

**Corte di cassazione**  
**Ordinanza n. 16068**  
**Pubblicata il 14 giugno 2019**

[omissis]

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificata l'8.11.2000 Familiari x evocava in giudizio innanzi il Tribunale di x xper sentir pronunciare ex art.2932 c.c. sentenza avente luogo del contratto non concluso e quindi trasferire a proprio favore la proprietà di un terreno sito in x, loc. x. L'attore esponeva di aver formulato, presso l'agenzia immobiliare che era stata incaricata della vendita dell'immobile di cui è causa, una proposta di acquisto conforme alla richiesta della convenuta e deduceva che detta proposta era stata accettata, con conseguente costituzione del vincolo contrattuale tra le parti. Si costituiva la convenuta resistendo alla domanda ed il contraddittorio veniva poi integrato nei confronti di x, x, x, x, tutti eredi di x, comproprietario del bene controverso insieme alla vedova x. Con sentenza n.x/2006 il Tribunale accoglieva la domanda ex art.2932 c.c. e ordinava il trasferimento dell'immobile nei soli confronti di x, respingendo invece la domanda risarcitoria in quanto non provata. Interponeva appello Familiari x invocando la sentenza costitutiva ex art.2932 c.c. anche nei confronti degli altri contitolari del bene oggetto di causa, che avevano espressamente accettato la proposta di acquisto formulata dall'appellante dopo il decesso del loro dante causa x. Inoltre, l'appellante contestava il rigetto della domanda risarcitoria, invocando la liquidazione equitativa del danno subito. Gli odierni controricorrenti si costituivano resistendo al gravame e spiegando a loro volta appello incidentale per la riforma integrale della prima decisione.

Con la sentenza oggi impugnata, n.x/2014, la Corte di Appello di x rigettava l'appello incidentale accogliendo invece il principale e pronunciando sentenza costitutiva ex art.2932 c.c. nei confronti di tutti i comproprietari del bene immobile compromesso in vendita tra le parti. Propongono ricorso per la cassazione di detta decisione x, x, x, x, x affidandosi a tre motivi. Resiste con controricorso Familiari x. I ricorrenti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt.1362 e ss. c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. in quanto la Corte di Appello avrebbe erroneamente interpretato la proposta di acquisto da loro accettata come contratto preliminare di compravendita, laddove essa avrebbe potuto essere al massimo considerata come mera puntualizzazione, come tale insuscettibile di ricevere la tutela costitutiva di cui all'art.2932 c.c. Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt.1351 e 2932 c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. in quanto la Corte territoriale avrebbe dovuto considerare che la proposta contrattuale, in sé non idonea a costituire contratto preliminare di compravendita, si collocava nella fase delle trattative prenegoziali, con conseguente impossibilità di attivare la specifica tutela costitutiva prevista dall'art.2932 c.c. Le due doglianze, che possono essere trattate congiuntamente, sono inammissibili. Si deve ribadire, innanzitutto, il principio per cui "In tema di interpretazione del contratto, il procedimento di qualificazione giuridica consta di due fasi, delle quali la prima - consistente nella ricerca e nella individuazione della comune volontà dei contraenti- è un tipico accertamento di fatto riservato al giudice di merito, sindacabile in sede di legittimità solo per vizi di motivazione in relazione ai canoni di ermeneutica contrattuale di cui agli artt.1362 e ss. c. c., mentre la seconda -concernente l'inquadramento della comune volontà nello schema legale corrispondente-risolvendosi nell'applicazione di norme giuridiche può formare oggetto di verifica e riscontro in sede di legittimità sia per quanto attiene alla descrizione del modello tipico della fattispecie legale, sia per quanto riguarda la rilevanza qualificante degli elementi di fatto così come accertati, sia infine con riferimento alla individuazione delle implicazioni effettuali conseguenti alla sussistenza della fattispecie concreta nel paradigma normativo" (Cass. Sez. 1, Ordinanza n.29111 del 05/12/2017, Rv.646340; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n.420 del 12/01/2006, Rv. 586972). Nel caso di specie, la Corte x ha ritenuto che per effetto della circostanza che gli odierni ricorrenti avessero firmato per accettazione la proposta di acquisto in data 4.8.2000 -e quindi successivamente al

