

Risoluzione del contratto preliminare di vendita di un fondo rustico per inadempimento del promittente alienante

Cass. Sez. II Civ. 24 novembre 2023, n. 32727 ord. - Bertuzzi, pres.; Trapuzzano, est. - C.M. (avv. Sportelli) c. M.D. (avv. Galluzzi) ed a. (*Cassa in parte con rinvio App. Bari 18 febbraio 2019*)

Prelazione e riscatto - Contratto preliminare di vendita di fondo rustico - Risoluzione del contratto preliminare per grave inadempimento della promittente alienante.

(*Omissis*)

FATTO

1.- Con atto di citazione notificato il 29 novembre 2006, A.L. conveniva, davanti al Tribunale di Bari, C.M. e M.D., chiedendo, nei confronti della prima, che fosse "dichiarato" risolto il contratto preliminare di vendita del fondo rustico sito in (*Omissis*), concluso dall'attore - in qualità di promissario acquirente - con la C. in data (*Omissis*), per inadempimento imputabile a colpa della promittente alienante, con la conseguente condanna della medesima promittente alienante al pagamento del doppio della caparra confirmatoria versata nonché della somma corrisposta a titolo di provvigione in favore dell'agenzia mediatrice Helios Immobiliare; e, nei confronti del secondo, che fosse condannato al risarcimento dei danni, ove la sua indebita rivendicazione del diritto di prelazione agraria avesse causato l'inadempimento della promittente venditrice.

Si costituiva in giudizio C.M., la quale si opponeva all'accoglimento delle domande avversarie, offriva il pagamento banco iudicis, a titolo restitutorio, della somma incassata quale caparra confirmatoria e richiedeva la chiamata in garanzia dell'agenzia Helios Immobiliare, al fine di essere manlevata nel caso di condanna, assumendo che la stessa fosse responsabile per non aver adempiuto all'obbligo di notifica del preliminare a tutte le parti confinanti del terreno promesso in vendita (notifica strumentale al potenziale esercizio del diritto di prelazione agraria).

Si costituiva altresì in giudizio M.D., il quale eccepeva il proprio difetto di legittimazione sostanziale passiva, in quanto estraneo al rapporto contrattuale intrattenuto tra le parti del preliminare, e spiegava domanda riconvenzionale di risarcimento danni.

Autorizzata la chiamata in garanzia, si costituiva in giudizio anche l'agenzia di mediazione Helios Immobiliare, la quale chiedeva che la domanda di manleva fosse disattesa, in quanto infondata in fatto e in diritto.

Nel corso del giudizio erano assunte le prove orali ammesse (interrogatori formali e prova testimoniale).

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 1330/2016, depositata il 10 marzo 2016, in parziale accoglimento delle domande principali proposte, "dichiarava" la risoluzione del contratto preliminare per grave inadempimento della promittente alienante C.M., dichiarava la carenza di legittimazione sostanziale passiva di M.D., condannava C.M. al pagamento, in favore di A.L., della somma di Euro 7.300,00, oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al soddisfo, e rigettava la domanda di manleva spiegata verso la Helios Immobiliare.

2.- Con atto di citazione notificato il 13/16 maggio 2016, proponeva appello avverso la sentenza di primo grado C.M., la quale lamentava: 1) l'illegittima applicazione della disciplina sul recesso, conseguente alla previsione di una caparra confirmatoria, nonostante la domanda attorea fosse stata diretta ad ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto preliminare di vendita; 2) il difetto di legittimazione sostanziale attiva dell'originario promissario acquirente, in ragione della sua sostituzione ex tunc nel contratto in favore del prelazionario; 3) la mancata considerazione del comportamento inadempiente dell'agenzia Helios Immobiliare, a fronte degli obblighi derivanti dal contratto d'opera professionale, con specifico riferimento all'obbligo di notificare il preliminare ai confinanti, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione agraria.

Si costituiva nel giudizio di impugnazione A.L., il quale concludeva per il rigetto del gravame e, in subordine, per l'estensione della condanna nei confronti di M.D.. Spiegava altresì appello incidentale, chiedendo che fosse disposta la compensazione delle spese del giudizio di prime cure nei confronti di M.D..

Si costituivano ancora nel giudizio d'appello separatamente M.D. e l'agenzia Helios Immobiliare, i quali richiedevano la dichiarazione di inammissibilità o il rigetto dell'impugnazione.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Bari, con la sentenza di cui in epigrafe, rigettava l'appello principale e accoglieva l'appello incidentale spiegato da A.L., compensando le spese del giudizio di prime cure tra l'A. e il M..

