

Civile Ord. Sez. 2 Num. 18051 Anno 2023

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: POLETTI DIANORA

Data pubblicazione: 23/06/2023



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 31070/2018 R.G. proposto da:

MILAZZO GIOVANNI ALESSANDRO, rappresentato e difeso dall'avvocato STEFANO SALVATORE LUCIDO, giusta procura speciale in atti

-ricorrente-

contro

LICARI ANTONIO, rappresentato e difeso dall'avvocato DANIELA FERRARI ed elettivamente domiciliato in ROMA, Piazzale delle Belle Arti, n. 8, presso lo studio dell'avvocato ANTONINO SALMERI, giusta procura speciale in atti

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE DI APPELLO DI PALERMO n. 1116/2018, depositata il 24/05/2018;
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/04/2023 dal Consigliere DIANORA POLETTI

FATTI DI CAUSA

1. Con scrittura privata del 15.12.2009, Giovanni Milazzo e Giovanna Licari, da una parte e Antonio Licari, dall'altra, stipulavano un contratto preliminare di compravendita di un immobile (con uno spezzone di terreno e la comproprietà di un terzo di altro terreno), sito in Marsala, contrada San Leonardo, di proprietà di quest'ultimo.

2. Con sentenza n. 399/2014, il Tribunale di Marsala, pronunciando sulla domanda proposta dai promissari acquirenti Milazzo- Licari nei confronti di Antonio Licari in relazione agli obblighi assunti con il contratto preliminare di compravendita, accolta l'eccezione di difetto di legittimazione attiva dell'attrice Giovanna Licari, dichiarava risolto il contratto *de quo* per inadempimento del promittente venditore, che aveva eseguito una serie di opere sull'immobile che lo rendevano difforme dalle condizioni per le quali era stata rilasciata l'agibilità. Condannava di conseguenza il convenuto a restituire all'attore la somma di euro 10.000,00 ricevuta in conto prezzo, nonché al pagamento a titolo di clausola penale della somma di euro 36.666,00 pari a 1/3 del prezzo pattuito (euro 110.000,00). Rigettava la domanda avanzata dal Milazzo per il rimborso delle spese sostenute per migliorie apportate all'immobile.

3. Avverso tale decisione proponeva appello il promittente venditore Antonio Licari, che assumeva la mancata considerazione da parte del primo giudice che le difformità riscontrate dal CTU erano di lieve entità e comunque sanate ed eccepiva il comportamento scorretto del promittente acquirente, il quale non gli aveva concesso un termine per rimettere a conformità l'immobile per le parti ritenute irregolari.

4. Nella resistenza di Giovanni Milazzo, che chiedeva il rigetto dell'appello, e nella contumacia di Giovanna Licari, con sentenza n.

1116/2018 la Corte di Appello di Palermo, in parziale accoglimento dell'appello proposto e in parziale riforma della sentenza impugnata, dichiarava la risoluzione del contratto preliminare di compravendita di cui è causa per grave inadempimento dell'appellato Milazzo, condannandolo al pagamento in favore di Antonio Licari della somma di euro 36.666,00, pattuita a titolo di penale convenuta tra i contraenti e dell'importo di euro 700,00 pari alle spese necessarie per ripristinare lo *status quo ante* dell'immobile.

5. Avverso tale decisione Giovanni Milazzo ha proposto ricorso per cassazione articolato in due motivi.

6. Ha resistito con controricorso Antonio Licari depositando, in prossimità dell'udienza, conclusioni scritte ripetitive di quelle già rassegnate.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 116 c.p.c., 1453, 1477, 1489 e 1497 c.c. nonché dell'art. 111 Cost. in relazione all'art. 360 comma 1, n. 3 c.p.c., per avere la Corte di appello di Palermo, in modo manifestamente illogico, posto a suo carico la risoluzione del contratto per presunto inadempimento contrattuale, quando l'unico contraente inadempiente era il promettente venditore, perché alla data fissata per la stipula dell'atto definitivo il cespite risultava privo di conformità catastale e urbanistica, requisito che spettava al venditore attestare e garantire.

