

## TESTO DELLA SENTENZA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. II CIVILE - SENTENZA 11 giugno 2013, n.14648 - Pres. Goldoni – est. Manna

### Motivi della decisione

1. - Il primo motivo del ricorso principale denuncia la contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata circa la gravità dell'inadempimento della società promittente la vendita e il correlativo giudizio sulla buona fede dei promissari acquirenti nell'eccepirlo, nonché la violazione degli artt. 1372, 1375, 1460, 1667, 1668 e 2697 c.c., in relazione, rispettivamente, ai nn. 3 e 5 dell'art. 360 c.p.c..

Sostengono i ricorrenti che la contraddittorietà della motivazione consiste nell'aver la Corte territoriale ritenuto che possano coesistere da un lato la gravità ex art. 1455 c.c. dell'inadempimento del promittente venditore e dall'altro la mala fede del promissario acquirente che solleva l'eccezione d'inadempimento ai sensi dell'art. 1460 c.c., rifiutando di pagare il residuo prezzo. Ciò contrasta con l'orientamento della giurisprudenza ai legittimità, secondo cui l'eccezione di inadempimento è formulata in mala fede solo se quest'ultimo non è grave, vale a dire che ha scarsa importanza a norma dell'art. 1455 c.c.. Quando, invece, l'inadempimento è grave sussiste inevitabilmente la buona fede dell'altra parte che solleva l'eccezione ex art. 1460 c.c., in quanto è stato leso il suo interesse all'esatto adempimento.

2. - Col secondo motivo è dedotta la violazione dell'art. 1460 c.c. e degli artt. 101, 112 e 115 c.p.c. e il vizio di motivazione, in relazione, rispettivamente, ai nn. 3 e 5 dell'art. 360 c.p.c..

Nel ritenere del tutto sproporzionato rispetto ai vizi il mancato pagamento del residuo prezzo, la Corte territoriale, sostengono i ricorrenti, non ha indicato quale sarebbe stato l'inadempimento proporzionato agli stessi, né ha considerato che su una tale proporzione la PE.MA. non aveva sollevato alcuna questione, di talché la sentenza impugnata è incorsa al riguardo nel vizio di extra petizione.

3. - Col terzo motivo i ricorrenti deducono la violazione degli artt. 1458 e 1493 c.c., in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c..

La Corte d'appello, si sostiene, avrebbe errato nell'istituire un nesso causale-sinallagmatico tra il pagamento delle rate residue e il mantenimento del possesso degli appartamenti. Invece, il primo non è dovuto se rientra nell'eccezione di inadempimento, mentre il secondo è legittimo fin tanto che non sia emessa una sentenza sulla risoluzione.

4. - Il quarto mezzo denuncia il vizio di contraddittorietà della motivazione in ordine alla questione relativa al risarcimento dei danni, e la violazione degli artt. 101, 112 e 115 c.p.c., in relazione, rispettivamente, ai nn. 5 e 3 dell'art. 360 c.p.c..

Avendo errato sull'accertamento della responsabilità esclusiva dell'inadempimento, la Corte territoriale, sostengono i ricorrenti, ha errato anche nel risarcimento dei danni. Nel caso di inadempimento del promittente venditore il risarcimento spettante al promissario acquirente consiste nella differenza tra il valore commerciale del bene al momento della proposizione della domanda di risoluzione e il prezzo pattuito, differenza che, al contrario del prezzo pagato, deve essere rivalutata per compensare la svalutazione monetaria intervenuta medio tempore. Ha errato, pertanto, la sentenza d'appello nella parte in cui ha liquidato in favore degli odierni ricorrenti solo la somma di Euro 65.356,36 (di cui 46.481,12 per l'acconto pagato sul prezzo e 17.055,64 per opere realizzate sugli immobili e ritenute dall'altra parte ai sensi dell'art.936 c.c.), oltre gli interessi moratori. Così come la sentenza impugnata è pure errata nella parte in cui ha liquidato in favore

della società PE.MA. Euro 83.007,00 (di cui 81.807,00 per la mancata disponibilità degli immobili, ed il resto per danni arrecati al bagno di servizio del garage B), oltre interessi dalla domanda al saldo. Tale pronuncia consente alla società promittente venditrice di lucrare Euro 17.650,64 in più rispetto al risarcimento riconosciuto agli appellanti, che hanno subito l'inadempimento altrui e quindi il danno.