decesso del loro dante causa x, venuto a mancare il 29.5.2000- gli stessi si fossero "... personalmente impegnati, in luogo del dante causa, alla conclusione dell'operazione immobiliare, ed il rifiuto opposto alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita integra inadempimento delle obbligazioni assunte" (cfr. pag.3 della sentenza impugnata). La Corte di secondo grado ha inoltre ritenuto che "... poiché la proposta accettata dagli appellati contiene tutti gli elementi essenziali del contratto di compravendita, ... il previsto compromesso ha natura di negozio meramente riproduttivo del consenso già prestatato e la sua mancata conclusione non osta alla proposizione della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere la vendita dell'immobile ed alla pronuncia di una sentenza che realizzi il trasferimento della proprietà del bene, sufficientemente individuato dalle parti, ove il promissario acquirente abbia offerto, con l'atto introduttivo del giudizio, il pagamento del prezzo"(cfr. pag.4). La ricostruzione logica operata dal giudice di merito appare coerente con l'insegnamento di questa Corte, secondo cui "In tema di minuta o di puntuazione del contratto, qualora l'intesa raggiunta dalle parti abbia ad oggetto un vero e proprio regolamento definitivo del rapporto non è configurabile un impegno con funzione meramente preparatoria di un futuro negozio, dovendo ritenersi formata la volontà attuale di un accordo contrattuale; per tale valutazione, ben può il giudice far ricorso ai criteri interpretativi dettati dagli artt.1362 e ss. c.c., i quali mirano a consentire la ricostruzione della volontà delle parti, operazione che non assume carattere diverso quando sia questione, invece che di stabilirne il contenuto, di verificare anzitutto se le parti abbiano inteso esprimere un assetto d'interessi giuridicamente vincolante, dovendo il giudice accertare, al di là del nomen iuris e della lettera dell'atto, la volontà negoziale con riferimento sia al comportamento, anche successivo, comune delle parti, sia alla disciplina complessiva dettata dalle stesse, interpretando le clausole le une per mezzo delle altre" (Cass. Sez. 1, Sentenza n.2720 del 04/02/2009, Rv.606500). In applicazione di detto principio si è affermato che "Ai fini della configurabilità di un vincolo contrattuale definitivo, è necessario che l'accordo delle parti si formi su tutti gli elementi di cui all'art.1325 c.c., non potendosi ravvisare la sussistenza ove i contraenti abbiano raggiunto un'intesa soltanto sugli elementi essenziali, rinviando ad un momento successivo la determinazione di quelli accessori. Ciò non di meno, in base al generale principio dell'autonomia contrattuale di cui all'art.1322 c.c., un contratto con gli effetti di cui all'art.1372 c.c. può considerarsi perfezionato ove, alla stregua della comune intenzione delle parti, possa ritenersi che le stesse abbiano inteso come vincolante un determinato assetto, anche se per taluni aspetti siano necessarie ulteriori specificazioni, il cui contenuto sia, però, da configurare come mera esecuzione del contratto già concluso (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 30851 del 29/11/2018 (Rv. 651863). L'accertamento relativo alla natura dell'accordo stipulato ai fini di individuare se esso integri contratto preliminare o mera puntuazione si traduce quindi nell'interpretazione della volontà negoziale delle parti secondo i criteri di cui agli artt.1362 e ss. c.c. ed implica un apprezzamento di fatto demandato al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità (Cass. Sez. 3, Sentenza n.13067 del 14/07/2004, Rv.574568; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n.667 del 18/01/2012, Rv.621389). In conseguenza di quanto esposto, non è possibile operare in questa sede una revisione della valutazione di fatto e dell'apprezzamento delle risultanze della proposta di acquisto oggetto del presente giudizio operati dal giudice del merito, in continuità al principio posto da Cass. Sez. U, Sentenza n.24148 del 25/10/2013, Rv. 627790). Con il terzo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt.112, 115, 116 c.p.c. e 2697 c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. perché la Corte di Appello non avrebbe potuto concedere all'attore un termine per depositare il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di causa. Ad avviso dei ricorrenti, infatti, era semmai il Famulari a poter chiedere di essere autorizzato alla produzione, e la Corte territoriale avrebbe potuto al massimo autorizzare il deposito, ma mai invitare d'ufficio la parte a depositare il documento mancante agli atti del giudizio. La doglianza è inammissibile ai sensi dell'art.360-bis n.1 c.p.c. in quanto il certificato di destinazione urbanistica non costituisce presupposto della domanda ma condizione dell'azione, ond'esso deve essere acquisito agli atti del giudizio al momento della decisione. Di conseguenza, può ben essere prodotta anche in appello, sottraendosi il suo deposito alle preclusioni ordinarie previste dal rito. In termini, cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n.23825 dell'11/11/2009, Rv. 609752, secondo la quale "In tema di

esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, la sussistenza della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di cui all'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, non costituisce un presupposto della domanda, bensì una condizione dell'azione, che può intervenire anche in corso di causa e sino al momento della decisione della lite. Ne consegue che la carenza del relativo documento è rilevabile, anche d'ufficio, in ogni stato e grado del giudizio, con l'ulteriore conseguenza che sia l'allegazione, che la documentazione della sua esistenza, si sottraggono alle preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti e possono quindi avvenire anche nel corso del giudizio di appello, purché prima della relativa decisione" (conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n.17419 del 23/07/2010, Rv.614722; cfr. anche Cass. Sez. 2, Ordinanza n.6684 del 07/03/2019, Rv.652937). Il principio va esteso anche al certificato di destinazione urbanistica, posto che esso -in modo assolutamente analogo alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art.40 della Legge n.47/1985 attestante l'inizio dell'opera prima del 2.9.1967- va acquisito agli atti del giudizio allo scopo di assicurare la trasferibilità del bene immobile oggetto della controversia. In definitiva, il ricorso va dichiarato inammissibile e le spese del presente giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza. Poiché il ricorso per cassazione è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è dichiarato inammissibile, va dichiarata la sussistenza, ai sensi dell'art.13, comma 1-quater, del Testo Unico di cui al D.P.R. n.115 del 2002, inserito dall'art.1, comma 17, della Legge n.228 del 2012, dei presupposti per l'obbligo di versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione. PQM la Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento in favore del controricorrente delle spese del presente giudizio di cassazione, che liquida in C 3.200 di cui C 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cassa avvocati come per legge. Ai sensi dell'art.13, comma 1-quater, del D.P.R. n.115/2002, inserito dall'art.1, comma 17, della Legge n.228/12, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dell'art.1-bis dello stesso art.13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile in data 20 marzo 2019.

Fonte: <http://italgiure.giustizia.it>