

Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza 5 ottobre – 21 dicembre 2017, n. 30763

Presidente Petitti – Relatore Abete

Motivi in fatto ed in diritto

Con atto in data 15.10.2004 C.G. e C.P.G. citavano a comparire innanzi al tribunale di Palermo la "Studio C. di Ca.Le. & C." s.a.s..

Esponavano che con preliminare del 17.11.2003 avevano promesso in vendita alla società convenuta - che a sua volta aveva promesso l'acquisto - l'immobile in (OMISSIS) ; che il contratto definitivo non era stato stipulato, giacché la promissaria acquirente non aveva inteso farvi luogo entro il termine del 30.6.2004.

Chiedevano la risoluzione del contratto per grave inadempimento della convenuta ovvero per violazione del termine essenziale, con condanna della medesima accomandita alla restituzione dell'immobile, di cui aveva conseguito la detenzione sin dal luglio del 2004, nonché al risarcimento dei danni, segnatamente, al risarcimento del danno per l'occupazione del cespite da computarsi in Euro 500,00 mensili.

Si costituiva la "Studio C. di Ca.Le. & C." s.a.s..

Instava per il rigetto dell'avversa domanda ed in via riconvenzionale formulava domanda ex art. 2932 cod. civ..

Nelle more C.P.G. alienava alla s.a.s. convenuta la propria quota di 1/2 e rinunciava agli atti del giudizio. Con sentenza n. 5765/2009 il tribunale adito rigettava le domande tutte hic et inde esperite.

Interponeva appello C.G. .

Resisteva la "Studio C. di Ca.Le. & C." s.a.s.; spiegava inoltre appello incidentale.

Con sentenza n. 848 dei 18.4/22.5.2014 la corte d'appello di Palermo rigettava il gravame principale, accoglieva il gravame incidentale e, per l'effetto, trasferiva ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. all'accomandita appellata la quota ideale di 1/2 dell'immobile già compromesso in vendita; condannava l'appellante principale alle spese di lite.

Tra l'altro la corte subordinava la produzione ex art. 2932 cod. civ. dell'effetto traslativo, oltre che alla corresponsione del saldo del prezzo e dei relativi interessi, al pagamento della somma di Euro 1.600,00, quale 50% del corrispettivo pattuito con il preliminare per l'uso dell'immobile, con gli interessi dalla sentenza al saldo.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso C.G. ; ne ha chiesto sulla scorta di un unico motivo la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese.

La "Studio C. di Ca.Le. & C." s.a.s. ha depositato controricorso; ha chiesto dichiararsi inammissibile o rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese del giudizio di legittimità.

La ricorrente ha depositato memoria.

Con l'unico motivo la ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1 co., n. 4 e n. 5, cod. proc. civ. error in procedendo, omessa motivazione su fatto controverso e decisivo per il giudizio.

Deduce che la corte di merito non si è pronunciata in ordine alla domanda formulata in prime cure e reiterata con autonomo motivo di gravame di risarcimento del danno correlato alla anticipata disponibilità dell'immobile da parte della promissaria acquirente e quantificato in Euro 500,00 per ogni mese di indebita detenzione.

Deduce che la corte si è limitata ad accordare l'ulteriore importo di Euro 1.600,00 senza motivazione alcuna e senza esplicitazione dell'iter logico - giuridico seguito, senza indicare peraltro il numero dei mesi da considerare ai fini del computo.

Deduce in particolare che l'accomandita ha goduto dell'immobile per oltre dieci anni, sicché l'importo dovuto per la fruizione dell'immobile si determina in non meno Euro 26.000,00.

Il ricorso è infondato e va respinto.

È indubitabile che la domanda - recte il motivo di gravame - in relazione alla quale la corte di merito avrebbe omesso ogni pronuncia ovvero non avrebbe motivato, si connota, alla stregua della prospettazione della stessa ricorrente, in guisa di domanda risarcitoria correlata all'asserito inadempimento della promissaria acquirente ("correttamente, infatti, l'appellante aveva dedotto che trattavasi di legittima domanda risarcitoria del danno derivante dal grave inadempimento contestato allo Studio C": così ricorso, pag. 5; "oltre al risarcimento del danno per l'occupazione dell'immobile da parte

della parte promittente acquirente": così ricorso, pag. 2).

È indubitabile altresì che la corte distrettuale ha dato corso alla domanda ex art. 2932 cod. civ. della promissaria acquirente - appellante incidentale, sicché in tal guisa non ha riscontrato nessun inadempimento a carico della stessa "Studio C. di Ca.Le. & C." s.a.s..

Del tutto ingiustificato perciò è l'assunto della ricorrente secondo cui "la Corte territoriale non ha escluso l'inadempimento" (così memoria, pag. 2).

Ebbene, nel quadro testé delineato, questo Giudice del diritto non può che ribadire il proprio insegnamento, a tenor del quale il risarcimento del danno presuppone un inadempimento imputabile, con la conseguenza che, allorquando sia da rigettare la domanda di risoluzione del contratto per mancanza di colpa nell'inadempimento o per la scarsa importanza di esso o a fortiori - si aggiunge - per assenza di inadempimento, viene meno il presupposto per l'accoglimento della domanda accessoria di risarcimento (cfr. Cass. 7.12.1973, n. 3334; Cass. sez. la v. 30.7.1979, n. 4489).

