

Civile Ord. Sez. 2 Num. 35931 Anno 2021

Presidente: BELLINI UBALDO

Relatore: ABETE LUIGI

Data pubblicazione: 22/11/2021

ORDINANZA

sul ricorso n. 11200 - 2016 R.G. proposto da:

LACONI FERNANDO – c.f. LCNFNN43B24I695C - rappresentato e difeso in virtù di procura speciale a margine del ricorso dall'avvocato Giovanna F. Dessì ed elettivamente domiciliato in Roma, alla via Sandro Botticelli, n. 2, presso la dottoressa Stefania Schinardi.

RICORRENTE

contro

MARTELLI SAVERIO – c.f. MRTSVR45B23I752W - rappresentato e difeso in virtù di procura speciale in calce al controricorso dall'avvocato Francesco Lai ed elettivamente domiciliato in Roma, alla via Fabio Massimo, n. 60, presso lo studio dell'avvocato Francesco Faberi.

CONTRORICORRENTE

avverso la sentenza n. 54/2016 della Corte d'Appello di Cagliari,
udita la relazione nella camera di consiglio del 27 aprile 2021 del consigliere dott. Luigi Abete,

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

or
1307/21

 1



1. Con atto notificato l'8.4.2004 Saverio Martelli citava a comparire dinanzi al Tribunale di Cagliari Fernando Laconi.

Esponeva che con preliminare del 7.8.2000 aveva promesso di acquistare ed il convenuto aveva promesso di vendergli un immobile in Comune di Sestu; che era stato fissato il termine del 30.11.2000 per la stipula del definitivo.

Esponeva che il promittente venditore si era reso inadempiente, giacché non aveva inteso provvedere alla cancellazione di un'ipoteca iscritta sull'immobile a garanzia del mutuo di lire 100.000.000 a lui accordato dalla "B.N.L."

Chiedeva pronunciarsi sentenza ex art. 2932 cod. civ. idonea a trasferirgli la proprietà dell'immobile promesso in vendita.

2. Si costituiva Fernando Laconi.

Deduceva che il mutuo era stato estinto con l'importo della caparra ricevuta dall'attore e che alla cancellazione dell'iscrizione ipotecaria si sarebbe provveduto contestualmente alla stipula del definitivo.

Deduceva che era stato invece il promissario acquirente a rendersi inadempiente, giacché non aveva inteso far luogo, mercé la nomina di un notaio di sua fiducia, alla stipula del definitivo entro il termine essenziale - come dava conto la locuzione "entro e non oltre" adoperata - all'uopo fissato.

Deduceva che unicamente a distanza di tre anni dalla sigla del preliminare l'attore aveva formulato richiesta di stipulazione del definitivo, allorché il valore dell'immobile compromesso era significativamente lievitato.

Chiedeva rigettarsi l'avversa domanda ed, in via riconvenzionale, risolversi il preliminare per inadempimento dell'attore, accertarsi e darsi atto della legittima ritenzione da parte sua dell'importo della caparra confirmatoria ricevuta e condannarsi il promissario acquirente al risarcimento degli ulteriori danni sofferti.

LA²



3. All'esito dell'istruzione probatoria, con sentenza n. 515/2014 l'adito tribunale assumeva che il preliminare si fosse risolto per mutuo dissenso e conseguentemente rigettava le domande *hinc et inde* esperite e compensava le spese di lite.

4. Proponeva appello Saverio Martelli.

Resisteva Fernando Laconi; esperiva appello incidentale.

5. Con sentenza n. 54/2016 la Corte d'Appello di Cagliari accoglieva l'appello principale, trasferiva al principale appellante, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., la proprietà dell'immobile compromesso in vendita subordinatamente al versamento del residuo prezzo, dichiarava assorbita la disamina di ogni ulteriore domanda nonché dell'appello incidentale, compensava integralmente le spese del grado.