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che il Tribunale aveva correttamente interpretato la domanda, nel senso che essa fosse tesa ad ottenere l'accertamento del recesso per l'inadempimento della promittente alienante, con il conseguente diritto ad esigere il doppio della caparra confirmatoria versata nonché l'ulteriore somma di Euro 2.300,00 corrisposta a titolo di provvigione in favore del mediatore, conclusione

confortata dall'offerta effettuata dalla promittente venditrice banco iudicis della somma di Euro 5.000,00, ricevuta a titolo di caparra; b) che, a fronte della rivendicata sostituzione ex tunc del prelazionario nella posizione di promissario acquirente di cui al preliminare di vendita, contraddittoriamente l'appellante aveva evidenziato la carenza dei presupposti per avvalersi della prelazione agraria a cura di M.D.; c) che non rientrava nei compiti dell'agenzia di mediazione immobiliare curare la notificazione del preliminare ai confinanti, ai fini di garantire il potenziale esercizio del diritto di prelazione, né risultava che la Helios Immobiliare avesse assunto tale obbligo verso la promittente alienante.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi, C.M..

Hanno resistito con controricorso gli intimati M.D., D.M.P., quale ex titolare della Helios Immobiliare, e A.L..

4.- La ricorrente e il controricorrente A.L. hanno presentato memorie illustrative.

DIRITTO

1.- In primis devono essere affrontate le eccezioni pregiudiziali di rito sollevate dal controricorrente A.L..

1.1.- Con la prima censura l'indicato controricorrente deduce l'improcedibilità del ricorso per il mancato deposito della copia autentica della sentenza impugnata, con la relazione di notificazione, ai sensi dell'art. 369 c.p.c., comma 2, n. 2.

Il rilievo è privo di pregio, poiché risulta regolarmente depositata in atti la sentenza impugnata, con attestazione di conformità, munita della relata di notifica.

1.2.- Con la seconda censura il controricorrente A.L. obietta che il ricorso sarebbe inammissibile, poiché i motivi articolati non sarebbero riconducibili alle cinque tassative fattispecie enucleate dall'art. 360 c.p.c., comma 1.

Anche tale rilievo è infondato. E tanto perché, sebbene la capitolazione di ciascuna doglianza non riporti espressamente il riferimento alla tipologia di vizio dedotta, ai fini di poterne ricondurre la fattispecie nell'ambito dell'elencazione tassativa di cui alla norma indicata, nondimeno il chiaro richiamo alla violazione di norme sostanziali o processuali consente di inquadrare le censure sviluppate nell'ambito dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4.

2.- Tanto premesso, con il primo motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1385 e 1453 c.c., in relazione all'art. 112 c.p.c., con travisamento della domanda proposta, per avere la Corte di merito ritenuto corretta l'interpretazione della domanda effettuata dal Tribunale, riconoscendo la legittimità del recesso esercitato dal promissario acquirente, con la correlata condanna della promittente venditrice al risarcimento del danno, il quale non era stato limitato alla misura di Euro 5.000,00, pari alla caparra confirmatoria versata (in aggiunta al pari importo già restituito spontaneamente), ma era stata estesa anche al pagamento della provvigione corrisposta dal promissario acquirente in favore dell'agenzia immobiliare, per l'importo di Euro 2.300,00.

Al riguardo, l'istante obietta che, a fronte del ritenuto esercizio del diritto potestativo di recesso, non avrebbe potuto essere "disarmonicamente" riconosciuto un risarcimento esorbitante dai limiti del doppio della caparra, poiché ciò avrebbe presupposto la qualificazione della domanda come pretesa alla risoluzione, con il connesso risarcimento dei danni, subordinato però alla prova dei pregiudizi patiti e del loro ammontare, dimostrazione che invece non sarebbe stata affatto offerta.

2.1.- Il motivo è fondato.

Infatti, a fronte della qualificazione della pretesa risolutoria del preliminare come sostanziale esercizio del diritto potestativo di recesso ex art. 1385 c.c., comma 2, non avrebbe potuto essere riconosciuto un ulteriore risarcimento dei danni oltre alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata dal promissario acquirente.

Piuttosto, la pretesa volta ad ottenere la riparazione del nocumento conseguente all'esborso sostenuto a titolo di provvigione verso l'agenzia immobiliare, in aggiunta all'importo della caparra, avrebbe dovuto indurre il giudicante a sciogliere, da subito, il nodo inerente all'inquadramento sistematico dell'azione, non già nel senso che essa fosse limitata ad ottenere l'accertamento del recesso con il correlato diritto al conseguimento del doppio della caparra, senza la necessità di fornire alcuna prova, bensì nel senso che la domanda diretta ad ottenere la "dichiarazione" della risoluzione avesse presupposto l'esercizio dell'opzione contemplata dall'art. 1385 c.c., comma 3, ossia della volontà di ottenere la pronuncia costitutiva della risoluzione giudiziale ex art. 1453 c.c., con il conseguente risarcimento del danno regolato dalle norme generali, come tale rimesso alla determinazione dell'autorità giudiziaria e subordinato alla dimostrazione dell'an e del quantum debeatur.

