

Civile Ord. Sez. 2 Num. 22539 Anno 2022

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: VARRONE LUCA

Data pubblicazione: 18/07/2022



ORDINANZA

sul ricorso 9363-2017 proposto da:

CASAGRANDA TIZIANO, ZARCONI MARIA, elettivamente domiciliati in ROMA, CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 18, presso lo studio dell'avvocato GIAN MARCO GREZ, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato TEOBALDO TASSOTTI;

- ricorrenti -

contro

BAU' ROSANNA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DELLA GIULIANA N. 44, presso lo studio dell'avvocato RAFFAELLO GIOIOSO, rappresentata e difesa dagli avvocati ANDREA DOLCETTA e FABIO VIAL;

- controricorrente -

nonchè contro

ROSSI MICHELE e FACCIO FRANCESCA, elettivamente domiciliati in ROMA VIA LUCREZIO CARO N. 62, presso lo studio dell'avvocato SABINA CICCOTTI che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato ANNA MARIA MURARO;

- controricorrenti -

PERUZZO DANIELE, BASSO NELLA, BORTIGNON SANTE, SCALFO ANNA, SPEGGIORIN ANDREA, SARTORI STEFANIA;

- intimati -

avverso la sentenza n. 2509/2016 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 07/11/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 01/02/2022 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;

FATTI DI CAUSA

1. Tiziano Casagrande a e Maria Zarcone convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Bassano del Grappa, Michele Rossi e Francesca Faccio nonché il geometra Daniele Peruzzo e chiedevano che i primi fossero condannati a restituire agli attori quanto indebitamente incassato con l'escussione di una fideiussione costituita a garanzia del saldo del prezzo pattuito per la compravendita di un immobile di proprietà dei coniugi Rossi-Faccio, che venissero condannati al pagamento di un'indennità di occupazione per aver trattenuto indebitamente l'immobile oltre il termine pattuito, che fosse accertato il minor valore dell'immobile per le infiltrazioni d'acqua riscontrate ed, infine, chiedevano il risarcimento del danno in capo al geometra Peruzzo, intermediario dell'operazione di compravendita tra le parti per

aver indebitamente ritirato la polizza fideiussoria consegnandola ai venditori, permettendone conseguentemente la riscossione.

2. Il Tribunale di Bassano del Grappa rigettava tutte le domande salvo riconoscere la somma di euro 255 a titolo di spese condominiali che le parti avevano pattuito gravassero sui venditori sino al 28 febbraio 2000. Condannava, inoltre, gli attori alla rifusione di euro 16.306,69 in favore dei coniugi Rossi-Faccio, di euro 16.825,00 in favore di Rossana Baudo, terza chiamata in causa e di euro 7865,16 in favore di Daniele Peruzzo, oltre alle spese per la consulenza tecnica espletata.

3. Tiziano Casagrande e Maria Zarcone proponevano appello avverso la suddetta sentenza.

4. Michele Rossi, Francesca Faccio e Daniele Peruzzo si costituivano nel giudizio d'appello chiedendone il rigetto.

5. La Corte d'Appello di Venezia rigettava il gravame. In particolare la Corte evidenziava che l'asserita risoluzione di diritto della compravendita ex art- 1454, comma 3, c.p.c. perché erano trascorsi sette giorni dalla diffida ad adempiere notificata agli originari venditori - diffida volta ad ottenere il possesso dell'immobile libero ed esente da vizi e difetti - non integrava una censura della sentenza essendo rimasta al semplice stadio di indicazione e non essendovi alcun ragionamento critico e, in ogni caso, trattandosi di circostanze non evidenziate in primo grado e come tali inammissibili in appello ex art. 345 c.p.c.

