

12527-18



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

LINA MATERA - Presidente -  
SERGIO GORJAN - Consigliere -  
ALDO CARRATO - Consigliere -  
ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -  
GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -

Oggetto

VENDITA

Ud. 05/04/2018 -  
PU

R.G.N. 9749/2014

Gen. 12527

Rep. P.T.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 9749-2014 proposto da:

, elettivamente domiciliata in  
, presso lo studio dell'avvocato  
, che la rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

**contro**

, elettivamente domiciliata in  
, presso lo studio dell'avvocato  
, che la rappresenta e difende;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1050/2013 della CORTE D'APPELLO di  
ROMA, depositata il 21/02/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del  
05/04/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

1478/18

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CELESTE, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

uditi gli Avvocati e .

### **FATTI DI CAUSA**

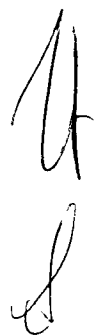
ha proposto ricorso articolato in sette motivi avverso la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 1050/2013 depositata il 21 febbraio 2013.

Resiste con controricorso .

Con citazione del 3 dicembre 1999

convenne dinanzi al Tribunale di Roma , domandando la risoluzione, per inadempimento di quest'ultima, del contratto di cui alla proposta di acquisto del 6 novembre 1997, con conseguente condanna della convenuta stessa al risarcimento dei danni.

dedusse di aver conferito incarico di mediazione ad un'agenzia immobiliare per la vendita di un appartamento di sua proprietà sito in , ad un prezzo non inferiore a lire 550.000.000; espose, quindi, come , contattata dall'agenzia, avesse sottoscritto in data 6 novembre 1997 una proposta irrevocabile d'acquisto per la complessiva somma di lire 550.000.000, versando la somma di lire 10.000.000 a titolo di caparra confirmatoria e impegnandosi a versare lire 140.000.000 a titolo di acconto al momento della redazione della scrittura riproduttiva dell'accordo, da compiere entro il 25 novembre 1997, mentre il saldo residuo doveva essere versato alla stipula dell'atto pubblico; tuttavia, la signora non si era poi presentata il giorno 14 novembre 1997 presso gli uffici dell'agenzia per formalizzare l'accordo, comunicando successivamente la



propria intenzione di voler revocare la proposta di acquisto per l'esistenza di vizi dell'immobile promesso in vendita.

Costituitasi in giudizio, spiegò come, sin dal momento del conferimento dell'incarico all'agenzia immobiliare, aveva formulato esplicita richiesta di acquistare un appartamento dotato di ampio terrazzo a livello; sicché, quando aveva visionato l'immobile di Via , era stata al riguardo rassicurata dall'incaricato alla vendita, il quale riferì che la signora aveva dichiarato di aver ottenuto dal condominio l'autorizzazione per la costruzione di una scala interna di collegamento tra l'appartamento ed il terrazzo soprastante. Sennonché, nel corso di un successivo colloquio intercorso con l'amministratore del condominio di Via

, la signora apprese che non vi fosse alcuna autorizzazione dei condomini per la realizzazione della scala interna, e che, anzi, pendeva un giudizio in cui il condominio aveva richiesto una sentenza di condanna alla rimozione totale della superfetazione realizzata dalla signora per violazione del decoro architettonico. Inoltre, la convenuta espose che, a causa della non autorizzata dismissione ad opera della signora del collegamento fra il proprio appartamento e l'impianto di riscaldamento centralizzato, la proprietà dell'immobile comportava la necessità di sostenere sia le spese per l'impianto autonomo sia le spese dell'impianto centralizzato.

domandò in riconvenzionale, pertanto, di dichiarare risolto l'accordo contrattuale intercorso tra le parti sulla base della proposta di acquisto per violazione dell'art. 1337 c.c. imputabile alla signora , e accertare la legittimità del recesso da lei operato.

Con sentenza del 26 maggio 2004 il Tribunale di Roma accolse in parte la domanda principale e rigettò la riconvenzionale,



condannando al pagamento della somma di € 7.746,53, oltre interessi.

