

Civile Ord. Sez. 2 Num. 10846 Anno 2019  
Presidente: SAN GIORGIO MARIA ROSARIA  
Relatore: FORTUNATO GIUSEPPE  
Data pubblicazione: 18/04/2019

### ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5315/2015 R.G. proposto da

**Benvenuto Valerio**, rappresentato e difeso dall'avv. Pier Luigi Cuneo, con domicilio in Chiavari, Corso Gianelli 1/3.

**- ricorrente -**

contro

**Salvi Alba**, rappresentata e difesa dall'avv. Marcello Calcagno, con domicilio in Genova alla Piazza Oriani n. 3/4.

**- controricorrente -**

avverso la sentenza non definitiva n. 563/2012 e della sentenza definitiva n. 959/2014 della Corte di appello di Genova, depositate rispettivamente in data 9.5.2012 e 10.7.2014.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 9.1.2019 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

### FATTI DI CAUSA

Anna Salvi e Emma Salvi, eredi di Maria Pratolongo, hanno convenuto in giudizio Valerio Benvenuto, chiedendo la condanna al rilascio del loro immobile sito in Lumarzo, alla Via Chiappato n. 92,

04  
31/13

e per ottenere il risarcimento del danno da occupazione abusiva a far data dal 26.4.2002.

Valerio Benvenuto ha dedotto di aver acquistato l'immobile dalla precedente titolare e di aver versato il prezzo; ha spiegato riconvenzionale per far accertare la validità dell'acquisto e l'inadempimento delle attrici alla stipula del rogito notarile necessario alla trascrizione dell'atto; in via subordinata ha chiesto la condanna delle controparti alla restituzione di € 12.911,00, pari al prezzo versato, maggiorato dagli interessi.

Il Tribunale di Genova ha respinto la domanda principale ed, in accoglimento della riconvenzionale, ha dichiarato il Benvenuto proprietario dell'immobile, ma la sentenza è stata riformata dalla Corte di appello di Genova che, con sentenza non definitiva n. 563/2012, ha ritenuto che i documenti prodotti dal Benvenuto per provare il perfezionamento della vendita immobiliare costituissero delle semplici dichiarazioni di versamento del prezzo, inidonee a produrre effetti traslativi.

Con successiva sentenza n. 959/2014, il giudice distrettuale ha liquidato il danno da occupazione *sine titulo* in € 2795,65 oltre accessori in favore di Alba Salvi e ha ordinato la restituzione di € 4406,00 oltre accessori, regolando le spese.

Per la cassazione di entrambe le sentenze di appello, Valerio Benvenuto ha proposto ricorso in due motivi.

Alba Salvi ha depositato controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Il primo motivo deduce la violazione degli artt. 1362 e ss., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., lamentando che la Corte distrettuale abbia erroneamente escluso che i documenti prodotti a sostegno della domanda riconvenzionale spiegata in primo grado dimostrassero il perfezionamento della vendita nel rispetto del requisito della forma scritta, sebbene contenessero l'indicazione dell'importo versato, la causale del pagamento, i soggetti contraenti e recassero le firme delle parti, trascurando che la forma deve

ritenersi osservata non solo se la volontà negoziale sia contenuta in un documento unico, ma anche quando gli elementi essenziali del contratto risultino da una pluralità di documenti, pur se sottoscritti in tempi diversi.

La Corte di merito avrebbe dovuto sondare la reale volontà delle parti evincibile dagli atti e tener conto anche del loro comportamento complessivo, considerando che il ricorrente era stato immesso nel possesso del bene e lo aveva posseduto per un lungo tempo.

Il motivo non può ricevere accoglimento.

La Corte distrettuale, senza affatto escludere che il contratto di vendita immobiliare possa perfezionarsi pur in assenza di dichiarazioni contestuali, purché redatte in forma scritta, ha nello specifico apprezzato il contenuto dei sette documenti prodotti in giudizio e, pur rilevando che essi menzionavano l'immobile controverso, l'importo rateizzato del prezzo complessivo e la causale "per acquisto", ha ritenuto che costituissero mere attestazioni di versamento riferibili ad un accordo precedente non formalizzato per iscritto e quindi nullo.

Ha rilevato che detta documentazione non conteneva alcun elemento che provasse *la volontà dell'alienante di vendere l'immobile e quello dell'acquirente di accettare l'acquisto* e che, in particolare, l'atto del 24.11.1999 comprovava il pagamento di un acconto di £. 2.000.000 sul maggior importo di £. 5.000.000, richiamando un contratto preesistente di cui erano *rimasti ignoti la natura giuridica ed il contenuto*.

Ha concluso, perciò, che i documenti erano attinenti alla mera esecuzione di un contratto invalido per carenza della forma *ad substantiam* e ciò anche a considerare il valore ricognitivo delle dichiarazioni ivi contenute.

