

Civile Ord. Sez. 2 Num. 7612 Anno 2022

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: DONGIACOMO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 09/03/2022

### ORDINANZA

sul ricorso 13072-2017 proposto da:

CATARINOZZI ANDREA e CATARINOZZI FRANCESCO,  
rappresentati e difesi dall'Avvocato LIVIO PROIETTI per procura  
in calce al ricorso;

**- ricorrente -**

**contro**

TALONI ANTONIO, rappresentato e difeso dall'Avvocato  
ERMINIO COLAZINGARI per procura in calce al controricorso;

**- controricorrente -**

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI ROMA,  
depositata il 14/11/2016;

udita la relazione della causa svolta nell'adunanza non  
partecipata del 1/2/2022 dal Consigliere GIUSEPPE  
DONGIACOMO;

### FATTI DI CAUSA

**1.1.** Il tribunale, con sentenza del 25/1/2008, ha rigettato  
la domanda con la quale Antonio Taloni aveva chiesto, in via  
riconvenzionale, l'esecuzione in forma specifica del contratto  
preliminare di compravendita immobiliare che lo stesso, quale  
promittente compratore, aveva stipulato, in data 14/6/1999 e  
23/8/1999, con Andrea Catarinozzi e Francesco Catarinozzi,

ord  
234  
22

quali promittenti venditori, ed ha, invece, accolto la domanda con cui questi ultimi, in qualità di attori, avevano chiesto la risoluzione del predetto contratto per inadempimento della controparte, condannando il Taloni alla restituzione dei beni oggetto del preliminare ed al pagamento dell'indennizzo di €. 15.000,00 per l'utilizzo dei beni promessi in vendita ed i Catarinozzi alla restituzione della somma di €. 15.493,70, oltre interessi, ricevuta dagli stessi quale acconto.

**1.2.** Antonio Taloni ha proposto appello avverso l'indicata sentenza. I Catarinozzi hanno resistito al gravame.

**2.1.** La corte d'appello, con la sentenza in epigrafe, ha parzialmente accolto l'appello e, per quanto ancora rileva, ha rigettato la domanda di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento dell'appellante.

**2.2.** La corte, in particolare, ha ritenuto che dalle risultanze dell'istruttoria svolta in primo grado non era emersa la condotta inadempiente del Taloni dovendosi, per contro, ritenere che inadempienti erano stati i promittenti venditori. La corte, infatti, ha rilevato che, a fronte della clausola, contenuta nel contratto preliminare di compravendita del 14/6/1999, in forza della quale i promittenti venditori avevano garantito che i beni promessi in vendita erano liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, il promissario acquirente, nelle more della scadenza del termine per la stipula del contratto definitivo, fissato per il 30/9/1999, aveva scoperto che il compendio immobiliare oggetto del contratto preliminare era gravato da ipoteca iscritta in data 30/9/1996 e da pignoramento trascritto in data 30/10/1996, ed ha, quindi, ritenuto che la condotta del Taloni, che aveva lasciato decorrere il termine (del 30/9/1999), "*peraltro non essenziale*", fissato per la stipula del rogito, era del tutto giustificata. Il Taloni, del resto, ha aggiunto la corte, con nota in data

25/10/1999, aveva contestato ai promittenti venditori la predetta circostanza rappresentando di essere stato nell'impossibilità di procedere alla stipula del definitivo entro il predetto termine, mentre gli appellanti, senza aver mai risposto a tale comunicazione, si erano limitati a notificargli, in data 8/6/2001, una diffida a recarsi presso il notaio, per il giorno 30/6/2001, per la stipula del rogito previo pagamento del saldo del prezzo. Né, ha aggiunto la corte, rileva il fatto che, a seguito di una transazione, la banca aveva rinunciato alla procedura esecutiva immobiliare, dando il proprio assenso alla cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare in data 29/9/1999, e che il giudice aveva dichiarato estinto il procedimento esecutivo in data 8/11/1999, non avendo i promittenti venditori dimostrato né di aver informato di tali eventi la controparte né il momento in cui era stata data pubblicità alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il tribunale, quindi, ha concluso la corte, ha erroneamente pronunciato la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del Taloni.

