



Civile Ord. Sez. 2 Num. 11605 Anno 2022

Presidente: **DR VIRGILIO ROSA MARDAI CASSAZIONE**

Relatore: **CARRATO SEZIONE SECONDA CIVILE**

Compartecipazione in un appartamento  
Data pubblicazione: 11/04/2022

Rosa Maria DI VIRGILIO	- Presidente	R.G.N. 7325/' 18
Aldo CARRATO	- Consigliere Rel.	C.C 24/3/2022
Giuseppe GRASSO	- Consigliere	
Patrizia PAPA	- Consigliere	
Chiara BESSO MARCHEIS	- Consigliere	Preliminare di vendita – azione di annullamento

ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 7325/2018) proposto da:

GUIDA DAMIANO (C.F.: GDU DMN 41P25 E563W), rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale apposta in calce alla comparsa di costituzione con nuovo difensore, dagli Avv.ti Alessandra Calcagno e Michela Renzi ed elettivamente domiciliato presso lo studio della seconda, in Roma, Circ.ne Gianicolense, n. 110;

- *ricorrente* -

contro

LACCONI MASSIMO (C.F.: LCC MSM 61R10 H501N), rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale apposta in calce al controricorso, dall'Avv. Alberto Russo ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Maria Rizzotto, in Roma, v. Valadier, n. 48;

- *controricorrente*-

*avverso* la sentenza della Corte di appello di Firenze n. 2272/2017 (pubblicata il 16 ottobre 2017);

*udita* la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24 marzo 2022 dal Consigliere relatore dott. Aldo Carrato;

*lette* le memorie depositate dalle difese di entrambe le parti ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c.

### RITENUTO IN FATTO

1. Guida Damiano conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Pistoia, Lacconi Massimo per sentir dichiarare, ai sensi dell'art. 1439 c.c., l'annullamento per dolo del contratto preliminare di compravendita tra gli stessi stipulato in data 24 febbraio 2007, con il quale il convenuto aveva promesso in vendita ad esso attore un appartamento per civile abitazione,



sito in Pistoia alla v. dello Stadio n. 2/A (piano terzo). Il Guida chiedeva, inoltre, la restituzione della caparra confirmatoria di euro 75.000,00, nonché il rimborso di euro 375,00 per l'imposta di registro del contratto, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

La domanda veniva basata sulla circostanza che il Lacconi, in sede di conclusione del preliminare, aveva garantito la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, nel mentre esso, in realtà, presentava delle irregolarità (riguardanti la chiusura di un vano di pertinenza condominiale, la realizzazione di una tettoia a falda unica inclinata sulla terrazza, nonché l'assenza di una finestrina nell'angolo cottura), precisando, in particolare, che egli aveva scoperto successivamente l'alterazione artificiosa della planimetria originale dell'immobile in questione.

Si costituiva in giudizio il convenuto, il quale instava per il rigetto della domanda.

All'esito dell'istruzione probatoria, l'adito Tribunale, con sentenza n. 501/2014, respingeva la domanda e condannava l'attore al pagamento delle spese giudiziali.

2. Decidendo sull'appello formulato dal Guida e nella costituzione dell'appellato Lacconi, la Corte di appello di Firenze, con sentenza n. 2272/2017 (pubblicata il 16 ottobre 2017), lo rigettava, escludendo che le circostanze addotte dal Guida potessero configurare gli estremi del dolo idoneo a comportare l'annullamento del contratto dedotto in giudizio. Ciò in quanto era emerso dagli esiti dell'esperita istruzione probatoria in primo grado che l'appellante si era venuto a trovare nella condizione di avere conoscenza degli abusi esistenti sull'immobile (peraltro dallo stesso personalmente visionato) prima della stipula del preliminare, sia mediante la verifica dell'immobile poi costituentene l'oggetto sulla base delle risultanze della mappa catastale preventivamente consegnatagli, sia attraverso l'esame - invece omesso - del titolo di provenienza del promittente venditore, sia procedendo alle verifiche presso l'Ufficio competente della corrispondenza alla reale situazione della planimetria dell'immobile, e, quindi, attraverso l'esecuzione di una serie di opportuni controlli preventivi che egli avrebbe potuto effettuare in base al criterio dell'ordinaria diligenza in relazione alla contrattazione in atto.



3. Avverso la sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione, riferito a tre motivi, il Guida Damiano, resistito con controricorso dell'intimato Lacconi Massimo.

Le difese di entrambe le parti hanno anche depositato memoria ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c. .

### **CONSIDERATO IN DIRITTO**

1. Con il primo motivo il ricorrente ha denunciato – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e falsa applicazione degli artt. 1427, 1439, 1176 e 1337 c.c., sostenendo che la Corte toscana ha illegittimamente escluso, nell'impugnata sentenza, che le menzogne e le reticenze possano configurare un raggiro riconducibile alla previsione del citato art. 1439 c.c., per non aver applicato il principio "fraus omnia corrumpit" e per l'errata individuazione e qualificazione della negligenza al fine della ritenuta inapplicabilità dello stesso art. 1439 c.c. .

