

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

Sempre più spesso accade che la Corte Suprema, nel risolvere delicate questioni di diritto, torni a richiamare i principi fondamentali della lealtà e collaborazione delle parti nell'esatto adempimento delle obbligazioni. Il riferimento alla buona fede ed alla cooperazione del creditore spesso diventano le chiavi di volta della risoluzione delle controversie, come avviene appunto nella sentenza in commento.

Decidendo su un caso di prelazione agraria e nel confermare le pronunce di merito che avevano respinto la domanda di esecuzione specifica ex art. 2932 c.c., la Corte di cassazione ha affermato che è contrario al principio di buona fede di cui all'art. 1375 c.c. il comportamento del promissario acquirente, che si sia attivato soltanto dopo tanti anni nei confronti del prelazionario per ottenere la rinuncia all'esercizio della prelazione e per chiedere la definitiva stipula della compravendita; e ciò, a nulla rilevando il fatto che il promittente venditore non abbia adempiuto all'onere di notificare al prelazionario il preliminare di vendita.

Nella fattispecie esaminata dalla Corte non ha, dunque, avuto alcun rilievo determinante il fatto che il promittente venditore avesse ommesso a suo tempo di dare avvio al meccanismo della prelazione attraverso la *denuntiatio*, perché ciò che ha assunto peso nella vicenda in oggetto è stata la circostanza di aver atteso, il terzo promissario acquirente, un lungo lasso di tempo prima di invocare tutela, così da rendere incerta la sorte del rapporto giuridico intercorso tra le parti, restato privo di sostanziale effettività.

La Corte Suprema ha deciso la controversia, imputando di fatto all'attore la responsabilità di non essersi attivato tempestivamente per concludere l'affare e di non aver favorito in tempi ragionevoli la rinuncia del prelazionario all'esercizio della prelazione, adottando tutti gli strumenti necessari per la formalizzazione della stessa. La Corte ha rilevato che, nell'esecuzione del contratto, ciascuna delle parti ha l'obbligo di agire in buona fede, cooperando con l'altra parte per il perseguimento del comune intento, motivo per cui *«anche la mera inerzia può costituire inadempimento degli obblighi di correttezza e buona fede»*. Tali comportamenti costituiscono, infatti, doveri giuridici autonomi a carico di entrambe le parti, *«a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito dalla legge»*.

È noto che nella prelazione agraria uno dei doveri del venditore è quello di mettere il conduttore coltivatore diretto od il proprietario a confine nella condizione di esercitare il relativo diritto e ciò si realizza con la notificazione del preliminare di compravendita, contenente l'invito all'esercizio della prelazione nei termini previsti dalla legge. Essendo un diritto disponibile, il diritto di prelazione può essere oggetto di rinuncia, ma questa non può essere mai preventiva, atteso che, in generale, si può rinunciare solo ad un diritto che sia già sorto. Dunque, soltanto dopo la *denuntiatio* il coltivatore potrà rinunciare validamente alla prelazione.

La Corte Suprema, con giurisprudenza ormai costante, ha affermato che la comunicazione al coltivatore e, a maggior ragione, la trasmissione del preliminare diventano inutili, quando risulti in qualsiasi modo che, per iniziativa del proprietario-venditore, il coltivatore abbia avuto piena conoscenza della proposta di vendita, dovendo in tal caso ritenersi realizzata la finalità della legge<sup>1</sup>. La *denuntiatio* è imposta nell'esclusivo interesse del coltivatore, al fine di consentirgli di valutare la convenienza o meno di esercitare la prelazione ed appare chiaro che quello che conta è l'effettiva

<sup>1</sup> Cfr. Cass. Sez. III Civ. 19 gennaio 2007, n. 1192, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 6, che, in applicazione del suindicato principio, ha ritenuto conseguito il risultato voluto dalla legge per avere l'avente titolo alla prelazione partecipato al rogito, a tale stregua conseguendo immediata e completa cognizione delle condizioni formulate per iscritto nell'atto di compravendita; Cass. Sez. III Civ. 21 febbraio 2006, n. 3672, in D. CALABRESE, *La Prelazione agraria*, Verona, 2012, 122, secondo cui «Per la configurazione di una valida rinuncia è dunque necessario che il coltivatore abbia avuto tempestiva e rituale conoscenza della vendita decisa dal proprietario, onde essere posto in grado di valutare tutti gli aspetti positivi e negativi della sua scelta e, in ipotesi, effettuare una consapevole e responsabile rinuncia».

conoscenza da parte del coltivatore delle condizioni della vendita: pertanto, la rinuncia può essere validamente espressa, anche se in ipotesi il coltivatore abbia avuto notizia *aliunde* della vendita del fondo.