**3.1.** Andrea Catarinozzi e Francesco Catarinozzi, con ricorso notificato in data 15/5/2017, hanno chiesto, per tre motivi, la cassazione della sentenza.

**3.2.** Antonio Taloni ha resistito con controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**4.1.** Con il primo motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione dell'art. 331 c.p.c. e la conseguente nullità del procedimento d'appello, hanno censurato la sentenza impugnata per non avere la corte d'appello disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti di Antonio Catarinozzi e Elda Taglié, chiamati in causa dal Taloni nel giudizio di primo grado, pur trattandosi di litisconsorti necessari, con la conseguente

necessità, prevista dall'art. 331 c.p.c., di integrare il contraddittorio nei loro confronti.

**4.2.** Il motivo è infondato. Premesso che l'integrazione del contraddittorio nel giudizio d'appello dev'essere disposta non solo quando il giudizio di primo grado si sia svolto nei confronti di litisconsorti necessari di diritto sostanziale e l'appello non sia stato proposto nei confronti di alcuni di essi, ma anche nel caso di cd. litisconsorzio necessario processuale, e cioè quando l'impugnazione non sia stata proposta nei confronti di tutte le parti, non legate da litisconsorzio necessario, ove si tratti di cause inscindibili o tra loro dipendenti, derivando la sua necessità dal solo fatto che le parti siano state presenti in primo grado (Cass. n. 7732 del 2016; Cass. n. 14253 del 2016), rileva la Corte che, nel giudizio in cassazione, la parte che lamenti la mancata integrità del contraddittorio nel giudizio d'appello per la sussistenza, non emergente dalla sentenza impugnata, di un litisconsorzio necessario ovvero per natura inscindibile o dipendente delle cause svolte in primo grado, ha l'onere (rimasto, nella specie, del tutto inadempito con la dovuta chiarezza e specificità) non soltanto di indicare i soggetti che devono partecipare al processo quali litisconsorti necessari, provandone l'esistenza, ma anche di dimostrare i presupposti di fatto e di diritto che, sul piano sostanziale e/o processuale, ne imponevano, alle luce dei criteri esposti, la partecipazione al processo d'appello (cfr. Cass. n. 21256 del 2017; Cass. n. 23634 del 2018). D'altra parte, come dedotto dal controricorrente senza che i ricorrenti abbiano sollevato sul punto alcuna contestazione, il tribunale, con la sentenza appellata, aveva dichiarato il difetto di legittimazione passiva dei chiamati in causa Antonio Catarinozzi e Elda Taglié senza che tale sentenza sia stata, sul punto, censurata. Ed è noto, per un verso, che la



decisione con cui il giudice di primo grado estrometta dal processo uno dei convenuti, ritenendolo privo di legittimazione passiva, configura una statuizione di rigetto della domanda nei suoi confronti, suscettibile di passare in giudicato se non tempestivamente impugnata, con la conseguenza che la parte rimasta soccombente (e cioè, nella specie, il Taloni), ove appelli la sentenza solo nei riguardi delle altre parti, accettando, invece, la disposta estromissione, è tenuta ad effettuare solo la mera notifica del gravame, ai sensi dell'art. 332 c.p.c., alla parte estromessa (Cass. n. 8693 del 2015) e, per altro verso, che la sentenza del giudice d'appello, il quale abbia ommesso di disporre la notificazione dell'impugnazione relativa a cause scindibili, è suscettibile di essere cassata dalla Corte Suprema soltanto se (ma non è questo il caso), al tempo della decisione di quest'ultima, non siano ancora decorsi i termini per l'appello, non producendo diversamente l'inosservanza dell'art. 332 c.p.c. alcun effetto (Cass. n. 17868 del 2007). D'altra parte, è vero che l'obbligatorietà dell'integrazione del contraddittorio nella fase dell'impugnazione, al fine di evitare giudicati contrastanti nella stessa materia e tra soggetti già parti del giudizio, sorge non solo quando la sentenza di primo grado sia stata pronunciata nei confronti di tutte le parti tra le quali esiste litisconsorzio necessario sostanziale e l'impugnazione non sia stata proposta nei confronti di tutte, ma anche nel caso del cosiddetto litisconsorzio necessario processuale, quando l'impugnazione non risulti proposta nei confronti di tutti i partecipanti al giudizio di primo grado, sebbene non legati tra loro da un rapporto di litisconsorzio necessario, sempre che si tratti di cause inscindibili o tra loro dipendenti (art. 331 c.p.c.), nel qual caso la necessità del litisconsorzio in sede di impugnazione è imposta dal solo fatto che tutte le parti sono



