

Ai fini dell'inadempimento di un preliminare di vendita di un terreno, non rileva la circostanza che esso perda la sua edificabilità per effetto del cambiamento del regime urbanistico dell'area in cui ricade in un momento successivo alla stipula del contratto.

CASUS DECISUS

D.L.P.F. , con contratto del 12 dicembre 1984, prometteva in vendita a M.F. un suolo edificatorio in (omissis) di circa mq. 1100 al prezzo di Lire 250 milioni che doveva ritenersi compensato con il valore di una villa bifamiliare che il promittente acquirente si impegnavano a realizzare in altra porzione sul medesimo suolo.

Insorgeva controversia fra le parti con contrapposte domande di risoluzione contrattuale e risarcimento danni, separatamente azionate e definite dal Tribunale di Napoli, che - riuniti i separati giudizi intrapresi da entrambe le parti - con sentenza n. 12440/2001 dichiarava risolti i contratti di permuta ed appalto inter partes per inadempimento del M.F. , con condanna del di lui figlio C. , subentrato nel corso del giudizio quale erede ed avente causa del primo nelle more deceduto, al risarcimento dei danni in favore dell'attrice quantificati nella misura di Lire 174 mila, nonché con condanna della D.L. alla restituzione della somma di Lire 41.360.000 e del M. alla refusione della metà delle spese di lite.

Proposto da parte del M. appello principale, con la resistenza della D.L. che svolgeva appello incidentale, l'adita Corte di Appello di Napoli, con sentenza n. 3039/2003, rigettava l'appello incidentale ed, in parziale accoglimento del gravame principale, condannava la D.L. al pagamento, in favore del M. , della differenza fra la maggior somma di Euro 111.224,16, oltre interessi legali dal 25 marzo 1995 ed in minor importo di Euro 89.863,50 oltre interessi legali dal 7 febbraio 1994, confermando nel resto la gravata decisione e compensando integralmente le spese del giudizio.

Avverso tale prima decisione della Corte napoletana ricorreva per cassazione il M. censurando, nella sostanza, l'interpretazione delle clausole contrattuali quanto all'individuazione del momento della cessione del suolo edificatorio, al suo ancoraggio al rilascio di C.E. ed alla configurabilità ed ascrivibilità dell'impossibilità della prestazione.

Questa Corte, con sentenza n. 22055/2009, accoglieva il ricorso rimettendo alla Corte distrettuale in quanto "il giudice del merito avrebbe dovuto porsi il problema se, non essendo ravvisabile alcun interesse della committente al futuro sviluppo edificatorio del fondo una volta venduto al M. quale corrispettivo dell'appalto, la pattuizione della seconda condizione non fosse impeditiva della controprestazione promessa all'appaltatore, alla stregua di una interpretazione della clausola secondo i principi della buona fede di cui all'art. 1366 c.c."

Riassunto il giudizio, la Corte di Appello di Napoli - con sentenza n. 2884/2012 - dichiarava risolto il contratto inter partes per fatto e colpa della D.L. , condannando l'appellata alla restituzione in favore del M. della complessiva somma di Euro 111.224,16, oltre interessi legali, nonché al risarcimento danni liquidati in Euro 12.911,42, rivalutati di anno in anno ed al pagamento di tutte le spese di lite liquidate, come in atti, con attribuzione agli avvocati antistatari.

Per la cassazione di tale ultima sentenza della Corte napoletana la D.L.P. propone ricorso fondato su tre ordini di motivi e resistito con controricorso dal M. .

Nell'approssimarsi dell'udienza hanno depositato memorie, ai sensi dell'art. 378 c.p.c., sia la parte ricorrente che quella contro ricorrente.

TESTO DELLA SENTENZA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. II CIVILE - SENTENZA 16 marzo 2017, n.6844 - Pres. Matera – est. Oricchio

Ritenuto in diritto

1.- Con il primo motivo del ricorso si censura il vizio di 'violazione dell'art. 1176 e ss. c.c., dell'art. 1218 c.c. e 1453 c.c.; violazione dell'art. 2697 c.c. in relazione all'art. 360 co 1, n. 3 c.p.c. (nonché) omessa e insufficiente motivazione su un punto decisivo in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c.'.

