

OBBLIGAZIONI E CONTRATTI
Cass. civ. Sez. II, Sent., (ud. 02-03-2017) 11-04-2017, n. 9314

OBBLIGAZIONI E CONTRATTI

Fatto	Diritto	P.Q.M.
--------------	----------------	---------------

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MATERA Lina - Presidente -

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Consigliere -

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -

Dott. CRISCUOLO Mauro - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 8694/2014 proposto da:

B.M., B.A., elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE G. MAZZINI 146, presso lo studio dell'avvocato EZIO SPAZIANI TESTA, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato DIEGO CORNACCHIA, giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrenti -

e contro

F.A.;

- intimato -

avverso la sentenza n. 254/2014 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 21/01/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 02/03/2017 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

udito l'Avvocato Spaziani Testa per i ricorrenti;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MISTRI Corrado, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 23 luglio 2005 F.A. conveniva in giudizio, davanti al Tribunale di Busto Arsizio, Sez. Dist. di Gallarate, R.N. chiedendo il trasferimento in suo favore, ex art. 2932 c.c., la proprietà dei beni immobili di cui al contratto preliminare concluso fra le parti il (OMISSIS), dichiarandosi disponibile, a fronte del versamento della somma di Euro 10.000,00, al saldo del prezzo pattuito, per un ulteriore importo di Euro 65.000,00.

Si costituiva R.N., la quale chiedeva il rigetto del ricorso e, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto preliminare per eccessiva onerosità sopravvenuta ovvero la riconduzione ad equità del contratto medesimo o la condanna dell'attore a restituire l'importo conseguito per ingiustificato adempimento.

In particolare deduceva che il bene oggetto di causa, da agricola, stava per acquisire natura edificatoria, in conseguenza dell'approvazione del nuovo PRG, venendo pertanto ad acquisire altresì un valore notevolmente superiore a quello che aveva all'epoca della stipula del preliminare.

La causa, interrotta per il decesso della parte convenuta, era riassunta nei confronti degli eredi B.A. e M..

Istruita la causa a mezzo Cm, il Tribunale di Busto Arsizio, Sez. Dist. di Gallarate, con sentenza n. 222/2010, accoglieva la domanda attrice.

B.A. e M., con atto di citazione del 1 settembre 2010, proponevano appello, e la Corte di Appello di Milano, nel contraddittorio delle parti, con sentenza n. 254/2014, rigettava il gravame.

Rilevava che le conclusioni del Tribunale erano da condividere, sebbene previa correzione della motivazione, in quanto doveva escludersi che prima della notifica dell'atto di citazione una delle parti contraenti fosse inadempiente rispetto agli obblighi derivanti dal preliminare.

Tuttavia, a seguito della notifica della citazione, con la quale il F. aveva altresì messo in mora la convenuta alla stipula del definitivo, quest'ultima era tenuta a dare esecuzione al preliminare, palesandosi ingiustificato il rifiuto frapposto in corso di causa.

Ed, infatti deve escludersi che l'aumento progressivo di valore dell'immobile costituisca una circostanza legittimante la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, atteso anche che anche alla data della proposizione della domanda giudiziale, non si era ancora verificato il mutamento di destinazione urbanistica, posto che era stata approvata solo una delibera di variante.

Inoltre, dalla documentazione prodotta dall'appellato, emergeva che il bene aveva riacquisito la destinazione agricola.

B.A. e M. hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di un motivo.

F.A. non ha svolto difese in questa fase.

Motivi della decisione

1. Con un unico motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c. e la contraddittorietà della motivazione in relazione agli artt. 1321, 1322, 1351, 1352, 1453, 1460 e 1467 c.c., in quanto la domanda attrice era stata accolta nonostante difettassero i presupposti di cui all'art. 2932 c.c., poichè non era mancato il consenso a contrarre ed era stata disattesa l'eccezione inadimplenti non est adimplendum, fondata sulla circostanza che F.A. aveva ommesso di indicare il nome del Notaio da cui avrebbero dovuto recarsi per concludere il definitivo.

Inoltre, ad avviso dei ricorrenti, la Corte di Appello di Milano non aveva tenuto conto che la prestazione era divenuta eccessivamente onerosa per cause imprevedibili, per cui il contratto doveva essere ricondotto ad equità.