Vennero proposti appello in via principale da

(circa la natura contrattuale, e non soltanto precontrattuale, del danno a lei risarcibile, erroneamente limitato dal primo giudice al solo interesse negativo) ed appello in via incidentale da

La Corte di Appello di Roma, in riforma della sentenza di primo grado, accolse l'appello incidentale di , con assorbimento dell'appello principale di , e dichiarò legittima la revoca della proposta di acquisto comunicata il 15 novembre 1997 dalla signora . In particolare, la Corte d'Appello valutò la deposizione testimoniale dell'amministratore di condominio

, deposizione dalla quale erano state confermate le circostanze della costruzione di un manufatto abusivo sulla terrazza dell'appartamento di Via , della correlata pendenza di un contenzioso civile fra il Condominio e la signora , come del distacco non autorizzato dal riscaldamento centralizzato. L'altro teste , il quale aveva presenziato al primo sopralluogo della signora nell'appartamento, aveva a sua volta confermato come la signora avesse in quell'occasione riferito che il progetto per la realizzazione della scala interna era stato autorizzato dal condominio, senza far cenno ai problemi delle opere abusive, del contenzioso pendente e dell'impianto di riscaldamento. Queste risultanze istruttorie indussero la Corte d'Appello a sovvertire il giudizio del Tribunale, che invece aveva considerato provato l'inadempimento della signora , poiché quest'ultima doveva presumersi a conoscenza della causa tra la e il Condominio, in quanto nell'accordo



preliminare era stato posto a carico della venditrice l'onere delle spese di tale causa.

La ricorrente ha presentato memoria ex art. 378 c.p.c.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**I.** Il primo motivo del ricorso di denuncia la nullità della sentenza per l'insanabile contrasto tra motivazione e dispositivo, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c., nonché violazione dell'art. 156 c.p.c. La Corte di Appello avrebbe dapprima riconosciuto l'esistenza di un preliminare intercorso tra le parti, conseguente all'accettazione della proposta, per poi sostenere, in dispositivo, la legittimità della revoca della proposta medesima effettuata dalla parte proponente. Il contrasto tra motivazione e dispositivo sarebbe dato dal fatto che, ex artt. 1326 e 1328 c.c., una volta perfezionato il contratto, la proposta perde il suo carattere di atto unilaterale recettizio e diviene parte dell'accordo.

Con il secondo motivo di ricorso si denuncia la violazione dell'art. 345 c.p.c. avrebbe violato il divieto di *ius novorum* in appello in quanto solo con la propria impugnazione incidentale, accanto alla domanda di risoluzione del preliminare, avrebbe dedotto il mancato perfezionamento del rapporto contrattuale per effetto della revoca della proposta, perfezionamento che aveva per converso fondato le reciproche originarie domande risolutive.

Con il terzo motivo di ricorso si denuncia la violazione dell'art. 99 e 112 c.p.c. Questa censura ribadisce quanto già affermato nei precedenti motivi circa il perfezionamento del contratto *inter partes*. La decisione della Corte di Roma viene criticata anche per essersi fondata non sul dedotto inadempimento dell'obbligo ex art. 1337 c.c., quanto sulla violazione di un'obbligazione di garanzia relativa all'esistenza



dell'autorizzazione alla realizzazione della scala interna di collegamento.

Con il quarto motivo di ricorso si allega la violazione degli artt. 1326, 1328, 1329, 1334 e 1335 c.c., degli artt. 112, 113, 115, 116 e 167 c.p.c., nonché dell'art. 2697 c.c. Ancora una volta si ribadisce che la Corte di Appello non avrebbe considerato: a) che, dalle conclusioni delle parti, risultava incontestabile il perfezionamento del contratto e il conseguente venir meno dell'efficacia della proposta di acquisto, la quale era cristallizzata nel contratto stesso; b) che, affinché la revoca della proposta potesse considerarsi valida, occorreva dimostrare che la stessa fosse giunta a destinazione prima dell'accettazione della proposta; c) il carattere irrevocabile della proposta, come qualificata dalla proponente anche attraverso la sottoscrizione della clausola stessa.