Col motivo, dopo l'esposizione di una serie di parti della sentenza impugnata, si deduce che la stessa 'sia stata presa in dispregio di tutti i principi che regolano l'adempimento delle obbligazioni...".

Nel motivo, tuttavia, non si enuncia con specificità e pertinenza.

Quali siano i principi violati dalla gravata decisione, né si indica in modo idoneo principio giurisprudenziale alla cui stregua, dovrebbe essere cassata la sentenza del Giudice del rinvio.

Ciò posto deve evidenziarsi che, alla stregua del principio (non eluso) della prima decisione di questa Corte, si è correttamente provveduto - con l'impugnata sentenza - a valutare l'inadempimento contrattuale e ad ascriverlo - per la rilevanza dello stesso - alla D.L.P. .

La circostanza che l'appaltatore abbia chiesto la declaratoria di inadempimento della committente solo all'esito della avversa - e contraria domanda di quest'ultima non poteva né può certo costituire motivo impeditivo allo svolgimento della domanda, poi, accolta del M. .

D'altra parte proprio all'esito della prima decisione, nella controversia, di questa Corte lo specifico compito (si ripete, non eluso) del Giudice del rinvio era proprio quello di verificare se la non ravvisabilità dell'interesse della committente allo sviluppo edificatorio del suolo poteva costituire o meno valida causa giustificativa dell'adempimento della stessa ovvero del pagamento del corrispettivo.

Peraltro la valutazione, anche sotto il profilo comparativo, dell'inadempimento (ascritto alla committente), risulta invero - pure con riguardo alla pretesa carenza motivazionale di cui alla censura - corretto.

La Corte distrettuale, nell'adeguarsi al principio statuito da questa Corte, ha valutato i fatti facendo buon governo delle norme e dei principi applicabili in ipotesi e fondando al propria decisione su congrue argomentazioni immuni da vizi logici denunciabili e rilevabili in questa sede.

In particolare risulta ben evidenziato il persistente mancato adempimento della committente a quanto impostole dal contratto inter partes ovvero la pattuita cessione del

fondo a fronte dell'integrale e pregresso pagamento del prezzo dello stesso, costituito dalla realizzazione (accertata in oltre i 4/5) del manufatto edilizio, in sostanza costruito da parte del M. . Per di più, ancora, non era configurabile un legittimo impedimento alla detta cessione del terreno in dipendenza del mancata edificabilità del terreno, fatto - quest'ultimo - che, di certo (e come desumibile dalla stessa decisione di questa Corte del 2009), non poteva certo costituire, 'secondo i principi di buona fede di cui all'art. 1366 c.c..... condizione impeditiva alla controprestazione promessa all'appaltatore'.

Tanto anche alla stregua delle pattuizioni contrattuali, di cui all'art. 16 dello stesso, che - nel prevedere la condizione essenziale del rilascio della concessione a costruire' si riferiva 'con ogni evidenza (come rilevato nella sentenza impugnata) al rilascio della concessione per edificare la villetta bifamiliare destinata proprio alla D.L.P. e non anche alle future concessioni relative alle possibili costruzioni da edificare sul terreno ceduto all'appaltatore M. '.

La cessione del suolo, quale controprestazione dovuta, era dunque del tutto sganciata da edificabilità suolo stesso.

Non è configurabile, quindi, nella gravata decisione alcuna violazione di legge né si riscontra in essa alcun difetto motivazionale.

Il motivo va, dunque, respinto.

2.- Con il secondo motivo del ricorso si deduce il vizio di 'violazione dell'art. 112 c.p.c.; violazione dell'art. 1435 c.c. e 1457 c.c.; violazione dell'art. 2033 c.c. e 2041 in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c.'.

Parte ricorrente lamenta, in sostanza, col motivo qui in esame la violazione - in particolare - della norma di cui all'art. 2033 c.c. perché la Corte distrettuale ha stabilito che gli interessi dovuti sulla somma da restituire dal giorno del pagamento.

Nell'ipotesi la Corte territoriale non poteva accordare la decorrenza degli interessi - come preteso in ricorso - dalla domanda (per pretesa inesistenza, secondo la ricorrente, della malafede di quest'ultima).

