

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 40325 Anno 2021**

**Presidente: MANNA FELICE**

**Relatore: GORJAN SERGIO**

**Data pubblicazione: 16/12/2021**

**ORDINANZA**

sul ricorso 3373-2017 proposto da:

TOR SAN GIOVANNI 99 SRL, IN PERSONA DELL'AMM.RE UNICO  
E LEGALE RAPP.TE PRO-TEMPORE, elettivamente  
domiciliata in ROMA, VIA FEDERICO CESI 72, presso lo  
studio dell'avvocato ACHILLE BUONAFEDE, che la  
rappresenta e difende;

**- ricorrentei -**

**contro**

BODO LORENZO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE  
REGINA MARGHERITA 239, presso lo studio dell'avvocato  
ANDREA DE AMICIS, rappresentato e difeso dall'avvocato  
FRANCESCA PETYX;

**- controricorrente -**

2021

2173

*sc*



avverso la sentenza n. 6927/2016 della CORTE D'APPELLO  
di ROMA, depositata il 17/11/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 13/10/2021 dal Consigliere Dott. SERGIO  
GORJAN;



### **Fatti di causa**

Lorenzo Bodo ebbe ad evocare in giudizio, avanti il Tribunale di Roma, la srl Tor San Giovanni 99 per sentir accertare che le firme apposte sul contratto denominato promessa bilaterale di compera vendita, intercorso tra le parti il 26.3.2001, erano autentiche con conseguente ordine al Conservatore della relativa trascrizione.

Resistette la società convenuta deducendo la nullità per indeterminatezza dell'oggetto del patto dedotto in causa e, comunque, la sua risoluzione per inadempimento del promissario acquirente.

All'esito della trattazione il Tribunale capitolino accolse la domanda svolta dall'attore e rigettò le domande proposte dalla società convenuta.

Avverso detta sentenza la srl Tor San Giovanni 99 ha proposto gravame avanti la Corte d'Appello di Roma, che, resistendo il Bodo, ha rigettato l'impugnazione, rilevando come il contratto preliminare non era nullo, risultando determinabile il suo oggetto in forza degli elementi presenti nel contratto stesso, e come, pur concorrendo il dedotto inadempimento del promissario acquirente, non avendo versato la sua quota degli oneri di urbanizzazione, tuttavia questo era da considerare, nell'economia complessiva del rapporto pattizio, scarsamente rilevante.

Avverso detta sentenza la srl Tor San Giovanni 99 ha proposto ricorso per cassazione fondato su due articolati motivi, illustrato anche con nota difensiva.

Lorenzo Bodo, regolarmente vocato, resiste con controricorso.

### **Ragioni della decisione**

Il ricorso proposto dalla srl Tor San Giovanni 99 s'appalesa privo di fondamento giuridico e va rigettato.

Con il primo articolato mezzo d'impugnazione la società ricorrente denuncia violazione delle norme ex artt. 1325 n° 3, 1346, 1418, 1350, 1351, 1362 e 2697 cod. civ. ed artt. 115 e 116 cod. proc. civ. in relazione al rigetto della domanda

per la dichiarazione della nullità del contratto di causa per indeterminatezza del bene suo oggetto.

Parte ricorrente lamenta che il Collegio romano ebbe a ritenere elemento utilizzabile ad integrare il contratto, al fine della determinazione dell'oggetto, altro contratto, bensì citato nel preliminare ma non allegato dalle parti allo stesso;

ebbe a ritenere rilevante la piantina, bensì allegata al preliminare, ma del tutto priva di dati utili ad individuare il fondo, sul quale era da realizzare l'edificio in cui sarebbe stato collocato l'alloggio di promessa;

ebbe a ritenere individuabile il bene benché nel contratto scritto non v'era elemento alcuno atto ad identificare, nella sua dimensione ed allogazione spaziale, l'appartamento oggetto di vendita.

Ad opinione della società ricorrente la Corte capitolina ebbe erroneamente a ritenere integrabile l'atto in forza di dati non presenti nello stesso, senza rilevare che, stante la natura del bene oggetto della promessa di vendita, il patto doveva essere redatto per iscritto e gli elementi utili alla determinazione dovevano esser tratti solamente dall'atto scritto, siccome stabilito dall'insegnamento di questo Supremo Collegio e dello stesso Tribunale capitolino.

La svolta censura appare priva di fondamento posto che si sostanzia nella proposizione di una ricostruzione fattuale e giuridica alternativa rispetto a quella elaborata dal Collegio capitolino e illustrata nella sentenza impugnata.

Difatti la Corte distrettuale ha puntualmente indicati gli elementi tratti dal contratto scritto, denominato promessa bilaterale di compera vendita, oggetto di causa in forza dei quali ha ritenuto individuabile l'alloggio oggetto della promessa di vendita e la parte impugnante si limita a ritenere errata la valutazione svolta dai Giudici del merito, non perché i dati fattuali utilizzati non presenti nel corpo del contratto scritto, ma perché inadeguati allo scopo, in forza del proprio ragionamento valutativo.



