

Civile Sent. Sez. 2 Num. 7182 Anno 2023

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: FORTUNATO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 10/03/2023

Oggetto: vendita

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 29852/2017 R.G. proposto da
SERENELLA 57 S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avv.ti Mario Ravinale e Silvio Carloni, con domicilio eletto in Roma, Via Oslavia n. 39/F.

-RICORRENTE-

contro

SARTORI RICCARDO, BERTOTTI DANIELA E SARTORI MATTEO, rappresentati e difesi dagli avv.ti Matteo Rossomando e Alessandra Giovannetti, con domicilio eletto in Roma, alla Via Piemonte n. 39.

-CONTRORICORRENTI-

e

MARTINO 56 S.A.S., in persona del legale rappresentante p.t..

-INTIMATA-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 1232/2017, pubblicata in data 5.10.2017.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 24.1.2023 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

Udite le conclusioni del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Aldo Ceniccola, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

Udito l'avv. Marilena Torre.

FATTI DI CAUSA

1. Daniela Bertotti, Riccardo e Matteo Sartori hanno adito il Tribunale di Sanremo, chiedendo la condanna della Serenella 57 alla consegna di due appartamenti acquistati dagli attori con contratto del 24.7.2009, e a risarcire il danno per il mancato utilizzo degli immobili, con ordine alla Martino 56 s.a.s., detentrica delle suddette porzioni esclusive, di provvedere al loro immediato rilascio, esponendo che: a) i beni facevano parte di un complesso destinato a residenza turistico- alberghiera gestito sin dal 2005 dalla Martino 56 s.a.s.; b) gli acquirenti si erano impegnati ad utilizzarli secondo le disposizioni della legge regionale 7 febbraio 2008 n. 2, e nella misura e secondo i criteri stabiliti da un apposito regolamento da adottare d'intesa con il gestore, con l'accordo che, qualora gli appartamenti fossero stati occupati da terzi, ai ricorrenti sarebbe stato riconosciuto un corrispettivo; c) a far data dal marzo 2010, gli attori non avevano potuto utilizzare gli immobili e nulla era stato corrisposto per l'occupazione.

Si è costituita la sola Serenella 57, resistendo alla domanda.

La Martino 56 s.a.s. è rimasta contumace.

Il Giudice di primo grado, ritenuta superflua l'assunzione dei mezzi di prova, ha rigettato tutte le domande, con aggravio delle spese di causa.

La pronuncia è stata integralmente riformata in appello.

La Corte di merito ha posto in rilievo che era lo stesso contratto a consentire l'uso diretto degli immobili compravenduti da parte degli acquirenti o il pagamento di un corrispettivo in caso di concessione a terzi, per cui il fatto che il regolamento destinato a disciplinare tale utilizzo non fosse stato redatto, non consentiva alla venditrice di *arrogarsi il potere di privare l'acquirente di qualsiasi possibilità di godimento insito nel contratto di compravendita*.

Ha ordinato alla Serenella 57 la consegna delle chiavi, con condanna al risarcimento del danno, liquidato in € 1164 mensili a far data dal marzo 2010, e alla Martino 56 s.a.s. il rilascio delle unità abitative.

Per la cassazione della sentenza la Serenella 57 s.r.l. propone ricorso affidato a quattro motivi.

Riccardo Sartori, Matteo Sartori e Daniela Bertotti resistono con controricorso; la Martino 56 è rimasta intimata.

La causa, inizialmente avviata alla trattazione camerale, è stata rimessa in pubblica udienza con ordinanza n.22032/2022.

Le parti hanno depositato memorie illustrative.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione degli artt. 3 e 24 Cost., 81 e 101 c.p.c., 1140, 1322, 1323, 1362, 1363, 1376 e 1476 c.c., lamentando che la Corte di merito non abbia correttamente interpretato le clausole del contratto che imponevano agli acquirenti di rispettare la destinazione turistico-alberghiera e le disposizioni della L.R. Liguria 2/2008, potendo utilizzare gli appartamenti solo per il tramite del gestore dell'azienda alberghiera (la Martino 56 s.a.s.) che aveva la disponibilità delle singole unità immobiliari, in modo da non

pregiudicare la particolare destinazione degli immobili e l'offerta al pubblico degli alloggi.

Si sostiene che solo il gestore poteva rispondere della mancata consegna e del mancato utilizzo degli immobili, avendo la ricorrente adempiuto ogni obbligo nascente dal contratto.

Il secondo motivo denuncia la violazione degli artt. 1140, 1322, 1323, 1362, 1363, 1376, 1476 c.c., della L. R. Liguria n. 2/2008 e del Regolamento Regionale n. 2/2009, asserendo che la sentenza non avrebbe tratto le doverose conseguenze dalla riconosciuta sussistenza del vincolo di destinazione turistico-alberghiera, poiché, proprio in virtù della descritta destinazione, la ricorrente era obbligata solo a mettere gli immobili a disposizione del gestore unitario, *non avendo gli acquirenti titolo a godere direttamente delle singole unità abitative.*

I due motivi sono meritevoli di accoglimento.

