



17562/05

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SEZIONE SECONDA CIVILE

RISOLUT. CONTRAR.
PACILIT.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Alfredo MENSITIERI

- Presidente -

R.G.N. 24621/02

Dott. Rosario DE JULIO

- Consigliere -

Cron. 17562

Dott. Carlo CIOFFI

- Consigliere -

Rep. 3686

Dott. Giovanna SCHERILLO

- Consigliere -

Ud. 28/06/05

Dott. Luigi PICCIALLI

- Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

G.C.

G.G.

elettivamente

domiciliati in ROMA P.ZZA CAVOUR, presso la CORTE di

CASSAZIONE, difesi dall'avvocato FRANCESCO MAURICI,

giusta delega in atti;

- ricorrenti -

contro

C.R.

B.G.

- intimati -

avverso la sentenza n. 1575/01 della Corte d'Appello

di MILANO, depositata il 12/06/01;

2005

udita la relazione della causa svolta nella pubblica

1365

udienza del 28/06/05 dal Consigliere Dott. Luigi





PICCIALLI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. Aurelio GOLIA che ha concluso per il

rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 17.10.96 i coniugi G.B. e R.C. citarono al giudizio del Tribunale di Pavia C. e G.G. al fine di sentirli dichiarare inadempienti al contratto, di cui si dirà di seguito, e condannare al pagamento della somma di £ 40.000.000, quale doppio della caparra dagli istanti versata.

A sostegno della domanda esponevano che, con contratto preliminare del 21.1.95 avevano compromesso l'acquisto di una casa, in corso di costruzione da parte dei G. sita in Bastida Pancarana, per il prezzo di £ 280.000.000, da pagarsi in contanti o mediante permuta con un altro immobile di loro proprietà, valutato £ 250.000.000, ma che i lavori erano proceduti a rilento e non erano stati ultimati, entro il previsto termine del 31.12.1995.

Costituitisi i G., respingevano gli addebiti, contestando che il termine suddetto, previsto per la stipula del rogito di compravendita, prevedesse anche, con carattere di essenzialità, l'ultimazione dei lavori, e ribaltando la responsabilità della mancata conclusione del contratto definitivo sulle controparti, per aver tardivamente (il 29.9.96) esercitato la facoltà di permuta (prevista entro il 30.6.95), per non avere provveduto, benché diffidati, a prestare ipoteca sulla casa da trasferire in permuta, per non aver sottoscritto il progetto di variante (da bifamiliare ad unifamiliare) relativo al fabbricato da acquistare, per non essersi presentati davanti al notaio per la stipula, chiedevano in via riconvenzionale pronunziarsi la risoluzione del contratto preliminare, con condanna degli attori al risarcimento dei danni, previa ammissione di prova per interpellato e testi.

Con sentenza dell' 8/30 -10 -98 il Giudice unico del Tribunale adito, sulla scorta delle sole risultanze documentali, accolta per quanto di ragione la riconvenzionale, dichiarò risolto il contratto preliminare per inadempimento degli attori, le cui richieste respinse, salvo che per la restituzione dell' importo della caparra di £ 20.000.000, pagamento al quale condannò i convenuti, rigettandone le richieste risarcitorie, ponendo infine le spese del giudizio per due terzi a carico dei coniugi attori, con compensazione per il resto.

Proposti appelli, principale dai **B.** - **C.** incidentale dai **G.** con sentenza del 9.5-12.6.2001, l'adita Corte d'Appello di Milano respingeva i reciproci gravami e compensava interamente le spese del grado.

Tale decisione, sostanzialmente confermando, con più diffuse e dettagliate argomentazioni, le ragioni esposte nella sentenza di primo grado, si basa, per quanto ancora rileva in questa sede, circa la reiezione delle richieste risarcitorie formulate dai **G.**, sulle essenziali considerazioni che le stesse non avrebbero potuto formare oggetto di accertamento mediante consulenza tecnica di ufficio, non essendo stati provati, dai deducenti che ne avevano l'onere, i relativi e rispettivi "fatti storici", posti a base delle singole pretese, risultando peraltro inammissibili, in parte per genericità, in parte per irrilevanza, le richieste di prova testimoniale formulate a sostegno di alcune di esse.

