

Civile Ord. Sez. 6 Num. 13471 Anno 2019

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: FALASCHI MILENA

Data pubblicazione: 18/05/2019

ORDINANZA

sul ricorso 18483-2017 proposto da:

TOMASINI ITALO, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA COLA DI RIENZO 69, presso lo studio dell'avvocato GIANALBERTO FERRETTI, rappresentato e difeso dall'avvocato MAURIZIO CANNIZZO;

- ricorrente -

contro

VILLA HELOISE SPA COSTRUZIONI IN LIQUIDAZIONE;

- intimata -

avverso la sentenza n. 188/2017 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata l'01/02/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 07/11/2018 dal Consigliere Relatore Dott. MILENA FALASCHI.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Tribunale di Palermo, con sentenza n. 2038/2011, rigettava la domanda proposta da Italo Tomasini di esecuzione in forma specifica, ex art. 2932 c.c., della proposta irrevocabile di acquisto dell'8/07/2003 di un immobile di proprietà della Società Villa Heloise s.p.a. Costruzioni.

A seguito di appello interposto dal Tomasini, la Corte di appello di Palermo, con sentenza n. 188/2017, respingeva il gravame, confermando la sentenza di primo grado.

Avverso la sentenza della Corte di appello di Palermo, il Tomasini propone ricorso per cassazione, fondato su un unico motivo.

E' rimasta intimata la Società Villa Heloise s.p.a.

Ritenuto che il ricorso potesse essere rigettato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, regolarmente comunicata al difensore del ricorrente, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

In prossimità dell'adunanza camerale parte ricorrente ha depositato anche memoria illustrativa.

Atteso che:

- con l'unico motivo il ricorrente denuncia, ex art. 360 c. 1 n. 3 e n. 5 c.p.c., la violazione e la falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. in relazione agli artt. 1326 e ss. c.c., per non aver la Corte di merito qualificato la proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile di proprietà della Villa Heloise s.p.a., formulata dal Tomasini, un contratto preliminare di compravendita, suscettibile di esecuzione in forma specifica, ex art. 2932 c.c.. A detta del ricorrente, una serie di elementi fattuali tra cui l'accettazione da parte della società della somma di 2000,00 euro versata dal Tomasini al momento della formulazione della proposta irrevocabile, la consegna delle chiavi e della planimetria dell'appartamento, nonché l'autorizzazione al posteggio avrebbero

dovuto consentire di ritenere accettata la proposta di acquisto da parte della Villa Heloise s.p.a. e, per l'effetto, concluso il contratto preliminare di vendita.

Il ricorso non può trovare accoglimento.

Come chiarito dalle Sezioni Unite di questa Corte (sentenza n. 4628/2015) talvolta nelle operazioni negoziali aventi ad oggetto beni immobili la configurabilità di due fasi anteriori al rogito o comunque all'atto traslativo, ovvero una prima fase di stipula della proposta irrevocabile e una seconda di conclusione del contratto preliminare, dimostra che le parti sono incerte e intendono meglio orientarsi, cosicchè tale scissione risponde all'esigenza di "fermare l'affare", ossia di dare vincoli giuridici all'operazione economica condivisa negli elementi essenziali, restando però, per una delle parti l'esigenza di verificare con certezza la praticabilità dell'operazione, prima ancora che di definirla in termini più precisi e articolati.

Ciò può dipendere, ad esempio, dal grado di conoscenza di tutti gli elementi di fatto che occorre aver presenti per manifestare la volontà il cui incontro dà vita all'accordo vincolante consacrato nel contratto preliminare. La procedimentalizzazione della fasi contrattuali non può, dunque, di per sé essere connotata da disvalore, se corrisponde a "un complesso di interessi che stanno realmente alla base dell'operazione negoziale".

Ciò posto, occorre ribadire che l'irrevocabilità della proposta contrattuale (c.d. "a fermo" o "ferma"), disciplinata dall'art. 1329 c.c., consiste nella temporanea privazione degli effetti di una eventuale revoca voluta dal proponente e risponde allo scopo di accordare al destinatario per l'accettazione della proposta uno spatium deliberandi maggiore di quello ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o secondo gli usi (Cass. n. 18001/2010).

Orbene, nella specie, la Corte di merito ha accertato che la proposta irrevocabile di acquisto dell'8/07/2003 sottoscritta dal Tomasini rispondesse alla ratio di lasciare alla società Villa Heloise la possibilità di scegliere se

accettare o meno fino alla data del 31.7.2003 (clausola 5 della proposta), cosicché nessun obbligo nasceva a carico della società che, nelle more, avrebbe potuto valutare altre proposte, nonché verificare il consenso degli istituti di credito alla cancellazione delle ipoteche gravanti sull'immobile oggetto della proposta, essendo tale consenso necessario ai fini dell'accettazione della proposta del Tomasini (punto 2, lett. a) della proposta). Mancando l'accettazione della proposta da parte della società, nessun contratto poteva ritenersi concluso, non rappresentando la consegna delle chiavi e della planimetria dell'appartamento, peraltro ancora allo stato "grezzo" e privo del certificato di abitabilità, comportamenti idonei a sostituire la mancata accettazione, trattandosi di contratto che avendo ad oggetto un bene immobile prevede la forma scritta ad substantiam, ex art. 1350 c.c., non sostituibile con comportamenti concludenti (Cass. n. 25140/2015).

Ciò preclude anche l'esame della rilevanza della riscossione dell'assegno di € 2.000,00 asseritamente versato a titolo di caparra.

Ciò posto, si osserva che il motivo di ricorso non supera neanche lo scrutinio di ammissibilità di cui all'art. 360 bis, primo comma, n. 1, c.p.c., da svolgersi (relativamente ad ogni singolo motivo) con riferimento al momento della decisione (Cass. Sez. Un. n. 7155 del 2017), atteso che la condizione di ammissibilità del ricorso, indicata nella citata disposizione processuale, non è integrata dalla mera dichiarazione, espressa nel motivo, di porsi in contrasto con la giurisprudenza di legittimità, laddove non vengano individuate le decisioni e gli argomenti sui quali l'orientamento contestato si fonda (cfr. Cass. n. 3142 del 2011 e Cass. n. 19190 del 2017). Lo stesso, infatti, è da ritenere manifestamente infondato, limitandosi a menzionare altri precedenti e principi di diritto (sull'interpretazione degli atti negoziali), ma omette del tutto qualsivoglia confronto critico proprio con la giurisprudenza di questa Corte

relativa al caso specifico, e ciò rende inammissibile il ricorso ai sensi dell'art. 360-bis, n. 1 c.p.c., per come (re)interpretato dal recente arresto di Cass. S. U. n. 7155 del 2017 cit..

Nulla per le spese in difetto di attività difensiva da parte dell'intimata società. Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P . Q . M .

La Corte, dichiara inammissibile il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della VI-2^a Sezione Civile, il 7