

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. AMBROSIO Annamaria	- Presidente -
Dott. TRAVAGLINO Giacomo	- rel. Consigliere -
Dott. BARRECA Giuseppina Luciana	- Consigliere -
Dott. SCRIMA Antonietta	- Consigliere -
Dott. TATANGELO Augusto	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso 18670/2012 proposto da:

FLAMINGO ITC SRL, (OMISSIS), in persona del suo legale rappresentante  
G.S., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA FONTANELLA  
BORGHESE 72, presso lo studio dell'avvocato PAOLO VOLTAGGIO, che la  
rappresenta e difende giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrente -  
contro

V.C., elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE GIULIO  
CESARE 71, presso lo studio dell'avvocato ANDREA DEL VECCHIO, che la  
rappresenta e difende unitamente all'avvocato CLAUDIO FERRARI giusta  
procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 454/2012 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA,  
depositata il 06/04/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del  
19/10/2016 dal Consigliere Dott. GIACOMO TRAVAGLINO;

udito l'Avvocato PAOLO VOLTAGGIO;

udito l'Avvocato ANDREA DEL VECCHIO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.  
RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso per l'accoglimento degli  
ultimi tre motivi di ricorso, rigetto degli altri.

**Fatto**

**I FATTI**

1. Nel dicembre del 2008 V.C. intimò lo sfratto per morosità alla s.r.l. Flamingo ITC, conduttrice di un immobile sito al secondo piano della via (OMISSIS), destinato ad uso ufficio, lamentando il mancato pagamento dei canoni a far data dal gennaio 2006 per il complessivo importo di 18 mila Euro, e citando l'intimata dinanzi al Tribunale di Brescia per sentir convalidare lo sfratto, dichiarare la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento, pronunciare decreto ingiuntivo per l'importo dei canoni dovuti.

1.1. La società convenuta, nel costituirsi, contestò l'esistenza di qualsiasi morosità, affermandosi creditrice dell'attrice per la somma di oltre 80 mila Euro.

1.2. Il giudice di primo grado, disposto il mutamento del rito, respinse la domanda di risoluzione, ritenendo che, in forza di una scrittura privata redatta nel dicembre del 2005, nulla fosse dovuto, a titolo di canoni locativi, dalla Flamingo a V.C., e riconoscendo a

quest'ultima, sempre in forza della detta scrittura privata, il diritto alla corresponsione dell'importo di 4000,00 Euro mensili, a titolo di vitalizio, da pagarsi anche da parte della società convenuta, a far data dal novembre del 2008.

1.3. La decisione traeva fondamento dall'accordo con il quale, nel dicembre del 2005, tra la V., da una parte, e, dall'altra, la Flamingo, P.I. e G.S. (rispettivamente, figlia e genero della V., nonché soci al 50% della stessa Flamingo), era stato riconosciuto alla prima un vitalizio irrevocabile (successivamente formalizzato "con atto di accordo vitalizio") per la somma di 4000 Euro mensili, a fronte della cessione alla P. del primo piano dello stabile di via (OMISSIS) (successivamente formalizzato, ai soli fini di maggior favore fiscale, con atto notarile di donazione), e dell'affidamento a vita alla Flamingo (nonchè alla stessa P. e al G.) della gestione e amministrazione dei piani terra, secondo e terzo dello stabile (di cui la V. era usufruttuaria), con devoluzione degli eventuali utili prodotti dalla società a vantaggio di quest'ultima, che avrebbe sostenuto i relativi oneri e spese dal gennaio 2006 (accordo contenente, in parte qua, un mandato con rappresentanza e cessione dei crediti, al quale avrebbe fatto seguito un atto unilaterale con il quale la V. conferiva alla società ed alle due persone fisiche una procura ad amministrare).

1.4. Rileverà ancora il giudice di primo grado che, a partire dal gennaio del 2006, la Flamingo aveva provveduto al pagamento degli oneri relativi allo stabile, contribuendo al pagamento del vitalizio e interrompendo il versamento del canone di locazione dei locali ubicati al secondo piano dello stabile, mentre la V., nell'ottobre del 2008, revocata la procura ad amministrare, intimò lo sfratto alla Flamingo sostenendo che, nell'importo del vitalizio, non era ricompreso quello del canone di locazione.