Evidenziava dapprima la corte che nella fattispecie non erano stati acquisiti elementi sufficienti perché si potesse argomentare nel senso della risoluzione per mutuo dissenso del contratto.

Evidenziava invero che non si aveva riscontro, nonostante il significativo lasso temporale trascorso, del chiaro ed univoco intendimento delle parti di risolvere il vincolo consensualmente.

Evidenziava poi che gli esiti istruttori davano conto del preponderante inadempimento del promittente venditore.

6. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso Fernando Laconi; ne ha chiesto sulla scorta di quattro motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese.

Saverio Martelli ha depositato controricorso; ha chiesto rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese.

7. Il ricorrente ha depositato memoria.

 3



8. Con il **primo motivo** il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e ss., 1453, 1454, 2697, 2727 e 2729 cod. civ. e degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ.; ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. l'omesso esame circa fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.

Deduce che ha errato la corte d'appello a reputarlo inadempiente.

Deduce che si è adoperato immediatamente ai fini della estinzione del mutuo ed ha sollecitato invano, per mesi, il promissario acquirente alla stipula del definitivo ed all'indicazione del notaio rogante.

Deduce che il promissario acquirente, dal canto suo, nonostante la diffida ad adempiere, non ha inteso stipulare il definitivo nel termine concordato, pagando il saldo del prezzo.

Deduce che ha errato la corte distrettuale a disconoscere l'intervenuta risoluzione del preliminare per mutuo dissenso.

9. Con il **secondo motivo** il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. l'omesso esame circa fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.

Deduce che la corte di merito non ha provveduto a valutare la rilevanza del suo asserito inadempimento rispetto all'inadempimento di cui si è reso responsabile il promissario acquirente.

Deduce segnatamente che ha provveduto tempestivamente all'estinzione del mutuo e che l'omessa cancellazione dell'ipoteca ha avuto un rilievo esclusivamente formale, viepiù che era onere della banca attivarsi, estinto il mutuo, ai fini della cancellazione dell'iscrizione ipotecaria.

10. Con il **terzo motivo** il ricorrente denuncia "la violazione e falsa applicazione del contratto in data 7 agosto 2000" (*così ricorso, pag. 18*).



Deduce che la corte territoriale ha subordinato il trasferimento ex art. 2932 cod. civ. del diritto di proprietà unicamente al versamento del capitale residuo e non anche alla corresponsione degli interessi di mora al tasso legale dall'inadempimento al saldo, come previsto in contratto.

11. Con il **quarto motivo** il ricorrente deduce che sussistono i presupposti perché questa Corte decida nel merito ai sensi dell'art. 384, 2° co., cod. proc. civ.


12. Il **primo motivo** ed il **secondo motivo di ricorso sono** strettamente connessi; se ne giustifica perciò la disamina contestuale; ambedue i motivi sono comunque privi di fondamento e **da respingere**.

13. Si premette che entrambi i mezzi di impugnazione si qualificano essenzialmente - se non esclusivamente - in relazione alla previsione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ.

Invero, e con l'uno e con l'altro motivo Fernando Laconi censura sostanzialmente il giudizio "di fatto" sulla cui scorta la Corte di Cagliari ha disconosciuto la risoluzione per mutuo dissenso del preliminare in data 7.8.2000 ed ha altresì ritenuto, in sede di valutazione comparativa dei comportamenti inadempienti che i contraenti si sono reciprocamente ascritti, prevalente la condotta inottemperante agli obblighi contrattualmente assunti del promittente venditore (*qui ricorrente*).

Del resto, questa Corte spiega che l'accertamento della risoluzione del contratto per mutuo dissenso costituisce apprezzamento di fatto del giudice di merito, non censurabile in sede di legittimità in presenza di congrua motivazione (*cfr. Cass. 27.11.2006, n. 25126*).