Con riferimento all'asserito illecito esercizio dello *ius variandi* ex art. 1453, comma 2, c.c., pur essendo ammissibile domandare la risoluzione anche quando si è iniziato il giudizio con richiesta di adempimento, era comunque necessario che i fatti posti a base

dell'inadempimento fossero gli stessi. Con l'atto di citazione gli originari attori si erano limitati a domandare la condanna dei convenuti alla restituzione di quanto indebitamente incassato con la riscossione della fideiussione, oltre alla condanna al pagamento di un'indennità di occupazione per aver trattenuto l'immobile indebitamente oltre il 28 febbraio 2000 e l'accertamento del minor valore dell'immobile a causa delle infiltrazioni d'acqua con conseguente riduzione del prezzo. Invece, in sede di memoria ex art. 183 c.p.c. avevano espressamente richiesto accertarsi che la compravendita era un *aliud pro alio* con conseguente risoluzione del contratto per inadempimento del venditore e condanna dei convenuti al risarcimento del danno in forma specifica o, in subordine, alla restituzione dell'immobile dietro restituzione del prezzo versato, nonché alla condanna a svariate spese sostenute, nonché al risarcimento dei danni subiti.

Dalla lettura delle domande proposte dalla parte attrice nei due distinti momenti citati risultava evidente la differenza tra i fatti introdotti in prima battuta e quelli di cui alla seconda domanda.

Infatti, dalla lettura dell'atto di citazione emergeva che la vera ed unica prima domanda proposta dagli attori fosse quella di riduzione del prezzo ex art. 1492 c.c. in relazione ai vizi del bene. La più autorevole giurisprudenza aveva precisato come la disciplina della garanzia per vizi si esaurisca negli artt. 1490 e seguenti codice civile che pongono il venditore in una situazione non tanto di obbligazione quanto di soggezione, esponendolo all'iniziativa del compratore intesa alla modificazione del contratto o alla sua caducazione mediante l'esperimento rispettivamente

dell'*actio quanti minoris* o dell'*actio redhibitoria*. Pertanto, in base all'art. 1492 c.c. il compratore non soddisfatto poteva proporre sia la domanda di risoluzione che quella di riduzione ma una volta effettuata la scelta con la domanda giudiziale questa diveniva irrevocabile. La norma citata era chiara nell'affermare che, data la possibilità per il compratore non soddisfatto di proporre sia la domanda di risoluzione che quella di riduzione, la scelta fatta con la domanda giudiziale diveniva irrevocabile.

Il giudice di primo grado non aveva indicato le ragioni della ritenuta novità della domanda dell'appellante e si era limitato a fare riferimento alla disciplina generale di cui all'art. 1453 c.c. senza considerare la disciplina speciale in tema di contratto di compravendita.

Quanto alle argomentazioni di cui al secondo motivo di appello a sostegno dell'asserita responsabilità del geometra Peruzzo, queste dovevano ritenersi superate dal momento che il giudice di primo grado aveva accolto l'eccezione sollevata dagli originari convenuti relativa alla simulazione della compravendita ed aveva statuito di conseguenza che correttamente i convenuti avevano incassato la fideiussione rilasciata a garanzia del saldo. Il motivo di ricorso volto a far valere la responsabilità contrattuale o extracontrattuale del Peruzzo per aver permesso l'escussione della fideiussione non poteva essere accolto in quanto la legittimità dell'escussione era stata oggetto di statuizione del giudice di primo grado e non era stata impugnata con l'appello e, dunque, era passata in giudicato. Occorreva, inoltre, aggiungere che la censura era comunque formulata in modo generico e disfunzionale rispetto a quanto affermato dal primo giudice senza

contenere alcuna critica della decisione. Anche con il quarto motivo si eccepiva genericamente che l'immobile doveva essere consegnato agli acquirenti il 28 febbraio 2000, mentre avevano potuto disporre solo il 16 maggio del 2000. Secondo il Tribunale di primo grado tale asserzione era in contrasto con le risultanze processuali e con la lettera del 16 febbraio 2000, con la quale i convenuti-appellati informavano che l'immobile era disponibile e fissavano la consegna al 21 febbraio. Tale affermazione non era stata smentita con l'atto di appello, essendosi limitati gli appellanti ad asserire che la prova in merito sarebbe emersa qualora il primo giudice avesse ammesso le prove orali come proposte. Ciò, secondo la Corte d'Appello, non integrava i requisiti di specificità richiesti dall'art. 342 c.p.c. come essenziali ai fini della rituale proposizione dell'appello.