2. Con la seconda censura il ricorrente ha dedotto – con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che era stato oggetto di discussione tra le parti, avuto riguardo alla sussistenza di sue condotte o di informazioni dallo stesso conosciute ritenute, anch'esse, idonee ad escludere l'applicabilità della fattispecie di cui all'art. 1439 c.c., non potendosi ritenere sostenibile la prospettazione espressa dal Lacconi e seguita nella sentenza di appello, secondo cui alla data del preliminare non fosse stato a conoscenza delle irregolarità urbanistiche dell'immobile ed avesse omesso consapevolmente di informare il promissario acquirente, il cui consenso ne era risultato viziato, ponendo in essere un'attività fraudolenta.

3. Con la terza ed ultima doglianza il ricorrente ha lamentato – in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. - la violazione e falsa applicazione degli artt. 112 c.p.c. e degli artt. 1337 e 1440 c.c., sul presupposto che, con l'impugnata sentenza, la Corte di appello nulla ha statuito in ordine alla formulata domanda subordinata di accertamento della sussistenza del dolo incidente, ai sensi del citato art. 1440 c.c., imputabile al Lacconi Massimo, con la condanna dello stesso all'invocato risarcimento dei danni, o sul suo eventuale assorbimento.



4. Rileva il collegio che il primo motivo è privo di fondamento **giuridico** e deve, pertanto, essere rigettato.

Rievocata la vicenda fattuale nei sensi precedentemente esposti, va osservato che la Corte di appello ha – con una motivazione di merito adeguatamente svolta ed applicando correttamente i principi giurisprudenziali affermati con riferimento alla individuazione delle condizioni che consentono la configurazione del dolo determinante (previsto dall’art. 1439 c.c.) quale causa di annullamento contrattuale – rilevato che l’omessa menzione nel preliminare di vendita dell’inesistenza, da parte del promittente venditore, di abusi edilizi relativi all’immobile che ne costituiva l’oggetto non era, di per sé, idonea a rappresentare un raggio per ingannare il Guida, il quale, se fosse stato portato a conoscenza di tale informazione, si sarebbe potuto determinare a non concludere il contratto dedotto in controversia.

Il giudice di appello – come del resto quello di primo grado – ha, infatti, accertato che, in base all’espletata istruzione probatoria, era emerso che il promissario acquirente aveva avuto la concreta possibilità di rendersi conto dei possibili abusi edilizi caratterizzanti l’immobile promesso in vendita sul presupposto che nel preliminare erano state indicate tutte le sue caratteristiche, come, peraltro, risultanti dalla mappa catastale di cui si dava atto e che era stata depositata presso l’Agenzia del territorio di Pistoia, mappa che, oltretutto, gli era stata consegnata in occasione della visione dell’appartamento avvenuta prima della stipula del preliminare.

In tal modo, la Corte territoriale ha legittimamente ritenuto che il Guida era stato posto nelle condizioni di poter verificare la conformità dello stato di fatto a quello di diritto (controllo che, di regola, un accorto promissario acquirente – sulla base del criterio dell’ordinaria diligenza – compie prima di vincolarsi con la conclusione del preliminare) ed eventualmente allertarsi e premurarsi di chiedere i necessari chiarimenti al promittente venditore e di procedere anticipatamente alle eventuali verifiche preliminari sullo stato di diritto dell’immobile in relazione alla possibile presenza di irregolarità amministrative o di eventuali abusi edilizi.

Senonché, il Guida – come accertato da entrambi i giudici di merito – aveva scelto di effettuare tale verifica solo dopo, quindi tardivamente, la



stipula del contratto preliminare allorquando aveva avuto un ripensamento circa l'acquisto dell'immobile, pur essendo noto che la conclusione di un preliminare determina l'insorgenza di reciproci obblighi a concludere il definitivo, salvo, per la parte inadempiente, ad accollarsi le conseguenze patrimoniali negative derivanti dalla previsione della caparra, normalmente contenuta nei preliminari di compravendita (restando, peraltro, impregiudicata - nell'eventuale sussistenza delle inerenti condizioni - anche l'esercitabilità di altri tipi di azioni giudiziali a fronte dell'assunto inadempimento del promittente venditore).

E' indubbio che il dolo omissivo, pur potendo viziare la volontà, è causa di annullamento, ai sensi dell'art. 1439 c.c., solo quando l'inerzia della parte si inserisca in un complesso comportamento, adeguatamente preordinato, con malizia o astuzia, a realizzare l'inganno perseguito, determinando l'errore del "deceptus". Pertanto, il semplice silenzio, anche in ordine a situazioni di interesse della controparte, e la reticenza, non immutando la rappresentazione della realtà, ma limitandosi a non contrastare la percezione della realtà alla quale sia pervenuto l'altro contraente, non costituiscono di per sé causa invalidante del contratto (cfr., ad es., Cass. n. 9253/2006, nel cui caso di specie è stato escluso che potesse integrare il dolo omissivo in ordine alle effettive condizioni dell'immobile compravenduto la circostanza che l'alienante avesse taciuto all'acquirente la pendenza, al riguardo, di un' azione di danno temuto proposta da terzi).