E spiega ulteriormente che nei contratti con prestazioni corrispettive, ai fini della pronuncia di risoluzione per inadempimento in caso di inadempienze

 5



reciproche, il giudice di merito è tenuto a formulare un giudizio - incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato - di comparazione in merito al comportamento complessivo delle parti, al fine di stabilire quale di esse, in relazione ai rispettivi interessi ed all'oggettiva entità degli inadempimenti, si sia resa responsabile delle violazioni maggiormente rilevanti e causa del comportamento della controparte e della conseguente alterazione del sinallagma contrattuale (cfr. Cass. 9.6.2010, n. 13840).

Evidentemente, al cospetto del novello dettato del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ., l'apprezzamento di fatto del giudice del merito è censurabile propriamente "per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti".

14. In questi termini è da escludere recisamente che taluna delle figure di "anomalia motivazionale" destinate ad acquisire rilevanza alla luce della pronuncia n. 8053 del 7.4.2014 delle sezioni unite di questa Corte - tra le quali di certo non è annoverabile il semplice difetto di sufficienza della motivazione - possa scorgersi in relazione alle motivazioni cui la corte d'appello ha, *in partibus quibus*, ancorato il suo *dictum*.

Invero, con riferimento al paradigma della motivazione "apparente" - che ricorre allorquando il giudice di merito non procede ad una approfondita disamina logico/giuridica, tale da lasciar trasparire il percorso argomentativo seguito (cfr. Cass. 21.7.2006, n. 16672) - la corte sarda ha - così come si è premesso - compiutamente ed intellegibilmente esplicitato il proprio *iter* argomentativo.

Ulteriormente la corte distrettuale, con riferimento al profilo della possibile risoluzione per mutuo dissenso, ha puntualizzato che dal carteggio allegato si desumeva che pur in epoca successiva alla scadenza del termine fissato per la



stipula del definitivo i contraenti avevano palesato la volontà di addivenire alla stipula del rogito (*cfr. sentenza d'appello, pag. 11*).

Ulteriormente la corte distrettuale, con riferimento al profilo della valutazione comparativa delle condotte inadempienti che le parti si sono reciprocamente imputate, ha puntualizzato che gli esiti istruttori davano conto dell'inadempimento del promittente venditore, il quale alla data del 30.11.2000 non aveva provveduto alla cancellazione dell'ipoteca iscritta sull'immobile promesso in vendita, in spregio, evidentemente, alla prefigurazione di cui all'art. 2 del preliminare, che alla cancellazione impegnava personalmente e tempestivamente il promittente (*vedasi controricorso, pag. 15, ove è riprodotto il testo dell'art. 2 del contratto*). Ed ha - la corte distrettuale - puntualizzato ancora che a fronte di tale riscontro doveva escludersi la configurabilità di un grave inadempimento del promissario acquirente per non essersi attivato entro lo stesso termine ai fini della stipula del definitivo (*cfr. sentenza d'appello, pag. 11*).

15. E' innegabile, d'altra parte, che il ricorrente censura l'asserita distorta ed erronea valutazione delle risultanze di causa ("*dal tenore della missiva si evinceva infatti lo stato d'animo del venditore (...)*"): così ricorso, pag. 15; la corte d'appello ha valutato erroneamente le risultanze istruttorie, segnatamente le mancate risposte all'interrogatorio e la documentazione prodotta, documentazione senz'altro idonea a dar ragione del danno sofferto in dipendenza del mancato pagamento del prezzo: *cfr. ricorso, pag. 16; "risulta provato, sia documentalmente che attraverso la prova orale, l'adempimento del sig. Laconi in ordine all'estinzione del mutuo e l'inadempimento del Martelli al pagamento del saldo del prezzo": così memoria, pag. 4*).

*M*⁷



E tuttavia il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito non dà luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ., né in quello del precedente n. 4, disposizione che - per il tramite dell'art. 132, n. 4, cod. proc. civ. - dà rilievo unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante (cfr. Cass. 10.6.2016, n. 11892).