Con il quinto motivo di ricorso si denuncia la violazione degli artt. 1453, 1455 e 1375 c.c., degli artt. 112, 113, 115 e 116 c.p.c., nonché dell'art. 2697 c.c. La Corte di Appello avrebbe violato, a dire della ricorrente, la disciplina inerente alla risolvibilità dei rapporti contrattuali per effetto dell'inadempimento alle obbligazioni, perché non avrebbe valutato che le informazioni contrattuali erano state rese ad esclusivamente dal comune intermediario e che, dunque, l'eventuale mancanza di informazione in ordine a "elementi negativi" afferenti l'immobile, ovvero le eventuali "garanzie" concernenti l'autorizzazione relativa alla costruzione della scala interna, ritenute inadempimenti, non potevano essere ascritte alla signora . Neppure si potrebbe considerare provata, come sostiene la Corte di Appello, la garanzia dell'esistenza dell'autorizzazione condominiale offerta dalla venditrice ricorrente solo in base alle deduzioni del teste



. Così come errato sarebbe il giudizio della Corte di Appello relativamente alla gravità degli inadempimenti reciprocamente lamentati dalle parti, da valutare alla luce del loro comportamento complessivo.

Con il sesto motivo di ricorso viene dedotta la violazione degli artt. 832, 840, 1102, 1122, 1127, 1130, 1135 e 2697 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per avere la Corte di Appello ritenuto che il possesso dell'autorizzazione condominiale alla realizzazione della scala di collegamento con la terrazza costituisse elemento essenziale ai fini della realizzabilità dell'opera interna, creando un non previsto vincolo limitativo del godimento e della disponibilità dei beni di proprietà individuale; così come avrebbe errato la sentenza impugnata nel ritenere che l'opera realizzata da parte ricorrente cagionasse ex se danno al decoro architettonico del condominio.

Con il settimo motivo di ricorso si denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., per non avere la Corte di Appello considerato che la scala di collegamento, così come risultava dalle deposizioni dei testi e , sia stata poi realizzata dal successivo proprietario dell'appartamento senza alcuna autorizzazione del condominio.

Nel controricorso la eccepisce, in via pregiudiziale, l'inammissibilità del ricorso, perché notificato tardivamente; in subordine, ne denuncia l'infondatezza in fatto e in diritto, in quanto la Corte di Appello avrebbe correttamente valutato il quadro istruttorio e, sulla base di questo, ritenuto sussistente l'inadempimento della signora e perciò legittima la



propria pretesa di risoluzione contrattuale, nonché la propria coincidente revoca di proposta.

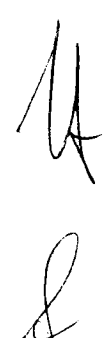
**II.** E' da rigettare l'eccezione della controricorrente di inammissibilità per tardività della notificazione del ricorso, nella specie eseguita a mezzo posta, in quanto, ai fini del rispetto del termine di cui all'art. 327 c.p.c., occorre che l'atto sia stato spedito in data anteriore al decorso del termine stesso annuale previsto dall'art. 327 c.p.c. (nella specie, il 7 aprile 2014), essendo in proposito irrilevante che la ricezione da parte del destinatario sia avvenuta successivamente.

**III.** Risulta fondato il primo motivo di ricorso, con conseguente assorbimento delle restanti censure.

Va considerato come, pur dopo la riformulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. ad opera dell'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, rimane denunciabile in cassazione 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 impugnata, 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 (Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053).

La sentenza della Corte d'Appello di Roma oggetto di impugnazione ha dapprima affermato (pagina 3) come

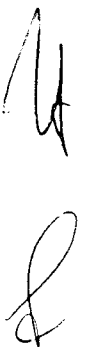
, con il suo appello incidentale, avesse chiesto la riforma della pronuncia di primo grado e così "l'accoglimento della propria domanda riconvenzionale di risoluzione dell'accordo





