

Civile Ord. Sez. 1 Num. 20159 Anno 2022

Presidente: DE CHIARA CARLO

Relatore: SCOTTI UMBERTO LUIGI CESARE GIUSEPPE

Data pubblicazione: 22/06/2022



sul ricorso 28600/2017 proposto da:

Pedretti Elia e Paolini Silvana, elettivamente domiciliati in Roma, Via Lorenzo Malagotti n.15, presso lo studio dell'avvocato Andrea Saldutti, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato Franco Casarini, giusta procura in calce al ricorso;

-ricorrente -

contro

Immobiliare Ferry S.r.l., in persona dell'Amministratore Unico elettivamente domiciliato in Roma, Via Cicerone n.28, presso lo studio dell'avvocato Elisabetta Rampelli che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato Paolo Franzo, giusta procura in calce al controricorso;

-controricorrente -

avverso la sentenza n. 2263/2017 della CORTE D'APPELLO di MILANO, pubblicata il 25.5.2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24.5.2022 dal cons. UMBERTO LUIGI CESARE GIUSEPPE SCOTTI.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione notificato l'8.2.2012 Elia Pedretti e Silvana Paolini hanno convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la Immobiliare Ferry s.r.l. chiedendo la risoluzione del contratto di associazione in partecipazione stipulato il 20.11.2009 per inadempimento della convenuta e la restituzione del terreno edificabile sito nel Comune di Sedriano da essi conferito.

Gli attori hanno premesso che la Immobiliare Ferry, associante, si era impegnata a utilizzare il terreno a fini edificatori entro cinque anni, ai sensi della convenzione stipulata dagli associati Pedretti e Paolini con il Comune, con la costruzione di unità immobiliari ad uso abitativo e a corrispondere agli associati a titolo di utili un quarto del ricavato della vendita delle unità immobiliari.

Essi hanno lamentato che la Immobiliare Ferry non aveva iniziato alcuna attività edificativa ed aveva omesso di prestare il rendiconto annuale previsto dal contratto.

Si è costituita in giudizio la convenuta, negando il proprio inadempimento e chiedendo il rigetto delle domande degli attori.

Il Tribunale di Milano con sentenza del 16.7.2014, dichiarata preliminarmente inammissibile la domanda risarcitoria perché proposta tardivamente dagli attori, ha respinto le loro domande, osservando: che l'art.4 del contratto *inter partes* non prevedeva alcun termine per l'inizio dell'attività edificatoria; che la convenuta non era rimasta inerte, ma aveva fatto redigere un progetto, chiesto un finanziamento e avviato l'attività costruttiva; che i ritardi erano anche dovuti alla trascrizione della domanda di risoluzione del contratto; che i bilanci della società erano stati forniti agli associati.

2. Avverso la predetta sentenza di primo grado hanno proposto appello Elia Pedretti e Silvana Paolini, a cui ha resistito l'appellata Immobiliare Ferry.

La Corte di appello di Milano con sentenza del 25.5.2017 ha respinto, pressoché integralmente, il gravame, salvo ridurre nel *quantum* l'importo della condanna degli attori alla rifusione delle spese di primo grado, giudicata eccessiva.

La Corte di appello ha ribadito che il contratto non prevedeva un termine per l'esecuzione dell'attività edificatoria e ha sostenuto che la condotta dell'associante doveva essere scrutinata alla luce del parametro della buona fede contrattuale che richiedeva di portare a compimento l'affare entro il termine ragionevolmente necessario a tale scopo; ha negato che l'appellata fosse venuta meno a tale obbligo; ha ritenuto che il contratto esigesse dall'associante l'invio di rendiconti annuali, cosa effettivamente diversa dai bilanci societari trasmessi agli appellanti dalla Immobiliare Ferry ma ha escluso che quest'inadempimento avesse natura così grave da giustificare la risoluzione del contratto, tenuto conto delle informazioni che erano comunque contenute nei bilanci forniti dall'appellata; ha ricondotto alla discrezionalità tecnica dell'associante le scelte di riduzione della volumetria del costruito.