Invece la puntuale descrizione del rogito notarile nella permessa del contratto consente di acquisire da detto rogito dati fattuali utili all'individuazione del fondo, su cui sarebbe stato poi eretto l'edificio al cui interno si inseriva l'alloggio descritto compiutamente nella piantina, sottoscritta dalle parti ed allegata al contratto, poiché in forza della fidejussione dell'atto pubblico la sua indicazione in contratto ne consente l'immediata e certa identificazione.

Tutta la restante argomentazione difensiva, con richiami all'insegnamento di questo Supremo Collegio e del Tribunale romano, risulta correlata alla tesi difensiva proposta, ma risulta irrilevante una volta impinto che la valutazione operata dalla Corte capitolina si fonda esclusivamente su elementi desunti dallo stesso contratto scritto pacificamente intercorso tra le parti.

Di conseguenza non concorre la violazione di alcuna delle norme di diritto segnalate nella rubrica del motivo di ricorso.

Con il secondo mezzo d'impugnazione la srl Tor San Giovanni 99 deduce violazione delle norme ex artt. 1453, 1454, 1455, 1456 e 1362 cod. civ. in relazione alla statuizione, adottata dal Collegio romano, con riguardo alla sua domanda di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento da parte del promissario acquirente.

Osserva la società ricorrente come, nella specie, era stata appositamente inviata al Bodo diffida ad adempiere; inoltre risultava pattuita clausola risolutiva espressa e non sussisteva alcun suo inadempimento – siccome lumeggiato invece dal Collegio romano – in ordine ai tempi di consegna dell'alloggio oggetto di preliminare.

Dunque erroneamente la Corte capitolina aveva operata valutazione circa la rilevanza dell'inadempimento, accertato in capo al Bodo, stante la presenza di diffida ad adempiere inosservata e della previsione contrattuale della clausola di risoluzione espressa, siccome insegna arresto di legittimità.

Ancora la società impugnante osserva come l'accertato inadempimento era da ritenersi grave, posto che la Corte distrettuale s'era limitata a considerare

l'aspetto dell'oggettiva rilevanza della condotta inadempiente senza anche considerare il profilo del suo interesse all'adempimento, così discostandosi dal costante insegnamento di questa Suprema Corte sul punto.

Infine, nota parte ricorrente, il Collegio romano aveva ritenuto concorrere suo inadempimento in dipendenza del mancato rispetto dei tempi di consegna dell'alloggio, invero evento non imputabile a sua condotta, bensì dipendente dai tempi della Pubblica amministrazione per l'espletamento degli adempimenti burocratici ad esito dei lavori.

La censura appare priva di fondamento posto che è costante insegnamento di questo Supremo Collegio – Cass. 2172/1952, Cass. sez. 2 n° 2979/91, Cass. sez. 2 n° 18696/14 - che la disposizione, ex art 1455 cod. civ., trova applicazione anche in caso di previa diffida ad adempiere, ex art 1454 cod. civ., come avvenuto nella specie.

Inoltre parte ricorrente opera cenno alla clausola risolutiva espressa, pattuita in art. 4 del contratto preliminare, ma non fonda la sua domanda su detta pattuizione, limitandosi a richiamarla come argomento rafforzativo della sua tesi giuridica circa la non applicabilità della norma ex art 1455 cod. civ. in presenza di diffida ad adempiere, come visto contrastante con il costante insegnamento di questa Suprema Corte.

Quanto poi all'argomentazione critica relativa all'erronea valutazione dell'importanza dell'inadempimento, ad opinione della società ricorrente, correlato solo al profilo oggettivo e non anche soggettivo, la stessa si risolve nella mera contrapposizione di propria ricostruzione fattuale e giuridica contrapposta a quella elaborata dal Collegio romano.

Difatti la Corte capitolina ha puntualmente messo in evidenza come il pagamento della quota afferente gli oneri di urbanizzazione risultava essere obbligazione accessoria a quella principale, la quale sola era puntualmente regolamentata dalle parti in art 4 del contratto e la cui inosservanza risulta anche sanzionata dalla clausola di risoluzione espressa.

La Corte distrettuale ha puntualizzato – così apprezzando la volontà contrattuale espressa nel patto scritto - come i restanti pagamenti concordati, tra i quali la quota parte degli oneri di urbanizzazione – art 9 contratto -, erano rimessi al momento della stipula del rogito di compera vendita.

Solo in relazione all'individuazione del momento di regolazione di tutte le poste debitorie dell'acquirente la Corte capitolina opera riferimento al termine di consegna del bene – art 5 - poiché correlato alla confezione del rogito, come visto individuato come momento di regolazione delle poste debitorie, e non anche per individuare – come pare opinare parte impugnante – un inadempimento da parte sua.

Al rigetto del ricorso segue la condanna della srl Tor San Giovanni 99 alla rifusione verso il Bodo delle spese di lite per questo giudizio di legittimità, quantificate in € 5.800,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfetario ex tariffa forense

Parte impugnante dovrà anche versare l'ulteriore contributo unificato stante il rigetto della sua impugnazione.

P. Q. M.

Rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente a rifondere al Bodo le spese di lite per questo giudizio di legittimità che liquida in € 5.800,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfetario nella misura del 15%.

Ai sensi dell'art 13 comma 1 quater del DPR 115/2002 si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della società ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso a norma dell'art 13 comma 1 bis DPR 115/02.