La domanda proposta da Matteo Sartori, Riccardo Sartori e Daniela Bertotti era volta non ad ottenere la semplice consegna delle chiavi, come sostiene il Pubblico Ministero, ma a conseguire la libera disponibilità dei beni in modo da esercitare tutte le facoltà di utilizzo e di godimento che discendevano dalla vendita, come appunto disposto dalla Corte di merito (cfr. sentenza, pag. 5).

E' peraltro incontrovertibile che almeno fino al marzo 2010 – per circa 9 mesi – gli immobili erano stati concessi in godimento a terzi e che era stato riconosciuto ai resistenti un corrispettivo per l'uso indiretto delle unità abitative (cfr. sentenza pag. 5).

Il contratto dava – invero - diritto al godimento (diretto o indiretto) delle singole unità, ma sempre secondo modalità e criteri fissati da un apposito regolamento, dovendosi rispettare le previsioni della L.R. Liguria 2/2008 e, dunque, la gestione unitaria dell'azienda - ad opera della Martino 56 - in essere da data anteriore alla vendita.

I contraenti avevano richiamato, a tal proposito, le disposizioni della L.R. Liguria 2/2008, adottata in attuazione dell'art. 2, commi 2 e 6, della L. 135/2001, all'epoca vigente, il cui art. 2 prevedeva che le strutture ricettive, incluse le RTA, dovessero garantire: a) la gestione unitaria dei servizi di pernottamento, secondo quanto previsto dai regolamenti; b) l'offerta libera e indifferenziata al pubblico, demandando ad un regolamento di attuazione la definizione dei requisiti tecnico-estetici, igienico-sanitari, le dotazioni e le caratteristiche che dovevano possedere le strutture e i servizi da fornire all'utenza.

Il Reg. regionale 2/2009 - Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 - oltre ad individuare, con l'art. 9, comma quinto, i requisiti dimensionali e funzionali delle residenze con destinazione turistico-alberghiera, specificava, all'art. 3, che per gestione unitaria di una struttura ricettiva alberghiera doveva intendersi la gestione facente capo ad un unico soggetto per la fornitura dei servizi di pernottamento e che detto gestore dovesse avere la disponibilità, in forza di un valido titolo di possesso, degli immobili in cui era svolta l'attività.

Caratteristici della destinazione alberghiera erano - quindi - la gestione unitaria dell'azienda affidata ad un'impresa e l'offerta al pubblico degli alloggi (cfr. Consiglio di Stato 38/1979; Consiglio di Stato 743/1979), anche ove i singoli immobili fossero alienati in proprietà esclusiva o in comproprietà (cfr. Cass. s.u. 5777/1990 e Cass. 1625/2007, secondo cui l'esistenza del vincolo alberghiero è compatibile con la multiproprietà degli alloggi o con l'esistenza di un condominio edilizio).

Già con riferimento alla precedente L.R. Liguria 11/1982 la giurisprudenza amministrativa aveva, parimenti, riconosciuto la

compatibilità della vendita separata delle singole porzioni con il vincolo alberghiero, sempre che fosse garantita la gestione unitaria affidata ad un soggetto diverso dai proprietari (Consiglio Stato n. 824/1989; Consiglio di Stato 38/1979; nel senso che è incompatibile con il rispetto del vincolo alberghiero, configurando un ipotesi di lottizzazione abusiva penalmente sanzionabile, la vendita delle singole unità facenti parte di un complesso ove manchi una organizzazione imprenditoriale preposta alla gestione dei servizi comuni e alla concessione in locazione dei singoli appartamenti compravenduti secondo le regole comuni del contratto d'albergo, poiché in tale caso viene meno l'originaria destinazione d'uso alberghiera, sostituita da quella residenziale: Cass. pen. 38799/2015; Cass. pen. 38001/2013; Cass. 17865/2009; Cass. pen. 6396/2006).

In definitiva, per effetto del richiamo alla L.R. 2/2008 (e al Regolamento attuativo n. 2/2009) e delle altre specifiche previsioni del contratto di vendita, gli acquirenti avevano riconosciuto la legittimità del concorrente potere di utilizzo degli immobili che spettava al gestore (art. 9 del Regolamento regionale n. 2/2009), e potevano rivendicare il godimento delle singole porzioni solo in forme compatibili con tale destinazione, non avendo titolo a pretendere dalla società venditrice l'immissione nel possesso materiale delle unità immobiliari.