2.- Con il secondo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 116 c.p.c., 1175 e 1375 c.c., nonché dell'art. 111 Cost. in relazione all'art. 360 comma 1, n. 3 c.p.c. per avere il giudice di merito, in modo manifestamente illogico, risolto il contratto preliminare in danno all'odierno ricorrente per

inadempimento del dovere di cooperazione e di solidarietà, erroneamente ritenuto adempiuto da parte del promittente venditore.

Secondo la tesi del ricorrente, posto che questi doveri sono a carico di ciascuna delle parti del rapporto obbligatorio, la Corte del merito avrebbe omesso di considerare il comportamento del promittente venditore che, con la mancata consegna del certificato di agibilità dell'immobile, aveva inciso in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni delle parti, comportando l'inidoneità del contratto a realizzare la propria funzione economico-sociale.

3.- Preliminarmente va dato atto che il ricorso non risulta notificato a Giovanna Licari, contumace nel giudizio di appello. Tuttavia, l'infondatezza del ricorso, che si evidenzierà a breve, rende ultroneo – oltre che inutilmente dispendioso e defatigante – l'altrimenti necessario ordine di integrazione del contraddittorio. Osta a questo il rispetto del diritto fondamentale ad una ragionevole durata del processo, che impone al giudice (ai sensi degli artt. 175 e 127 c.p.c.) di evitare e impedire comportamenti che siano di ostacolo ad una sollecita definizione dello stesso, tra i quali rientrano quelli che si traducono in un inutile dispendio di attività processuali e formalità superflue perché non giustificate dalla struttura dialettica del processo e, in particolare, dal rispetto effettivo del principio del contraddittorio, da effettive garanzie di difesa e dal diritto alla partecipazione al processo in condizioni di parità, dei soggetti nella cui sfera giuridica l'atto finale è destinato a produrre i suoi effetti. Come affermato a più riprese da questa Corte, *“in caso di ricorso per cassazione prima facie infondato, appare superfluo, pur potendone sussistere i presupposti, disporre la fissazione di un termine per l'integrazione del contraddittorio ovvero per la rinnovazione di una*

notifica nulla o inesistente, atteso che la concessione di esso si tradurrebbe, oltre che in un aggravio di spese, in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio di cassazione senza comportare alcun beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti (v. Cass. Sez. U. n. 6826/10; n. 15106/13, n. 12515/18; n. 11287/18; n. 800/2020).

4.- Ciò precisato, si può passare all'esame dei motivi di ricorso, che possono essere congiuntamente scrutinati per la loro connessione e che appaiono infondati.

5.- Il ricorrente prospetta anzitutto il vizio di violazione di legge riguardo agli artt. 1453, 1477, 1489 e 1497 c.c., il quale però, per insegnamento consolidato, *"consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa"*, posto che *"l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità"* (cfr., ex multis, Cass. Sez. 1, ord. 13 ottobre 2017, n. 24155; Cass. Sez. 1, ord. 14 gennaio 2019, n. 640; Cass. Sez. 1, ord. 5 febbraio 2019, n. 3340; Cass. Sez. 1, n. 24414/2019; Cass. Sez. 6-3, ord. 20.04.22, n. 12549)

Nel caso di specie, il ricorrente censura proprio l'apprezzamento della decisione impugnata riguardo alla individuazione della parte inadempiente nel giudizio risolutorio, che è tipica valutazione riservata al giudice del merito (Cass. n. 26943/2006), insindacabile in sede di legittimità se non nei limiti dell'omesso esame di un fatto decisivo e dibattuto di cui al vigente art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., che nel motivo neppure viene avanzato.

La Corte palermitana ha correttamente motivato le conclusioni cui è giunta, pronunciandosi, con motivazione immune da censure sul piano logico e giuridico, sul profilo della gravità dell'inadempimento del promissario acquirente alla luce del mancato rilascio del certificato di agibilità dell'immobile da parte del promittente venditore.