2. In punto di diritto, la ricostruzione della complessa fattispecie, ad opera del Tribunale, sarà la seguente:

- La scrittura privata del dicembre 2005, pur formalmente definita come "preliminare", non conteneva obblighi alla stipula di contratti definitivi, assumendo con essa le parti, di converso, precise e reciproche obbligazioni di fare e di dare con effetti immediati;

- Il contenuto di tali obbligazioni doveva individuarsi in un vincolo giuridico che fin dall'origine impegnava le parti alla realizzazione, attraverso nuove situazioni giuridiche, dello scopo in concreto divisato;

- La scrittura di qua si componeva sia di contratti istantanei, ad esecuzione immediata, sia di contratti di durata, ad esecuzione periodica;

- Tali atti negoziali implicavano una serie diacronica di atti di esecuzione, ed avevano il carattere sia di negozi con effetti obbligatori (derivandone, a carico di una o più parti, il dovere di eseguire una o più prestazioni), sia ad effetti reali (derivandone, per l'appunto, il trasferimento di un diritto reale);

- Accordo vitalizio, donazione e procura, successivi alla scrittura, costituivano, anche se solo in parte, negozi attuativi e non novativi del complessivo risultato programmato e concretamente voluto, volta che:

- a) l'accordo vitalizio ripeteva l'impegno assunto dalle parti al primo punto della scrittura privata;

- b) la cessione dell'immobile (secondo punto) avvenne per atto di donazione per ragioni soltanto fiscali (quarto punto);

- c) La procura ad amministrare non esauriva il contenuto degli accordi di cui al secondo punto, in quanto l'affidamento della gestione dello stabile e la rinuncia in suo favore agli utili avrebbe dovuto trovare attuazione con il rilascio di un mandato con rappresentanza contestualmente ad un atto di cessione dei crediti: che ciò non fosse avvenuto non

comportava il venir meno dell'accordo raggiunto al riguardo, non essendovi stata novazione, ed essendo stati rispettati tali accordi da tutte le parti per quasi due anni;

- Anche qualificando la scrittura del dicembre 2005 come preliminare, gli obblighi con essa assunti restavano efficaci quanto alle disposizioni che non avevano formato oggetto di conferma e/o modifica mediante accordi definitivi.

3. La corte di appello di Brescia, investita delle impugnazioni hinc et inde proposte, accolse tanto quella della V. - dichiarando risolto per inadempimento il contratto di locazione relativo all'unità immobiliare sita al secondo piano della stabile di via (OMISSIS) e condannando la Flamingo a rilasciarlo previo pagamento dei canoni dovuti dal 1 gennaio 2006 - quanto, in parte, quella della Flamingo, revocando il capo della sentenza impugnata nella parte in cui era stato riconosciuto il diritto della V. al vitalizio di 4000 Euro mensili.

4. Questi, in sintesi, gli argomenti posti dal giudice territoriale a fondamento della propria decisione:

- la convenzione del dicembre 2005 aveva natura di contratto preliminare, non soltanto per la sua esplicita intitolazione, ma anche alla luce del comportamento successivo delle parti, volto all'attuazione degli impegni con essa assunti;

- tanto era a dirsi per effetto della stipula, nella stessa data, del contratto di donazione e di quello di costituzione della rendita vitalizia, nonchè del rilascio, da parte della V., della procura speciale ad amministrare gli immobili di cui la rappresentata era usufruttuaria;

- mentre le pattuizioni preliminari relative alla cessione dell'appartamento alla figlia ed alla costituzione in suo favore della rendita vitalizia erano state "tradotte in contratti definitivi" ad esse pienamente conformi, quella relativa alla gestione e amministrazione dei diritti di usufrutto della V. (anche) dei locali concessi in locazione alla Flamingo era stata attuata mediante il rilascio di una procura ad amministrare "in nome e interesse" della V., senza stabilire che gli eventuali utili provenienti da tale attività fossero a vantaggio della società;

- il rilascio di tale procura, pur trattandosi di atto unilaterale, non poteva che essere conseguenza del consenso prestato all'uopo dai destinatari (e in particolare dalla società conduttrice);

