

## La buona fede nell'esecuzione del contratto: la Cassazione condanna l'abuso del diritto

**Cass. Sez. III Civ. 10 aprile 2015, n. 7181 - Segreto, pres.; Carleo, est.; Basile, P.M. (conf.) - Z. (avv. Roscini Vitali ed a.) c. B. ed a. (Conferma App. Brescia 7 marzo 2007)**

*In tema di prelazione agraria, è contrario al principio di buona fede, di cui all'art. 1375 c.c., il comportamento del promissario acquirente di un fondo rustico concesso in mezzadria, il quale, pur gravando sul promittente alienante l'obbligo di notificare al coltivatore la proposta di alienazione, agli effetti dell'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590, si attivi per contattare il prelatario per ottenerne l'eventuale rinuncia al suo diritto solo dopo un notevole periodo di tempo dalla stipula del preliminare (nella specie, quattordici anni), così omettendo un doveroso comportamento collaborativo ai fini della realizzazione dell'affare e tenendo prolungatamente nella più completa incertezza la sorte del rapporto giuridico.*

(Omissis)

### FATTO

Con citazione notificata in data 22 novembre 1994 Z.A., esponeva che con preliminare di compravendita stipulato l'11 maggio 1973 B.G., B.A. e P.P. avevano promesso di vendergli un fondo rustico, denominato Pagliette al prezzo di 85 milioni, ricevendo una caparra di 15 milioni; che i promittenti venditori avevano assunto nel preliminare l'obbligo di notificare ai mezzadri B.M. e G. la proposta di vendita accompagnata dal preliminare; che, in seguito, gli avevano comunicato di ritenere risolto il contratto; che aveva convenuto in giudizio i promittenti venditori per ottenere sentenza sostitutiva del trasferimento nonché il risarcimento danni; che aveva visto respingere le domande proposte, in esito al giudizio di primo grado, mentre la Corte di appello successivamente adita aveva dichiarato la nullità dell'impugnata sentenza. Tutto ciò premesso, lo Z., deducendo che, in data 29 aprile 1987, aveva ottenuto dal mezzadro B.M. (l'altro era deceduto) la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione, per cui si era realizzata la condizione sospensiva prevista nel preliminare, conveniva nuovamente in giudizio i promittenti venditori chiedendo pronunciarsi sentenza ex art. 2932 c.c. In esito al giudizio, in cui si costituivano i convenuti, il Tribunale adito accoglieva la domanda attrice disponendo che lo Z. corrispondesse la somma di Euro 36.151,98 oltre rivalutazione monetaria dall'11 maggio 1973. Avverso tale decisione proponevano appello i soccombenti nonché, in via incidentale lo Z., ed, in esito al giudizio, la Corte di appello di Brescia, con sentenza depositata in data 7 marzo 2007, in accoglimento dell'appello principale, rigettava le domande dello Z. e la riconvenzionale degli originari convenuti, respingeva altresì l'impugnazione dello Z., compensando le spese. Avverso la detta sentenza lo Z. ha quindi proposto ricorso per cassazione articolato in tre motivi, illustrato da memoria. Resistono con separati controricorsi B.A., la P. nonché B.G., il quale ha depositato altresì memoria illustrativa.

### DIRITTO

Con la prima doglianza, deducendo la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1375 e 1358 c.c., il ricorrente ha censurato la sentenza impugnata per aver la Corte di appello, a fronte di un contratto con obbligazione a carico del promittente venditore di notificare al mezzadro la cessione del fondo, ritenuto di trarre dalla previsione dell'art. 1375 e dell'art. 1358 citati il dovere dell'altro contraente di assumere le obbligazioni specifiche previste dal contratto e dalla legge a carico del promittente venditore.

Con la seconda doglianza, per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, il ricorrente ha inoltre lamentato che la Corte, dopo aver evidenziato, nella prima parte della motivazione, il grave inadempimento dei promittenti venditori per l'omessa notifica del preliminare ai mezzadri, ed

affermato l'impossibilità per gli stessi, stante la loro colpa, di invocare l'essenzialità del termine, sarebbe incorsa in grave contraddizione ritenendo che fosse comunque sopravvenuta l'inefficacia del termine finale.

