

Corte di Cassazione, Sezione 2 civile
Ordinanza 28 novembre 2019, n. 31188

Integrale

Compravendita immobiliare - Contrattazione preliminare scandita in due fasi con previsione della stipula di un contratto preliminare successiva alla conclusione del primo accordo - Configurabilità dell'interesse delle parti ad una formazione progressiva del contratto - Ricorrenza della figura del contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti ex artt. 1351 e 2932 cod. civ.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GORJAN Sergio - Presidente

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere

Dott. GIANNACCARI Rossana - rel. Consigliere

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 8198/2015 proposto da:

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente e c/ricorrente al ricorso incidentale -

contro

(OMISSIS) s.r.l., in LIQUIDAZIONE, in persona del Liquidatore pro tempore, elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati (OMISSIS), (OMISSIS);

- c/ricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza n. 1943/2014 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 27/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 11/04/2019 dal Consigliere Dott. ROSSANA GIANNACCARI;

lette le conclusioni del P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELESTE Alberto, che ha concluso per la trattazione della causa in pubblica udienza.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione, notificato in data 30.7.2004, (OMISSIS) conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Grosseto la (OMISSIS) s.r.l. esponendo di aver formulato alla società convenuta, con atto del 16.7.1999, una proposta di acquisto di un appartamento, dichiarata irrevocabile fino alla stipula del preliminare di compravendita, il cui termine era fissato al ritiro della concessione edilizia. Il prezzo veniva determinato in Euro 140.000,00 ma non veniva corrisposto nessun acconto ed alla proposta seguiva l'accettazione della società. Il bene non veniva però trasferito perché appartenente ad un terzo, ragione per la quale il (OMISSIS) agiva per la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni.

La società convenuta si costituiva e chiedeva il rigetto della domanda.

1.1 Il Tribunale di Grosseto, con sentenza ex articolo 281 sexies c.p.c., la cui motivazione veniva depositata non contestualmente al dispositivo, accoglieva la domanda attorea, dichiarava la risoluzione del contratto per inadempimento della (OMISSIS) s.r.l. e condannava la società al risarcimento del danno.

2. Proposto appello dalla (OMISSIS) s.r.l., resistito dal (OMISSIS), la Corte d'appello di Firenze, con sentenza del 27.11.2014, riformava la sentenza di primo grado e, per l'effetto, rigettava la domanda del (OMISSIS).

2.1 Preliminarmente, la corte territoriale riteneva non attinta da nullità ma da mera irregolarità la sentenza di primo grado, per omessa lettura della motivazione contestualmente al dispositivo.

2.2 Nel merito, il giudice distrettuale escludeva che la proposta irrevocabile d'acquisto, seguita dall'accettazione, fosse idonea a concludere un contratto preliminare con effetti vincolanti, costituendo, invece, una manifestazione di intenti, con la finalità di "puntazione delle trattative", certamente serie ed avanzate, la cui interruzione era fonte di responsabilità precontrattuale. Evidenziava che, nella fattispecie in esame, fosse ravvisabile la figura del preliminare del preliminare, nullo per difetto di causa.

3. Per la cassazione della sentenza, ha proposto ricorso (OMISSIS) sulla base di cinque motivi.

3.1 Ha resistito con controricorso la (OMISSIS) s.r.l. in liquidazione, che ha proposto, altresì, ricorso incidentale condizionato sulla base di un motivo, al quale è seguito il controricorso del (OMISSIS).

3.2 Il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELESTE Alberto, ha depositato le sue conclusioni scritte, ai sensi dell'articolo 380-bis c.p.c., chiedendo la rimessione della causa alla pubblica udienza, in relazione della rilevanza nomofilattica delle questioni sottese al ricorso.

3.3 In prossimità dell'udienza, le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli articoli 1325, 1326, 1418 e 1470 c.c., per aver la Corte territoriale attribuito alla scrittura privata del 16.07.1999 natura di "preliminare di preliminare", nonostante con la proposta di acquisto irrevocabile da parte dell'odierno ricorrente e la contestuale accettazione ad opera della Società venditrice, si fosse perfezionato un contratto preliminare di compravendita, produttivo di obblighi a carico di entrambe le parti. Il riferimento ad un futuro contratto preliminare, come risultante dal testo della struttura privata, sarebbe funzionale unicamente alla determinazione del piano di pagamento, secondo lo stato di avanzamento dei lavori.

2. Con il secondo motivo di ricorso, si deduce, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli articoli 1325, 1326, 1418 e 1470 c.c., per aver la Corte territoriale errato nell'interpretare la scrittura privata del 16.07.1999 quale mera puntuazione della trattativa. Assume il ricorrente che la proposta irrevocabile, cui era seguita l'accettazione della (OMISSIS) s.r.l., conterrebbe tutti gli elementi essenziali del contratto, ovvero la causa, l'oggetto, le parti ed il prezzo, rinviando ad un successivo contratto le modalità di corresponsione del prezzo, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori.