Nella sequenza di passaggi logico-argomentativi compiuta per ribaltare le conclusioni cui era giunto il giudice di primo grado, la Corte distrettuale:

i) ha preso in considerazione l'omesso rilascio del certificato di agibilità da parte del venditore, ma ha escluso che tale fatto determinasse automaticamente la alterazione del sinallagma contrattuale;

ii) ha motivato la mancata incidenza sul sinallagma con la circostanza che, nel caso di specie, non vi era una insanabile violazione di disposizioni urbanistiche, posto che le opere erano state in parte sanate prima della notifica dell'atto di citazione e che le restanti (l'apertura di una porta nel muro portante di una zona posteriore dell'edificio) potevano essere sanate, come riconosciuto dal CTU;

iii) ha pertanto escluso che sussistessero *"impedimenti originari di carattere materiale o giuridico idonei ad ostacolare in modo irrimediabile il risultato cui era diretta la prestazione contrattualmente convenuta"*;

iv) ha considerato il comportamento del promissario acquirente, immesso nella disponibilità del bene, che lo aveva destinato - inclusa la porzione risultata difforme per la chiusura di una porta, non realizzata dal venditore - all'esercizio della propria attività commerciale, ottenendo le relative autorizzazioni;

v) ha ritenuto contraria a buona fede la condotta del promissario acquirente, che non ha concesso al venditore un congruo termine per la rimessione a conformità delle parti dell'immobile ancora irregolari, ravvisando in questa condotta la gravità di cui all'art. 1455 c.c. e imputando a lui l'inadempimento contrattuale che legittima la risoluzione contrattuale.

In questo la Corte è stata rispettosa dei precedenti di questo Giudice sia quanto alla cesura di ogni automatismo tra mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità/agibilità e risoluzione del contratto, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene (Cass. n. 3419/2023; n. 34882/2022 e, per l'impossibilità di pronunciare la risoluzione qualora in corso di causa si accerti che l'immobile presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio, e che le difformità edilizie rispetto al progetto originario erano state sanate: Cass. n. 29090/2017), sia in ordine alla operata valutazione della gravità dell'inadempimento del promittente acquirente, che è stata condotta alla stregua del duplice criterio oggettivo – che guarda all'incidenza dell'entità dell'inadempimento nell'economia complessiva del rapporto – e soggettivo – che guarda al comportamento delle parti (Cass. n. 3954/2008; 9314/2007; 5407/2006), sia nella comparazione, in caso di inadempienze reciproche nei contratti con prestazioni corrispettive, del comportamento di ambo le parti per stabilire quale di esse, con riferimento ai rispettivi interessi ed alla oggettiva entità degli inadempimenti, si sia resa responsabile delle trasgressioni maggiormente rilevanti ed abbia causato il comportamento della controparte, nonché della conseguente alterazione del sinallagma (Cass. nn. 13827/2019; 13627/2017; 10477/2004; 16530/2003).

Tutti accertamenti, questi, fondati sulla valutazione dei fatti e delle prove, che rientrano nei poteri del giudice di merito e sono insindacabili in sede di legittimità se congruamente motivati.

6.- Neppure sussiste nella specie la dedotta censura riguardante l'art. 116 c.p.c., né quanto al primo né quanto al secondo motivo, posto che la violazione di questa norma (che sancisce il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale) è idonea ad integrare il vizio di cui all'art. 360, n. 4, c.p.c. (non, peraltro, il vizio di cui al n. 3 prospettato dal ricorrente), solo quando il giudice di merito disattenda tale principio in assenza di una deroga normativamente prevista, ovvero, all'opposto, valuti secondo prudente apprezzamento una prova o risultanza probatoria soggetta ad un diverso regime, come affermato, di recente, dalle Sezioni Unite di questa Corte (n. 20867/2020).

Niente di tutto questo è dato ravvisare nella decisione impugnata, la quale ha condiviso il giudizio del Tribunale di Marsala sulla correttezza ed esaustività delle indagini peritali e ha dato rilevanza sia alla sanatoria delle difformità urbanistiche sia alla possibilità, riscontrata dal consulente tecnico, di ripristinare l'agibilità dell'immobile per considerare in concreto la gravità e l'importanza dell'inadempimento del ricorrente.

7.- In considerazione del rigetto del ricorso, parte ricorrente – in forza del principio della soccombenza - va condannata alle spese di lite, che si liquidano come in dispositivo.

Sussistono le condizioni per dare atto, 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, della sussistenza dei presupposti 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, se dovuto.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 4.000,00 per compensi, oltre a euro 200,00 per esborsi, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento e agli 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 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, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda