

Recesso dal contratto di vendita di un terreno da parte del promissario acquirente per non avere consegnato, la promittente venditrice, le dichiarazioni di rinuncia al diritto di prelazione da parte dei proprietari confinanti

Cass. Sez. II Civ. 11 luglio 2025, n. 19112 ord. - Di Virgilio, pres.; Bertuzzi, est. - Be.Pa. (avv. Abate) c. Pi.Gi. (avv. Sicuro). (Conferma App. Lecce 18 febbraio 2020)

Prelazione e riscatto - Contratto preliminare di vendita di un terreno - Rinuncia al diritto di prelazione da parte dei proprietari confinanti - Assenza - Recesso dal contratto da parte del promissario acquirente.

(Omissis)

FATTO e DIRITTO

1. Con sentenza n. 185 del 18.2.2020, la Corte di appello di Lecce rigettò l'impugnazione proposta da Be.Pa. avverso la sentenza di primo grado che, decidendo sulla controversia insorta in relazione ad un contratto preliminare di vendita di un terreno in agro di Otranto stipulato tra l'appellante e Pi.Gi. , aveva respinto la sua domanda di esecuzione specifica del contratto ex art. 2932 c.c. e, in accoglimento delle domande riconvenzionali avanzate dal convenuto Pi.Gi. dichiarato legittimo il recesso dal contratto da parte del promissario acquirente e condannato l'attrice al pagamento della somma di Euro 4.000,00, pari al doppio della caparra ricevuta.

La Corte leccese motivò la sua conclusione affermando che era la Be.Pa. ad essere inadempiente agli obblighi nascenti dal contratto preliminare, per non avere consegnato a Pi.Gi. prima del rogito, né al notaio incaricato, la documentazione, espressamente prevista in contratto, attestante la rinuncia al diritto di prelazione da parte dei proprietari confinanti, sicché legittimamente il promissario acquirente aveva rifiutato di stipulare il contratto definitivo, atteso che, in mancanza di tali dichiarazioni, il suo acquisto sarebbe stato esposto alle azioni di retratto da parte dei prelazionari. Aggiunse che Be.Pa. non aveva provato di avere mai ottenuto l'assenso alla vendita dei confinanti nemmeno dopo la scadenza del termine previsto per la stipula del definitivo ovvero successivamente, in quanto la dichiarazione di rinuncia da lei prodotta in giudizio a questo fine recava tre sottoscrizioni prive di autentica e non conteneva indicazioni circa la proprietà di coloro che l'avevano rilasciata, sicché non era possibile stabilire se fosse stata sottoscritta dai proprietari confinanti e se fosse stata rilasciata da tutti.

Per la cassazione di questa sentenza, notificata il 14.3.2020, con atto consegnato per la notifica all'ufficiale giudiziario il 3.7.2020, ha proposto ricorso Be.Pa. affidato a sette motivi.

Pi.Gi. ha notificato controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

2. Il primo motivo di ricorso denuncia vizio di nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 132, comma 2 n. 4, c.p.c., lamentando che la Corte di appello abbia considerato la promittente venditrice inadempiente per non avere consegnato, precedentemente alla data prevista per la stipula del definitivo, la documentazione attestante la rinuncia alla prelazione da parte dei proprietari confinanti. Si assume che punto controverso tra le parti era se le suddette dichiarazioni dovessero essere consegnate al notaio in sede di stipula del definitivo ovvero al promissario acquirente in data precedente al rogito. La Corte ha aderito a quest'ultima prospettazione ritenendo che la circostanza non fosse stata contestata, errando al riguardo, avendo parte attrice fornito la versione contraria, e comunque nulla motivando in ordine agli elementi da cui avrebbe tratto il proprio convincimento in ordine alla non contestazione.

Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 115, comma 1, e 183, comma 6, c.p.c. e dell'art. 2697 c.c., censurando la sentenza impugnata per avere fondato il proprio giudizio di inadempimento sull'assunto che la documentazione attestante la rinuncia dei prelazionari dovesse essere consegnata al promissario acquirente in data antecedente la stipula, ritenendo erroneamente tale fatto incontestato, laddove parte attrice aveva sostenuto di doverla consegnare in sede di stipula del contratto definitivo.

Il terzo motivo di ricorso, che denuncia vizio di nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, comma 2 n. 4, c.p.c. e degli artt. 1362, 1363, 1364 e 1366 c.c., contesta l'affermazione della Corte di appello secondo cui la promittente venditrice aveva l'obbligo di consegnare la documentazione di cui si discute prima della data fissata per il rogito ed ha ritenuto, di conseguenza, che, atteso che pacificamente tale obbligo non era stato assolto, legittimamente il promissario acquirente non si era presentato davanti al notaio per la stipula ed aveva poi esercitato il recesso dal contratto preliminare. La ricorrente assume che la premessa del ragionamento seguito dalla Corte di appello è errata, in quanto il contratto non prevedeva affatto che la consegna dovesse avvenire prima del rogito. La clausola contrattuale, infatti, era la seguente: "Il



rogito verrà redatto dal notaio Ba. in (Omissis) o da altro notaio in caso contrario che non sia possibile da parte dello stesso, quando sarà pronta tutta la relativa documentazione necessaria e dopo avere ricevuto la firma dei confinanti e comunque entro il 20 agosto 2011". Essa, pertanto, non prevedeva alcun obbligo di consegna della documentazione prima della data del rogito. La Corte di appello è caduta in un palese errore nell'interpretazione del contratto, violando i criteri ermeneutici dettati dalla legge, che, se fossero stati seguiti, avrebbero dovuto portare a ritenere sufficiente la consegna della documentazione davanti al notaio alla data prevista per la stipula del definitivo.

Il quarto motivo di ricorso, nel denunciare violazione e falsa applicazione degli artt. 2932, comma 2, 2697 e 1385 c.c., lamenta che la Corte di appello abbia motivato la sua decisione sulla base della considerazione che la promittente venditrice non aveva provato di aver consegnato la documentazione di cui si discute al notaio, alla data fissata per il rogito, in violazione della regola sull'onere della prova. La Corte di appello ha inoltre respinto la domanda della odierna ricorrente di esecuzione specifica del preliminare nonostante essa avesse provato il proprio diritto alla stipula del definitivo e l'inadempimento della controparte.

Il quinto motivo di ricorso denuncia nullità della sentenza per violazione degli artt. 346, 112 e 342 c.p.c., lamentando che la Corte di appello abbia tratto il proprio convincimento sulla base di una valutazione critica della dichiarazione prodotta in giudizio dalla attrice, che attestava la rinuncia del diritto alla prelazione dei proprietari confinanti, nonostante che su di essa la controparte non avesse svolto contestazioni e comunque non avesse riproposto in appello l'eccezione di inadempimento, fondata sull'assunto che la promittente venditrice non avesse prodotto la relativa documentazione, né prima né dopo la data fissata per il rogito. La Corte di appello, pertanto, ha violato le norme indicate in rubrica, avendo esaminato il predetto documento d'ufficio ritenendolo inidoneo a dimostrare l'assolvimento dell'obbligo corrispondente gravante sulla parte promittente venditrice, in mancanza di contestazioni ed eccezioni della controparte.

Il sesto motivo di ricorso investe, sotto altro profilo, lo stesso capo della decisione aggredito dal motivo precedente, per violazione e falsa applicazione degli artt. 166, 167 e 183, comma 6 n. 1, c.p.c., censurando la sentenza per avere esaminato la dichiarazione dei proprietari confinanti prodotta dalla odierna ricorrente nonostante che il convenuto l'avesse contestata in primo grado non con la comparsa di risposta ma, tardivamente, con la prima memoria istruttoria.

Il settimo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 111 Cost., 101 c.p.c., 1325 e 1350 n. 5 c.c., assumendo che la Corte di appello avrebbe comunque dovuto sottoporre alle parti la questione, rilevata d'ufficio, in ordine alla idoneità della dichiarazione prodotta da parte attrice a provare o meno l'assolvimento del suo obbligo di ottenere la rinuncia da parte dei prelazionari.