3. I motivi, da trattare congiuntamente per la loro connessione, sono fondati.

2.1 Il problema relativo alla qualificazione giuridica di un accordo che, nell'ambito della contrattazione relativa alla compravendita di immobili

3.1 Il problema, relativo alla qualificazione giuridica di un accordo che, nell'ambito della contrattazione relativa alla compravendita di immobili, rinvii alla conclusione di un preliminare, e' stato oggetto di un vivace dibattito dottrinario e di un contrasto giurisprudenziale, sul quale si sono pronunciate le Sezioni Unite con la sentenza del 6.3.2015 n. 4629.

3.2. Le Sezioni Unite, muovono dalla constatazione, desunta dalla pratica della contrattazione immobiliare e soprattutto nell'ambito dell'attivita' di mediazione professionalmente gestita, che le contrattazioni si snodano in diverse fasi.

3.2.1. Nella prima fase, l'esigenza delle parti e' di vincolare l'operazione economica condivisa negli elementi essenziali, rinviando ad un successivo momento la verifica della praticabilita' dell'operazione, attraverso la conoscenza piu' approfondita delle qualita' personali dei contraente, della regolarita' urbanistica e di altri aspetti meritevoli di approfondimento.

3.2.2. Puo' pero' accadere che, gia' nella prima fase, si possano ravvisare gli elementi necessari per configurare un vincolo contrattuale e l'ulteriore attivita' contrattuale possa rimanere irrilevante, perche' le parti hanno gia' raggiunto un'intesa.

3.2.3. Cio' accade quando il primo accordo gia' contenga gli estremi del preliminare, sicche' si pone l'esigenza di tutelare le parti che, pur avendo la volonta' di vincolarsi, vogliano soltanto approfondire alcuni aspetti della regolamentazione dei loro interessi attraverso puntualizzazioni vincolanti sui profili in ordine ai quali l'accordo e' irrevocabilmente raggiunto.

3.2.4 Non si tratta, pertanto, affermare la validita' del preliminare del preliminare gia' in via generalizzata, bensì avuto preciso riguardo alla causa concreta dell'operazione negoziale ove reputata meritevole dal giudice nel caso concreto. In altri termini, il "preliminare aperto" e' valido - sottolinea la S.C. - soltanto se "emerge la configurabilita' dell'interesse delle parti a una formazione progressiva del contratto basata sulla differenziazione dei contenuti negoziali e sia identificabile la piu' ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare".

3.2.5. L'indicazione di valide ragioni atte a giustificare l'accordo procedimentale si riverbera, come sottolinea la Corte, anche in ordine al regime di responsabilita' in caso di violazione del preliminare del preliminare: infatti, il rifiuto di proseguire nel procedimento di formazione del contratto puo' legittimarsi soltanto dinanzi a una ragione conforme a buona fede. Ove cio' non sia, al contrario, la violazione del "preliminare aperto" dara' luogo a una responsabilita' contrattuale - poiche' si tratta, in ogni caso, di accordi negoziali - la quale determinera' un risarcimento dell'interesse negativo, simile a quello risarcibile nel caso di responsabilita' da rottura ingiustificata delle trattative.

3.2.6. Non ci si deve fermare, pertanto, all'alternativa "preliminare o definitivo", perche' far cio' significa amputare le forme dell'autonomia privata, sia quando si vuole rintracciare ad ogni costo il contratto preliminare in qualunque accordo iniziale, sia quando si ravvisa nel c.d. preliminare chiuso il contratto definitivo, passibile soltanto di riproduzione notarile.

3.3. Spettera' all'interprete vagliare caso per caso l'emergere dell'interesse delle parti e verificare, soprattutto nelle contrattazioni immobiliari se la proposta irrevocabile contenga gli elementi del contratto preliminare o se costituisca una mera puntazione delle trattative, perche' le parti hanno omesso di verificare - e lo faranno solo in sede di preliminare - alcuni elementi essenziali del negozio.

4. Alla luce di questi principi il ricorso e' da accogliere.

4.1. I giudici di merito hanno infatti, in primo luogo, omesso di valutare se, con lo scambio della proposta irrevocabile e dell'accettazione in data 16.07.1999, le parti avessero intenzione di vincolarsi reciprocamente, demandando al successivo negozio le modalita' di pagamento del prezzo, da corrispondere in relazione agli stadi di avanzamento dei lavori.

4.2. Il giudice di merito avrebbe dovuto verificare se l'atto contenesse gli elementi essenziali del preliminare (oggetto, parti, causa, prezzo), si' da costituire esso stesso un contratto preliminare - e non anche un "preliminare di preliminare" - valido e suscettibile di conseguire gli effetti ex articolo 2932 c.c..