3. Avverso la predetta sentenza, non notificata, con atto notificato il 4.12.2017 hanno proposto ricorso per cassazione Elia Pedretti e Silvana Paolini, svolgendo quattro motivi.

Con atto notificato il 12.1.2018 ha proposto controricorso la Immobiliare Ferry, chiedendo il rigetto dell'avversaria impugnazione.

I ricorrenti hanno depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

4. Con il primo motivo di ricorso, proposto ex art.360, n.3, cod.proc.civ., i ricorrenti denunciano violazione o falsa applicazione di legge in relazione al termine ad adempiere e agli artt.1375, 1355 e 1362 cod.civ.

4.1. I ricorrenti pongono in evidenza che la convenzione da essi stipulata con il Comune e richiamata in contratto aveva una durata massima di cinque anni per l'esecuzione delle opere previste, sicché a tale termine doveva essere correlato l'impegno edificatorio assunto dalla società associante, la cui condotta non era stata improntata a buona fede, poiché essa non aveva neppure fornito informazioni e giustificazioni dei ritardi in cui era incorsa.

L'interpretazione accolta dalla Corte milanese, secondo i ricorrenti, si traduceva in una condizione sospensiva meramente potestativa comportante la nullità del contratto.

4.2. Il motivo è infondato.

La Corte milanese non ha affatto sostenuto che l'associante Immobiliare Ferry potesse adempiere all'impegno edificatorio quando e come volesse e, in ultima analisi, «se» volesse, come argomentano i ricorrenti, così ventilando l'inclusione di una condizione meramente potestativa nulla nel rapporto contrattuale configurato nella sentenza impugnata.

La Corte di appello, dopo aver premesso (pag.6-7) che il contratto *de quo* si caratterizzava per la sua estrema genericità e per la mancanza di precise e chiare obbligazioni dell'associante, ha convenuto con il Tribunale che l'art.4 del contratto e il termine quinquennale ivi contemplato riguardava solo l'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui all'art.1, comma 25, della legge 24.12.2007 n.22 e quindi la fruizione delle agevolazioni ivi previste sull'imposta di registro e sulle imposte ipo-catastali e ha escluso che tale pattuizione obbligasse la Immobiliare Ferry a realizzare le costruzioni entro i citati cinque anni.

Tuttavia la Corte territoriale, esclusa l'esistenza di un termine preciso, ha comunque considerato valido il contratto, assumendo che l'associante era tenuta al rispetto del canone della buona fede ex art.1375 cod.civ. e perciò a portare a compimento l'affare entro il termine ragionevolmente necessario a tale scopo.

Nella visione della Corte territoriale il canone generale integrava e sostanziava l'impegno delle parti e riscattava l'accordo negoziale dalla nullità ipotizzata.

4.3. Tanto premesso, la sentenza impugnata è passata a valutare la condotta dell'associante, ritenendo che le attività intraprese prima della notifica della citazione (acquisizione del permesso di costruire; comunicazione di inizio lavori al Comune; predisposizione incarico di progettazione) escludessero la contestata inerzia e la violazione del principio di buona fede.

4.4. L'indagine giudiziale sulla correttezza delle valutazioni relative agli obblighi contrattuali di correttezza e buona fede di cui agli artt. 1175 e 1375 cod. civ. costituisce accertamento di fatto riservato al giudice, soggetto unicamente al controllo di idoneità della motivazione da parte della Cassazione (Sez. L, n. 3227 del 11.2.2008, Rv. 601647 - 01).