Dunque, anche le domande degli appellanti volte ad ottenere il pagamento delle somme per l'indebita occupazione dell'immobile oltre il termine pattuito erano da respingersi. Allo stesso modo doveva respingersi la censura relativa alla condanna degli appellanti al pagamento delle spese liquidate in favore della terza chiamata, non rilevando la mancata proposizione di domande nei suoi confronti, trattandosi di mera conseguenza del principio di causalità, atteso l'obbligo in capo a colui che ha determinato la necessità della chiamata in causa di pagare le spese processuali determinatesi a seguito dell'azione intrapresa nei giudizi. Quanto alla quantificazione delle spese processuali la censura era inammissibile data l'inesistenza di qualsiasi specifica censura circa i criteri utilizzati, essendosi l'appellante limitato ad affermare solo la manifesta sproporzione della liquidazione.

6. Tiziano Casagrande e Maria Zarcone hanno proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di cinque motivi di ricorso.

7. Michele Rossi e Francesca Faccio hanno resistito con controricorso.

8. Rosanna Baù ha resistito a sua volta con distinto controricorso.

9. Michele Rossi e Francesca Faccio, con memoria depositata in prossimità dell'udienza, hanno insistito nella richiesta di inammissibilità o rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione degli articoli 183, commi 5 e 6, c.p.c. e dell'articolo 1453, comma 2, c.c. e anche in relazione all'articolo 345 c.p.c.

I ricorrenti avevano censurato in appello la decisione del Tribunale di Bassano del Grappa di rigettare la loro domanda di risoluzione della compravendita perché svolta soltanto nella memoria ex art. 183 c.p.c. e non nell'atto di citazione con il quale avevano chiesto la riduzione del prezzo.

La Corte d'Appello ha rigettato il motivo ritenendo che lo *ius variandi* aveva comunque il limite della deduzione dei medesimi fatti. Le ricorrenti richiamano quanto stabilito dalle Sezioni Unite, in particolare con la sentenza n. 12310 del 2015 si è affermata l'ammissibilità di un mutamento della domanda in sede di memoria ex articolo 183 c.p.c.. Secondo le Sezioni Unite, con la modifica della domanda l'attore implicitamente rinuncia alla precedente ritenendo quella modificata come più rispondente ai

propri interessi rispetto alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio con l'unico limite che l'originario elemento identificativo soggettivo rimanga immutato e che la vicenda sostanziale sia eguale o quantomeno collegata a quella dedotta con l'atto introduttivo per evitare che la controparte possa essere sorpresa dalla modifica o vedersi diminuire le potenzialità difensive. Il ricorrente, dopo la domanda iniziale, aveva scoperto l'inadempimento contrattuale dei venditori tale da determinare la risoluzione del contratto. Pertanto, l'azione di manutenzione con riduzione del prezzo iniziale aveva dovuto cedere il passo all'accertamento della risoluzione ex art. 1453 c.c. per grave inadempimento ovvero per vendita di *aliud pro alio*.

1.1 Il primo motivo di ricorso è fondato.

L'art. 183, comma 6, c.p.c. prevede la possibilità di modificare o precisare le domande già proposte nel corso della prima udienza o entro il termine perentorio di 30 giorni, con il deposito della prima memoria. La giurisprudenza inizialmente escludeva la possibilità di modificare gli elementi oggettivi della domanda, ritenendo che ciò integrasse una *mutatio libelli* inammissibile (cfr. Cass., sez. 2, sentenza n. 7579 del 28/03/2007); con la sentenza di questa Corte a sezioni unite n. 12310 del 2015, tale orientamento è stato superato ed è stata ammessa anche la modifica del *petitum* e/o della *causa petendi* della domanda originariamente formulata, purché rimanga immutata la situazione sostanziale dedotta in giudizio e non sia determinata alcuna compromissione delle potenzialità difensive della controparte o l'allungamento dei tempi del processo. Il criterio per distinguere le domande solo precisate e, dunque,

consentite da quelle nuove non consentite è dato dalla relazione con la quale queste si pongono rispetto alla domanda originariamente formulata. Le domande che si limitano a precisare si pongono essenzialmente in un rapporto di alternatività rispetto alla domanda originaria, sostituendosi ad essa; al contrario, le domande nuove sono domande ulteriori e aggiuntive che comportano un ampliamento del *thema decidendum* (cfr. Cass., sez. un., sentenza n. 22404 del 13/09/2018).