- pertanto le parti, nel dare definitiva attuazione agli impegni reciproci consacrati nell'accordo preliminare (significativamente in modo simultaneo) avevano implicitamente ma consapevolmente escluso quello relativo al conseguimento - secondo la terminologia del preliminare - del "vantaggio inerente all'amministrazione dei beni;

- l'accordo preliminare, che tale "vantaggio" prevedeva, doveva ritenersi superato da un accordo successivo, che, non contemplandolo, l'aveva escluso in sede di pattuizione definitiva (segue, in sentenza, una lunga digressione, quoad effecta, sui rapporti tra contratto preliminare e contratto definitivo);

- la presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti avrebbe potuto, nel silenzio del contratto definitivo, essere vinta soltanto dalla prova di un accordo posto in essere dalle stesse parti contemporaneamente alla stipula del definitivo, dal quale evincere la sopravvivenza degli altri obblighi o prestazioni contenute nel preliminare;

- nel caso in esame, doveva escludersi l'esistenza di tale accordo nonostante che, per due anni, la Flamingo avesse omesso di versare i canoni di locazione senza alcuna contestazione da parte della V.: siffatto accordo avrebbe potuto assumere rilievo solo se formato contestualmente alla stipula del definitivo;

- si trattava, comunque, di comportamenti "neutri", certamente non univocamente espressivi di una convergente volontà positiva di tener ferma la pattuizione preliminare, risultandone solo, da un lato, il convincimento soggettivo della Flamingo di non dover pagare, dall'altro, una condotta di mera tolleranza da parte della V.;

- doveva pertanto escludersi, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice, che le pattuizioni contenute nel preliminare fossero suscettibili di automatica operatività, essendo invece evidente la stretta connessione e interdipendenza fra le stesse.

5. Avverso la sentenza della Corte bresciana la s.r.l. Flamingo ha proposto ricorso per cassazione sulla base di 5 motivi di censura illustrati da memoria.

5.1. V.C. resiste con controricorso.

## **Diritto**

### LE RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è manifestamente fondato nel suo terzo e quarto motivo, restando assorbite in essi le restanti censure.

1.1. Di tali motivi si rende, pertanto, necessario il relativo scrutinio in via preliminare.

2. Con il terzo motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1351-1367 c.c. ed insufficiente motivazione.

2.1. Con il quarto motivo, si denuncia violazione degli artt. 1362, 1363, 1368 e 1371 c.c., e contraddittoria motivazione.

3. Le censure, che possono essere congiuntamente esaminate, attese la intrinseca connessione, sono manifestamente fondate.

3.1. Va premesso che il denunciato vizio motivazionale (sub specie della sua insufficienza e contraddittorietà) può formare oggetto di esame in questa sede, essendo stata la sentenza impugnata depositata il 6 aprile 2012 - e dunque in epoca precedente alla modifica del n. 5 dell'art. 360 c.p.c. (in vigore dal trentesimo giorno dalla conversione del D.L. 22giugno 2012).

3.2. Va altresì premesso che, in ossequio al principio di autosufficienza del ricorso, la difesa della società Flamingo riporta, in narrativa, il contenuto integrale dell'accordo denominato "scrittura privata preliminare", dal quale si evince: 1) l'impegno con efficacia a tutti i sensi di legge a garantire un vitalizio irrevocabile alla V.; 2) il corrispettivo della detta prestazione patrimoniale, testualmente previsto nella cessione della proprietà del I piano di via (OMISSIS) (testualmente, " V.C. cede"), e 3) nell'affidamento con termine a vita alla P., al G. ed alla Flamingo della gestione e amministrazione dei diritti di usufrutto di pertinenza della V. relativamente all'intero piano terra, al secondo piano nella parte affittata alla Flamingo, al terzo piano nella sola parte occupata dalla figlia Ines e famiglia, specificandosi ulteriormente che "gli eventuali utili provenienti da tale attività di gestione saranno a vantaggio della parte P., G. e Flamingo sr." 4) la previsione per cui "il passaggio di proprietà tra V.C. e P.I. avverrà in forma di atto notarile di donazione ai soli fini di maggior favore fiscale".

