

Civile Ord. Sez. 2 Num. 30686 Anno 2019
Presidente: SAN GIORGIO MARIA ROSARIA
Relatore: GRASSO GIUSEPPE
Data pubblicazione: 25/11/2019

ORDINANZA

sul ricorso 24607-2015 proposto da:

INTERNAUTICA SRL in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato PIETRO CORDA;

- *ricorrente* -

contro

CABRAS ELIO, elettivamente domiciliato in ROMA, LUNGOTEVERE RAFFAELLO SANZIO 2, presso lo studio dell'avvocato GIORGIO MARTELLINO, rappresentato e difeso dall'avvocato SALVATORE DEIANA;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 354/2014 della CORTE D'APPELLO DI

2019

1719

ja

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

CAGLIARI sezione distaccata di SASSARI, depositata il
14/08/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 02/07/2019 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO.



Ritenuto che la vicenda qui in esame può sintetizzarsi nei termini seguenti:

- il Tribunale e la Corte d'appello, per quel che residua di rilievo, rigettarono la domanda con la quale la s.r.l. Internautica aveva chiesto la risoluzione del contratto (che i giudici qualificano di compravendita e non mero preliminare), con il quale la stessa aveva alienato a Elio Cabras taluni supposti lotti, nell'aspettativa che si ~~fosse~~^{verrebbe} realizzata nel successivo biennio l'ipotizzata edificabilità dell'area, essendosi verificata la clausola risolutiva (non intervenuta edificabilità nel biennio), dietro corresponsione al Cabras, come da contratto, del prezzo pagato, maggiorato del 50%;

- il rigetto ha per presupposto l'interpretazione della clausola in parola: << trascorsi due anni dalla firma della presente scrittura e non avendo ancora ottenuto le necessarie autorizzazioni per poter costruire, può chiedersi la risoluzione del presente contratto e la Soc. Internautica dovrà rimborsare al Sig. Elio Cabras un importo pari ad una volta e mezzo la somma pagata (...) >>;

- la detta clausola, infatti, viene dai giudici interpretata nel senso che la risoluzione avrebbe potuto essere fatta valere solo dal compratore, non giustificandosi l'opposta tesi per l'uso impersonale dell'espressione: <<può chiedersi>> e tenuto conto del fatto che l'unico soggetto interessato allo sfruttamento della capacità edificatoria era l'acquirente, mentre nessun interesse avrebbe avuto la venditrice, che, inoltre, si era avvalsa della clausola a distanza di 12 anni e solo dopo aver ricevuto il sollecito a stipulare l'atto pubblico da parte del Cabras;

ritenuto che avverso la decisione d'appello ricorre la s.r.l. Internautica sulla base di quattro motivi, che il Cabras resiste con controricorso e che entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative;

- con i primi tre motivi, fra loro osmotici, la ricorrente assume violazione degli artt. 1362, 1363, 1364, 1365^{c.c.}, omesso esame di un fatto controverso e decisivo, nonché violazione degli artt. 115 e 116_g cod. proc. civ., sulla base, in sintesi, di quanto segue:

- la Corte d'appello aveva errato nell'individuare la volontà dei contraenti e nell'interpretazione del contratto e delle sue clausole, tenuto conto delle espressioni utilizzate, alla luce del criterio di buona fede; in particolare, non v'era ragione per attribuire alla locuzione <<può chiedersi>> un significato che escludesse una delle parti; era irragionevole (e la sentenza d'appello_r non~~a~~ aveva considerato la censura) che il compratore fosse lasciato libero *ad libitum* di chiedere la risoluzione, al contrario del venditore; né_r era in alcun modo dimostrato che il Cabras avesse un interesse alla edificabilità dei lotti; per contro, specifico interesse aveva la ricorrente a riprendersi il fondo, da utilizzare in un futuro piano di lottizzazione, conforme al P.U.C. approvato; non si era considerato che la condizione non si era avverata (come era pacifico), nonostante la fattiva attivazione della venditrice, per complesse ragioni amministrative e urbanistiche;

considerato che il complesso censorio sopra sintetizzato merita di essere accolto per le ragioni che seguono:

a) come più volte chiarito in questa sede, la denuncia della violazione dei canoni legali in materia d'interpretazione del contratto non può costituire l'usbergo, o se si vuole l'escamotage, attraverso il quale sottoporre impropriamente al giudizio di legittimità valutazioni di esclusivo merito, tanto da essersi reso necessario predicare l'insufficienza della mera enunciazione della pretesa violazione di legge, in rivendicazione del risultato interpretativo favorevole, disatteso dal giudice del merito, occorrendo, per contro, individuare, con puntualità, il canone ermeneutico violato, correlato al materiale probatorio acquisito; in quanto, <<*L'opera dell'interprete, mirando a determinare una realtà storica ed obiettiva, qual è la volontà delle*