Nella citata sentenza n. 12310 del 2015 delle Sezioni Unite si è precisato, infatti, che la differenza tra le domande "nuove" implicitamente vietate - in relazione alla eccezionale ammissione di alcune di esse - e le domande "modificate" espressamente ammesse non sta nel fatto che in queste ultime le "modifiche" non possono incidere sugli elementi identificativi, bensì nel fatto che le domande modificate non possono essere considerate "nuove" nel senso di "ulteriori" o "aggiuntive", trattandosi pur sempre delle stesse domande iniziali modificate - eventualmente anche in alcuni elementi fondamentali -, o, se si vuole, di domande diverse che però non si aggiungono a quelle iniziali ma le sostituiscono e si pongono pertanto, rispetto a queste, in un rapporto di alternatività.

Ridurre la modificazione ammessa ad una sorta di precisazione o addirittura di mera diversa qualificazione giuridica del fatto costitutivo del diritto (per la quale, come già precisato, neppure sarebbe necessaria un'apposita previsione e addirittura la concessione di termini e "controtermini") significherebbe infatti, contro la lettera e la logica della norma, costringere la parte che abbia meglio messo a fuoco il proprio interesse e i propri

intendimenti in relazione ad una determinata vicenda sostanziale - eventualmente anche grazie allo sviluppo dell'udienza di comparizione - a rinunciare alla domanda già proposta per proporre una nuova in un altro processo, in contrasto con i principi di conservazione degli atti e di economia processuale, ovvero a continuare il processo perseguendo un risultato non perfettamente rispondente ai propri desideri ed interessi, per poi eventualmente proporre una nuova domanda (con indubbio spreco di attività e risorse) dinanzi ad un altro giudice il quale dovrà conoscere della medesima vicenda, sia pure sotto aspetti in parte dissimili, con effetti incidenti negativamente: sulla "giustizia" sostanziale della decisione (posto che essa può essere meglio assicurata se sono veicolati nel medesimo processo tutti i vari aspetti e le possibili ricadute della medesima vicenda sostanziale ed "esistenziale", evitando di fornire al giudice la conoscenza di una realtà sostanziale artificialmente frammentata con l'effetto di determinarne una visione parziale); sul rischio di giudicati contrastanti; sulla ragionevole durata dei processi, valore costituzionale da perseguire anche nell'attività di interpretazione delle norme processuali da parte del giudice. Peraltro, oltre a rimanere ovviamente immutato rispetto alla domanda originaria l'elemento identificativo soggettivo delle persone, la domanda modificata deve pur sempre riguardare la medesima vicenda sostanziale dedotta in giudizio con l'atto introduttivo o comunque essere a questa collegata, regola sicuramente ricavabile da tutte le indicazioni contenute nel codice in relazione alle ipotesi di connessione a vario titolo, ma soprattutto se si considera che la domanda modificata si presenta

certamente connessa a quella originaria quanto meno per "alternatività", rappresentando quella che, a parere dell'attore, costituisce la soluzione più adeguata ai propri interessi in relazione alla vicenda sostanziale dedotta in lite. Né l'interpretazione proposta rischia di allungare i tempi del processo nel quale la modifica della domanda interviene, posto che: la domanda "modificata" sostituisce la domanda iniziale e non si aggiunge ad essa; la modifica interviene pur sempre nella fase iniziale del giudizio di primo grado, prima dell'ammissione delle prove; la modifica - quale ne sia la portata - non potrebbe giammai comportare tempi superiori a quelli già preventivati dal medesimo art. 183 c.p.c., laddove prevede che il giudice, su richiesta delle parti, conceda una serie di termini predeterminati.

E neppure può ritenersi che una simile interpretazione della portata della modificazione ammessa possa "sorprendere" la controparte ovvero mortificarne le potenzialità difensive perché: l'eventuale modifica avviene sempre in riferimento e connessione alla medesima vicenda sostanziale in relazione alla quale la parte è stata chiamata in giudizio; la parte sa che una simile modifica potrebbe intervenire a norma della disciplina processuale vigente, sicché non si trova rispetto ad essa come dinanzi alla domanda iniziale; alla suddetta parte è in ogni caso assegnato un congruo termine per potersi difendere e controdedurre anche sul piano probatorio.