Ulteriormente ne discende che non ha valenza alcuna la prospettazione della ricorrente secondo cui, pur ad ammettere che fosse priva "della legittimazione attiva per richiedere la risoluzione del preliminare, non è altrettanto vero che sulla stessa difettesse la legittimazione attiva idonea ad ottenere il giusto ristoro per la prolungata detenzione dell'immobile da parte della resistente" (così memoria, pag. 2).

Si tenga conto d'altra parte che non è configurabile il vizio di omessa pronuncia quando il rigetto di una domanda sia implicito nella costruzione logico - giuridica della sentenza, con la quale venga accolta una tesi incompatibile con tale domanda (cfr. Cass. 29.4.2006, n. 10052; Cass. 20.2.2004, n. 3403).

In ogni caso, in ordine all'asserito difetto di motivazione, si rappresenta che la corte siciliana ha provveduto debitamente a dar seguito alla previsione negoziale di cui al preliminare ("i promittenti venditori concedevano il godimento immediato dell'immobile, dietro versamento di un corrispettivo mensile pari ad Euro 400,00": così controricorso, pag. 2) e quindi a disporre il pagamento da parte della "Studio C." s.a.s. della somma di Euro 1.600,00, pari (per la quota di 1/2 di spettanza di C.G.) al 50% del corrispettivo pattuito per il godimento anticipato dell'immobile a decorrere dal mese di luglio 2004, "mese a partire dal quale "la sig.ra C. rifiutava di ricevere il corrispettivo versato (...) per il godimento dell'immobile" (così controricorso, pag. 2), sino al 9.3.2005, data dell'udienza in cui "la sig.ra Ca. offriva il pagamento banco judicis della restante parte del prezzo di vendita pattuito per l'immobile, con riferimento alla quota della sig.ra C.G. (...), comprensiva di interessi legali e dell'indennità pattuita (...) per l'occupazione dell'immobile (...)" (così controricorso, pag. 3).

D'altro canto, a nulla vale dedurre che "parte resistente ha goduto dell'immobile per oltre dieci anni, individuandosi nel 27 maggio 2014, data di pubblicazione della gravata sentenza (...), il termine ad quem" (così ricorso, pag. 6), sicché "l'importo complessivo determinato dalla Corte risulta incomprensibilmente di gran lunga inferiore a quello dovuto" (così ricorso, pag. 6).

Se è vero difatti che le pronunce costitutive che tengono luogo dell'obbligo di concludere un contratto, essendo fonte autonoma di rapporti giuridici, spiegano i loro effetti solo dal momento del loro passaggio in giudicato (cfr. Cass. 28.7.2010, n. 17688).

Se è vero più esattamente che, nell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, l'esecutività provvisoria, ex art. 282 cod. proc. civ., della sentenza costitutiva emessa ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., non può essere riconosciuta al capo decisorio relativo al trasferimento dell'immobile contenuto nella sentenza di primo grado, né alla condanna implicita al rilascio dell'immobile in danno del promittente venditore, poiché l'effetto traslativo della proprietà del bene scaturente dalla stessa sentenza si produce solo dal momento del passaggio in giudicato, con la contemporanea acquisizione dell'immobile al patrimonio del promissario acquirente destinatario della pronuncia (cfr. Cass. sez. un. 22.2.2010, n. 4059).

Nondimeno nella proiezione risarcitoria nel solco della quale propriamente C.G. ha inteso far valere l'anticipata disponibilità dell'immobile da parte della promissaria acquirente (cfr. ricorso, pagg. 2 e 5), non può che ribadirsi che nessun inadempimento è stato riscontrato a carico della "Studio C.". Cosicché l'asserita indisponibilità da parte della ricorrente del cespite compromesso in vendita rinvia rigorosamente il suo unico ed esclusivo antecedente eziologico nella condotta della stessa ricorrente - promittente venditrice (cfr. Cass. 13.1.1972, n. 106, secondo cui in tema di risarcimento di danno derivante da inadempimento contrattuale è risarcibile ogni danno che sia conseguenza immediata e

diretta dell'inadempimento e non si sia potuto evitare usando l'ordinaria diligenza).

In dipendenza del rigetto del ricorso la ricorrente, C.G. , va condannata a rimborsare alla "Studio C. di Ca.Le. & C." s.a.s. le spese del presente giudizio di legittimità.

La liquidazione segue come da dispositivo.

Si dà atto che il ricorso è datato 14.4.2015.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. 30.5.2002, n. 115 (comma 1 quater introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24.12.2012, n. 228, a decorrere dall'1.1.2013), si dà atto altresì della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, C.G. , dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 bis, d.p.r. cit..

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente, C.G. , a rimborsare alla controricorrente, "Studio C. di Ca.Le. & C." s.a.s., le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in complessivi Euro 2.700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e cassa come per legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, C.G. , dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 bis, cit..