4.3. Avrebbe dovuto verificare se la proposta irrevocabile "fino alla stipula del preliminare di vendita da effettuarsi con il ritiro della concessione" costituisse termine o condizione e, all'esito di tale indagine, verificare se vi trattasse di una mera puntazione delle trattative o un accordo sugli elementi essenziali.

4.4. Infine, la corte di merito ha omesso di interrogarsi sulla validita' del primo contratto in considerazione della sua funzione economica giustificatrice del contratto e sulla possibile invalidita', in questo contesto, del secondo accordo, se meramente riproduttivo del primo.

4.5. Vi e' stata un'adesione all'orientamento che sanziona come nullo per difetto di causa un contratto che sia propedeutico al "successivo stipulando preliminare", senza verificare la sussistenza di una causa concreta dell'accordo dichiarato nullo tale da renderlo meritevole di tutela da parte dell'ordinamento, in quanto inserito in una sequenza procedimentale differenziata, secondo un programma di interessi realizzato gradualmente.

5. Il ricorso va, pertanto, accolto.

5.1. La sentenza impugnata va cassata e la cognizione rimessa ad altra sezione della Corte di appello di Firenze per nuovo esame dell'appello e la liquidazione delle spese di questo giudizio.

6. Il giudice di rinvio si atterra' al seguente principio di diritto:

"In presenza di contrattazione preliminare relativa a compravendita immobiliare che sia scandita in due fasi, con la previsione di stipula di un contratto preliminare successiva alla conclusione di un primo accordo, il giudice di merito deve preliminarmente verificare se tale accordo costituisca gia' esso stesso contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti ex articoli 1351 e 2932 c.c., ovvero anche soltanto effetti obbligatori ma con esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento".

7. Vanno dichiarati assorbiti il terzo motivo di ricorso, con cui si deduce, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli articoli 1321, 1324, 1325, 1326, 1351, 1362 e 1418 c.c., per aver la corte territoriale ritenuto nullo il "preliminare di preliminare" perche' privo di causa, ed il quarto motivo di ricorso, con cui si deduce, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione dell'articolo 92 c.p.c., in relazione all'omessa compensazione delle spese di lite.

E', conseguentemente assorbito il quinto motivo di ricorso, con il quale si deduce, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione dell'articolo 91 c.p.c., per aver la Corte territoriale considerato quale scaglione di riferimento per il primo grado di giudizio il valore fino a Euro 260.000,00, mentre avrebbe dovuto ratione temporis applicare il valore da Euro 51.000,00 ad Euro 103.000,00, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 127 del 2004.

8. Con l'unico motivo di ricorso incidentale condizionato, la (OMISSIS) s.r.l. in liquidazione deduce, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la violazione e falsa applicazione dell'articolo 281-sexies c.p.c., per aver la Corte territoriale ritenuto che il deposito non contestuale della motivazione della sentenza, dopo la pronuncia del dispositivo ex articolo 281 sexies c.p.c., costituisca mera irregolarita', mentre invece si tratterebbe di causa di nullita' della sentenza, essendo la stessa priva dei requisiti previsti ai sensi dell'articolo 132 c.p.c..

8.1 Il motivo e' fondato.

8.2. La sentenza pronunciata a norma dell'articolo 281 sexies c.p.c., con la lettura del dispositivo in udienza ma senza il contestuale deposito della motivazione, e' nulla in quanto non conforme al modello previsto dalla norma, dovendosi altresì escludere la sua conversione in una valida sentenza ordinaria poiche' la pubblicazione del dispositivo consuma il potere decisorio del giudice, sicche' la successiva motivazione e' irrilevante in quanto estranea alla struttura dell'atto processuale ormai compiuto (Cassazione civile sez. III, 30/03/2015, n. 6394, Cass. Civ., sez. 02, del 11/01/2006, n. 216, Cass. Civ., sez. 01, del 14/05/2014, n. 10453).

8.3. Il ricorso incidentale va, pertanto, accolto; la sentenza va cassata e rinviata, anche per le spese del giudizio di legittimita', innanzi ad altra sezione della Corte d'appello di Firenze.

8.4. Nel giudizio di rinvio a seguito di annullamento del giudice di legittimita' per error in procedendo, il giudice di rinvio continuera' ad operare nella veste precedente, cioe' in quella di giudice d'appello (o di giudice in unico grado di merito, se e' stata annullata una sentenza non soggetta ad appello), con tutti i poteri connaturati a tale funzione e con la conseguenza che la sua decisione ha carattere sostitutivo di quella di primo grado, a differenza di quanto avviene nelle ipotesi di rinvio c.d. proscutorio, in cui deve, invece, uniformarsi al principio di diritto enunciato dalla Corte.

P.Q.M.

Accoglie i primi due motivi del ricorso principale, dichiara assorbiti i restanti, accoglie il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'appello di Firenze in diversa composizione anche per le spese del giudizio di legittimita'.