenza che nel caso al vaglio non ricorre alcuna delle ipotesi predette, in quanto non può incasellarsi nella conformazione oggettiva del bene, né in una limitazione giuridica, l'evenienza che il proprietario dell'appartamento confinante possa chiedere il permesso di passare attraverso l'immobile di cui si discute, per raggiungere l'unità esterna del proprio climatizzatore, passaggio che gli può

essere concesso, a titolo di cortesia, o liberamente negato dal proprietario;

considerato che, stando così le cose, il terzo motivo, con il quale la ricorrente deduce violazione e/o falsa applicazione degli artt. 99 e 112, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc., per avere la sentenza impugnata, mutando *petitum* e *causa petendi*, condannato la medesima alla restituzione della caparra, a fronte di una domanda di condanna a risarcire il danno, è assorbito;

considerato che, in conclusione, la sentenza deve essere cassata con rinvio, per nuova decisione, nel rispetto dei precisati principi di diritto, apparendo, inoltre, opportuno devolvere al giudice del rinvio anche il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità;

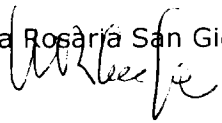
**P.Q.M.**

accoglie il primo e il secondo motivo del ricorso e dichiara assorbito il terzo; cassa la sentenza impugnata, in relazione agli accolti motivi, e rinvia alla Corte d'appello di Milano, altra sezione, anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il giorno 2 luglio 2019.

Il Presidente

(Maria Rosàrja San Giorgio)



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Simona Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 26 NOV. 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Simona Cicardello