

Civile Sent. Sez. 2 Num. 10917 Anno 2021

Presidente: GORJAN SERGIO

Relatore: GIANNACCARI ROSSANA

Data pubblicazione: 26/04/2021

**SENTENZA**

sul ricorso 25555-2018 proposto da:

CAIAZZO ALBERTO, rappresentato e difeso dall'avvocato  
ALBERTO CARLO FILIPPO SECCHI, giusta procura in calce al  
ricorso;

- **ricorrente** -

**contro**

PUDDU ROMINA, PUDDU FABIOLA, PUDDU CRISTINA,  
rappresentate e difese dall'avvocato GIUSEPPE BARDINI,  
giusta procura in calce al controricorso;

- **controricorrenti** -

2020

2173

M  
A

avverso la sentenza n. 228/2016 del TRIBUNALE di TEMPIO  
PAUSANIA, depositata il 11/04/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 13/10/2020 dal Consigliere ROSSANA  
GIANNACCARI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALESSANDRO CIMMINO, che ha concluso per  
l'inammissibilità e in subordine il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato LORENZO PROSPERI MANGILI, comparso in  
sostituzione con delega scritta dell'avvocato GIUSEPPE  
BARDINI, difensore delle resistenti che ha chiesto di  
riportarsi agli atti;



## FATTI DI CAUSA

1.1. Puddu Fabiola, Cristina e Romina agiscono in giudizio nei confronti di Alberto Caiazzo per il chiedere la risoluzione del contratto di vendita stipulato in data 21.12.2007 per inadempimento del convenuto.

1.2. Il Caiazzo si costituì in giudizio per resistere alla domanda; eccepì l'inadempimento delle venditrici in quanto l'immobile era privo del certificato di abitabilità ed aveva manifestato fenomeni di infiltrazione. In via riconvenzionale, egli chiese la riduzione del prezzo ed il risarcimento del danno.

1.3. Il Tribunale di Tempio Pausania dichiarò la nullità del contratto ai sensi dell'art.46 del DPR 380/2001 per difformità delle costruzioni rispetto alla concessione edilizia ed ordinò la restituzione del terreno e dell'appartamento.

1.4. Il Caiazzo propose appello avverso la sentenza di primo grado per violazione dell'art.112 c.p.c., per non avere il Tribunale disposto la restituzione del prezzo in seguito alla dichiarazione di nullità del contratto.

1.5. Con ordinanza ex art.348 bis c.p.c., la Corte d'appello di Sassari dichiarò inammissibile l'appello in quanto il Caiazzo, sia nella comparsa di costituzione del giudizio di primo grado che con l'atto d'appello non aveva chiesto la restituzione del prezzo ma la sua riduzione del prezzo in conseguenza della dichiarazione di nullità del contratto.

2. Caiazzo Alberto ha impugnato la sentenza di primo grado sulla base di un unico motivo.

2.1. Puddu Fabiola, Cristina e Romina hanno resistito con controricorso.

2.2. Con ordinanza interlocutoria depositata l'1.8.2019, il collegio della Sesta Sezione Civile, dato atto che le controricorrenti avevano depositato memoria difensiva, ha disposto la trattazione della causa alla pubblica udienza, non ravvisando l'evidenza decisoria.

2.3. Il Pubblico Ministero nella persona del Dott. Cimmino Alessandro ha chiesto l'inammissibilità e, in subordine, il rigetto del ricorso.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1418 c.c., 1419 c.c., 2033 c.c. e dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., per avere il Tribunale disposto la restituzione degli immobili alle venditrici nonostante la richiesta di restituzione fosse basata non sulla nullità ma sull'inadempimento del compratore, senza avere, di contro, disposto la restituzione del prezzo al compratore. Il ricorrente osserva che la domanda di riduzione del prezzo era comprensiva di quella di restituzione.

1.1. Il motivo non è fondato.

1.2. Secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, il giudice, può disporre la restituzione degli immobili quale conseguenza della dichiarazione di nullità e non della domanda di risoluzione, in conseguenza del rilievo di ufficio della nullità del contratto, dovendosi escludere che la correlazione operata dalla parte tra la suddetta domanda di ripetizione ed una specifica e differente causa di caducazione del contratto impedisca la condanna alla ripetizione dell'indebitato (Cassazione civile sez. II, 15/01/2018, n. 715).

1.2. Non sussiste pertanto la violazione dell'art. 112 c.p.c. qualora il giudice di merito non disponga la restituzione del prezzo in assenza di domanda dal momento che l'effetto restitutorio non è implicito nella domanda di annullamento, né la domanda di riduzione del prezzo, che peraltro non è conseguenza della domanda di risoluzione, va interpretata come domanda di restituzione (Cassazione civile sez. II, 15/03/2012, n. 4143).

1.2. Deve quindi essere stata formulata espressa domanda di restituzione del bene o del prezzo, mentre, nel caso di specie, era stata chiesta unicamente la riduzione del medesimo quale conseguenza dell'inesatto adempimento.

1.3. Il ricorso va pertanto rigettato.

1.4. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.



1.5. Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 5800,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

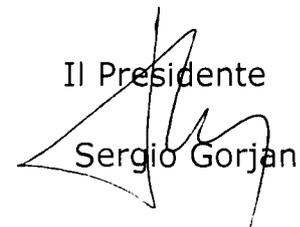
Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

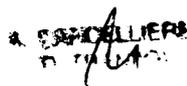
Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 13 ottobre 2020.

Il Consigliere estensore

Rossana Giannaccari  


Il Presidente

  
Sergio Gorjan



CORTE DI CASSAZIONE  
SEZIONE II CIVILE  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA