

Civile Sent. Sez. 2 Num. 31314 Anno 2019
Presidente: SAN GIORGIO MARIA ROSARIA
Relatore: CARBONE ENRICO
Data pubblicazione: 29/11/2019

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 24716/2015 R.G. proposto da
MB Costruzioni s.r.l. in liquidazione, rappresentata e difesa dagli
Avv.ti Riccardo Cinti e Pietro Cavasola per procura a margine del
ricorso, elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo in
Roma alla via A. Depretis n. 86;

– *ricorrente* –

contro

Mantovani Luca, rappresentato e difeso dall'Avv. Alessandro Gracis
per procura a margine del controricorso, elettivamente domiciliato
presso lo studio dell'Avv. Giorgio De Arcangelis in Roma alla via
Monte Zebio n. 9;

– *controricorrente* –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia, n. 744,
depositata il 19 marzo 2015.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Enrico Carbone nell'udienza pubblica del 19 settembre 2019;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Alberto Celeste, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avv. Leonarda Siliato, su delega, per la ricorrente.

FATTI DI CAUSA

In data 25 novembre 2005 la promittente alienante MB Costruzioni s.r.l. e il promissario acquirente Luca Mantovani stipulavano un preliminare di compravendita per il prezzo di € 425.000,00 relativo ad un'unità abitativa sita nel complesso "San Silvestro" di Verona.

In data 27 dicembre 2006 sul complesso immobiliare era trascritta da tal Mauro Rocchi una domanda giudiziale di nullità o annullamento dell'acquisto di MB Costruzioni, in ragione della quale il Mantovani rifiutava la stipula dell'acquisto definitivo del bene, infine dalla società venduto a terzi.

Adito dal Mantovani, il Tribunale di Verona, con sentenza non definitiva, dichiarava risolto il preliminare per inadempimento di MB Costruzioni e questa condannava a restituire la caparra confirmatoria di € 45.000,00, rimettendo la causa sul ruolo ai fini dell'istruttoria di un'ulteriore questione (entità dei lavori extracapitolato richiesti dal Mantovani ed eseguiti da MB Costruzioni).

L'appello immediato proposto da MB Costruzioni era respinto, con aggravio delle spese del grado.

La soccombente ricorre per cassazione sulla base di cinque motivi.

Il Mantovani resiste con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso denuncia violazione degli artt. 1218, 1453, 1481 c.c. e omesso esame di fatto decisivo, per aver il giudice d'appello ritenuto che il promissario acquirente sia legittimato a non stipulare il definitivo quand'anche il pericolo di rivendica non sia attribuibile a colpa del promittente venditore, e per aver quindi il giudice omesso di considerare che la "trascrizione Rocchi" era stata subita da MB Costruzioni senza propria colpa.

1.1. Il primo motivo è infondato.

Dispone l'art. 1481 c.c. che «il compratore può sospendere il pagamento del prezzo, quando ha ragione di temere che la cosa o una parte di essa possa essere rivendicata da terzi, salvo che il venditore presti idonea garanzia» (comma 1); «il pagamento non può essere sospeso se il pericolo era noto al compratore al tempo della vendita» (comma 2).

Presidio del sinallagma funzionale della vendita, la disposizione si applica per analogia al preliminare di vendita, sicché il promissario acquirente può rifiutarsi di concludere il definitivo ove vi sia pericolo di evizione del bene a lui promesso (Cass. 26 gennaio 1985, n. 402; Cass. 18 novembre 2011, n. 24340; Cass. 21 maggio 2012, n. 8002).

Il pericolo di evizione deve essere concreto ed attuale, non astratto o ipotetico come, di per sé, il pericolo di revocatoria derivante dal fallimento del dante causa del promittente venditore (Cass. 22 giugno 1994, n. 5979; Cass. 22 febbraio 2016, n. 3390) o il pericolo di riduzione scaturente dalla provenienza donativa del bene (Cass. 17 marzo 1994, n. 2541; Cass. 27 marzo 2019, n. 8571).

L'irrilevanza dei pericoli solo teorici riflette il limite della buona fede, che il mezzo speciale di autotutela ex art. 1481 c.c. ripete dalla disciplina generale dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. (Cass. 6 aprile 1987, n. 3323; Cass. 21 maggio 2012, n. 8002).