Infatti nel contratto di associazione in partecipazione l'autonomia che, di regola, si accompagna alla titolarità esclusiva dell'impresa e della gestione da parte dell'associante trova limitazione sia nell'obbligo del rendiconto ad affare compiuto o del rendiconto annuale della gestione che si protragga per più di un anno (art. 2552, comma terzo, cod. civ.), sia, in corso di durata del rapporto, nel dovere generale di esecuzione del contratto secondo buona fede che si traduce nel dovere specifico di portare a compimento l'affare o l'operazione economica entro il termine ragionevolmente necessario a tale scopo. Ne consegue che, alla stregua dei principi generali sulla risoluzione dei contratti sinallagmatici per inadempimento - applicabili all'associazione in

partecipazione - l'inerzia o il mancato perseguimento da parte dell'associante dei fini, cui l'attività d'impresa o di gestione dell'affare è preordinata determina inadempimento quando, secondo l'insindacabile apprezzamento del giudice di merito, si protragga oltre ogni ragionevole limite di tolleranza e può, perciò, dar luogo all'azione di risoluzione del contratto secondo le regole indicate negli artt. 1453 e 1454 cod. civ. (Sez. 2, n. 2715 del 27.3.1996, Rv. 496599 - 01).

4.5. I ricorrenti sostengono che l'esistenza del termine poteva essere ricavata dalla Convenzione da loro stipulata con il Comune di Sedriano e richiamata in contratto (pag.1, *sub* 1.5.) che aveva durata quinquennale quanto alle opere edili ivi previste che non dovevano superare il termine predetto.

Così argomentando, essi incorrono in duplice vizio di inammissibilità: per un primo verso, perché la questione appare nuova, non risultando dalla sentenza impugnata che i ricorrenti avessero così prospettato l'assunto della durata quinquennale del termine di costruzione.

Infatti, qualora una questione giuridica - implicante un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che la proponga in sede di legittimità, onde non incorrere nell'inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, per consentire alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la censura stessa (Sez. 6 - 5, n. 32804 del 13.12.2019, Rv. 656036 - 01; Sez. 2, n. 2038 del 24.1.2019, Rv. 652251 - 02; Sez. 1, n. 25319 del 25.10.2017, Rv. 645791 - 01; Sez. 2, n. 8206 del 22.4.2016, Rv. 639513 - 01; Sez. 2, n. 7048 del 11.4.2016, Rv. 639515 - 01).

Per altro verso, la deduzione non è neppure autosufficiente per la mancata trascrizione - se non del tutto parziale - del testo della convenzione *de qua*, il che non consente di determinare di quali opere si tratti.

La lettura del documento allegato, come del resto non manca di evidenziare la controricorrente, mostra chiaramente che il termine in questione riguardava gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e non già la costruzione delle unità immobiliari.

5. Con il secondo motivo di ricorso, proposto ex art.360, n.3, cod.proc.civ., i ricorrenti denunciano violazione o falsa applicazione di legge in relazione agli artt.2555, comma 2, 1453 e 1455 cod.civ.

5.1. I ricorrenti osservano che l'adempimento dell'obbligo informativo da parte dell'associante aveva una importanza essenziale nell'equilibrio del contratto e la stessa Corte di appello aveva riconosciuto che la consegna dei bilanci effettuata dall'associante non equivaleva alla debita rendicontazione dell'affare e che l'associante si era attivata concretamente solo dopo la notifica dell'atto di citazione.

5.2. Il motivo è inammissibile poiché i ricorrenti prospettano come violazione di legge - e in particolare dei principi in tema di gravità dell'inadempimento contrattuale - la contestazione della valutazione di gravità effettuata nel caso concreto da parte della Corte lombarda.

L'onere di specificità dei motivi, sancito dall'art. 366, comma 1, n. 4), cod.proc.civ., impone al ricorrente che denunci il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 3), cod.proc.civ., a pena d'inammissibilità della censura, di indicare le norme di legge di cui intende lamentare la violazione, di esaminarne il contenuto precettivo e di raffrontarlo con le affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata, che è tenuto espressamente a richiamare, al fine di dimostrare che queste ultime contrastano col

precetto normativo, non potendosi demandare alla Corte il compito di individuare - con una ricerca esplorativa ufficiosa, che trascende le sue funzioni - la norma violata o i punti della sentenza che si pongono in contrasto con essa (Sez. U , n. 23745 del 28.10.2020, Rv. 659448 - 01).