I motivi in questione, che vanno esaminati congiuntamente in quanto, sia pure sotto diversi ed articolati profili, prospettano ragioni di censura intimamente connesse tra loro, sono infondati e non meritano di essere accolti.

All'uopo, al fine di inquadrare con maggiore chiarezza le doglianze formulate dal ricorrente, torna utile premettere che la Corte di merito ha fondato la sua decisione sulle seguenti ragioni: a) se è vero che l'obbligo di notificare ai mezzadri la proposta di vendita, accompagnata dal preliminare, gravava sui promittenti venditori, è altrettanto vero che il promittente acquirente ben avrebbe potuto contattare i mezzadri al fine di sapere quali fossero le loro intenzioni e quindi, eventualmente, farsi rilasciare una rinuncia alla prelazione, b) in ogni caso, con il decorso del termine per la redazione del contratto preliminare maturato l'11 dicembre 1973 si era consolidato il mancato avverarsi della condizione sospensiva della prelazione.

Ciò premesso, l'infondatezza delle doglianze risulta evidente ove si consideri che, nell'esecuzione di un contratto, ciascuna delle parti del rapporto contrattuale ha l'obbligo di agire in buona fede cooperando con l'altra parte in vista della realizzazione del comune intento perseguito con la conclusione del contratto, per cui, sotto tale profilo, anche la mera inerzia può costituire inadempimento degli obblighi di correttezza e buona fede. Ciò, in quanto correttezza e buona fede, che operano con criterio di reciprocità, costituiscono doveri giuridici autonomi a carico delle parti contrattuali, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da norme di legge.

Del resto, questa Corte ha già avuto modo di statuire a riguardo che «la buona fede nell'esecuzione del contratto si sostanzia in un generale obbligo di solidarietà che impone a ciascuna delle parti di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere tanto da specifici obblighi contrattuali, quanto dal dovere extracontrattuale del *neminem laedere*, trovando tale impegno solidaristico il suo limite precipuo unicamente nell'interesse proprio del soggetto, tenuto, pertanto, al compimento di tutti gli atti giuridici e/o materiali che si rendano necessari alla salvaguardia dell'interesse della controparte, nella misura in cui essi non comportino un apprezzabile sacrificio a suo carico» ([Cass. n. 10182/2009](#), sostanzialmente conforme sul punto [Cass. n. 2855/2005](#)).

Ne deriva che lo Z. ben avrebbe potuto rendersi autore di tale comportamento collaborativo, nel rispetto del principio fissato dall'[art. 1375 c.c.](#), adoperandosi ai fini dell'adempimento contrattuale, prima della scadenza del termine per la stesura dell'atto pubblico. Infatti, in questo quadro, ciò che conta non è l'adempimento da parte dell'alienante all'obbligo della notifica, ma il fatto di consentire l'eventuale esercizio consapevole ed informato della prelazione, indipendentemente da chi abbia realizzato il presupposto perché tale esercizio avvenisse o non avvenisse. Ed invero, la *ratio* informatrice del procedimento notificatorio, predisposto dalla [legge n. 590 del 1965, art. 8](#), è quella di provocare l'eventuale esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto ovvero una valida rinuncia ad essa, la quale, per essere tale, deve peraltro conseguire ad una valida *denuntiatio*, accompagnata dalla notifica del preliminare in modo da consentire l'immediata e completa cognizione delle condizioni formulate nella promessa di vendita e quindi la valutazione della convenienza o meno di esercitare la prelazione. Ma se ciò è vero, ne deriva che la relativa comunicazione, e a maggior ragione la trasmissione del preliminare, da parte del promittente venditore, diventano inutili quando risulti in qualsiasi modo che il coltivatore ha avuto piena conoscenza della proposta di vendita, dovendo in tal caso ritenersi realizzata la finalità della legge (vedi [Cass. n. 1192/2007](#)). Da ciò, l'irrelevanza dell'inadempimento da parte del promittente venditore, (inadempimento comunque verificatosi nella specie) ove l'altro contraente del preliminare si renda diligente e si attivi tempestivamente contattando i prelationari al fine di ottenere la rinuncia.