*inter partes* per fatto e colpa della venditrice ed accertamento della conseguente legittimità della revoca della proposta di acquisto". Di seguito, a pagina 8, la sentenza impugnata ha sostenuto che la vicenda in esame non fosse riconducibile ... "nell'ambito dell'impegno vincolante della proposta irrevocabile ex art. 1329 c.c. dunque dell'inefficacia della revoca da parte della , bensì nell'ambito ... di un inadempimento ad un contratto (preliminare) formalmente concluso tra le parti per effetto dell'intervenuta accettazione delle citata proposta irrevocabile"... Perciò, proseguiva la Corte d'Appello, "sussistendo un accordo contrattuale preliminare ... l'esame dei comportamenti dei contraenti deve vertere sui punti determinanti per l'adempimento dei rispettivi obblighi contrattuali...". Acclarato l'inadempimento della ai suoi obblighi contrattuali, la Corte di Roma ha perciò ritenuto "legittima la pretesa di scioglimento del contratto, appunto per inadempimento, avanzata dalla ", sicché la revoca della proposta di acquisto della sarebbe valsa quale "legittima pretesa risolutoria dell'accordo alla luce dell'accertata impossibilità del raggiungimento degli effetti dell'accordo in dipendenza dell'inadempimento originario posto in essere dalla venditrice". In dispositivo, tuttavia, la Corte di Roma sanciva: "accolto l'appello incidentale proposto da ... in totale riforma dell'impugnata sentenza, accerta e dichiara legittima la revoca della proposta di acquisto comunicata in data 15.11.97 da a , e in conseguenza, rigetta le domande tutte proposte da quest'ultima nei confronti di ".

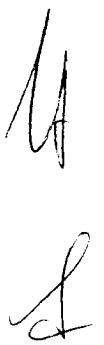
Dall'esposizione delle vicende di causa risulta che avesse sottoscritto in data 6 novembre 1997 una proposta irrevocabile d'acquisto dell'appartamento di proprietà



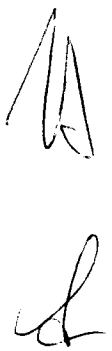
sito in \_\_\_\_\_, ad un prezzo non inferiore a lire 550.000.000; tale scrittura prevedeva la necessità di una successiva "scrittura riproduttiva dettagliata del contratto (quale risultante dall'incontro tra proposta ed accettazione)", da redigere entro il 25 novembre 1997, e poi del rogito finale da stipulare entro il 31 gennaio 1998. Alla proposta d'acquisto della \_\_\_\_\_ fece seguito l'accettazione di \_\_\_\_\_ con telegramma del 14 novembre 1997. La signora \_\_\_\_\_ non si presentò tuttavia il giorno 14 novembre 1997 presso gli uffici dell'agenzia immobiliare per formalizzare l'accordo e comunicò successivamente alla \_\_\_\_\_ la propria intenzione di voler revocare la proposta di acquisto.

Come spiegato da Cass. Sez. U, 06/03/2015, n. 4628, nell'evoluzione della contrattazione immobiliare e dell'attività di mediazione professionalmente gestita, le esigenze legate alla complessità delle convenzioni ed alle verifiche da effettuare per saggiare la serietà ed affidabilità dei proponenti, nonché la consistenza del bene, hanno portato ad una frequente moltiplicazione delle fasi contrattuali. Succede di regola che dapprima l'aspirante venditore dà incarico ad un intermediario per l'alienazione di un immobile di sua proprietà. Quindi l'intermediario reperisce l'aspirante acquirente, il quale offre un certo corrispettivo per l'acquisto del bene, di solito sottoscrivendo (come avvenuto nella specie) un modulo definito proposta irrevocabile di acquisto. A ciò fa ancora seguito l'accettazione dell'aspirante venditore. Quindi le parti pervengono alla stipula del contratto preliminare propriamente detto, ed, infine, al rogito notarile recante il contratto definitivo.