1.3 Ciò precisato e venendo al caso di specie, la domanda di risoluzione per grave inadempimento o *aliud pro alio* proposta dai ricorrenti è sostitutiva di quella di riduzione del prezzo per vizi del bene ex art. 1492 c.c.. Peraltro, il citato art. 1492 c.c. in

materia di vendita, stabilisce l'irrevocabilità della scelta operata con la domanda giudiziale tra la risoluzione del contratto e la riduzione del prezzo solo nella misura in cui i vizi del bene compravenduto sui quali si fonda la domanda siano gli stessi. Infatti, il principio *electa una via non datur recursus ad alteram* stabilito dall'art. 1492 c.c., trova il suo limite nella identità del vizio fatto valere. Diversamente, nell'ipotesi in cui emergano ulteriori e diversi vizi o difetti del bene tali da comportare un distinto e più grave inadempimento deve ammettersi la possibilità per l'acquirente di proporre una domanda di risoluzione del contratto anche dopo aver inizialmente chiesto la riduzione del prezzo, o come nel caso in esame di modificare la domanda con la memoria ex art. 183 c.p.c.. In altri termini, una modifica della domanda deve ritenersi ammissibile nella misura in cui l'inadempimento del venditore sul quale si fonda la richiesta di risoluzione del contratto si fondi su vizi ulteriori e diversi da quelli proposti con la domanda originaria ex art. 1492 c.c.. In tal caso, sussistono i presupposti richiamati dalla citata sentenza delle Sezioni Unite, ovvero oltre all'identità soggettiva delle parti, anche l'identità del contratto e la complessiva vicenda sostanziale dedotta in giudizio con l'atto introduttivo. Inoltre, come evidenziato dai ricorrenti, la domanda modificata si presenta certamente connessa a quella originaria quanto meno per "alternatività", rappresentando quella che, a parere dell'attore, costituisce la soluzione più adeguata ai propri interessi in relazione alla vicenda sostanziale dedotta in lite senza che ciò comporti alcuna lesione al diritto di difesa della controparte.

Dunque, la Corte d'Appello ha errato nel ritenere inammissibile la domanda di risoluzione proposta con la memoria ex art. 183 c.p.c. in sostituzione di quella di riduzione dei vizi e la sentenza sul punto deve essere cassata. Spetterà al giudice del rinvio esaminare la suddetta domanda al fine di valutare se sussista o meno il grave inadempimento dedotto dai ricorrenti, restando impregiudicato il merito della stessa.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame di fatti decisivi afferenti la dedotta responsabilità del convenuto appellato Daniele Peruzzo.

La Corte d'Appello ha ritenuto assorbita la censura circa l'erroneità della pronuncia di primo grado che aveva escluso le responsabilità del geometra-mediatore e arbitro Peruzzo in quanto non era stata censurata la simulazione della compravendita in ordine al prezzo accertato dal Tribunale e, dunque, ben aveva fatto il Peruzzo a ritirare dal depositario la polizza fideiussoria che garantiva, apparentemente, il saldo del corrispettivo, ma che invero, avrebbe dovuto proteggere anche gli acquirenti contro i taciuti vizi e il ritardo nella messa a disposizione dell'appartamento. Secondo i ricorrenti la fideiussione escussa non dipendeva dal prezzo effettivo della compravendita ma dall'obbligo dei venditori di garantire che l'oggetto della compravendita fosse un bene con gli impianti a norma, agibile e commerciabile. Il bene era stato consegnato in ritardo e il prezzo doveva essere versato solo al momento della liberazione dell'appartamento. I ricorrenti riportano tutte le circostanze asseritamente non vere che indicherebbero la responsabilità contrattuale ed extracontrattuale di Daniele

Peruzzo con riguardo al fatto di aver procurato ai venditori la fideiussione. Egli, inoltre, non avrebbe agito con lealtà ed imparzialità nel mettere gli acquirenti in relazione con i venditori, tacendo quanto non poteva non sapere sugli effetti delle infiltrazioni dalla terrazza sovrastante, sulla soluzione adottata dai venditori per nasconderli e su quanto deciso nelle varie assemblee condominiali circa la necessità di mettere a norma l'impianto elettrico e il riscaldamento.