Ugualmente illogica ed illegittima, prosegue la censura, è la negazione del risarcimento per il mancato acquisto di altri immobili. Nel ricostruire i fatti e nel ritenere non adeguatamente provato il nesso causale tra la risoluzione del contratto con la PE.MA. e la perdita di un diverso contratto preliminare stipulato con altri, la Corte distrettuale ha ommesso di considerare che per l'immobile oggetto di quest'ultimo contratto era stata presentata istanza di concessione in sanatoria, e che al riguardo la PE.MA. non aveva mai eccepito alcunché né in primo grado, né in appello, in quanto tale istanza era stata accolta. La Corte d'appello avrebbe, quindi, violato il principio del contraddittorio pronunciandosi ultra petita, ed oltre tutto in modo illogico ed illegittimo, perché nessuno aveva fornito la prova di un provvedimento negativo sull'istanza di sanatoria. Anche la data certa della scrittura non è mai stata eccepita dalla società PE.MA. e non poteva, pertanto, essere rilevata d'ufficio.

Infine, il nesso causale tra la risoluzione del contratto preliminare in data 21.11.1996 con G..C. e la conclusione del preliminare con la PE.MA., rientra nei principi generali del risarcimento dei danni ex art. 2043 c.c. Infatti, i sigg.ri F. , se avessero avuto conoscenza durante le trattative con la società PE.MA. di tutte le irregolarità urbanistiche e dei vizi degli appartamenti, non avrebbero sciolto il contratto con il C. ed avrebbero, così, acquistato le due villette offerte per il prezzo di lire 300 milioni, essendo i relativi vizi lievi e sanabili in poco tempo.

5. - Con i due connessi motivi del ricorso incidentale, che la società controricorrente tratta in maniera unitaria, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 c.c., in relazione al n. 3 dell'art. 360 c.p.c., e la contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata, in rapporto al n. 5 dell'art. 360 c.p.c..

La Corte territoriale ha ritenuto non controverso che con una scrittura integrativa in data 9.1.1999 le parti avevano definito ogni questione sui vizi costruttivi degli immobili, così come denunciati dai promissari acquirenti, in cambio di una più comoda dilazione del prezzo, ed ha ritenuto che tali carenze costruttive potevano reputarsi sostanzialmente superate dall'accordo integrativo con il quale le parti erano addivenute ad una composizione dei rispettivi interessi. Quindi, i giudici d'appello hanno poi affermato che vizi costruttivi e mancato ottenimento del certificato di agibilità costituivano grave inadempimento della società PE.MA., per poi sostenere, invece, in punto di inadempimento dei promissari acquirenti, che il fatto che essi avessero abitato gli immobili in questione dimostrava 'per fatti concludenti' che i vizi non erano poi tali da pregiudicare in modo radicale la funzione abitativa dei due immobili. Tali affermazioni, si sostiene, contrastano con una corretta applicazione dell'art. 1455 c.c. e sono tra loro in evidente contrasto logico.

Altrettanto è da dirsi, infine, in ordine alla ritenuta tardiva produzione del certificato di agibilità, intervenuto in data 13.2.2004. Infatti, secondo Cass. nn. 3851/08 e 6548/10 non può negarsi rilievo al rilascio del certificato di agibilità nel corso del giudizio di risoluzione del contratto di vendita, promosso dall'acquirente, perché si tratta di circostanza che esclude l'esistenza originaria di impedimenti al rilascio della certificazione dell'effettiva conformità dell'immobile alle norme urbanistiche ed impedisce la risoluzione del contratto.

6. - Il primo motivo del ricorso principale ed il primo del ricorso incidentale - che vanno trattati insieme per la natura comune delle doglianze ivi rispettivamente svolte - sono fondati, nei termini che seguono.