Per quanto attiene alla restituzione della caparra, i giudici di merito hanno ritenuto di poterla pronunciare, in parziale accoglimento della richiesta di pagamento del doppio formulata dagli attori ed essendo venuta meno, in considerazione della non dimostrata sussistenza di danni patiti dagli accipienti, la relativa funzione di garanzia che ne avrebbe giustificato la ritenzione.

Avverso tale sentenza i **G.** hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a nove motivi.

I **B.** - **C.** non hanno depositato controricorso *mi nello alle attività di penna*

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso viene dedotta violazione degli artt. 1443 e 1458 cod. civ., per avere i giudici di merito erroneamente escluso, senza tener conto degli effetti retroattivi della pronunciata risoluzione, che taluni esborsi o diminuzioni patrimoniali subiti dai **G.** in base al contratto, poi caducato, abbiano comportato danni per i medesimi.

La doglianza attiene, in particolare, alle spese per la redazione del progetto di variante, a quelle per il pagamento dei relativi ulteriori oneri concessori ed a lavori c.d. "extracapitolato", sostenute per l'adattamento dell'originario progetto assentito, relativo a due distinte unità immobiliari, all'oggetto del "compromesso", prevedente un fabbricato unifamiliare; tali esborsi, così come il pregiudizio economico, correlato al minor valore di mercato dell'immobile realizzato, in conformità al contratto, rispetto a quello complessivo dei due inizialmente previsti, essendo conseguenti all'esecuzione del contratto risolto, integrerebbero diminuzioni patrimoniali dei promittenti venditori casualmente riconducibili all'inadempimento dei promissari acquirenti.

Con il secondo motivo si deduce violazione degli artt. 112, 115, 61, 62, 191 c.p.c., censurandosi l'affermazione della corte territoriale, secondo la quale i G. non avrebbero indicato le circostanze di fatto produttive di danno, laddove tali "circostanze" erano state chiaramente indicate nelle suddette tre componenti risarcitorie, da considerarsi "fatti nell'accezione accolta dal linguaggio comune, assunta nel linguaggio giuridico", espressamente indicate, oltre che documentate, nei vari atti di causa, come, per altro verso, la stessa sentenza impugnata avrebbe ammesso.

Con il terzo motivo si deduce violazione degli artt. 345, 346, 112 e 115 c.p.c., nonché degli artt. 1453 e 1458 c.c., censurandosi in particolare l'argomentazione dei giudici di merito, secondo la quale le riduzioni di superficie utile e di volumetria della costruzione realizzata non erano state causate da inadempienze dei Barbierato, ma "da scelta liberamente operata dai convenuti al momento della stipulazione del contratto preliminare".

Tale affermazione, oltre a violare il "giudicato interno" costituito dal non impugnato accertamento del Tribunale che la scelta di ridurre la superficie utile fu operata dai G. contestualmente e non precedentemente alla stipulazione, sarebbe priva di correlazione con le richieste delle parti, nessuna delle quali avrebbe "mai allegato o offerto di provare in causa che precedentemente alla stipulazione del contratto i G. avessero deciso di costruire

una sola villetta;per di più,"dalla stessa sentenza impugnata,dai documenti prodotti dai convenuti G. ...e dagli attori.."sarebbe risultato l'accordo delle parti alla trasformazione delle due villette in una sola ,variante poi sollecitata e ottenuta in corso di causa.

La risoluzione del contratto avrebbe privato di causa la scelta suddetta,rendendo il relativo danno ascrivibile all'inadempimento.

La stretta connessione tra le doglianze esposte,in parte anche ripetitivamente,nei tre motivi sopra indicati ,ne rende opportuno l'esame congiunto.

Le censure sono fondate nei termini di seguito precisati.