Tornando alla sentenza oggetto di commento ed al rilievo fondamentale che assume in genere la buona fede nell'esecuzione del contratto, la Corte Suprema ha ripreso i principi espressi in altre pronunce ed ha ricordato che la buona fede si sostanzia in un generale obbligo di solidarietà che impone a ciascuna delle parti di preservare gli interessi dell'altra, a prescindere da specifici obblighi contrattuali, essendo tenuto il soggetto al compimento di tutti quegli atti materiali o giuridici che si rendano necessari alla salvaguardia dell'interesse della controparte; e ciò, nella misura in cui essi non comportino un apprezzabile sacrificio a suo carico<sup>2</sup>.

Come si è detto, la giurisprudenza di legittimità ha avuto più volte occasione in tempi recenti di richiamare nella materia agraria il principio della buona fede. Un esempio è quello intervenuto in tema di offerta reale nel riscatto di fondo rustico<sup>3</sup>. Nell'interpretare le norme in tema di offerta reale e nel decidere sulla tempestività del pagamento del prezzo nel riscatto agrario, la Corte ha affermato, alla luce dei principi in tema di buona fede e di cooperazione del creditore nell'adempimento, che l'offerta reale, e così gli effetti del riscatto, sono da ritenersi verificati, qualora la mancata ricezione del pagamento sia imputabile all'ingiustificato rifiuto del creditore di prestare la cooperazione indispensabile a rendere possibile l'adempimento del debitore. Nella specie, la Cassazione ha ritenuto illegittimo il rifiuto del creditore di ricevere il pagamento, perché offerto tramite assegno circolare e non in contanti. La Corte ha affermato che, nei casi in cui sia vietato il pagamento in contanti – come avveniva nella specie data l'entità del credito – il rifiuto di ricevere l'offerta reale tramite assegno circolare è da ritenere illegittimo, se non giustificato da ragioni oggettive, quali il fondato sospetto di falsificazioni, di furto, o di simili eventi.

In altra controversia attinente alla materia dei contratti agrari, la Cassazione è di nuovo ricorsa al principio di buona fede, per affermare che, in tema di risoluzione dell'affittuario per grave inadempimento, la violazione dei doveri generali di buona fede e correttezza può provocare lo scioglimento del contratto di affitto, qualora il comportamento del conduttore si risolva in una impropria gestione del fondo<sup>4</sup>. I giudici di legittimità hanno ritenuto ammissibile la risoluzione di un rapporto agrario, per avere l'affittuario costruito sull'immobile manufatti abusivi, esponendo il concedente a sanzioni di tipo amministrativo e penale.

Per giungere a tale conclusione, la Corte ha osservato che *«non si vede poi per quale ragione il rapporto agrario non dovrebbe essere governato dai principi generali che presidiano tutti i rapporti obbligatori, e, in particolare, da quel principio di correttezza e buona fede (artt. 1175 e 1375 c.c.) che, secondo la Relazione ministeriale al codice civile, “richiama nella sfera del*

---

2 Così Cass. Sez. III Civ. 4 maggio 2009, n. 10182, in *Giust. civ.*, 2009, 9, I, 1817, e Cass. Sez. III Civ. 11 febbraio 2005, n. 2855, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 4.

3 Cfr. Cass. Sez. III Civ. 14 agosto 2014, n. 17975, in [www.osservatorioagromafie.it](http://www.osservatorioagromafie.it), con nota di B. CAMPAGNA, la quale così ha affermato: *«Va premesso che la normativa in tema di offerta reale - che di per sé presenta una macchinosità ed un eccesso di formalismi che la rendono palesemente obsoleta, a fronte degli strumenti che la tecnologia oggi mette a disposizione, per effettuare i pagamenti in termini veloci e sicuri - deve essere comunque interpretata ed applicata alla luce dei principi in tema di buona fede e di cooperazione del creditore all'adempimento. Ciò comporta che, quando il creditore rifiuti senza alcuna plausibile giustificazione di ricevere spontaneamente il pagamento offerto dal debitore, costringendo l'interessato a ricorrere all'offerta reale del denaro, le norme che attengono agli adempimenti di cui agli artt. 1208 ss. c.c. vanno interpretate con larghezza e comunque non in danno del debitore volenteroso di adempiere, bensì in modo da evitare che dietro alle eccezioni di irritualità dell'offerta si celino comportamenti meramente ostruzionistici: soprattutto nei casi in cui la tempestività del pagamento condizioni effetti di notevole rilievo per il debitore, quale quello diretto a dare concreta e sollecita attuazione al diritto di riscatto di una proprietà fondiaria».*