È inammissibile il ricorso per cassazione che, sotto l'apparente deduzione del vizio di violazione o falsa applicazione di legge, di mancanza assoluta di motivazione e di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio miri, in realtà, ad una rivalutazione dei fatti storici operata dal giudice di merito (Sez. U, n. 34476 del 27.12.2019, Rv. 656492 - 03).

5.3. Nella specie, come del resto ammettono gli stessi ricorrenti, la Corte di appello non ha affatto messo in dubbio il principio, sancito dal comma 3 dell'art.2552 cod.civ., che l'associato abbia diritto al rendiconto dell'affare compiuto o al rendiconto annuale laddove l'affare si protragga per più di un anno, né ha negato che il contratto di associazione in partecipazione si potesse risolvere in caso di inadempimento grave delle obbligazioni dell'associante, in tal modo contraddicendo il principio i cui all'art.1455 cod.civ.

La Corte di appello si è infatti limitata ad affermare che l'inadempimento in cui era incorsa la Immobiliare Ferry non fornendo agli associati il rendiconto annuale, pur accertato, non aveva la gravità necessaria per giustificare la risoluzione, tenuto conto del fatto che la Immobiliare Ferry aveva trasmesso loro i propri bilanci e i documenti correlati, che consentivano il controllo dell'andamento dell'affare attraverso l'esame dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa dei bilanci, ossia una documentazione, se non equipollente, comunque portatrice di un utile contenuto informativo.

In tal modo la Corte milanese si è conformata agli orientamenti di questa Corte, secondo la quale in tema di

associazione in partecipazione, il rendimento del conto non è l'unico, né il principale adempimento dovuto dall'associante all'associato; sicché il mancato rendimento del conto non comporta, necessariamente e qualunque sia concretamente la sua importanza, la risolvibilità del contratto, trovando applicazione il criterio dell'art. 1455 cod.civ. (Sez. 1, n. 8027 del 13.6.2000, Rv. 537543 - 01).

Recentemente è stato ribadito che la natura sinallagmatica del contratto di associazione in partecipazione rende applicabile la disciplina della risoluzione per inadempimento, che richiede una valutazione di gravità degli addebiti, da effettuarsi alla luce del complessivo comportamento delle parti, dell'economia generale del rapporto e del principio di buona fede nell'esecuzione del contratto sancito dall'art. 1375 cod.civ., che, per l'associante, si traduce, nel dovere di portare a compimento l'impresa o l'affare nel termine ragionevolmente necessario (Sez. 1, n. 10496 del 3.6.2020, Rv. 658048 - 01).

5.4. La giurisprudenza di questa Corte è ferma nel ritenere che in materia di responsabilità contrattuale, la valutazione della gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive, ai sensi dell'art. 1455 cod.civ., costituisce questione di fatto, la cui valutazione è rimessa al prudente apprezzamento del giudice del merito (Sez. 6 - 2, n. 12182 del 22.6.2020, Rv. 658455 - 01; Sez. 3, n. 6401 del 30.3.2015, Rv. 634986 - 01; Sez. 3, n. 14974 del 28.06.2006, Rv. 593040 - 01; Sez. 1, n. 7086 del 5.4.2005, Rv. 580795 - 01; Sez. 2, n. 22415 del 29.11.2004, Rv. 578467 - 01).

6. Con il terzo motivo di ricorso, proposto ex art.360, n.3, cod.proc.civ., i ricorrenti denunciano violazione o falsa applicazione di legge in relazione all'art.2552, commi 1 e 2, cod.civ. con riferimento alla ritenuta discrezionalità dell'associante nella riduzione della volumetria, mentre la convenzione con il

Comune consentiva la costruzione di una volumetria di mq 396,66, che era stata invece ridotta dalla associante senza fornire adeguate giustificazioni.

6.1. Il mezzo appare esso pure inammissibile perché non affronta e non confuta, tantomeno specificamente, le affermazioni della pronuncia impugnata che, in primo luogo, ha riconosciuto all'associante l'esclusiva gestione dell'affare e con essa la discrezionalità tecnica nella realizzazione dell'opera con il solo limite dell'esecuzione del contratto in buona fede e della normativa urbanistica (pag.10, capoverso).