E tanto perché l'esercizio del potere di recesso conferito ex lege è indifferibilmente collegato (fino a costituirne un precipitato) alla volontà di avvalersi della (sola) caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c., che ha la funzione di liquidare convenzionalmente il danno da inadempimento in favore della parte non inadempiente (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20532 del 29/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 8417 del 27/04/2016; Sez. 2, Sentenza n. 17923 del 23/08/2007).

Cosicché una domanda di recesso, ancorché non formalmente proposta nei termini di esercizio del recesso, può ritenersi egualmente, anche se implicitamente, avanzata in causa dalla parte adempiente, quando la stessa abbia richiesto la condanna della controparte, la cui inadempienza sia stata dedotta quale ragione giustificativa della pronuncia di risoluzione del contratto, alla restituzione del doppio della caparra a suo tempo corrisposta, quale unica ed esaustiva sanzione risarcitoria di tale inadempienza (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 22657 del 27/09/2017; Sez. 2, Sentenza n. 2032 del



01/03/1994).

Viceversa, va qualificata in termini di declaratoria di risoluzione giudiziale per inadempimento - soggetta, pertanto, alla relativa disciplina generale -, e non quale esercizio del diritto potestativo di recesso, la domanda con cui la parte non inadempiente, che abbia ricevuto la caparra, chieda, oltre alla risoluzione del contratto, la condanna della controparte al risarcimento di ulteriori danni. E allo stesso modo la domanda deve essere qualificata, qualora la parte non inadempiente, che abbia versato la caparra, chieda, oltre alla risoluzione, la condanna al pagamento del doppio della caparra versata e il ristoro degli ulteriori danni asseritamente patiti (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21504 del 07/07/2022; Sez. 2, Sentenza n. 20957 del 08/09/2017; Sez. 3, Sentenza n. 18850 del 20/09/2004; Sez. 2, Sentenza n. 1301 del 29/01/2003).

Alla stregua della predetta ricostruzione, la parte non inadempiente non può, in tal caso (ossia ove abbia preteso il risarcimento del danno ulteriore), incamerare la caparra o pretendere il pagamento del doppio, poiché, in questa evenienza, essa perde la sua funzione di limitazione forfettaria e predeterminata della pretesa risarcitoria (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21085 del 04/07/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 40292 del 15/12/2021; Sez. 2, Ordinanza n. 21559 del 07/10/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 25146 del 08/10/2019; Sez. 2, Sentenza n. 8571 del 27/03/2019; Sez. 6-2, Ordinanza n. 24824 del 09/10/2018).

Ora, in ordine all'interpretazione del giudice di merito relativa alla natura dell'azione spiegata, la richiesta formulata in termini di domanda dichiarativa di risoluzione, con l'aggiuntiva pretesa di ricevere il doppio della caparra versata e di ottenere il risarcimento dell'ulteriore danno arrecato, avrebbe dovuto essere qualificata, avendo riguardo non solo al nomen iuris utilizzato dalla parte nell'introdurre l'azione caducatoria degli effetti del contratto (ossia volta ad ottenere lo scioglimento del rapporto), ma anche alla stregua della connessa domanda di risarcimento dei danni ulteriori, quale pronuncia costitutiva di risoluzione giudiziale.

3.- Con il secondo motivo la ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, della violazione e falsa applicazione dell'art. 1457 c.c., come invocato dal promissario acquirente, nonché dell'art. 1454 c.c., all'esito dell'inadempimento del promissario acquirente conseguito all'invia diffida ad adempiere, per avere la Corte territoriale ritenuto che il termine del 30 settembre 2006, fissato nel preliminare per la stipula del definitivo mediante atto pubblico, fosse essenziale nell'economia dell'affare, mentre tale natura avrebbe dovuto escludersi e l'inadempimento avrebbe dovuto essere imputato al contegno successivo del promissario acquirente, a fronte del telegramma inviato il (Omissis), con cui quest'ultimo era invitato a concludere il definitivo.

Ad avviso dell'istante, nessun valore avrebbe potuto essere attribuito all'atto interno e confidenziale, con cui la promittente alienante comunicava, al notaio incaricato della stipula del rogito, l'intenzione di desistere dalla conclusione del definitivo.

3.1.- La doglianza è inammissibile.

