

Civile Ord. Sez. 6 Num. 35524 Anno 2021

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: FALASCHI MILENA

Data pubblicazione: 19/11/2021

ORDINANZA

sul ricorso 5414-2020 proposto da:

LEDRO MOBILI DI DEGARA LORENZO & C. SAS , in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, LUNGOTEVERE DEI MELLINI, 24, presso lo studio dell'avvocato CARLO CONTALDI LA GROTTERIA, rappresentata e difesa dall'avvocato ANDREA DALPONTE;

- ricorrente -

contro

SOCIETA' ELETTRIO M2 DI MARONI GIORDANO & C. SNC , in persona dei legali rappresentanti pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA SAN SALVATORE IN LAURO N. 13, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE PUGLISI, rappresentata e difesa dall'avvocato FABIO BORROMETI;

- controricorrente -

Q

4857
21

my

avverso la sentenza n. 300/2019 della CORTE D'APPELLO di TRENTO, depositata il 27/11/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 19/05/2021 dal Consigliere Relatore Dott. MILENA FALASCHI.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Tribunale di Rovereto, con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. del 20/12/2018, rigettava la domanda proposta da Elettro M2 di Maroni Giordano & C. s.n.c. nei confronti di Ledro Mobili di Degara Lorenzo & C. s.a.s. volta ad ottenere la dichiarazione di risoluzione e/o di inefficacia del contratto preliminare con cui la convenuta prometteva in vendita terreni destinati ad aree produttive e commerciali tra cui particelle di proprietà indisponibile del Comune di Ledro (la cui acquisizione costituiva condizione essenziale per la validità ed efficacia dell'accordo), ritenendo il contratto ancora valido ed efficace a fronte della insussistenza della condizione sospensiva ed accertando, altresì, l'interesse del promissario acquirente alla conclusione dell'affare anche dopo la scadenza del termine essenziale contrattualmente previsto dalle parti.

A seguito dell'impugnazione interposta da Elettro M2, la Corte di appello di Trento, con sentenza n. 300/2019, nella resistenza dell'appellata, riformava integralmente la sentenza gravata dichiarando l'inefficacia del preliminare per il mancato avveramento dell'evento sottoposto a condizione sospensiva e, per l'effetto, condannava l'appellata alla restituzione della caparra confirmatoria versata dall'appellante in sede di sottoscrizione dell'accordo preliminare.

Avverso la sentenza della Corte di appello di Trento, Ledro Mobili propone ricorso per cassazione fondato su tre motivi, cui resiste la Elettro M2 con controricorso.

Ritenuto che il ricorso potesse essere respinto, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375,

comma.1 n. 5) c.p.c., su proposta del relatore, regolarmente comunicata alle parti, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

In prossimità dell'adunanza camerale parte ricorrente ha curato il deposito di memoria illustrativa.

Atteso che:

- in via preliminare, va disattesa l'eccezione di inammissibilità dei primi due motivi di gravame per la sussistenza in un unico motivo di ricorso di due diverse censure, ossia la violazione e/o la falsa applicazione di una norma e l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. Difatti, secondo giurisprudenza consolidata di questa Corte, in tema di ricorso per cassazione, il fatto che un singolo motivo sia articolato in più profili di doglianza - ciascuno dei quali avrebbe potuto essere prospettato come un autonomo motivo - non costituisce, di per sé, ragione di inammissibilità dell'impugnazione, dovendosi ritenere sufficiente, ai fini dell'ammissibilità del ricorso, la formulazione che permetta al giudice di legittimità di cogliere con chiarezza le doglianze prospettate, onde consentirne, se necessario, l'esame separato esattamente negli stessi termini in cui lo si sarebbe potuto fare se esse fossero state articolate in motivi diversi, singolarmente numerati (Cass., Sez. Un., n. 9100 del 2015; Cass. n. 24493 del 2018).

Nella specie, contrariamente a quel che sostiene la controricorrente, le censure sviluppate nel ricorso sono chiaramente percepibili, pertanto il ricorso è ammissibile;

- venendo al merito del ricorso, con il primo motivo la ricorrente lamenta - ex art. 360, comma 1, n. 3 - la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362, 1353, 1478 e 1480 c.c., nonché l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti - in relazione all'art. 360,



comma 1, n. 5 c.p.c. - per aver il giudice di appello erroneamente ravvisato la sussistenza di una condizione sospensiva nel contratto preliminare stipulato inter partes.