Deve,anzitutto,rilevarsi che contrariamente a quanto ritenuto dai giudici di merito,da parte dei G. vi era stata, in entrambi i gradi,la deduzione di precise circostanze,per effetto dei quali dette parti,non inadempienti – questione ormai coperta da giudicato interno - assumevano aver subito danni,vale a dire pregiudizi patrimoniali consistenti sia in esborsi finalizzati all'adempimento del preliminare,poi dichiarato risolto per colpa della controparte,sia in mancato guadagno,determinato dall'assunto minor valore di mercato,o comunque dalle meno agevoli possibilità di collocamento, dell'unico immobile realizzato,in luogo dei due originariamente assentiti dal provvedimento concessorio.

La specificità di tali "fatti" è innegabile,dovendo intendersi con tale termine,di evidente ampiezza,nel linguaggio comune e nella terminologia giuridica,con particolare riferimento alla materia risarcitoria, non solo mutamenti della realtà fenomenica o accadimenti positivi,determinati da comportamenti umani,ma anche,in termini negativi, la mancata verifica di quelle circostanze,che secondo un prevedibile ed ordinario corso degli eventi,vi sarebbe stata,rimanendo tuttavia impedita dalla condotta delle parti.

Tanto premesso,deve altresì rilevarsi che non corrette risultano le categoriche affermazioni dei giudici di merito,secondo le quali le suesposte ragioni di danno dedotte dai convenuti, attori in riconvenzionale,non sarebbero causalmente riconducibili all'inadempimento, essendo i relativi esborsi e decrementi patrimoniali,finalizzati e conseguenti alla richiesta ed


~~conseguenti alla richiesta~~ ed attuata variante progettuale, dovuti a "libera scelta" dei promittenti venditori: vale a dire che, essendo nel preliminare già dedotto, quale oggetto del futuro trasferimento di proprietà, un'immobile unifamiliare, la situazione "a monte", connotata dalla titolarità di una concessione prevedente due unità immobiliari, restando al di fuori del contratto, sarebbe irrilevante agli effetti risarcitori.

Ma una siffatta affermazione contrasta con uno dei principi fondamentali, presiedenti alla disciplina dell'atto illecito, ancorché contrattuale, secondo il quale il soggetto passivo dello stesso ha diritto al ristoro di tutti i pregiudizi subiti per effetto della condotta della controparte inadempiente, vale a dire alla ricostruzione del proprio patrimonio, nella medesima consistenza che lo stesso avrebbe avuto se, tra le parti, non fosse intervenuto il contratto poi rimasto inadempito.

Sulla base di tali premesse deve, dunque, affermarsi il conseguente principio, a termini del quale tra i pregiudizi patrimoniali, suscettibili di risarcimento, subiti dalla parte non inadempiente per effetto della risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, rientrano anche le spese affrontate in vista del proprio adempimento e, specificamente, ove il contratto in questione sia costituito da un preliminare prevedente il trasferimento di una cosa determinata, gli esborsi diretti alla realizzazione di quest'ultima o, comunque, finalizzati a renderla conforme all'oggetto delle pattuizioni.


Nel caso di specie, pertanto, rientrano tra le voci di danno risarcibile le spese nella specie dedotte dai G. vale a dire quelle per la redazione del progetto di variante, per il pagamento dei maggiori oneri concessori, per il conseguente adattamento del fabbricato alle caratteristiche promesse nel preliminare.

Vi rientra altresì, ove in concreto ricorrente (come nella specie dedotta), il minor guadagno derivante dall'eventuale differenza di valore di mercato tra l'unica unità immobiliare, realizzata in previsione della stipula del contratto definitivo, e le due di cui alla conseguita originaria concessione, fermo restando che, nell'ipotesi inversa di accertato maggior

valore della prima, la differenza a vantaggio dovrà compensarsi con le altre voci di ~~danno~~^{negative} agli effetti della determinazione complessiva del danno risarcibile. 

Sulla scorta dei suesposti principi, la sentenza impugnata va conseguentemente censurata nella parte in cui ha ritenuto di disattendere la richiesta dei convenuti, attori in riconvenzionale, diretta all'ammissione di una consulenza tecnica, rispondendo la stessa non a finalità meramente esplorative, in funzione della ricerca di generiche ragioni di pregiudizio, bensì alla quantificazione delle specifiche voci risarcitorie dedotte, in relazione alle lamentate conseguenze dell'inadempimento.