Questa Corte ha precisato che la trascrizione di una domanda giudiziale contro il promittente venditore diretta a conseguire il trasferimento del bene promesso in vendita determina in capo al promissario acquirente un pericolo concreto e attuale di evizione, sicché il rifiuto di quest'ultimo di addivenire al definitivo prima della cancellazione della trascrizione non è contrario a buona fede (Cass. 18 novembre 2011, n. 24340).

Si è anche segnalato che quella prevista dall'art. 1481 c.c. è una garanzia, la quale opera per il fatto obiettivo del serio pericolo di evizione, a prescindere dalla colpa del venditore (Cass. 21 maggio 2012, n. 8002).

Seguendo il nesso logico-sistematico tra l'autotutela ex art. 1481 c.c. e l'autotutela ex art. 1460 c.c., si rammenta quanto deciso circa la mancanza delle qualità promesse, che legittima il compratore a sollevare l'eccezione di inadempimento a prescindere dalla colpa del venditore, essendo obiettivamente meritevole di tutela l'interesse dell'acquirente a non eseguire la prestazione in difetto di controprestazione e a non trovarsi, così, in una situazione peggiore rispetto a controparte (Cass. 21 aprile 2015, n. 8102).

Nell'insistere sulla necessità della colpa del venditore quale elemento costitutivo della fattispecie di cui all'art. 1481 c.c., e nel paventare l'avversa configurazione di una «responsabilità oggettiva» (pag. 23 di ricorso), l'odierna ricorrente pare sovrapporre concettualmente la garanzia per evizione e la responsabilità per inadempimento del venditore, tanto da esigere anche per la prima l'estremo della colpevolezza, viceversa necessario unicamente per la seconda (sulla natura oggettiva delle garanzie *ex empto*, contrapposta alla natura soggettiva della responsabilità per inadempimento del venditore, Cass. 22 giugno 2006, n. 14431; Cass. 17 settembre 2015, n. 18259).

Il rigetto del motivo in esame segue questo principio di diritto: «nel preliminare di compravendita, in applicazione analogica dell'art. 1481 c.c., il promissario acquirente può rifiutarsi di addivenire alla stipula del definitivo qualora sussista un pericolo concreto e attuale di evizione del bene promesso, anche se tale pericolo non sia stato determinato da colpa del promittente venditore».

2. Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione dell'art. 1481 c.c. e omesso esame di fatto decisivo, per aver il giudice d'appello ritenuto che la garanzia idonea a neutralizzare il pericolo di rivendica debba avere caratteristiche tipiche, e per aver egli omesso quindi di considerare l'idoneità delle garanzie offerte dai soci di MB Costruzioni.

2.1. Il secondo motivo è inammissibile.

Il giudice d'appello non ha propriamente affermato che, per essere idonea agli effetti dell'art. 1481 c.c., la garanzia debba essere, in astratto, di un certo tipo; egli si è limitato a valutare l'idoneità concreta della garanzia personale offerta dai soci di MB Costruzioni, e ha concluso che questa non era tale da assicurare al Mantovani l'equivalente del potenziale danno da evizione.

In particolare, il giudice d'appello ha osservato che l'offerta di semplici garanzie personali non era concretamente idonea, soprattutto perché accompagnata da un espresso rifiuto di procurare una fideiussione bancaria (pag. 24 di sentenza).

Ciò che peraltro assume speciale valenza in un quadro di notevole esposizione patrimoniale dei soci di MB Costruzioni, essendo pacifico l'avvenuto rilascio di ulteriori fideiussioni personali a vantaggio di altri promissari acquirenti (pag. 27 di ricorso).

Non sussiste la denunciata violazione di legge, quindi, né il denunciato omesso esame, e si registra, invece, il tentativo della ricorrente di ottenere una riedizione del giudizio di fatto, il che è inammissibile, pena la surrettizia trasformazione del giudizio di legittimità in terzo grado di merito (Cass. 4 aprile 2017, n. 8758).

3. Il terzo motivo di ricorso denuncia omesso esame di fatto decisivo, per non aver il giudice d'appello considerato che il preliminare si era risolto col rifiuto del Mantovani di addivenire alla stipula del definitivo, e per aver il giudice ignorato che la successiva proposta di MB Costruzioni di stipulare comunque il definitivo dietro pagamento dei lavori extracapitolato aveva natura meramente compositiva.