4 Cfr. Cass. Sez. III Civ. 14 maggio 2014, n. 10538, in *Dir. giur. agr. al. amb.*, numero speciale 2015, 82, con nota di N. RAUSEO, *Gli abusi edilizi come causa di risoluzione del contratto di affitto.*

*creditore la considerazione dell'interesse del debitore e nella sfera del debitore il giusto riguardo all'interesse del creditore", così enunciando un dovere di solidarietà, costituzionalmente garantito, che, operando con criterio di reciprocità, esplica la sua rilevanza nell'imporre a ciascuna delle parti il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, anche a prescindere dagli specifici obblighi contrattuali o legali»<sup>5</sup>.*

Anche se i giudici di legittimità non ne hanno fatto richiamo nella sentenza in commento, si può dire che nella controversia era configurabile la fattispecie del c.d. «abuso del diritto». Tale figura giuridica – la cui nozione è andata delineandosi nel tempo soprattutto in materia tributaria – non è ravvisabile nel fatto che una parte del contratto tenga una condotta non idonea a salvaguardare gli interessi dell'altra e persegua un risultato lecito attraverso mezzi legittimi, ma quando il titolare di un diritto soggettivo, pur in assenza di divieti formali, lo eserciti con modalità non necessarie ed irrispettose del dovere di correttezza e buona fede, causando uno sproporzionato ed ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale ed al fine di conseguire risultati diversi ed ulteriori rispetto a quelli per i quali quei poteri o facoltà sono attribuiti<sup>6</sup>.

In sostanza, il generale principio etico-giuridico di buona fede nell'esercizio dei propri diritti e nell'adempimento dei propri doveri, insieme alla nozione di abuso del diritto, che ne è un'espressione, svolge una funzione integrativa dell'obbligazione assunta dal debitore, quale limite all'esercizio delle corrispondenti pretese, avendo ciascuna delle parti contrattuali il dovere di tutelare l'utilità e gli interessi dell'altra, nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori<sup>7</sup>.

Se questi sono i principi cui occorre ricondursi e se è vero che entrambe le parti del contratto hanno il reciproco dovere di adottare un comportamento di buona fede diretto al compimento dell'affare, si spiega perché la Corte Suprema, nella sentenza in commento, abbia posto in secondo piano il comportamento colpevole del promittente venditore, il quale – pur essendo obbligato per legge – non aveva effettuato la *denuntiatio* e consentito al coltivatore di esercitare la prelazione o di rinunciare all'acquisto. Non è sfuggito alla Corte, così come ai giudici di merito, che il promissario acquirente aveva lasciato in sospenso per quattordici anni la sorte del preliminare di compravendita, avente ad oggetto un fondo agricolo di notevoli dimensioni e valore, cosicché appariva evidente l'interesse dell'acquirente a concludere in ritardo il contratto, per avvalersi di un prezzo nominale ancorato ad oltre un decennio prima.

*Nicoletta Rauseo*

---

<sup>5</sup> Cfr. Cass. Sez. I Civ. 22 gennaio 2009, n. 1618, in *Giust. civ. Mass.*, 2009, 1, 100; Cass. Sez. Un. Civ. 25 novembre 2008, n. 28056, *ivi*, 2008, 11, 1681.

<sup>6</sup> Cfr. Cass. Sez. Lav. 7 maggio 2013, n. 10568, in *Giust. civ. Mass.*, 2013. Sull'abuso del diritto, cfr. Cass. Sez. III Civ. 29 maggio 2012, n. 8567, *ivi*, 2012, 5, 695: presupposto di tale categoria giuridica è, appunto, l'esistenza di un diritto, del quale si faccia un uso strumentale, non coerente con il fine per il quale l'ordinamento lo riconosce. Cass. Sez. III Civ. 18 settembre 2009, n. 20106, in *Rass. dir. civ.*, 2010, 2, 577, la quale afferma che l'esercizio del potere contrattuale (di recesso) riconosciuto dall'autonomia privata deve essere posto in essere nel rispetto di determinati canoni generali - quali quello della buona fede oggettiva, della lealtà dei comportamenti e della correttezza - alla luce dei quali devono essere interpretati gli stessi atti di autonomia contrattuale. Il fine da perseguire è quello di evitare che il diritto soggettivo possa sconfinare nell'arbitrio. «*Qualora la finalità perseguita non sia quella consentita dall'ordinamento, si avrà abuso*».

<sup>7</sup> Cfr. Cass. Sez. I Civ. 15 ottobre 2012, n. 17642, in *Giust. civ. Mass.*, 2012, 10, 1214.