Infatti, 'nel caso di risoluzione di un contratto preliminare di vendita per inadempimento del promittente venditore, quest'ultimo è tenuto a restituire le somme ricevute con gli interessi legali, dovuti come frutto civile del denaro, a decorrere dal giorno in cui le somme gli furono consegnate dall'altro contraente' (Cass. civ., Sez. Terza, Sent. 18 settembre 2014, o. 19659 e, in precedenza, conformemente Cass. n. 4604/2008).

Orbene, poiché nella concreta ipotesi in giudizio, il pagamento del suolo da parte dell'appaltatore era costituito dalla realizzazione del fabbricato per la committente (che non adempiva alla controprestazione di pertinenza ovvero alla cessione del terreno) non poteva non condannarsi quest'ultima alla restituzione con interessi dal momento del percepimento dell'altrui controprestazione e non dalla domanda, come innanzi precisato secondo il noto e consolidato orientamento giurisprudenziale.

Il motivo, pertanto, è infondato e va respinto.

3.- Con il terzo motivo parte ricorrente lamenta la 'violazione dell'art. 1218, 1223 e 1435 c.c., violazione dell'art. 1226 c.c.; violazione dell'art. 2697 c.c. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3 c.p.c. (nonché) omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo (perdita della qualità edificatoria) in relazione all'art. 360, n. 5 c.p.c.'.

Il motivo attiene, in buona sostanza, alla questione della determinazione del danno risarcibile al M. .

La gravata decisione ha ritenuto di liquidare equitativamente tale danno stimandolo nella misura del 10% del valore del suolo all'epoca dei fatti.

La svolta censura omette di enunciare quale principio sarebbe stato violato con la detta liquidazione.

Per di più l'impugnata sentenza ha fatto, nell'ipotesi, buon governo dei principi giurisprudenziali, alla cui stregua è pacifico che l'onere della prova dei danni subiti grava sul creditore innanzitutto quanto alla fonte della sua pretesa.

E, pertanto, 'il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale e per il risarcimento del danno deve provare solo la fonte del suo diritto' (Cass. civ., Sez. Terza, Sent. 16 giugno 2014, n. 13643), che lo abilita - in quanto non inadempiente - alla giustificata richiesta di danni, gravando - viceversa - al debitore l'onere di dimostrare l'avvenuto esatto adempimento' contrattuale che ne bloccherebbe la richiesta stessa (Cass. civ., Sez. Terza, sent. 15 maggio 2012, n. 7530).

Il tutto con la conseguente possibilità del Giudice di liquidare, ricorrendone i requisiti e come nell'ipotesi, equitativamente i danni medesimi.

Il motivo in esame non evidenzia neppure, al di là di generiche affermazioni, lacune o illogicità della motivazione attraverso cui la Corte territoriale è pervenuta alla detta liquidazione.

Anzi essa appare fondata su argomentazioni congrue ed immuni da vizi censurabili in questa sede.

Deve, infine, osservarsi che la parte riscorrente, col motivo qui in esame, ha allegato - senza alcuna specifica indicazione temporale e normativa - l'erroneità del risarcimento stabilito dalla Corte territoriale in dipendenza della circostanza che il terreno promesso in vendita al M. (e, comunque, mai allo stesso ceduto) aveva perso la propria edificabilità; tanto 'per effetto del cambiamento del regime urbanistico di quella zona'.

La doglianza attiene ad una circostanza non rilevante.

A tal proposito, infatti, poteva eventualmente costituire profilo rilevante al fine del decidere l'accertata inedificabilità al momento del mancato adempimento e dell'omessa cessione al M. (fatto questo non addotto, né specificato in ricorso) e non certo l'inedificabilità eventualmente e successivamente intervenuta.

Il motivo, pertanto, va - nel suo complesso - respinto.

4.- Alla stregua di quanto esposto e ritenuto il ricorso deve, pertanto, essere rigettato.

5.- Le spese del ricorso seguono la soccombenza e si determinano come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio, determinate in Euro 4.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali nella misura del 15% ed accessori come per legge.