3.1. Il terzo motivo è inammissibile.

Nell'economia della decisione d'appello, il passaggio sulla liquidazione dei lavori extracapitolato assume un significato meramente incidentale, tanto da essere introdotto dalla perentoria locuzione «a prescindere affatto ... » (pag. 25 di sentenza).

Vale il principio secondo il quale è inammissibile per difetto di interesse la censura di legittimità verso argomenti *ad abundantiam* ed *obiter dicta*, poiché questi, essendo privi di effetti giuridici, non hanno alcuna influenza sul dispositivo della sentenza d'appello (Cass. 5 giugno 2007, n. 13068; Cass. 22 ottobre 2014, n. 22380; Cass. 18 dicembre 2017, n. 30354; Cass. 10 aprile 2018, n. 8755).

4. Il quarto motivo di ricorso denuncia violazione dell'art. 2668 c.c. e omesso esame di fatto decisivo, per non aver il giudice d'appello considerato che il Mantovani aveva trascritto la domanda ex art. 2932 c.c., e non aveva prestato l'assenso alla cancellazione, pur sapendo che essa non avrebbe potuto essere coltivata per l'anteriore trascrizione dell'acquisto altrui, tanto da avere infine rinunciato ad essa e da averla sostituita con la domanda di risoluzione del preliminare.

4.1. Il quarto motivo è infondato.

Nel confermare il rigetto dell'istanza di responsabilità aggravata proposta in primo grado da MB Costruzioni, il giudice d'appello non ha omesso alcun esame, e anzi ha espresso due specifiche *rationes decidendi*.

L'una *ratio* concerne l'impossibilità di ritenere in colpa il Mantovani per non esser egli tornato a consultare i registri immobiliari dopo la notifica della citazione ex art. 2932 c.c. e prima della relativa trascrizione (pag. 26-27 di sentenza); l'altra concerne l'impossibilità per il Mantovani di promuovere la cancellazione della domanda anteriormente al giudicato (pag. 27-28 di sentenza).

La prima *ratio* esprime una valutazione di merito sulla «normale prudenza», quale presupposto della responsabilità aggravata da trascrizione ex art. 96 c.p.c., apprezzamento insindacabile dal giudice di legittimità, essendo precluso *ratione temporis* il controllo di sufficienza della motivazione (Cass. 29 settembre 2016, n. 19298).

L'altra *ratio* evidenzia un *error iuris*, tuttavia innocuo, laddove esclude la cancellazione «debitamente consentita» dal trascrivente, invece ammessa dall'art. 2668 c.c.; errore innocuo, tuttavia, ed emendabile sul piano motivazionale ex art. 384, comma 4, c.p.c., in quanto l'intervenuta rinuncia alla domanda trascritta rendeva il consenso dell'attore non indispensabile alla cancellazione, l'art. 2668 c.c. prevedendo l'ordine giudiziale di cancellazione nell'ipotesi di rinuncia (estesa alla cessazione della materia del contendere da Cass. 4 maggio 1994, n. 4331; Cass. 30 aprile 1997, n. 304).

5. Il quinto motivo di ricorso denuncia violazione dell'art. 91 c.p.c., per aver il giudice d'appello condannato MB Costruzioni alla rifusione delle spese del grado.

5.1. Il quinto motivo è inammissibile.

Il giudice d'appello ha regolato le spese del grado in base al principio di soccombenza, e la ricorrente non specifica – come invece suo onere (Cass. 8 marzo 2007, n. 5353; Cass. 29 novembre 2016, n. 24298) – quale violazione di legge sia in ciò rinvenibile.

6. Il ricorso deve essere respinto, con aggravio di spese processuali e raddoppio del contributo unificato.

Vi è distrazione delle spese, giusta istanza di controricorso, reiterata in memoria.

P. Q. M.

Rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente a rifondere al controricorrente le spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 5.000,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, spese generali al 15% e accessori di legge; con distrazione in favore dell'Avv. Alessandro Gracis.

Dichiara che la ricorrente ha l'obbligo di versare l'ulteriore importo per contributo unificato ex art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 115/2002.

Così deciso in Roma, il 19 settembre 2019.