

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MATERA Lina	- Presidente -
Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni	- rel. Consigliere -
Dott. CORRENTI Vincenzo	- Consigliere -
Dott. GRASSO Giuseppe	- Consigliere -
Dott. CRISCUOLO Mauro	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 24379/2012 proposto da:

B.L., ((OMISSIS)), L.R. ((OMISSIS)), domiciliati ex
lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CANCELLERIA della CORTE DI
CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato ALESSANDRO
BELTRAME;

- ricorrenti -
contro

INVEST CASA di B.R. & C. s.a.s., (c.f. (OMISSIS)) in
persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente
domiciliata in ROMA, VIA GAVINANA 1, presso lo studio dell'avvocato
FRANCESCO PECORA, che la rappresenta e difende unitamente
all'avvocato CARLO ONESTI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 344/2012 della CORTE D'APPELLO di TRIESTE,
depositata il 14/06/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
04/05/2017 dal Consigliere Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO.

Fatto

FATTO E DIRITTO

Rilevato che:

- la vicenda oggetto del giudizio trae origine dal contratto di compravendita datato 20.9.2006, col quale la società Invest Casa di B.R. & C. s.a.s. vendette ai coniugi B.L. e L.R. per il prezzo dichiarato di Euro 36 mila oltre IVA, due posti auto siti all'interno di un parcheggio multipiano in (OMISSIS);
- a conclusione dei giudizi di merito, la Corte di Appello di Trieste confermò la sentenza di primo grado, con la quale fu rigettata la domanda a mezzo della quale i compratori avevano chiesto la condanna della società venditrice a corrispondere loro la somma di Euro 5.164,57, quale indebito oggettivo derivante dal fatto che avrebbero versato una somma (pari a lire 10 milioni) superiore al prezzo di acquisto pattuito e indicato nel rogito; ritennero i giudici di merito che il prezzo indicato nel rogito doveva ritenersi simulato e che il prezzo realmente pattuito tra le parti era quello che risultava dalla proposta irrevocabile di acquisto sottoscritta dai compratori il 9.9.2001;
- avverso la sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione B.L. e L.R. sulla base di quattro motivi;
- la Invest Casa di B.R. & C. s.a.s. ha resistito con controricorso;
- la parte ricorrente ha depositato memoria;

Considerato che:

- il primo motivo (proposto ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 4, col quale si deduce il vizio di ultrapetizione in relazione alla ritenuta sussistenza della simulazione del prezzo di vendita indicato nel rogito) è infondato, risultando che quanto ritenuto dalla Corte territoriale corrisponde a quanto dedotto dalla società convenuta con la comparsa di costituzione di primo grado, laddove sostenne che il prezzo realmente pattuito non era quello indicato nell'atto, ma quello effettivamente pagato;
- il secondo motivo (proposto ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, in relazione alla ritenuta sussistenza dell'accordo simulatorio) e il terzo motivo (proposto ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, per avere la Corte territoriale escluso che i contraenti avessero, col contratto definitivo, modificato la precedente pattuizione relativa al prezzo) sono fondati, avendo la Corte territoriale dedotto la sussistenza di accordo simulatorio in ordine al prezzo dichiarato nell'atto di vendita dalla mera circostanza che nella antecedente proposta irrevocabile di acquisto era indicato un prezzo diverso (che ha ritenuto essere quello reale), mentre avrebbe dovuto applicare il principio di diritto - dettato da questa Suprema Corte e condiviso dal Collegio - secondo cui "Qualora le parti, dopo aver stipulato un contratto preliminare, concludano in seguito il contratto definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto e non mera ripetizione del primo, in quanto il contratto preliminare resta superato da questo, la cui disciplina può anche non conformarsi a quella del preliminare, salvo che i contraenti non abbiano espressamente previsto che essa sopravviva. La presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti può, nel silenzio del contratto definitivo, essere vinta soltanto dalla prova - la quale deve risultare da atto scritto, ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili - di un accordo posto in essere dalle stesse parti contemporaneamente alla stipula del definitivo, dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenute nel preliminare, sopravvivono, dovendo tale prova essere data da chi chiedi l'adempimento di detto distinto accordo" (Cass., Sez. 2, n. 9063 del 05/06/2012; Sez. 2, n. 15585 del 11/07/2007; Sez. 2, n. 233 del 10/01/2007; Sez. 2, n. 12709 del 27/11/1992);
- non essendosi i giudici di merito conformati al richiamato principio (e non potendo la proposta irrevocabile, in quanto precedente - e non coeva - all'atto definitivo, fungere da controdichiarazione), la sentenza impugnata va cassata con rinvio sul punto;
- il quarto motivo rimane assorbito;
- in definitiva, vanno accolti per quanto di ragione il secondo e il terzo motivo di ricorso, va rigettato il primo e va dichiarato assorbito il quarto; la sentenza impugnata va cassata in relazione alle censure accolte con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Trieste, che provvederà anche in ordine alle spese del presente giudizio di legittimità.

Diritto

PQM

P.Q.M.

rigetta il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo e il terzo, dichiara assorbito il quarto; cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte di Appello di Trieste.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 4 maggio 2017.

Depositato in Cancelleria il 30 agosto 2017