Gli altri profili di censura, tra i quali quello deducibile un inesistente "giudicato interno" circa la scelta costruttiva operata dai G. (giudicato che non è configurabile in ordine ad affermazioni della sentenza di primo grado, non funzionali ai capi di decisione, di risoluzione per colpa degli attori, e di reiezione della riconvenzionale richiesta risarcitoria), restano superati o comunque assorbiti dall'accoglimento, nei termini sopra esposti, dei tre connessi motivi, in relazione ai quali la sentenza va cassata.

Con il quarto motivo di ricorso viene dedotta la violazione degli artt. 1453 e 1454 c.c., con connesse carenze e vizi della motivazione, in relazione alla negazione, da parte dei giudici di appello, che il ritardo dei promissari acquirenti nella scelta delle modalità di pagamento (se interamente in contanti o mediante la permuta in conto, alternativamente prevista) costituisca motivo d'inadempimento; ciò in quanto alla, pur tardiva, comunicazione della scelta i G. nulla opposero, così aderendovi. Si lamenta che, in tal modo, sarebbe stato introdotto una sorta di "silenzio-assenso" privo di fondamento normativo, e si deduce un, non ben precisato, interesse "ad ancorare almeno una causa di inadempimento al 30.6.95". 

La censura è inammissibile, sotto il duplice aspetto della carenza d'interesse alla dichiarazione *de qua*, essendo stata comunque e sulla scorta di altre ragioni, non oggetto d'impugnazione *ex adverso*, pronunciata la risoluzione del contratto per inadempimento dei promissari acquirenti, e per genericità, nella parte in cui non si precisa quali effetti si

vorrebbero far derivare dalla richiesta retrodatazione della "causa di inadempimento", alla quale non è stata ascritta la natura di clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., e tenuto conto che, comunque, la decisione costitutiva ha determinato ex art. 1458 c.c. la caducazione, con effetto retroattivo tra le parti, del contratto inadempito.

Con il quinto motivo vengono dedotti omissioni, carenze e vizi della motivazione e violazione degli artt. 112 e 115 c.p.c., in riferimento alle affermazioni contenute nella sentenza impugnata, secondo le quali ai coniugi B. non incombeva l'obbligo di predisporre e presentare il progetto di variante, essendo invece "onere di G. ottenere le necessarie concessioni", argomentazione peraltro in contrasto con l'altra, a termini della quale la presentazione di "un progetto ...corrispondente alle esigenze e richieste dei promissari...da loro approvato rientrava nella collaborazione necessaria per l'esatto adempimento dell'obbligazione" a carico dei G.

Le censure restano assorbite dall'accoglimento dei primi tre motivi, nei quali si è evidenziato come le incombenze sopra menzionate, funzionali all'adempimento della prestazione oggetto del contratto, alla cui stipula le parti si erano impegnate con il preliminare, erano sì di competenza dei G. promittenti venditori, ma trovando la loro ragion d'essere negli obblighi assunti con il compromesso, una volta pronunciata la risoluzione di quest'ultimo, giustificavano le conseguenti richieste di ristoro economico, dirette alla ricostituzione di quella stessa situazione patrimoniale nella quale la parte non inadempiente sarebbe rimasta se non avesse stipulato il negozio, poi dichiarato risolto senza sua colpa.

Con il sesto motivo si lamenta violazione degli artt. 112, 115, 61, 62 e 191 c.p.c., in relazione al mancato riconoscimento, quali cause di danno risarcibile cagionato dalla controparte inadempiente, nei ritardi e maggiori oneri per la concessione del mutuo e per la stasi dei lavori di cantiere.