2.1 Il secondo motivo di ricorso è inammissibile.

La Corte d'Appello ha evidenziato che il primo giudice aveva ritenuto legittima l'escussione della fideiussione e tale statuizione non era stata oggetto di impugnazione ed era passata in giudicato. Peraltro, il motivo di appello era formulato in modo generico e disfunzionale rispetto a quanto affermato nella sentenza appellata.

Il motivo in esame non si confronta con tale *ratio decidendi* e dunque è inammissibile. Deve ribadirsi che una volta accertata la legittimità dell'incasso della fideiussione rilasciata a garanzia del saldo alcuna responsabilità si può addebitare al geometra Peruzzo per aver ritirato la polizza.

Inoltre, le censure proposte si fondano sulla richiesta inammissibile di una diversa interpretazione della complessiva vicenda contrattuale senza che siano indicate norme ermeneutiche violate e su di una diversa valutazione degli elementi istruttori. Non è dedotto alcun omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione mentre la responsabilità extracontrattuale del Peruzzo è solo prospettata senza alcun elemento concreto a supporto, come emerge anche dalle richieste

istruttorie formulate in appello dai ricorrenti e riportate nella sentenza impugnata.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli articoli 91 e 92 c.p.c. La condanna al pagamento delle spese anche in favore di Rosanna Bau sarebbe erronea non avendo i ricorrenti proposto alcuna domanda nei suoi confronti ed essendo la chiamata in causa dipesa solo dai convenuti sui quali avrebbero dovuto gravare le spese di lite.

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame di fatti decisivi afferenti all'obbligo dei convenuti appellati - Rossi e Faccio - di pagare agli attori una penale e costi vari da questi sostenuti a causa del grave inadempimento dei primi.

La censura attiene alla pronuncia di rigetto del motivo di appello che aveva escluso il diritto alla penale per la ritardata messa a disposizione dell'appartamento così come quello ad avere le spese sostenute per mettere a norma gli impianti e trasferirsi altrove durante lavori. Secondo la Corte d'Appello i ricorrenti non avrebbero specificamente svolto alcuna censura sussumibile come motivazione articolo 342 c.p.c., escludendo comunque che l'appartamento era stato consegnato il 16 maggio 2000 mentre tale circostanza era smentita dalla missiva con la quale si informava che l'immobile era disponibile per la consegna il 21 febbraio 2000.

I ricorrenti avevano chiesto di accertare ulteriori danni subiti per il ritardo nella consegna dell'appartamento. Dunque, vi sarebbe un omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione.

5. Il quinto motivo di ricorso è così rubricato: violazione dell'articolo 91 c.p.c. e degli articoli 75, 151, comma 2, 152 disp. att. c.p.c. oltre che delle disposizioni di cui al d.m. n. 140 del 2012.

Con il quinto motivo d'appello i ricorrenti avevano lamentato l'illegittima e ingiusta regolazione e quantificazione delle spese di lite ma il motivo era stato ritenuto inammissibile in quanto non accompagnato da una contestazione dei criteri di liquidazione utilizzati dal primo giudice. I ricorrenti non avevano contestato i criteri di liquidazione essendo la stessa complessivamente del tutto abnorme. Pertanto, con l'appello avevano protestato contro l'irragionevolezza di una liquidazione pari a € 16.825 in favore della terza chiamata addirittura più elevata di quella nei confronti dei convenuti. Era stata, inoltre, censurata la decisione di riconoscere a titolo di esborsi alcune somme. Si contestava, dunque, la liquidazione dei costi delle spese vive. Inoltre, non vi era alcuna motivazione dei criteri di liquidazione.

6. Il terzo, quarto e quinto motivo di ricorso sono assorbiti dall'accoglimento del primo.

Il terzo e il quinto motivo di ricorso sono assorbiti perché il giudice del rinvio dovrà provvedere ad una rivalutazione complessiva delle spese di lite in ragione dell'esito della controversia, mentre la censura proposta con il quarto motivo è assorbita perché logicamente subordinata alla risoluzione della questione circa l'effettiva sussistenza di un inadempimento tale da comportare la risoluzione del contratto.

7. In conclusione, la Corte accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo, dichiara assorbiti il terzo, quarto e quinto,

cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Venezia in diversa composizione che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo, dichiara assorbiti il terzo, quarto e quinto, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Venezia in diversa composizione che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a