Del resto, su un piano generale, è risaputo che, in tema di dolo quale causa di annullamento del contratto, sia nella ipotesi di dolo commissivo che in quella di dolo omissivo, gli artifici o i raggiri, la reticenza o il silenzio devono essere valutati in relazione alle particolari circostanze di fatto ed alle qualità e condizioni soggettive dell'altra parte, onde stabilire se erano idonei a sorprendere una persona di normale diligenza, giacché l'affidamento non può ricevere tutela giuridica se fondato sulla negligenza (v., per tutte, Cass. n. 1585/2017).

A tal riguardo, la Corte di appello di Firenze (come già il Tribunale di Pistoia) ha, con valutazione di merito adeguata da un punto di vista motivazionale e corretta sul piano logico-giuridico, accertato che, in base allo svolgimento della vicenda, al comportamento delle parti e



all'esigibilità di un'ordinaria diligenza da parte del Guida, che non sussistessero i presupposti del dolo omissivo determinante riconducibile alla previsione del citato art. 1439 c.c.

Pertanto, con l'impugnata sentenza è stato legittimamente escluso che si fosse venuta a configurare una condotta dolosa da parte del Lacconi inquadrabile nell'art. 1439 c.c. .

5. Il secondo motivo è propriamente inammissibile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 348-ter c.p.c. (in correlazione al disposto del precedente comma), applicabile "ratione temporis" nella fattispecie (poiché il giudizio di appello risulta essere stato introdotto successivamente all'11 settembre 2012), in quanto con esso risulta denunciato, in via esclusiva, un vizio ricondotto al n. 5) dell'art. 360 c.p.c. attinente ad una sentenza di appello confermativa di quella di primo grado, condividendone la stessa motivazione sulla base dei medesimi accertamenti fattuali (operando, perciò, la preclusione rinvenibile, in proposito, nella c.d. "doppia conforme").

Ad ogni modo, non vi è stata, proprio per l'analisi completa della vicenda, per l'esame adeguato delle risultanze probatorie ed avuto riguardo anche alla specifica valutazione delle circostanze di fatto e personali del promissario acquirente, nessuna omissione di fatti decisivi, risultando, in effetti, il motivo orientato a sollecitare una rivalutazione di merito degli esiti istruttori, così conseguendone, anche sotto questo profilo, la sua inammissibilità.

6. Pure il terzo ed ultimo motivo non coglie nel segno e deve essere disatteso.

Al di là del rilievo che il ricorrente, pur riportando il tenore della relativa richiesta finale proposta in via subordinata, non specifica dove avesse dedotto e come avesse motivato la doglianza relativa alla possibile applicabilità dell'art. 1140 c.c., si osserva che il controricorrente non contesta che con l'atto di appello il Guida avesse formulato anche questo motivo, pur richiedendone la dichiarazione di inammissibilità - per non essere stata prospettata la violazione dell'art. 112 c.p.c. riconducendola all'art. 360 n. 4 c.p.c., anziché erroneamente al n. 3 di tale norma (ma questo inesatto riferimento non incide sull'ammissibilità della doglianza,



secondo il principio affermato dalle Sezioni unite con le sentenze n. 17931/2013) - o di infondatezza.

Il motivo è, tuttavia, privo di fondamento perché, per effetto delle specifiche motivazioni adottate dalla Corte di appello sull'insussistenza della violazione dell'art. 1439 c.c. rapportata alla puntuale rappresentazione dello svolgimento della vicenda fattuale, si deve ritenere che la Corte di appello si è comunque implicitamente pronunciata anche sull'insussistenza della causa di annullamento prevista dall'art. 1440 c.c., essendo essa legata alla domanda principale (di annullamento per asserito dolo determinante ai sensi del citato art. 1439 c.c.) che ne costituisce il presupposto e il necessario antecedente logico-giuridico, domanda sulla quale il giudice di appello (così ritenendola assorbita) ha deciso, in tal senso rigettando anche il motivo di impugnazione proposto avverso la sentenza di primo grado riguardante la deduzione della possibile configurabilità del c.d. dolo incidente.

7. In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere integralmente respinto, con la conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dello stesso 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 articolo 13, se dovuto.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi euro 7.500,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e cpa nella misura e sulle voci 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 del 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 articolo 13, se dovuto.



Così deciso nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione civile in data 24 marzo 2022.

Il Presidente  
Rosa Maria Di Virgilio

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