Secondo parte ricorrente il giudice avrebbe fatto mal governo delle norme sull'interpretazione del contratto, considerando la sola interpretazione letterale del contratto, quale criterio ermeneutico da privilegiare e, al tempo stesso, ignorando le regole di cui all'art. 1362 c.c.

Sulla base di una diversa interpretazione delle clausole contrattuali, la ricorrente sostiene che il trasferimento delle particelle di proprietà comunale (pp. ff. 348 e 250) non rappresenterebbe una mera condizione accidentale, ma costituirebbe un vero e proprio elemento essenziale del contratto, ossia l'obbligazione principale dello stesso. Per tale ragione, il giudice del gravame avrebbe dovuto far rientrare la fattispecie contrattuale nella vendita di cosa altrui ex art. 1478 c.c. e 1480 c.c.

Per giunta, secondo parte ricorrente la Corte distrettuale avrebbe dovuto seguire il ragionamento del primo giudice che aveva escluso la sussistenza della condizione sospensiva anche in ragione del fatto che, contestualmente alla sottoscrizione del preliminare, la promissaria acquirente aveva corrisposto alla promittente la somma pari ad euro 20.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, adempimento idoneo a produrre immediatamente gli effetti del contratto.

Il motivo è privo di pregio.

È bene in primo luogo chiarire che, alla stregua della nozione enunciata dall'art. 1353 c.c., la condizione costituisce un elemento accidentale del negozio giuridico e come tale distinto dagli elementi essenziali del contratto astrattamente previsti per ciascun contratto tipico dalle rispettive discipline. Peraltro, non vi è dubbio che – stante il principio generale dell'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c. da cui deriva il potere delle parti di determinare liberamente entro i limiti imposti dalla legge il contenuto del

contratto anche in ordine alla rilevanza attribuita all'uno piuttosto che all'altro degli elementi costitutivi della fattispecie astrattamente disciplinata – i contraenti possono validamente prevedere come evento condizionante (in senso sospensivo o risolutivo dell'efficacia) il concreto adempimento o inadempimento di una delle obbligazioni principali del contratto, con la conseguenza in tal caso che, ove insorga controversia sulla esistenza ed effettiva portata di quella convenzione difforme dal modello legale, spetta alla parte che la deduca a sostegno della propria pretesa fornire la prova ed al giudice del merito compiere una approfondita indagine per accertare la volontà dei contraenti (v. Cass. n. 17287 del 2013; Cass. n. 8051 del 1990).

Tanto premesso, secondo pacifica giurisprudenza di questa Corte, l'accertamento inteso a stabilire se un contratto sia sottoposto a condizione sospensiva o meno, nonché la determinazione circa l'effettiva portata della condizione e il suo avveramento costituiscono un'indagine devoluta al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se condotta nel rispetto delle regole che disciplinano l'interpretazione dei contratti (v. Cass. n. 1547 del 2019; Cass. n. 1887 del 2018; Cass. n. 27320 del 2017; Cass. n. 4483 del 1996).

Orbene, in tema di interpretazione dei contratti, il criterio del riferimento al senso letterale delle parole adoperate dai contraenti si pone come strumento di interpretazione fondamentale e prioritario, con la conseguenza che, ove le espressioni adoperate nel contratto siano di chiara e non equivoca significazione, la ricerca della comune intenzione delle parti resta esclusa, rimanendo superata la necessità di ricorrere ad ulteriori criteri contenuti negli artt. 1362 e ss. c.c. i quali svolgono una funzione sussidiaria e complementare (cfr. Cass. n. 23132 del 2015). In tal senso, ~~qu~~esta Corte ribadisce che, ove il testo del contratto abbia un significato chiaro ed univoco, non sono ammissibili ulteriori indagini integrative che potrebbero condurre a risultati arbitrari (v. Cass. n. 381 del 1968).