16. Si tenga conto, in pari tempo, in ordine all'operato disconoscimento della risoluzione del preliminare in data 7.8.2000 per mutuo dissenso, che questa Corte spiega che l'accordo per lo scioglimento, per mutuo dissenso, di un contratto per il quale la legge richiede la forma scritta *ad substantiam*, deve rivestire la stessa forma stabilita per la sua conclusione (cfr. Cass. 22.4.1981, n. 2351).

In questi termini se è vero - come è vero - che ai sensi del combinato disposto degli artt. 1350, n. 1), e 1351 cod. civ. il preliminare di compravendita immobiliare deve farsi per iscritto, evidentemente pur il contratto con cui le parti risolvono consensualmente il preliminare (*di compravendita immobiliare*) che hanno in precedenza stipulato, deve farsi per iscritto, sì che non può operarsene il riscontro alla stregua di presunti comportamenti concludenti.

17. Il **terzo motivo** di **ricorso** parimenti è privo di fondamento e **da respingere**.

18. Non può non darsi atto che, al riguardo, il controricorrente ha prospettato la novità del questione (cfr. *controricorso*, pag. 16).

E del resto la questione che il motivo involge, non rinviene alcun riscontro né nel testo dell'impugnata statuizione né, in particolare, nelle conclusioni

AA⁸



dell'appellato, quali riprodotte nella sentenza impugnata (a pag. 3, conclusioni poi richiamate a pag. 8).

In questi termini il ricorrente avrebbe dovuto, per un verso, addurre in forma specifica ed "autosufficiente" di aver prospettato la *quaestio de qua* nei pregressi gradi di merito (cfr. Cass. (ord.) 13.12.2019, n. 32804); avrebbe dovuto, per altro verso, denunciare *in parte qua*, a rigore, una vera e propria omissione di pronuncia da parte, quanto meno, della corte di seconde cure.

19. In ogni caso è sufficiente rimarcare che la corte di merito ha reputato, congruamente ed ineccepibilmente, inadempiente il promittente venditore, in questa sede ricorrente, ovvero ha escluso che al promissario acquirente potesse essere ascritta una qualsivoglia forma di responsabilità (*contrattuale*).

In tal guisa si legittima il mancato riconoscimento degli interessi di mora al tasso legale sull'importo da versare a saldo del corrispettivo della (*promessa*) vendita (cfr. Cass. 8.7.1971, n. 2190, secondo cui *nella responsabilità contrattuale concorre in primo luogo a perfezionare la fattispecie produttiva del diritto al risarcimento un fatto costituente violazione di un'obbligazione contrattualmente assunta. Evidentemente tanto vale pur con riferimento alla responsabilità contrattuale correlata ad obbligazioni di tipo pecuniario, in relazione alle quali gli interessi moratori accordati al creditore dal 1° co. dell'art. 1224 cod. civ. hanno funzione risarcitoria, rappresentando il ristoro, in misura forfettariamente predeterminata, dalla mancata disponibilità della somma dovuta: cfr in tal senso Cass. 18.6.2004, n. 11415; Cass. 7.5.1991, n. 5044*).

20. La sollecitazione a decidere nel merito, in cui si sostanzia il **quarto motivo di ricorso, non merita alcun seguito.**

AK 9



Rilevano al riguardo, di per sé, le ragioni che hanno indotto al rigetto dei precedenti motivi di ricorso.

21. In dipendenza del rigetto del ricorso il ricorrente va condannato a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di legittimità; la liquidazione segue come da dispositivo.

22. Ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, si 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 ai sensi dell'art. 13, 1° co. *bis*, d.p.r. cit., se dovuto (*cf.* *Cass. sez. un. 20.2.2020, n. 4315*).

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente, Fernando Laconi, a rimborsare al controricorrente, Saverio Martelli, le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in complessivi euro 3.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e cassa come per legge; ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. n. 115/2002 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 ai sensi dell'art. 13, 1° co. *bis*, d.p.r. cit., se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 27 aprile 2021.

Il presidente

dott. Ubaldo Bellini

Corte di Cassazione - copia non ufficiale