Non si ravvisa, quindi, alcuna violazione dei canoni di interpretazione negoziale, poiché la sentenza impugnata, proprio procedendo dall'esame letterale delle scritture e dal loro contenuto complessivo, ne ha accertato il valore di quietanze (desumibile dalle formule

impiegate: *ricevo in acconto; ricevuto dal Benevento l'importo, ricevo a saldo*), osservando che non era rinvenibile alcuna manifestazione di volontà direttamente volta allo scambio di proposta ed accettazione e che le scritture richiamavano implicitamente un accordo preesistente non perfezionato per iscritto. Non poteva rilevare sul piano interpretativo che il Benevento fosse stato immesso nel possesso, poiché tale condotta era compatibile anche con la stipula di una vendita nulla, la cui esecuzione era, inoltre, inidonea a convalidare il negozio.

La pronuncia è, per altro verso, conforme all'orientamento di questa Corte secondo cui nei contratti aventi ad oggetto il trasferimento di beni immobili, ad integrare l'atto scritto, richiesto "ad substantiam", non è sufficiente un qualsiasi documento, ma occorre che lo scritto contenga la manifestazione di volontà di concludere il contratto e sia posto in essere dalle parti al fine specifico di manifestare tale intento negoziale.

Non vale ad integrare la necessaria forma scritta una dichiarazione di quietanza, la quale dà la prova dell'avvenuto pagamento e presuppone la conclusione del contratto senza porre in essere il contratto stesso (Cass. 5158/2012; Cass. 12673/1997; Cass. 10649/1994).

Per altro verso, il giudizio espresso dal giudice di merito secondo cui un dato documento non contenga gli estremi costitutivi del contratto di vendita involge un apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, salvo che per vizi di motivazione (Cass. 1356/1966).

**2.** Il secondo motivo censura l'omessa motivazione su un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c. lamentando che la sentenza impugnata, pur avendo dato atto che i documenti prodotti dal ricorrente contenevano tutti gli elementi essenziali del contratto, abbia, in modo palesemente contraddittorio, ritenuto che costituissero mere quietanze, senza peraltro apprezzare il fatto che la volontà negoziale delle parti era desumibile dal loro

comportamento successivo e dall'avvenuta immissione in possesso del ricorrente.

Il motivo è inammissibile.

Occorre premettere che, sebbene la sentenza non definitiva n. 563/2012 sia stata depositata in data 19.5.2012, essa è stata impugnata in cassazione unitamente alla sentenza definitiva depositata dopo l'11.9.2012, per cui entrambe le decisioni ricadono nella nuova formulazione dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., come risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 54, D.L. 83/2012, convertito con L. 134/2012, dovendosi ritenere che anche la prima pronuncia sia stata depositata nella data di quella definitiva, essendo parte inscindibile della statuizione relativa all'intera controversia (Cass. 20958/2018; Cass. 23363/2012).

La norma, nella nuova formulazione, contempla un vizio della decisione, diverso e autonomo da quelli afferenti alla motivazione, consistente nell'omesso esame di un dato accadimento oggettivo, risultante dagli atti processuali o dalla sentenza ed avente carattere decisivo.

Inoltre, proprio per effetto della portata sistematica delle novità introdotte, il controllo sulla motivazione, esperibile ove sia censurata la violazione dell'art. 132, comma primo, n. 4 c.p.c. risulta circoscritto nei limiti di garanzia del minimo costituzionale ai sensi dell'art. 111 Cost. e comunque nei casi tipizzati dalla giurisprudenza di questa Corte, che non includono anche la contraddittorietà ed insufficienza della motivazione stessa (Cass. 23940/2017; Cass. 21257/2014; Cass. 13928/2015; Cass. s.u. 8053/2014).

Per completezza va osservato che, nello specifico, non è ravvisabile alcuna insuperabile contraddittorietà nell'affermazione della Corte di merito secondo cui la documentazione, pur contenendo i termini dell'accordo, comprovasse esclusivamente l'effettuazione di pagamenti rateali senza esprimere direttamente la volontà negoziale delle parti, poiché l'indicazione dei termini dell'accordo ben potevano

essere riprodotti nelle ricevute di pagamento, senza mutarne la natura giuridica, restando irrilevante, per quanto detto, che, in assenza della necessaria forma scritta, il contratto, benché nullo, avesse avuto esecuzione.

Il ricorso è respinto con aggravio di spese secondo soccombenza.

Sussistono le condizioni per dare atto che il ricorrente è tenuto a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 115/2002.

### **P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali, pari ad € 2000,00 per compenso, ed € 200,00 per esborsi, per il presente giudizio di legittimità, nonché ad € 1500,00 per il procedimento ex art. 367 c.p.c., oltre ad iva, cnap e rimborso forfettario spese generali in misura del 15%.

Si dà atto che il ricorrente è tenuto a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 115/2002.

Così deciso in Roma, ~~11.8.2018~~ *nella camera di consiglio del 5/4/2019*

### **IL PRESIDENTE**

Maria Rosalia San Giorgio

*Maria*  
Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

**Roma, 18 APR. 2019**

Corte di Cassazione - copia non ufficiale