Essa, infatti, non aggredisce la ratio decidendi che ha indotto il giudicante a "dichiarare" la risoluzione del preliminare di vendita immobiliare per inadempimento della promittente venditrice.

Tale declaratoria non è stata argomentata sulla scorta della scadenza, imputabile alla promittente, di un asserito termine essenziale pattuito per la conclusione del definitivo davanti al notaio incaricato della redazione del rogito, bensì alla stregua della volontà manifestata dalla promittente alienante di desistere dalla conclusione della vendita del fondo rustico, come da telegramma inviato al notaio prima della data fissata per la stipula del rogito.

L'obiezione secondo cui tale missiva avrebbe avuto una valenza meramente interna e non avrebbe potuto produrre effetti nei confronti del promissario acquirente costituisce una censura avverso la valutazione di merito compiuta dal giudice del gravame, come tale non sindacabile in sede di legittimità.

4.- Con il terzo motivo la ricorrente contesta, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione della L. n. 817 del 1971, art. 7, in relazione agli artt. 1375 e 1337 c.c., in ordine alla responsabilità precontrattuale del prelazionario, per avere la Corte distrettuale escluso la responsabilità di M.D., cui era stato notificato il preliminare e che aveva esercitato la propria preferenza, senza che ricorressero i presupposti affinché potesse avvalersi della prelazione legale agraria.

4.1.- La censura è inammissibile.

La doglianza ha, infatti, una portata prettamente meritoria, traducendosi nella mera prospettazione di una valutazione alternativa rispetto a quella cui ha aderito il giudice di merito in entrambi i gradi di giudizio.

Il che esclude che essa possa essere esaminata nella presente sede, in adesione al principio secondo cui la prospettazione di una diversa e alternativa valutazione dei fatti storici determinanti non rientra nell'ambito del sindacato di legittimità (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 5987 del 04/03/2021; Sez. U., Sentenza n. 34476 del 27/12/2019; Sez. 6-3, Ordinanza n. 8758 del 04/04/2017).

Peraltro, la stessa ricorrente ha riconosciuto che l'esercente la prelazione agraria non avesse i requisiti per avvalersi della preferenza, secondo le prescrizioni della L. n. 817 del 1971, sicché il suo contegno non avrebbe comunque potuto giustificare il rifiuto della promittente alienante di stipulare il definitivo con il promissario acquirente.

5.- Con il quarto motivo la ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1175 e 1176 c.c., in ordine alla responsabilità dell'agenzia immobiliare nell'esecuzione dell'incarico, e degli artt. 2222 c.c. e segg., per avere la Corte del gravame negato la responsabilità dell'agenzia immobiliare per la mancata notifica del preliminare a tutti i proprietari confinanti del terreno promesso in vendita, ai fini

di garantire l'esercizio del diritto di prelazione agraria.

5.1.- Il motivo è inammissibile.

La Corte di merito ha, infatti, dato contezza del fatto che - per un verso - non rientrava negli obblighi ex lege del mediatore curare la notifica del preliminare di vendita a tutti i confinanti, affinché fosse garantito il loro eventuale esercizio della prelazione agraria, e - per altro verso - che non vi era alcuna dimostrazione dell'assunzione, in concreto, di un siffatto obbligo a cura del mediatore.

A fronte di questo approdo, nel giudizio di cassazione la parte non può dolersi del modo in cui il giudice di merito ha compiuto le proprie valutazioni discrezionali, quomodo che investe l'apprezzamento della fonte di prova come dimostrativa (o meno) del fatto che si intende provare, in ordine ai diversi significati in astratto ricavabili dai mezzi di prova acquisiti al giudizio (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13918 del 03/05/2022; Sez. 1, Sentenza n. 6774 del 01/03/2022; Sez. L, Ordinanza n. 25166 del 08/10/2019; Sez. 6-1, Ordinanza n. 1229 del 17/01/2019; Sez. 6-L, Ordinanza n. 27000 del 27/12/2016).

In aggiunta, a comprova della carenza di interesse in concreto a far valere la censura, emerge dagli atti che nessuna lesione è conseguita alla violazione di tale paventato obbligo (in realtà non comprovato), posto che - all'esito di un'interlocuzione informale svolta dall'agenzia con tutti i confinanti - nessuno di essi aveva manifestato interesse all'acquisto. Ne' è stato addotto che successivamente una tale intenzione sia stata manifestata.

6.- In conseguenza delle considerazioni esposte, il primo motivo del ricorso deve essere accolto mentre i restanti motivi sono inammissibili.

La sentenza impugnata va dunque cassata, limitatamente al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi ai principi di diritto enunciati e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il primo motivo del ricorso, dichiara inammissibili i rimanenti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

(Omissis)