Circostanza, questa, che non è avvenuta nel caso di specie, in quanto, così come è pacifico tra le parti, il ricorrente si è fatto rilasciare la rinuncia alla prelazione, soltanto quattordici anni dopo la stipula del preliminare, peraltro da uno solo dei mezzadri, essendo avvenuto il decesso dell'altro. E

non vi è dubbio che merita di essere condiviso l'assunto della Corte di merito, secondo cui non può considerarsi rispettoso del principio di buona fede, di cui all'[art. 1375 c.c.](#), il comportamento del promissario acquirente che, pur potendo contattare i prelazionari al fine di ottenere la rinuncia, abbia tralasciato di farlo nell'immediatezza, attivandosi, invece, solo dopo un lunghissimo periodo (ben quattordici anni), tenendo così in sospenso e nella più completa incertezza la sorte del rapporto giuridico.

Ciò, soprattutto in considerazione della natura del contratto preliminare, avente ad oggetto un fondo agricolo di notevoli dimensione e valore, il che comportava l'evidente interesse della parte venditrice a stipulare il contratto definitivo entro un termine brevissimo dal preliminare e ad apprendere se i mezzadri intendevano o meno esercitare la prelazione.

Né era concepibile, sotto il profilo della certezza dei rapporti giuridici (che può essere assunto a principio generale di ordine pubblico) - così continua la Corte di merito - che una parte, al di là dei suoi inadempimenti contrattuali pure sanzionabili, venisse a conoscere la sorte del contratto stipulato dopo quattordici anni dalla promessa quando tale sorte avrebbe potuto essere conosciuta in tempo ragionevole se l'altra parte si fosse tempestivamente attivata.

Tutto ciò premesso e considerato, risulta con chiara evidenza come i giudici di secondo grado siano pervenuti alla conclusione adottata attraverso un *iter* assolutamente corretto e lineare rispetto al quale il preteso vizio di motivazione della sentenza, sotto il profilo della contraddittorietà, non può dirsi assolutamente sussistente, non ravvisandosi nel ragionamento del giudice di merito alcun contrasto, tanto meno insanabile, tra le argomentazioni complessivamente adottate.

Peraltro, la motivazione adottata dalla Corte territoriale appare altresì rispettosa della normativa in questione, in linea con gli insegnamenti di questa Corte secondo cui deve tenersi presente che, durante lo stato di pendenza delle condizioni, a norma dell'[art. 1358 c.c.](#), le parti hanno l'obbligo di comportarsi secondo buona fede (v. Sez. Un. n. 18450/2005 in motivazione).

Senza trascurare infine i profili di inammissibilità, riscontrabili nei rilievi adottati da parte ricorrente relativamente all'asserito omesso esame di alcuni documenti ed atti di causa, che sarebbero in contrasto con la decisione.

Ed invero, in tal caso, l'inammissibilità deriva dalla considerazione che i detti rilievi non evidenziano effettive carenze o contraddizioni nel percorso motivazionale della sentenza impugnata ma, riproponendo l'esame degli elementi fattuali già sottoposti ai giudici di seconde cure e da questi disattesi, mirano ad un'ulteriore valutazione delle risultanze processuali, che è preclusa in sede di legittimità.

Resta da esaminare la terza doglianza con cui, deducendo la violazione e/o falsa applicazione dell'[art. 1224 c.c., comma 2](#), il ricorrente ha lamentato che i giudici di secondo grado avrebbero riconosciuto ai promittenti venditori, erroneamente, il maggior danno di cui all'[art. 1224 c.c., comma 2](#), in assenza di domanda di parte.

Il motivo riprende un argomento già sollevato nell'appello incidentale, rigettato in quanto ritenuto assorbito a seguito della reiezione della domanda del promissario acquirente, onde l'inammissibilità della relativa doglianza.

Considerato che la sentenza impugnata appare esente dalle censure dedotte, ne consegue che il ricorso per cassazione in esame, siccome infondato, deve essere rigettato.

Al rigetto del ricorso segue la condanna del ricorrente alla rifusione delle spese di questo giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo.

*(Omissis)*