Le censure, per motivi analoghi a quelli esposti in riferimento ai precedenti motivi accolti, devono ritenersi anche fondate, considerato che a sostegno delle pretese risarcitorie

erano state dedotte specifiche circostanze, vale a dire il ritardo e la maggiore onerosità dell'operazione creditizia, in relazione alla mancata tempestiva disponibilità della promessa e poi rifiutata prestazione d'ipoteca e del minor valore dell'immobile, ancora in corso di costruzione, rispetto a quello inizialmente offerto in garanzia dalle controparti, ove si fossero avvalsi della facoltà di permuta; anche il fermo del cantiere, determinato dalla situazione d'incertezza circa il buon esito dell'affare, conseguente al comportamento dilatorio dei promissari acquirenti, costituiva un fatto ben preciso, in ordine al quale l'indagine tecnica sollecitata dai **G.** così come in ordine alla precedente componente di danno, rispondeva solo all'esigenza di un concreto riscontro ed all'eventuale quantificazione.

In siffatto contesto, di accertata sussistenza di circostanze, dovute all'inadempimento dei coniugi **B.** normalmente e secondo regole di comune esperienza, produttive di danno, le affermazioni della corte territoriale, secondo le quali dette pretese non sarebbero state corroborate da "elementi indiziari", risultano generiche e palesemente elusive, posto che solo all'esito di una consulenza tecnica avrebbe potuto escludersi che la disponibilità di garanzia ipotecaria inferiore a quella sulla quale si era fatto affidamento ed il fermo del cantiere edile per un apprezzabile lasso di tempo, avessero cagionato, come pur ordinariamente avviene, pregiudizio economico alla parte incolpevole.

Con il settimo motivo si lamenta violazione degli artt. 115, 202 e 245 c.p.c e falsa applicazione dell'art. 2722 c.c., in riferimento alla mancata ammissione di prova testimoniale diretta a provare l'assenso dei **B.** alle varianti, oltre che a fornire prova della decorrenza del ritardo nell'adempimento.

La censura, a parte la genericità, derivante dalla mancata specificazione, in ossequio al principio dell' "autosufficienza" del mezzo d'impugnazione, delle precise circostanze oggetto della non ammessa prova, resta comunque assorbita dall'accoglimento delle precedenti, laddove si è avuto modo di stabilire che gli oneri derivanti dalla richiesta ed attuazione delle varianti, finalizzate a consentire ai promettenti venditori l'adempimento agli

obblighi contrattuali, rientrano tra le ragioni di danno risarcibile in conseguenza del risolto contratto, indipendentemente da specifiche richieste o adesioni dei promissari acquirenti alle modifiche del progetto.

L'ottavo motivo, deducendo violazione dell'art. 1385 co. 3 c.c., in riferimento alla disposta restituzione della caparra, che invece avrebbe dovuto essere ritenuta a garanzia ed in acconto sulla liquidazione dei danni, risulta fondato in conseguenza dell'accoglimento dei precedenti motivi, comportanti l'ulteriore pendenza della questione risarcitoria e la persistenza della menzionata funzione di garanzia della caparra, fino all'esito del relativo giudizio di merito.

Il nono ed ultimo motivo, deducendo violazione degli artt. 112 e 345 c.p.c., per essere stata ordinata la restituzione della caparra (per cessata funzione di garanzia) sulla base di una ragione diversa da quella prospettata dagli attori (nella misura del doppio, quale sanzione all'inadempimento dei convenuti) resta assorbito dall'accoglimento del precedente, in conseguenza dei quali la statuizione restitutoria è stata annullata.

La sentenza impugnata va, in definitiva, cassata in relazione alle censure accolte, nei termini precisati nella motivazione che precede, con rinvio ad altra sezione della corte territoriale di provenienza, che si atterrà ai principi al riguardo affermati, regolando le spese, anche del presente giudizio di legittimità, tenuto conto dell'esito finale della lite.

P.Q.M.

La Corte accoglie, per quanto di ragione, il ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte, e rinvia, anche per il regolamento delle spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano.

Così deciso in Roma il 28 giugno 2005.

Il cons. rel. es).

IL CANCELLIERE C1
Valeria Neri

Il Presidente

IL CANCELLIERE C1
31 AGO 2005
DEPOSITO IN CANCELLERIA