

Civile Sent. Sez. 2 Num. 26693 Anno 2020

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 24/11/2020

## SENTENZA

sul ricorso 12976-2018 proposto da:

BUSSOLINI SIMONETTA MARIA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE LIBIA n.4, presso lo studio dell'avvocato ALESSANDRO GALIENA, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato CRISTIAN AMOROSO

- *ricorrente* -

*contro*

LATTONERIA EDILE PAVESE DI LOMBARDI RITA S.A.S., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato ROSA FOCERI e domiciliata presso la cancelleria della Corte di Cassazione

1885  
202



**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 4539/2017 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 30/10/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/09/2020 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

udito il P.G., nella persona del sostituto Dott. CORRADO MISTRI, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'avvocato ALESSANDRO GALIENA, per parte ricorrente, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso

### **FATTI DI CAUSA**

Con atto di citazione del 16.4.2012 la società Lattoneria Edile Pavese di Lombardi Rita S.a.s. conveniva in giudizio Bussolini Maria Simonetta e Cambieri Angela innanzi il Tribunale di Pavia, esponendo di aver sottoscritto un contratto preliminare di compravendita relativo ad un immobile sito in Pavia, di proprietà delle convenute, il cui prezzo sarebbe stato regolato in parte in contanti ed in parte -in particolare, quanto all'importo di € 18.000- mediante esecuzione di alcuni lavori edili che la promissaria acquirente avrebbe dovuto eseguire in altro immobile delle medesime convenute. L'attrice deduceva che il rogito definitivo non era stato stipulato in quanto alla data prevista dal preliminare (26.2.2010) le promittenti venditrici non avevano procurato la certificazione energetica del bene da compravendere. Al successivo appuntamento del 18.3.2010, unilateralmente fissato dinanzi il notaio dalle promittenti venditrici, l'attrice aveva chiesto un differimento a causa di un incendio che ne aveva devastato la sede, differimento che tuttavia non le era stato accordato. Infine, la Lattoneria Edile Pavese S.a.s. dichiarava di aver eseguito, in adempimento del compromesso di cui è causa, lavori edili nel

diverso immobile delle convenute per un valore di € 7.410 oltre iva; lavori che non le erano mai stati pagati.

Su tali premesse la società attrice invocava la dichiarazione della nullità del preliminare per indeterminatezza della prestazione, non essendo mai stati precisati i lavori che la promissaria acquirente avrebbe dovuto eseguire nell'altro immobile delle convenute sino alla concorrenza dell'importo di € 18.000, o in subordine la risoluzione del contratto preliminare predetto per mutuo dissenso. Invocava altresì la condanna delle promittenti venditrici al pagamento della somma di € 249,60 anticipata dalla società per ottenere l'attestato di prestazione energetica del bene compromesso in vendita, nonché alla restituzione della caparra di € 7.000 ricevuta dalle predette venditrici all'atto della firma del contratto preliminare di compravendita.

Si costituivano le convenute resistendo alla domanda e invocando la condanna dell'attrice al risarcimento del danno da loro subito a causa del suo inadempimento al contratto preliminare, quantificato in € 5.000 ovvero nella diversa misura di giustizia.

Con sentenza n.1014/2015 il Tribunale di Pavia dichiarava la nullità del contratto preliminare per indeterminatezza dell'oggetto condannando le promittenti venditrici alla restituzione della caparra e al pagamento della complessiva somma di € 792,25 oltre interessi e rivalutazione monetaria quale corrispettivo delle opere eseguite dalla società attrice nel diverso immobile delle convenute.

Proponeva appello avverso detta decisione Bussolini Maria Simonetta, in proprio e nella sua qualità di unica erede di Cambieri Angela, invocandone la riforma. Si costituiva in

seconda istanza la società Lattoneria Edile Pavese concludendo per il rigetto dell'impugnazione.

Con la sentenza n.4539/2017, oggi impugnata, la Corte di Appello di Milano accoglieva parzialmente l'appello, eliminando la sola statuizione relativa alla rivalutazione monetaria sulla somma oggetto della condanna di parte appellante, e confermava nel resto la decisione di prime cure.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione Bussolini Simonetta Maria affidandosi ad un unico motivo.

Resiste con controricorso Lattoneria Edile Pavese di Lombardi Rita S.a.s.

A seguito della proposta del relatore ex art.380-bis c.p.c., la parte ricorrente ha depositato memoria in prossimità dell'adunanza camerale innanzi la sesta sezione, all'esito della quale, con ordinanza interlocutoria n.19932/2019, il Collegio ha rinviato il ricorso a nuovo ruolo per la trattazione in pubblica udienza.

In prossimità dell'udienza pubblica ambo le parti hanno depositato memoria.

Il P.G., nella persona del sostituto dott. CARMELO MISTRI, ha concluso per il rigetto del ricorso.

#### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con l'unico motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt.1346 e 1418 c.c., in relazione all'art.360 n.3 c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe proceduto ad una erronea qualificazione degli accordi negoziali intervenuti tra le parti. In particolare, la ricorrente deduce che il corrispettivo della compravendita era stato precisamente individuato nel contratto preliminare, nel quale si faceva riferimento sia all'importo complessivo che alla parte di esso che, nella comune

intenzione delle parti, avrebbe dovuto essere regolata mediante esecuzione, da parte della promissaria acquirente, di alcune opere edili presso altro bene immobile delle promittenti venditrici. Ne deriverebbe che, diversamente da quanto ritenuto dalla Corte territoriale, nel caso di specie non si configurerebbe alcuna incertezza sull'oggetto della prestazione dovuta dalla promissaria acquirente, che era costituito dal saldo del corrispettivo previsto per la progettata operazione negoziale.

Il motivo è inammissibile.

Tanto il giudice di primo grado che quello di appello hanno ravvisato la nullità del contratto preliminare intercorso tra le parti, per indeterminatezza del suo oggetto, in quanto il contratto di appalto relativo alle opere che, nella comune intenzione dei paciscenti, avrebbero dovuto essere eseguite su altro immobile delle venditrici, non era mai stato concluso, come pacificamente ammesso da ambo le parti. Pertanto, entrambi i giudici di merito hanno ritenuto che non fosse possibile, nell'ambito di una convenzione relativa a beni immobili, per la quale è prevista la forma scritta *ad substantiam* ai sensi dell'art.1350 c.c., procedere ad una integrazione della manifestazione di volontà contenuta nel preliminare mediante il rinvio ai comportamenti concludenti tenuti dalle parti o ad accordi verbali sui predetti lavori edili.

La ricorrente, con il motivo in esame, contesta la ricostruzione della volontà negoziale operata dalla Corte territoriale: in particolare, deduce l'erroneità della configurazione del collegamento negoziale tra vendita ed appalto, ravvisato dal giudice di merito, e comunque sostiene che detto collegamento, ove mai ritenuto sussistente, avrebbe potuto al massimo essere qualificato come meramente

occasionale, poiché comunque le parti, nel preliminare di vendita, avevano chiaramente individuato le parti del corrispettivo che avrebbero dovuto essere regolate, rispettivamente, in denaro e mediante l'esecuzione delle opere previste su altri immobili delle due venditrici. Tale censura si risolve nella contestazione dell'interpretazione del contratto e della volontà negoziale ad esso sottesa fatta propria dal giudice di merito, che integra, anche sotto il profilo della sussistenza del collegamento tra diversi negozi giuridici, una *quaestio facti* insindacabile in sede di legittimità (Cass. Sez. 3, Sentenza n.24792 del 08/10/2008, Rv. 604816; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 18884 del 10/07/2008, Rv. 604208; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 13164 del 05/06/2007, Rv. 597183).