state presenti nel giudizio di primo grado, con la conseguenza che, in entrambe le ipotesi, la mancata integrazione del contraddittorio nel giudizio di appello determina la nullità dell'intero procedimento di secondo grado e della sentenza che lo ha concluso, rilevabile d'ufficio anche in sede di legittimità (Cass. n. 1535 del 2010; Cass. n. 26433 del 2017; Cass. n. 8790 del 2019). E' anche vero, però, che, ove la pronuncia del giudice di primo grado, che aveva estromesso una parte dal giudizio, non sia stata, come nel caso in esame, censurata sul punto, il giudicato formatosi al riguardo preclude che la questione possa essere rilevata d'ufficio dal giudice d'appello (Cass. n. 1741 del 1987; Cass. n. 5656 del 1998).

**5.1.** Con il secondo motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione dell'art. 1453 c.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha rigettato la domanda di risoluzione del preliminare per inadempimento del Taloni addebitando piuttosto ai promittenti venditori la violazione delle obbligazioni assunte con il contratto, senza, tuttavia, considerare, innanzitutto, che, ai fini dell'inadempimento del promittente venditore, è necessario che, al momento della data fissata per la stipula, sussista un impedimento effettivo e non solo formale, ed, in secondo luogo, che i promittenti venditori avevano ottenuto in data 29/9/1999, e cioè prima della scadenza del termine del 30/9/1999 fissato per il definitivo, l'assenso della banca alla cancellazione dell'ipoteca e del pignoramento accesi sull'immobile

**5.2.** Con il terzo motivo, i ricorrenti, lamentando il travisamento di un fatto determinante per la decisione della controversia, hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che la trascrizione del pignoramento sull'immobile impediva la stipulazione del



contratto definitivo di compravendita senza, tuttavia, considerare che, in realtà, come emerge dagli atti di causa, la banca aveva rinunciato all'ipoteca giudiziale e che il procedimento esecutivo si era estinto con ordinanza del 8/11/1999, per cui il contratto definitivo poteva essere senz'altro stipulato entro il termine del 10/12/1999 fissato per il pagamento del prezzo.

**6.1.** Il secondo ed il terzo motivo, da trattare congiuntamente, sono infondati. I ricorrenti, in effetti, tanto con l'una, quanto con l'altra censura, hanno finito, in sostanza, per lamentare l'erronea ricognizione dei fatti che, alla luce delle prove raccolte, ha operato la corte d'appello, lì dove, in particolare, questa, ad onta delle asserite emergenze delle stesse, ha escluso l'inadempimento del promissario acquirente ritenendo che erano stati piuttosto i promittenti venditori a non adempire all'obbligazione assunta con il contratto preliminare di garantire che i beni promessi in vendita erano liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli. La valutazione delle prove raccolte, però, costituisce un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione se non per il vizio, nel caso in esame neppure invocato specificamente come tale, consistito, come stabilito dall'art. 360 n. 5 c.p.c., nell'aver del tutto omesso, in sede di accertamento della fattispecie concreta, l'esame di uno o più fatti storici, principali o secondari, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbiano costituito oggetto di discussione tra le parti e abbiano carattere decisivo, vale a dire che, se esaminati, avrebbero determinato un esito diverso della controversia. La valutazione delle risultanze delle prove, al pari della scelta, tra