4. Osserva il collegio come l'interpretazione di tale scrittura adottata dalla Corte territoriale sia da ritenersi viziata sul piano logico-giuridico, nella parte in cui ne predica tout court la natura di contratto (i) preliminare (i), senza considerare, in limine, la decisiva circostanza della contestualità temporale (5.12.2005) tanto della "scrittura preliminare" quanto dell'accordo vitalizio, del rilascio della procura e della donazione.

4.1. La cessione della proprietà da parte della V., difatti, non avrebbe potuto essere legittimamente qualificata "preliminare di donazione", pena la sua insanabile nullità, essendo la donazione actus legitimus che non ammette preliminare. Di qui la conseguenza, rettamente colta dal primo giudice, che, per il principio di conservazione degli atti giuridici, e di interpretazione nel senso che gli stessi abbiano efficacia, nel rispetto delle volontà delle parti, piuttosto che non in quello per cui, di efficacia, non ne abbiano alcuna, la scrittura de qua, contenente una pluralità di pattuizioni caratterizzate da un evidente vincolo di collegamento negoziale, non poteva che ritenersi immediatamente dotata di efficacia, reale ed obbligatoria, con riferimento alle singole pattuizioni in essa contenute, ed i successivi atti

formali esclusivamente funzionali alla riproduzione in altra veste degli accordi già raggiunti, della cui validità ed efficacia non par lecito dubitare;

4.2. Risulta pertanto palese come la Corte territoriale si sia discostata dalla reale volontà legittimamente espressa dalle parti attraverso la previsione di negozi inscindibilmente collegati, per morfologia e funzione, al perseguimento dello scopo pratico (Cass. 10490/2006, in tema di causa negoziale) che intendevano perseguire, i.e. quello di assicurare, da un canto, un rendita vitalizia alla V., dall'altro, a consentire alla controparte collettiva ( P., G., Flamingo) l'amministrazione e il godimento degli utili dei beni in usufrutto alla prima - rinunciando altresì quest'ultima alla pretesa di percepire i canoni di locazione.

4.3. Conferma ab estrinseco della non equivocità di tale interpretazione (e dell'impredicabilità di qualsivoglia interpretazione alternativa) si rinviene nella circostanza per la quale la Flamingo (della quale erano soci al 50% il genero e la stessa figlia della V.), dopo aver corrisposto i canoni di locazione dal dicembre del 1990 al gennaio del 2006, cessa di corrisponderli senza che l'avente diritto, nei successivi 2 anni e dieci mesi, ne richiedesse l'adempimento, rilasciando invece, in luogo delle ricevute mensili, quelle relative al versamento dei 4000,00, Euro mensili, previa intestazione causale "locazione, amministrazione e gestione immobili via (OMISSIS).

4.4. Ulteriore conferma estrinseca dell'erroneità della ricostruzione della fattispecie concreta da parte della Corte territoriale, si rinviene nella circostanza per cui, dopo aver revocato la procura (pienamente valida ed efficace sino in allora) in data 9.10.2008, la V. "invitava la Flamingo al pagamento del canone di locazione a partire dal mese di ottobre" (e non da quello di gennaio 2006), e cioè dalla data in cui, a seguito della revoca della procura, la Flamingo aveva sospeso la corresponsione del vitalizio.

5. Il giudice di rinvio, anche alla luce di quanto evidenziatosi nel primo grado del presente procedimento, è pertanto chiamato ad interpretare la complessa vicenda negoziale secondo i principi dianzi esposti.

6. I restanti motivi restano assorbiti nell'accoglimento di quelli che precedono.

Il ricorso è pertanto accolto nei limiti di cui in motivazione. La sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio del procedimento alla Corte di appello di Brescia, che, in diversa composizione, si atterrà ai principi di diritto sopra esposti, provvedendo altresì alla liquidazione delle spese del giudizio di Cassazione.

## **PQM**

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo e quarto motivo di ricorso, assorbe le restanti censure, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di Cassazione, alla Corte di appello di Brescia in altra composizione.

Così deciso in Roma, il 19 ottobre 2016.

Depositato in Cancelleria il 8 giugno 2017