Questa corte ha più volte affermato che le parti, nell'esplicazione della loro autonomia negoziale, possono, con manifestazioni di volontà espresse in uno stesso contesto ovvero in tempi diversi, dar vita a più negozi distinti ed indipendenti ovvero a più negozi tra loro collegati e che accertare l'esistenza, la natura, l'entità, le modalità e le conseguenze di un collegamento funzionale tra negozi realizzato dalle parti costituisce apprezzamento del giudice del merito che, se condotto nel rispetto dei criteri di logica ermeneutica e di corretta valutazione delle risultanze di fatto, si sottrae al sindacato di legittimità. In particolare, ove si tratti di una pluralità di negozi connessi, il collegamento deve ritenersi occasionale quando le singole dichiarazioni, strutturalmente e funzionalmente autonome, siano solo casualmente riunite, mantenendo l'individualità propria di ciascun tipo negoziale in cui esse si inquadrano, sicché la loro unione non influenza la disciplina dei singoli negozi in cui si sostanziano. Il collegamento è invece funzionale quando i

diversi e distinti negozi, cui le parti danno vita nell'esercizio della loro autonomia negoziale, pur conservando l'individualità propria di ciascun tipo negoziale, vengono tuttavia concepiti e voluti come avvinti teleologicamente da un nesso di reciproca indipendenza, per cui le vicende dell'uno debbono ripercuotersi sull'altro, condizionandone la validità e l'efficacia. Quindi, ai fini della qualificazione giuridica della situazione negoziale, occorre far riferimento alla volontà delle parti, la cui interpretazione costituisce una questione di fatto, insindacabile in sede di legittimità se immune da vizi logici o da violazione delle norme ermeneutiche di cui all'art. 1362 c.c. e segg., (nei sensi suddetti, tra le tante, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 14611 del 12/07/2005, Rv. 584880; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 11240 del 18/07/2003, Rv. 565243; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8844 del 28/06/2001, Rv. 547808).

La Corte di Appello di Milano, laddove ha ritenuto che l'oggetto del contratto di appalto costituisca parte della prestazione gravante sull'acquirente, quale corrispettivo della vendita, ha configurato il collegamento negoziale tra vendita e appalto in termini funzionali. E quindi, in corretta applicazione dei principi posti dalla giurisprudenza appena richiamata, ha ritenuto che la compravendita immobiliare, in quanto contratto a forma vincolata, non potesse essere integrata da un collegato contratto di appalto (di per sé a forma libera) che, nel caso di specie, le parti non avevano concluso in forma scritta.

Al riguardo, è il caso di precisare che non occorre che il requisito della forma scritta sia assicurato in un unico contesto, in quanto la volontà negoziale si può esprimere in diversi documenti o negozi, a condizione che tutte le obbligazioni che formano il sinallagma siano documentate -appunto- per iscritto. Il principio è stato affermato in relazione al rapporto

M

tra contratto e clausola compromissoria, quando quest'ultima sia contenuta in una convenzione a parte rispetto al primo (Cass. Sez. 6-1, Ordinanza n. 7839 del 05/04/2011, Rv. 617418) ovvero nel caso di clausola compromissoria contenuta in uno dei contratti collegati, quando -alla luce della comune volontà delle parti- si possa ritenere che i cui effetti si estendano a tutto il programma negoziale posto in essere dai paciscenti (Cass. Sez.3, Sentenza n. 15941 del 19/12/2000, Rv. 542726)

Dalle considerazioni sin qui esposte deriva l'inammissibilità del ricorso.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto -ai sensi dell'art.13, comma *1-quater*, del D.P.R. n.115 del 2002- della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

#### **PQM**

la Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento in favore della controricorrente delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in € 3.400 di cui € 200 per esborsi, oltre spese generali in ragione del 15%, iva, cassa avvocati ed accessori come per legge.

Ai sensi dell'art.13 comma *1-quater* del D.P.R. n.115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma *1-bis* dello stesso art.13, se dovuto.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della  
seconda sezione civile, in data 17 settembre 2020.

Il Presidente  
(R.M. Di Virgilio)