

Civile Ord. Sez. 2 Num. 40327 Anno 2021

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: ORILIA LORENZO

Data pubblicazione: 16/12/2021

ORDINANZA

sul ricorso 6861-2017 proposto da:

GRAVANTE EMANUELE, elettivamente domiciliato in PALERMO, VIA GEN. GIUSEPPE ARIMONDI 79, presso lo studio dell'avvocato CIRO GALIANO, rappresentato e difeso dall'avvocato CRISTIANO PAGANO;

- **ricorrente** -

contro

BONANNO ANTONIO SALVATORE, CASO ELIA, elettivamente domiciliati in ROMA, P.ZZA DEI CARRACCI 1, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE DI SIMONE, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato GIULIO MARIO GUFFANTI;

- **controricorrenti** -

2021

2246

OR

contro

- intimata -

avverso la sentenza n. 3589/2016 della CORTE D'APPELLO
di MILANO, depositata il 29/09/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 21/10/2021 dal Consigliere Dott. LORENZO
ORILIA;

sc

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2

RITENUTO IN FATTO

1 La Corte d'Appello di Milano, con sentenza del 29.9.2016, ha respinto l'appello proposto dal compratore Emanuele Gravante contro la sentenza di primo grado (n. 2341/2015 del Tribunale di Monza), che aveva respinto l'opposizione da lui proposta avverso un decreto ingiuntivo per 14.000,00 euro chiesto ed ottenuto dai venditori Antonio Salvatore Bonanno ed Elia Caso a titolo di saldo del prezzo di vendita di un immobile sito in Palermo.

Per giungere a tale conclusione la Corte di merito ha rilevato, per quanto ancora interessa:

- che l'eccezione di incompetenza territoriale sollevata dal Gravante era infondata, perché il *forum destinatae solutionis* previsto dall'art. 1498 terzo comma cc e individuato dal primo giudice non era stato specificamente censurato;

- che, per espressa previsione contrattuale, il versamento del saldo di €. 14.000,00 sul prezzo di vendita convenuto (70.000,00 euro) sarebbe stato versato dal compratore Gravante all'esito della cancellazione di alcune ipoteche e alla conclusione della procedura di condono edilizio;

- che la certificazione comunale del 10.8.2015, peraltro tardivamente prodotta in giudizio, era intervenuta dopo il termine di completamento della procedura di sanatoria amministrativa, quando ormai la procedura si era conclusa.

2 Contro tale sentenza il Gravante ha proposto ricorso contrastato con controricorso dai Bonanno-Caso.

CONSIDERATO IN DIRITTO

A Con l'unico motivo, articolato in plurime sub-censure, il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione di norme di diritto sui punti decisivi della controversia ex art. 360 n. 3 cpc e dell'art. 384 cpc nonché omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti in violazione dell'art. 360 n. 5 cpc.

Sotto un primo profilo, si duole del mancato rilievo della incompetenza territoriale del Tribunale di Monza in favore di quello di

Palermo, rilevando che la controversia ha ad oggetto diritti reali su beni immobili, per cui trova applicazione ai sensi dell'art. 21 cpc il *forum rei sitae* (luogo in cui si trova l'immobile) e non già quello *destinatae solutionis contractus*.

Questa doglianza è infondata.

Per aversi causa relativa a diritti reali su beni immobili - nei cui confronti l'art.21 cod. proc. civ. prevede la competenza del giudice del luogo ove si trova il bene ("*forum rei sitae*") - è necessario che la controversia abbia ad oggetto l'accertamento, positivo o negativo, di un diritto reale su un bene immobile, dei modi di costituzione dello stesso ovvero delle posizioni soggettive, attive o passive, che direttamente ne derivano; pertanto, rimangono estranee alla speciale competenza territoriale stabilita dalla norma citata, le azioni - aventi natura personale e non reale - volte ad ottenere il pagamento di somme di denaro dovute dal comproprietario per il godimento esclusivo del bene ovvero per oneri condominiali (cfr. Sez. 2, Sentenza n. 13353 del 08/06/2006 Rv. 590670; Sez. 3, Sentenza n. 11976 del 26/11/1998; Rv. 521117; Sez. 3, Sentenza n. 9849 del 21/11/1994 Rv. 488752).

Sulla scorta di tale principio, applicabile senz'altro al caso in esame, la competenza del Tribunale di Monza è stata correttamente individuata e ritenuta, perché l'azione promossa dagli attori era chiaramente di natura personale essendo tesa ad ottenere il pagamento di una obbligazione (pagamento del saldo del prezzo) e non già ad ottenere l'accertamento, positivo o negativo, di un diritto reale sul bene immobile, dei modi di costituzione dello stesso ovvero delle posizioni soggettive, attive o passive, che direttamente ne derivano. Il creditore quindi poteva utilizzare ai sensi dell'art. 20 cpc il foro facoltativo per le cause relative a diritti di obbligazione e quindi il *forum destinatae solutionis*.

L'errore di fondo su cui poggia il motivo sta dunque nel mancato inquadramento del concetto di "*causa relativa a diritti reali su beni immobili*".

B Sotto altro profilo il ricorrente lamenta che la Corte d'Appello non ha valorizzato la sopravvenuta comunicazione del Comune di Palermo del 10.8.2015 con si rilevava la mancata presentazione della perizia giurata in originale e della documentazione di supporto ai sensi dell'art. 26 della legge regionale n. 35/1985 la cui mancata integrazione entro il termine di dieci giorni impediva il rilascio della concessione edilizia in sanatoria e il rilascio del certificato di abitabilità.

Il motivo è inammissibile.

In tema di ricorso per cassazione, sono inammissibili, per violazione dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., le censure fondate su atti e documenti del giudizio di merito qualora il ricorrente si limiti a richiamare tali atti e documenti, senza riprodurli nel ricorso ovvero, laddove riprodotti, senza fornire puntuali indicazioni necessarie alla loro individuazione con riferimento alla sequenza dello svolgimento del processo inerente alla documentazione, come pervenuta presso la Corte di cassazione, al fine di renderne possibile l'esame, ovvero ancora senza precisarne la collocazione nel fascicolo di ufficio o in quello di parte e la loro acquisizione o produzione in sede di giudizio di legittimità (Sez. U, Sentenza n. 34469 del 27/12/2019 Rv. 656488; Sez. U, Sentenza n. 7701 del 2016).

Nel caso in esame, il ricorso si limita a insistere sulla ammissibilità del documento in appello per la sua decisività (v. pagg. 8 e 9) ma, come peraltro eccepito anche dai controricorrenti (v. controricorso pag. 5). non offre alcuna altra informazione sul deposito, contravvenendo così all'onere di specificità del motivo, sopra riportato (cfr. ricorso e indicazione a pag. 20 dei documenti depositati nel giudizio di cassazione).

Non merita pertanto censura la sentenza impugnata laddove ha preso atto, con apprezzamento in fatto qui non sindacabile, che le ipoteche erano state cancellate dai venditori (come già rilevato dal primo giudice: v. pag. 3) e che la procedura amministrativa si era ormai esaurita (cfr. pag. 5). Sulla scorta di tali argomentazioni ha quindi correttamente confermato la sentenza di primo grado che aveva ritenuto dovuto dal compratore il saldo del prezzo.

In conclusione, il ricorso va respinto con inevitabile addebito di spese a carico della parte soccombente.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese del giudizio di legittimità che liquida in complessivi € 2.500,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del D.P.R. 115 del 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, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma in data 21.10.2021.

9