Nella specie, la Corte di appello ha correttamente ravvisato la presenza di una condizione sospensiva apposta al preliminare, tenuto conto della chiara e univoca locuzione inserita nel contratto - parte promissaria acquirente dichiara che l'acquisizione della p.f. 348 e della p.f. 250 costituiscono condizione essenziale per la validità - ed altresì accertando che detta acquisizione assicurava la "continuità necessaria" per l'edificazione del nuovo fabbricato ad opera della Elettro M2, in quanto integranti la superficie minima per i volumi da realizzare.

Quanto all'iter logico argomentativo seguito dal giudice di primo grado e sostenuto dall'odierna ricorrente a fondamento delle sue censure, occorre precisare che il versamento della caparra confirmatoria non determina la produzione degli effetti del contratto, ma svolge una funzione diversa dalla condizione in quanto consiste in una liquidazione anticipata e convenzionale del danno da inadempimento funzionale a consentire una risoluzione del contratto. Per giunta, questa Corte precisa che gli effetti derivanti dalla dazione della caparra confirmatoria, che costituisce un patto accessorio al contratto, rientrano nell'alea normale di un contratto sottoposto a condizione sospensiva (v. Cass. n. 5050 del 2013).

Per detti motivi, il giudice del gravame ha motivato in modo giuridicamente corretto le ragioni della propria decisione, pertanto la doglianza di parte ricorrente si risolve in una mera contestazione della valutazione di merito effettuata dalla Corte distrettuale, auspicando ad una diversa ricostruzione della volontà negoziale dei contraenti che integra un'indagine di fatto affidata in via esclusiva al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità;

- con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 1183 e 1353 e ss. c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., nonché omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c. per

aver il giudice di appello dichiarato l'inefficacia del contratto a fronte del notevole lasso di tempo trascorso dalla sua stipulazione senza che si avverasse la presunta condizione sospensiva.

Anche a voler confermare la statuizione del giudice di appello in merito alla natura del contratto condizionato, la ricorrente sostiene che il giudice di appello non avrebbe dovuto ritenere avverata detta condizione, in quanto avrebbe dovuto tener conto della complessità e delle innumerevoli attività tecniche e amministrative essenziali per l'acquisizione delle particelle comunali che giustificerebbero il prolungamento delle tempistiche per necessarie per l'avveramento della condizione.

Il motivo è inammissibile in quanto attacca una valutazione di fatto effettuata dal giudice del merito.

Invero, la giurisprudenza di questa Corte è consolidata nello statuire che ove le parti abbiano condizionato l'efficacia (o la risoluzione) di un contratto al verificarsi di un evento senza indicare il termine per il suo avveramento, può essere ottenuta la dichiarazione giudiziale di inefficacia del contratto stesso per il mancato avveramento della condizione sospensiva senza che ricorra l'esigenza della previa fissazione di un termine da parte del giudice, ai sensi dell'art. 1183 c.c., quando lo stesso giudice ritenga essere trascorso un lasso di tempo congruo entro il quale l'evento previsto si sarebbe dovuto verificare (v. Cass. n. 22811 del 2010).

Nella specie, il giudice del gravame ha osservato che il lasso temporale intercorso era "veramente notevole" e le comunicazioni di recesso o di risoluzione inviate dal promissario acquirente non facevano altro che confermare e sottolineare l'impossibilità di concludere l'affare;

- con l'ultimo motivo la ricorrente denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c. per aver il giudice del gravame

ritenuto che controparte potesse esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'art. 10 lett. b) del preliminare pur in assenza di una specifica richiesta di rilascio e/o concessione a costruire.

Il motivo non si confronta con la decisione impugnata, per aver la Corte distrettuale dichiarato l'inefficacia del contratto preliminare per il mancato avveramento della condizione e il riferimento al recesso costituisce argomentazione *ad abundantiam*.

In conclusione il ricorso deve essere respinto.

Le spese processuali seguono la soccombenza.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P . Q . M .

La Corte rigetta il ricorso;

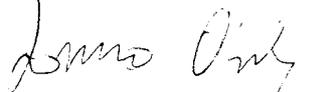
condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese processuali del giudizio di legittimità in favore della controricorrente che liquida in complessivi euro 2.700,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie e agli accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1 comma 17 legge n. 228/12, dichiara la 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, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della VI-2[^] Sezione Civile, il 19 maggio 2021.

Il Presidente



CANCELLERIA