3. Il ricorso non merita accoglimento.

La Corte di appello ha confermato la sentenza di primo che aveva imputato la mancata conclusione del contratto definitivo all'inadempimento della promittente venditrice, per non avere consegnato alla controparte le dichiarazioni di rinuncia alla prelazione dei proprietari confinanti il fondo oggetto di preliminare, così venendo meno ad un obbligo specificamente assunto dalla parte in sede di contratto preliminare. Dalla lettura della sentenza emerge che la Corte, dopo avere precisato, risolvendo un punto controverso tra le parti, che tali dichiarazioni liberatorie avrebbero dovuto essere reperite e consegnate dalla promittente venditrice prima della data fissata per la stipula del contratto definitivo, ha affermato che comunque la parte era inadempiente in quanto tale documentazione non era stata consegnata nemmeno successivamente. La dichiarazione di assenso o di rinuncia alla prelazione prodotta dalla parte attrice in giudizio, infatti, era inidonea a provare l'adempimento, anche se tardivo, recando tre sottoscrizioni prive di autenticazione e non contenendo indicazioni circa la proprietà di coloro che l'avevano rilasciata, cosicché non era possibile stabilire se fosse stata sottoscritta dai proprietari confinanti e se fosse stata rilasciata da tutti.

Questa affermazione della Corte di appello ha carattere assorbente rispetto alla questione se la suddetta dichiarazione avrebbe dovuto essere inviata al promissario acquirente prima della data del rogito o potesse essere prodotta direttamente dinanzi al notaio in tale frangente. Una volta affermato che una determinata obbligazione non è stata adempiuta, rimane del tutto recessiva e secondaria la questione se essa avrebbe dovuto essere eseguita in un momento piuttosto che in un altro.

La menzionata *ratio decidendi* della Corte di appello è aggredita con gli ultimi tre motivi di ricorso, ma, merita aggiungere, con censure di natura processuale, non per il giudizio formulato, tenuto altresì conto che, trattandosi di una valutazione di fatto, di competenza del giudice di merito, essa non sarebbe comunque sindacabile nel giudizio di legittimità.

Tanto precisato, i tre motivi sono infondati.

La censura sulla violazione della regola sull'onere della prova non merita accoglimento perché, trattandosi di adempimento di un obbligo pacificamente gravante, anche in base all'espressa previsione del contratto preliminare, sulla promittente venditrice, spettava a quest'ultima dimostrare di averlo assolto e di averlo eseguito compiutamente. Tale conclusione porta a ritenere altresì infondate anche le ulteriori censure, con cui il ricorso deduce la tardività della contestazione sul punto sollevata in primo grado dalla parte convenuta, per non averla proposta fin dalla comparsa di costituzione e risposta, e la sua mancata riproposizione nel giudizio di secondo grado, ai sensi dell'art. 346 c.p.c.. Ed infatti, vertendo il giudizio di appello proprio sulla questione se la promittente venditrice avesse o meno adempiuto all'obbligo suddetto, il tema della idoneità della dichiarazione prodotta a dimostrare l'adempimento costituiva lo specifico

oggetto dell'accertamento che veniva demandato al giudice di secondo grado. In termini generali, deve inoltre sottolinearsi che laddove l'adempimento di una prestazione sia contestato, la prova di averla correttamente eseguita spetta al debitore e le contestazioni del creditore di avervi adempito non costituiscono eccezioni in senso stretto, ma mere argomentazioni difensive. L'eccezione in senso stretto, infatti, consiste nella deduzione di un fatto impeditivo o estintivo del diritto vantato dalla controparte, laddove è mera difesa la contestazione dei fatti posti dall'altra parte a fondamento del suo diritto (Cass. n. 8525 del 2020; Cass. n. 14515 del 2019; Cass. n. 23796 del 2018; Cass. n. 816 del 2009; Cass. n. 15211 del 2005).

Priva di pregio è anche la denuncia di violazione dell'art. 101 c.p.c., per l'ovvia ragione che l'esito della valutazione della prova circa la sua idoneità a dimostrare un determinato fatto costituisce un tema espressamente devoluto al giudice della causa, nei cui confronti non può prospettarsi, per definizione, una decisione a sorpresa.

Il quinto, sesto e settimo motivo di ricorso sono pertanto respinti. I primi quattro motivi vanno invece dichiarati inammissibili, vertendo su questione superata dall'accertamento compiuto dalla Corte di appello che la promittente venditrice non aveva provveduto, nemmeno successivamente alla data prevista per il rogito, a procurarsi le dichiarazioni di rinuncia alla prelazione dei proprietari confinanti.

4. Il ricorso è pertanto respinto.

Le spese del giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza, dando conto che l'atto depositato dal controricorrente in prossimità della data fissata per la camera di consiglio non riveste contenuto di memoria illustrativa, limitandosi a riportare le conclusioni del controricorso.

Si dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio, che liquida in Euro 2.490,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali.

Dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

(Omissis)