parti espressa nel contratto, è tipico accertamento in fatto istituzionalmente riservato al giudice del merito, censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei canoni legali d'ermeneutica contrattuale posti dagli artt. 1362 ss. c.c., oltre che per vizi di motivazione nell'applicazione di essi: pertanto, onde far valere una violazione sotto entrambi i due cennati profili [il secondo, ovviamente, sotto il regime del vecchio testo del n. 5 dell'art. 360, cod. proc. civ.], il ricorrente per cassazione deve, non solo fare esplicito riferimento alle regole legali d'interpretazione mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assuntivamente violati o questi abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti; di conseguenza, ai fini dell'ammissibilità del motivo di ricorso sotto tale profilo prospettato, non può essere considerata idonea - anche ammesso ma non concesso lo si possa fare implicitamente - la mera critica del convincimento, cui quel giudice sia pervenuto, operata (...) mediante la mera ed apodittica contrapposizione d'una difforme interpretazione a quella desumibile dalla motivazione della sentenza impugnata, trattandosi d'argomentazioni che riportano semplicemente al merito della controversia, il cui riesame non è consentito in sede di legittimità (ex pluribus, da ultimo, Cass. 9.8.04 n. 15381, 23.7.04 n. 13839, 21.7.04 n. 13579, 16.3.04 n. 5359, 19.1.04 n. 753)>> (Sez. 2, n. 18587, 29/10/2012 ~~ca~~); si veda anche, per la ricchezza di richiami, Sez. 6-3, n. 2988, 7/2/2013);

b) ciò premesso, occorre, tuttavia, convenire sulla necessità di cogliere il discrimine tra la sussunzione fattuale, sulla scorta della quale, il giudice del merito ha insindacabilmente interpretato il contratto e le sue clausole, e la violazione o falsa applicazione dei criteri ermeneutici legali, delle quali è chiamata a conoscere questa

6

Corte; discrimine che è dato cogliere laddove la sentenza di merito, piuttosto che interpretare il contratto, facendo ricorso ai parametri legali, dando conto delle risultanze istruttorie, poste alla base della sussunzione, operando attraverso enunciazioni inconoscibili, perché frutto di una congetturazione interiore, ipotizza una ricostruzione fattuale, alla stregua della quale, poi, proceda al confronto con i precetti normativi di cui all'art. 1362 e segg. cod. civ.;

d) nel caso qui in esame la sentenza impugnata assegna alla locuzione <<può chiedersi>> un significato dimidiato (solo il compratore avrebbe potuto chiedere) che, oltre a non trovare conforto sul piano squisitamente grammaticale (non viene spiegato perché l'impersonale "si" debba riferirsi solo a una delle parti contrattuali e non a entrambe), poggia su considerazioni (quella che avrebbe dovuto essere la ricostruzione fattuale, frutto del vaglio probatorio si riduce a criptiche, involute e apodittiche congetture) aspecifiche, perché non corroborate da percorsi argomentativi ripercorribili, tenendo conto delle evidenze di causa, il cui fondamento è ignoto (solo il compratore, per la sentenza, avrebbe avuto interesse a far valere l'avveramento della clausola risolutiva), a fronte del tenore letterale che non giustifica affatto la distinzione e, ancor meno, a fronte della disciplina del contratto condizionale (art. 1353 e segg.), che, salvo l'emergere di volontà diversa (la, quale, appunto, si pone come deroga alla regola generale), assegna a tutte le parti del contratto il diritto a far valere l'avveramento della condizione risolutiva, avendo tutte interesse a liberarsi del vincolo negoziale;

considerato che, in sintesi, deve affermarsi il seguente principio di diritto: fermo restando che l'interpretazione del contratto resta tipico accertamento devoluto al giudice del merito, tuttavia, nel caso in cui non sia dato rinvenire il criterio ermeneutico che ha indirizzato l'opera del predetto giudice, peraltro in presenza d'emergenze semantiche obiettivamente non corroboranti l'interpretazione proposta, sussiste

la violazione delle disposizioni di cui all'art. 1362 e segg. cod. civ., senza che occorra ulteriormente onerare il ricorrente di ricercare egli, con specificità, la ratio decisoria avversata; infatti, il giudice viene meno al dovere d'interpretazione secondo i canoni legali, ove fornisca un'esegesi svincolata da regole conoscibili, nel senso di verificabili attraverso il vaglio probatorio, e non giustificata dal contenuto letterale dello strumento negoziale;

considerato che in ragione dell'esposto la sentenza deve essere annullata con rinvio, per nuova valutazione che tenga conto dei principi di diritto sopra enunciati, restando assorbito il quarto motivo, con il quale la ricorrente lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 1256 e 1477 cod. civ., assumendo che la prestazione avrebbe dovuto considerarsi estinta per sopravvenuta impossibilità della ^{stessa} prestazione, a cagione della concreta inesistenza dei lotti);

considerata l'opportunità di rimettere al Giudice del rinvio il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità;

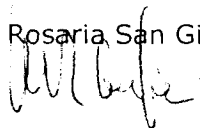
P.Q.M.

accoglie i primi tre motivi del ricorso e dichiara assorbito il quarto, cassa e rinvia, in relazione agli accolti motivi, alla Corte d'appello di Cagliari, anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 2 luglio 2019

Il Presidente

(Maria Rosaria San Giorgio)



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
25 NOV. 2019
Roma, _____

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