le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono, in effetti, apprezzamenti di fatto riservati al giudice di merito, il quale è libero di attingere il proprio convincimento da quelle prove che ritenga più attendibili, senza essere tenuto ad un'esplicita confutazione degli altri elementi probatori non accolti, anche se allegati dalle parti (v. Cass. n. 42 del 2009; Cass. n. 11511 del 2014; Cass. n. 16467 del 2017). Il compito di questa Corte, del resto, non è quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata né quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti a fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dai giudici di merito (Cass. n. 3267 del 2008), anche se il ricorrente prospetta un migliore e più appagante (ma pur sempre soggettivo) coordinamento dei dati fattuali acquisiti in giudizio (Cass. n. 12052 del 2007), dovendo, invece, solo controllare, a norma degli artt. 132 n. 4 e 360 n. 4 c.p.c., se costoro abbiano dato effettivamente conto delle ragioni in fatto della loro decisione e se la motivazione al riguardo fornita sia solo apparente ovvero perplessa o contraddittoria (ma non più se sia sufficiente: Cass. SU n. 8053 del 2014), e cioè, in definitiva, se il loro ragionamento probatorio, qual è reso manifesto nella motivazione del provvedimento impugnato, si sia mantenuto, com'è in effetti accaduto nel caso in esame, nei limiti del ragionevole e del plausibile (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.).

**6.2.** La corte d'appello, invero, dopo aver valutato le prove raccolte in giudizio, ha ritenuto, senza che tale apprezzamento in fatto sia stato censurato (nell'unico modo possibile, e cioè, a norma dell'art. 360 n. 5 c.p.c.) per omesso esame di una o più circostanze decisive, che il Taloni avesse giustificatamente





lasciato decorrere il termine, fissato per il 30/9/1999, per la stipulazione del contratto definitivo. Secondo la corte territoriale, infatti, pur a fronte della clausola in forza della quale i promittenti venditori avevano garantito che i beni promessi in vendita erano liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, era emerso che il compendio immobiliare oggetto del contratto preliminare era gravato da ipoteca (iscritta in data 30/9/1996) e da pignoramento (trascritto in data 30/10/1996) e che tale circostanza era stata contestata ai promittenti venditori. Ed una volta accertato che, ad onta di quanto garantito dai promittenti venditori, il bene promesso in vendita era gravato da formalità pregiudizievoli e che tale circostanza era stata contestata ai promittenti venditori, non si presta, evidentemente, a censurare la decisione che la stessa corte ha conseguentemente assunto, e cioè il rigetto della domanda proposta dagli attori in quanto volta, appunto, alla risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promissario acquirente. Il promissario acquirente di un immobile, garantito libero da ipoteche ma, in realtà, da esse gravato, può, infatti, legittimamente rifiutare di stipulare il contratto definitivo se, come accertato nel caso in esame, alla data fissata per la relativa stipulazione, tali formalità pregiudizievoli non siano cancellate dal promittente venditore (cfr. Cass. n. 20961 del 2017; Cass. n. 1431 del 1979), avendo, in tale ipotesi, solo la facoltà, non l'obbligo, ai sensi dell'art. 1482, comma 1°, c.c. (applicabile al contratto preliminare), di chiedere al giudice la fissazione di un termine per la liberazione dal vincolo da parte del promittente venditore (Cass. n. 19097 del 2009; Cass. n. 20961 del 2017).

**7.** Il ricorso dev'essere, quindi, rigettato.

**8.** Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.



9. La Corte dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un 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.

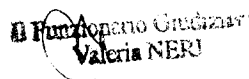
**P.Q.M.**

La Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese di lite, che liquida in €. 2.500,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%; dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un 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 a Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 1° febbraio 2022.

Il Presidente

Rosa Maria Di Virgilio



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

09 MAR. 2022