Infatti il contratto di associazione in partecipazione, che si qualifica per il carattere sinallagmatico fra l'attribuzione da parte di un contraente (associante) di una quota di utili derivanti dalla gestione di una sua impresa e di un suo affare all'altro (associato) e l'apporto da quest'ultimo conferito, non determina la formazione di un soggetto nuovo e la costituzione di un patrimonio autonomo, né la comunanza dell'affare o dell'impresa, i quali restano di esclusiva pertinenza dell'associante, sicché soltanto l'associante fa propri gli utili e subisce le perdite, senza alcuna partecipazione diretta ed immediata dell'associato, che può unicamente pretendere, una volta che l'affare sia concluso con esito positivo, la liquidazione ed il pagamento di una somma di denaro corrispondente all'apporto ed alla quota spettante degli utili (Sez. 1, n. 12816 del 21.6.2016, Rv. 640116 - 01; Sez. 1, n. 13968 del 24.6.2011, Rv. 618514 - 01).

6.2. In secondo luogo, la Corte di appello ha escluso espressamente che il contratto, pure per il tramite della convenzione di lottizzazione richiamata, contenesse prescrizioni relative alle modalità di realizzazione del progetto e al *quantum* delle costruzioni, che non erano ricavabili dal limite della volumetria assentibile in base alla convenzione, che rappresentava solo un limite massimo non superabile.

Diversamente opinando, i ricorrenti altro non fanno che propugnare una diversa interpretazione del testo contrattuale rispetto a quella adottata – per giunta in modo conforme -dai giudici del merito, senza dimostrare che essi, così ragionando, abbiano violato o mal applicato le norme di diritto.

7. Con il quarto motivo di ricorso, proposto ex art.360, n.5, cod.proc.civ., i ricorrenti denunciano omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione fra le parti con riferimento alla eventuale accessione del costruito in caso di risoluzione del contratto e alla mancata considerazione delle circostanze che avevano reso opportuna la proposizione della domanda risarcitoria subordinata *«contestualmente formulata in primo grado in sede di precisazione delle conclusioni»*.

7.1. Il nuovo testo dell'art.360, n.5 in tema di ricorso per vizio motivazionale deve essere interpretato, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 preleggi, nel senso della riduzione al «minimo costituzionale» del sindacato di legittimità sulla motivazione; secondo la nuova formula, è denunciabile in Cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella «mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico», nella «motivazione apparente», nel «contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili» e nella «motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile», esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di «sufficienza» della motivazione (Sez. un., 7.4.2014, n. 8053; Sez. un., 22.9.2014, n. 19881; Sez. un., 22.6.2017, n. 15486).

Inoltre, secondo le Sezioni Unite, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il «fatto

storico», il cui esame sia stato omesso, il «dato», testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il «come» e il «quando» tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua «decisività», fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie.

Nulla di ciò hanno fatto i ricorrenti che, oltre a riferirsi non già a un fatto storico ma a un effetto giuridico, si sono completamente astenuti dal riferire quando e come abbiano sottoposto la questione al contraddittorio processuale.

7.2. Le ulteriori considerazioni, peraltro del tutto generiche, sulla propugnata «opportunità» dell'introduzione tardiva della domanda risarcitoria dichiarata inammissibile dal Tribunale sono evidentemente inconferenti e prive di una effettiva valenza giuridica, oltre che intrinsecamente contraddittorie: infatti gli stessi ricorrenti riconoscono che la domanda è stata presentata ben dopo lo spirare delle preclusioni assertive, essendo irrilevante che la domanda nuova e tardiva sia stata introdotta in udienza di precisazione delle conclusioni o in memoria conclusionale

8. Il ricorso, proposto sulla base di motivi infondati o inammissibili, deve essere complessivamente rigettato.

Le spese seguono la soccombenza, liquidate come in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, occorre dar atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, ove dovuto.

P.Q.M.

La Corte

rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese in favore della controricorrente, liquidate nella somma di € 8.000.00 per compensi, € 200,00 per esposti, 15% rimborso spese generali, oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, ove dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Prima