L'uso dei beni poteva aver luogo solo con modalità che salvaguardassero la gestione alberghiera ed era comunque esigibile nell'ambito del distinto rapporto che intercorreva tra gli acquirenti ed il gestore, essendo indubbio che la Martino 56 s.a.s., in virtù dei pregressi accordi con la Serenella s.r.l., aveva acquisito – legittimamente e in virtù di un titolo richiamato nel contratto di vendita (cfr. ricorso, pag. 7) - la materiale disponibilità dei beni ed

era tenuta a consentire agli originari proprietari (e ai loro successivi aventi causa), l'utilizzo degli immobili nelle forme e con le modalità da stabilire con apposito regolamento.

1.1. Nella vendita ad effetti reali, un volta concluso il contratto, l'acquirente consegue immediatamente, e senza necessità di materiale consegna, non solo la proprietà ma anche il possesso giuridico ("sine corpore") della "res vendita", con l'obbligo del venditore di trasferirgli il possesso materiale ("corpus"), che si realizza con la consegna.

La violazione di tale obbligo (art. 1476 c.c.) non è di norma esclusa dal fatto che l'acquirente sia a conoscenza, al momento della conclusione del contratto, dell'occupazione in atto del bene compravenduto se il venditore si è obbligato a consegnare la res libera da cose o persone (Cass. 24/1986; Cass. 5394/1997; Cass. 7171/2018).

L'art. 1476 c.c. è tuttavia disposizione derogabile; l'obbligo di consegna può essere diversamente regolato dall'accordo delle parti (Cass. 569/2008).

Se la vendita ha ad oggetto un bene su cui insista un potere di detenzione (o il possesso) di un terzo legittimamente costituito e che l'acquirente si è obbligato a riconoscere, il venditore ha l'obbligo di trasferire il solo possesso giuridico, non anche quello materiale; la mancata immissione nel possesso di fatto non dà luogo ad inadempimento del contratto (Cass. 569/2008; in tal senso appare utile il richiamo anche a Cass. 1808/1984, secondo cui l'obbligo del venditore di trasferirne il possesso materiale può essere derogato allorché lo stesso venditore, d'accordo con l'acquirente, mantenga la relazione immediata con la cosa venduta, possedendola non animo domini bensì, ad altro titolo. Tale risultato è raggiungibile sia attraverso la costituzione di un diritto di natura

reale, sia attraverso qualsiasi negozio (tipico o atipico, a titolo oneroso o gratuito) che sia idoneo ad attribuire al venditore un diritto di detenzione della cosa a scopo di godimento, di uso o di garanzia, dando luogo ad un rapporto di natura personale).

Nel caso in esame gli acquirenti, in forza degli accordi sottoscritti, erano obbligati ad utilizzare il bene secondo modalità da stabilire con il gestore e a riconoscere il potere di uso e di disposizione in capo alla Martino 56 s.a.s., già costituita al momento della vendita, non potendo pretendere la consegna materiale da parte della venditrice (cfr. Cass. 2840/1968 in tema di vendita di cosa concessa in comodato, che precisa che, nel caso in cui il compratore abbia accettato la situazione giuridica esistente relativamente alla cosa che è divenuta di sua proprietà, si determina l'operatività del vincolo nei suoi confronti ed è esclusa la responsabilità del venditore per la mancata restituzione o consegna del bene da parte del terzo).

Con la messa a disposizione degli immobili al gestore unitario, il contratto di vendita aveva esaurito i suoi effetti, in tal senso dovendo intendersi anche la clausola che prevedeva che il possesso degli immobili era stato trasferito al momento della firma, disposizione che andava interpretata alla luce delle clausole che contemplavano la gestione unitaria dell'azienda alberghiera in cui erano inclusi anche gli immobili compravenduti, attribuendone la disponibilità materiale alla Martino s.a.s..

2. Il terzo motivo denuncia la violazione dell'art. 345 c.p.c., sostenendo che, mentre in primo grado era stato chiesto il risarcimento del danno per il mancato godimento fino al febbraio 2013, in appello era stata introdotta una domanda nuova, volta ad ottenere il risarcimento anche per il danno maturato nei mesi successivi.

Il quarto motivo denuncia la violazione degli artt. 1218, 1223 e 1225 c.c., lamentando che, data la destinazione alberghiera dei beni, non era configurabile un danno da mancato godimento delle porzioni esclusive, non avendo gli acquirenti titolo ad utilizzarle direttamente, senza la mediazione del gestore.

Si assume inoltre che, nel quantificare il risarcimento, non era consentito moltiplicare il canone mensile percepito in passato per il numero dei mesi di ritardo nella consegna, poiché gli immobili erano utilizzati solo nel periodo estivo e non garantivano un introito fisso.

I due motivi sono assorbiti per effetto dell'accoglimento delle precedenti censure, da cui consegue l'insussistenza dell'inadempimento e l'impossibilità di condannare la Serenella 57 al risarcimento del danno.

Sono - in conclusione - accolti i primi due motivi di ricorso, con assorbimento delle altre censure.

La sentenza è cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie i primi due motivi di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 24.1.2023.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Giuseppe Fortunato

IL PRESIDENTE

Rosa Maria Di Virgilio