6.1. - In base alla costante giurisprudenza di questa Corte Suprema, nei contratti con prestazioni corrispettive, quando le parti si addebitino inadempimenti reciproci, proponendo l'una contro l'altra vicendevolmente domande contrapposte, come del resto nel caso in cui il convenuto si limiti a contrastare la domanda di risoluzione o di

adempimento, giustificando la propria inadempienza con l'inadempienza dell'altro contraente, il giudice del merito, ai fini della decisione, deve procedere ad una valutazione unitaria e comparativa dei rispettivi inadempimenti e comportamenti dei contraenti, che, al di là del pur necessario riferimento all'elemento cronologico degli stessi, li investa nel loro rapporto di dipendenza (sul piano causale) e di proporzionalità, nel quadro della funzione economico-sociale del contratto, in maniera da consentire di stabilire su quale dei contraenti debba ricadere l'inadempimento colpevole che possa giustificare l'inadempimento dell'altro, in virtù del principio inadimplenti non est adimplendum (Cass. nn. 1077/95 e 3002/04; del tutto analogamente, v. anche, fra le tante, Cass. nn. 987/10, 26943/06, 11374/06 e 2992/04, nonché, con riguardo all'omologa situazione processuale che si instaura allorché ad una domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. di un contratto preliminare si contrapponga la domanda di risoluzione o l'eccezione di risolubilità del medesimo contratto per inadempimento dell'attore, Cass. nn. 12296/11, 14378/04 e 9176/00).

Mentre è possibile che tale accertamento dia esito negativo per entrambe le domande o le eccezioni vicendevolmente proposte, nel senso che gli inadempimenti dedotti non sussistano o non siano connotati dalla gravità richiesta dall'art. 1455 c.c. per la risoluzione del contratto, sicché le contrapposte domande o eccezioni debbano essere respinte, non è inverabile, al contrario, l'ipotesi opposta. Infatti, nei contratti con prestazioni corrispettive non è consentito al giudice del merito di pronunciare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. o di ritenere la legittimità del rifiuto di adempiere a norma dell'art. 1460 stesso codice, in favore di entrambe le parti, perché la valutazione della colpa nell'inadempimento ha carattere unitario e l'inadempimento deve essere addebitato esclusivamente a quel contraente che, con il proprio comportamento colpevole prevalente, abbia alterato il nesso di reciprocità che lega le obbligazioni assunte con il contratto, dando causa al giustificato inadempimento dell'altra parte (Cass. nn. 25847/08, 27/02 e 5940/78).

6.1.1. - La Corte territoriale non si è attenuta ai suddetti, consolidati principi di diritto, poiché ha frazionato la valutazione di ciascuna domanda, così da giungere a valutazioni decontestualizzate l'una dall'altra e per soprammercato manifestamente

contraddittorie. Qualificato in termini di gravità ai fini dell'accoglimento della domanda, ciascun inadempimento è stato poi incoerentemente depotenziato allorché la Corte distrettuale ha dovuto valutarne l'incidenza sub specie di eccezione ex art. 1460 c.c..

7. - L'accoglimento dei suddetti motivi assorbe l'esame delle restanti censure sia del ricorso principale che di quello incidentale.

8. - Nei limiti anzi detti entrambi i ricorsi vanno accolti, e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Catanzaro, che nel decidere il merito si atterrà al seguente principio di diritto: 'nei contratti con prestazioni corrispettive non è consentito al giudice del merito di pronunciare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. o di ritenere la legittimità del rifiuto di adempiere a norma dell'art. 1460 stesso codice, in favore di entrambe le parti, perché la valutazione della colpa nell'inadempimento ha carattere unitario e l'inadempimento deve essere addebitato esclusivamente a quel contraente che, con il proprio comportamento colpevole prevalente, abbia alterato il nesso di reciprocità che lega le obbligazioni assunte con il contratto, dando causa al giustificato inadempimento dell'altra parte'.

9. - Il giudice di rinvio, inoltre, provvederà sulle spese del presente giudizio di cassazione, ai sensi dell'art. 385, comma 3 c.p.c..

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso principale, assorbiti gli altri, accoglie il primo motivo del ricorso incidentale, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Catanzaro, che provvederà anche sulle spese di cassazione.