

Civile Ord. Sez. 6 Num. 28218 Anno 2021

Presidente: COSENTINO ANTONELLO

Relatore: BESSO MARCHEIS CHIARA

Data pubblicazione: 14/10/2021

ORDINANZA

sul ricorso 18742-2019 proposto da:

COLAIACOMO GIUSEPPE, COLAIACOMO SILVANO, elettivamente domiciliati in ROMA, V.LE REGINA MARGHERITA 1, presso lo studio dell'avvocato PAOLO MARIA DANDINI, rappresentati e difesi dall'avvocato MARCO DE CAROLIS;

- ricorrenti -

contro

GRAZIOSI MARCO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA PREMUDA 18, presso lo studio dell'avvocato EMILIO NICOLA RICCI, rappresentato e difeso dall'avvocato GIUSEPPE RAIMONDI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1966/2019 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 21/03/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 24/02/2021 dal Consigliere Relatore Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS.

PREMESSO CHE

1. Marco Graziosi, in qualità di promissario acquirente, conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Velletri Giuseppe Colaiacomo e Silvano Colaiacomo, chiedendo di pronunciare la risoluzione per inadempimento di quattro contratti preliminari di compravendita stipulati con i convenuti e di condannarli al doppio della caparra versata, pari ad euro 74.963,26. Allegava l'attore che dopo diversi rinvii della stipulazione del rogito, concordati per consentire ai promittenti venditori di consegnare la documentazione relativa alla sanatoria dell'immobile oggetto dell'accordo, la documentazione non era stata consegnata e non si era pertanto addivenuti alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

Si costituivano in giudizio i Colaiacomo che, in riconvenzionale, chiedevano di pronunciare la risoluzione dei contratti per non essersi Graziosi presentato alla stipula del rogito; deducevano inoltre che Graziosi aveva occupato abusivamente l'immobile e chiedevano che fosse condannato al pagamento di una indennità di occupazione e al rilascio dell'immobile.

Il giudice di prime cure accoglieva le domande dell'attore e rigettava le domande dei convenuti.

2. Avverso la sentenza di primo grado del Tribunale proponevano appello Giuseppe Colaiacomo e Silvano Colaiacomo, riproponendo le domande di rilascio dell'immobile e di pagamento dell'indennità di occupazione.

La Corte d'appello, con sentenza n. 1966/2019, accoglieva la domanda di rilascio dell'immobile, rigettando quella di pagamento dell'indennità, in quanto in data 31 marzo 2003 i promittenti venditori avevano concesso a Graziosi "il diritto di uso e di abitazione sull'immobile di cui all'oggetto, fintanto che la relativa necessaria documentazione sarà completata".

3. Avverso la sentenza della Corte d'appello ricorrono per cassazione Giuseppe Colaiacomo e Silvano Colaiacomo.

Resiste con controricorso Marco Graziosi.

1) Il primo motivo di ricorso contesta "violazione ed errata applicazione degli artt. 2043, 2051 e 2056 c.c. in considerazione del riconoscimento di occupazione *sine titulo* dell'immobile", in relazione al mancato accoglimento della domanda di pagamento dell'indennità per l'occupazione dell'immobile, dal momento dell'occupazione o comunque "dalla data della domanda restitutoria".

Il motivo è manifestamente fondato. Il giudice d'appello, che ha qualificato la domanda proposta in primo grado dal controricorrente quale recesso e ha accolto il gravame dei ricorrenti circa la mancata condanna di controparte al rilascio dell'immobile, ha poi ritenuto infondato il motivo di gravame che lamentava la mancata condanna al pagamento dell'indennità di occupazione dell'immobile, in quanto era stato, in data 31 marzo 2003, concesso a Graziosi "il diritto di uso e di abitazione sull'immobile di cui all'oggetto, fintanto che la relativa necessaria documentazione sarà completata".

Il giudice d'appello, così decidendo, non ha considerato che l'occupazione, inizialmente legittima atteso il consenso scritto di Giuseppe Colaiacomo, è divenuta priva di titolo nel momento in cui, con la domanda giudiziale, il controricorrente ha esercitato il recesso dal contratto. Da tale data, ossia dalla proposizione della domanda di recesso dal contratto da parte del promissario acquirente Graziosi nei confronti dei due promissari venditori inadempienti, va riconosciuta l'indennità di occupazione dell'immobile, da quel momento divenuta senza titolo. La data iniziale del computo dell'indennità di occupazione non va quindi individuata – come hanno chiesto i ricorrenti – nella data di consegna dell'immobile: tale soluzione è infatti seguita da questa Corte per la diversa ipotesi del recesso per inadempimento del promissario acquirente cui il bene sia stato consegnato alla conclusione del contratto preliminare (v., per tutte, Cass. 9363/2012), ma non vale nel caso in esame, ove è stato accertato l'inadempimento dei promittenti venditori.

2) L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento del secondo, con il quale si contesta la violazione e l'errata applicazione degli artt. 2056, comma 2, e 1226 c.c. per l'omessa valutazione equitativa dell'asserito danno.

II. Il ricorso va pertanto accolto e la causa deve essere rinviata alla Corte d'appello di Roma, che provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo, cassa il provvedimento impugnato e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sesta/seconda