Cass. Sez. U, n. 4628 del 2015, ha chiarito come la stipulazione di un contratto preliminare di preliminare, ossia di



un accordo in virtù del quale le parti si obbligino a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (e con l'esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento) è valida ed efficace, e dunque non è nulla per difetto di causa, ove sia configurabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare. La violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, è idonea a fondare, per la mancata conclusione del contratto stipulando, una responsabilità contrattuale da inadempimento di una obbligazione specifica sorta nella fase precontrattuale. Secondo le Sezioni Unite, dunque, ravvisata la valida pattuizione di un vincolo contrattuale finalizzato ad un ulteriore accordo, il rifiuto di contrattare opposto nella seconda fase, se immotivato e contrario a buona fede, dà luogo ad un inadempimento di un rapporto obbligatorio già perfezionatosi. Peraltro, può pure darsi in concreto una più articolata procedimentalizzazione delle fasi contrattuali, che consente di individuare nel corso delle trattative una convenzione che non sia ancora un vero preliminare (perché mancano ancora elementi essenziali), ma una puntuazione vincolante sui profili in ordine ai quali l'accordo è irrevocabilmente raggiunto, restando da concordare secondo buona fede ulteriori punti. Questi procedimenti di formazione contrattuale graduale lasciano trasparire l'interesse perseguito dalle parti a una negoziazione consapevole e informata. In tali fattispecie la formazione del vincolo è limitata, quindi, a una parte del regolamento e la violazione dell'intesa raggiunta, perpetrata in una fase successiva



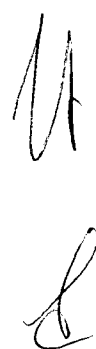
rimettendo in discussione questi obblighi *in itinere* che erano già determinati, dà parimenti luogo a responsabilità contrattuale da inadempimento.

A fronte di un vincolo contrattuale preliminare ormai perfezionatosi, quale quello che la Corte d'Appello di Roma ha ravvisato come sussistente tra le parti a pagina 8 di sentenza, è allora ipotizzabile una pronuncia giudiziale costitutiva dello scioglimento del contratto per effetto della declaratoria di risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c., previo accertamento dell'incidenza della gravità dell'inadempimento stesso sul funzionamento sinallagmatico. Altrimenti, può darsi un'ipotesi di risoluzione di diritto del contratto, ove sussistano i presupposti dell'essenzialità del termine, o della pattuizione di una clausola risolutiva espressa o della previa intimazione d'una diffida ad adempiere (artt. 1454, 1456 e 1457 c.c.). Infine, la sentenza può prendere atto dell'intervenuto esercizio di una facoltà di recesso, facoltà attribuita in forza di patto espresso (art. 1373 c.c.), oppure, in forza del secondo comma dell'art. 1385 c.c., ove sia stata data una caparra confirmatoria, in forma di risoluzione stragiudiziale del contratto per l'inadempimento della controparte.

Se invece la pattuizione intercorsa durante le trattative di acquisto è finalizzata ad ulteriori accordi che definiscano i restanti elementi essenziali dell'accordo, e non è perciò ancora qualificabile come contratto preliminare, può ipotizzarsi un rifiuto motivato di procedere nella contrattazione.

Ponendosi irriducibilmente in contrasto con le ragioni esposte in motivazione circa l'avvenuta conclusione di un accordo contrattuale preliminare tra \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, la Corte d'Appello di Roma ha invece in dispositivo, in modo obiettivamente incomprensibile, fatto derivare



l'estinzione di ogni rapporto obbligatorio tra le parti quale sola conseguenza della "legittima .. revoca della proposta d'acquisto comunicata in data 15.11.97" dalla \_\_\_\_\_, laddove una revoca di proposta (al di là della speciale disciplina posta dall'art. 1329 c.c.) può avere unicamente efficacia impeditiva del perfezionamento di un contratto *in itinere*, e giammai efficacia estintiva di un contratto già concluso.

**IV.** Conseguono l'accoglimento del primo motivo del ricorso, l'assorbimento dei restanti motivi (i quali perdono rilievo decisivo per effetto dell'accoglimento della prima censura) e la cassazione dell'impugnata sentenza, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, la quale deciderà la causa attenendosi ai rilievi svolti.

Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine al regolamento delle spese del giudizio di cassazione.

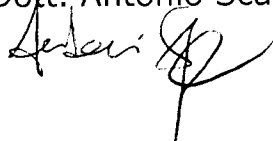
### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 5 aprile 2018.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Lina Matera



TRIBUNALE DI ROMA  
CANCELLERIA  
Dott.ssa Donatella D'ANNA  
1 MAG. 2018  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Dott.ssa Donatella D'ANNA