Orbene, premessa l'inammissibilità del motivo nella parte in cui denuncia la violazione dell'art. 360 n. 5, sulla base della previgente formulazione della norma, mediante il richiamo alla contraddittorietà della motivazione, posto che alla fattispecie trova applicazione il testo della norma come modificato dalla L. n. 134 del 2012, trattandosi di ricorso proposto avverso sentenza pubblicata in data successiva all'11 settembre 2012, il motivo è comunque infondato.

Ed, invero, non possono avere seguito le doglianze dei ricorrenti secondo cui sarebbe possibile agire ex art. 2932 c.c., solo nel caso in cui l'inadempimento di una delle parti contraenti sia stato previamente riscontrato in epoca anteriore all'introduzione del giudizio.

Questa Corte già in passato ha affermato (Cass. n. 8623/1991) che l'esercizio dell'azione diretta ad ottenere, a norma dell'art. 2932 c.c., una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso non è condizionato ad una preventiva costituzione in mora dell'obbligato a concludere il contratto, per cui l'interesse a proporre la domanda si stabilisce solo in base ad una situazione obiettiva di inadempimento.

Infatti, costituisce principio altrettanto consolidato quello per il quale (cfr. Cass. n. 8556/1998) ai fini dell'accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto ai sensi dell'art. 2932 c.c., non occorre un'offerta fittizia della prestazione nei termini rigorosi di cui agli artt. 1208 e 1209 c.c. e pertanto si rende idonea anche la sola manifestazione di volontà di corrispondere il residuo prezzo fatta con l'atto di citazione da parte del promittente acquirente, sottoscritto dal procuratore in giudizio (conf. Cass. n. 5151/2003).

Alla luce di tali principi, ai quali si intende assicurare continuità, appare evidente che non è censurabile per la dedotta violazione di legge la sentenza impugnata, nella parte in cui, pur riscontrando prima della proposizione della domanda la carenza di una situazione di inadempienza in capo alla convenuta, per essere mancata una sollecitazione a dare seguito agli impegni scaturenti dal preliminare a cura del promissario acquirente, tuttavia, una volta manifestata, con la stessa proposizione della citazione, la volontà di perfezionare il definitivo, dando anche contezza della disponibilità a fare fronte alle proprie obbligazioni, ha ravvisato il successivo inadempimento che legittima la pronuncia costitutiva di cui all'art. 2932 c.c., nella condotta della parte convenuta, la quale ha frapposto il rifiuto ad assicurare il trasferimento della proprietà del bene oggetto del preliminare, deducendo delle giustificazioni, quali la ricorrenza di una causa di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, rivelatesi poi prive di fondamento.

La valutazione dell'inadempienza della parte promittente venditrice è stata quindi effettuata prescindendo dalla condotta preprocessuale, ma riscontrando proprio alla luce della ingiustificata resistenza alla domanda attorea, il ricorrere dei presupposti per la pronuncia costitutiva ex *art. 2932 c.c.*, senza che quindi possa ravvisarsi alcuna violazione della regola della corrispondenza tra chiesto e pronunciato, pur prospettata nel motivo di ricorso.

Nella seconda parte del motivo si sostiene poi l'erroneità della decisione nella parte in cui ha escluso che ricorresse una situazione di fatto tale da legittimare la domanda riconvenzionale di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, in presenza di una variazione del regime urbanistico del bene sopravvenuta rispetto alla data di stipula del preliminare.

Anche tale censura è immeritevole di accoglimento.

In tal senso deve riaffermarsi il principio per il quale in tema di esecuzione specifica di un contratto preliminare, il mutamento della destinazione urbanistica del terreno promesso in vendita (nella specie, da agricola a edificatoria e residenziale) incidendo unicamente, senza mutarne la natura, sull'attitudine del bene ad una diversa utilizzazione o sfruttamento e, quindi, sulla utilità che da esso intende trarre il futuro proprietario, non costituisce ostacolo alla pronuncia ex *art. 2932 c.c.*, a meno che non sia il promissario acquirente a dolersi della modifica (così Cass. n. 6166/2006).

Peraltro, come sottolineato dalla sentenza gravata, ai fini della risoluzione del contratto preliminare di vendita di bene immobile per eccessiva onerosità sopravvenuta nello spazio di tempo intercorso fra la conclusione del preliminare e la sua esecuzione, non costituiscono avvenimenti straordinari ed imprevedibili l'aumento progressivo di valore dell'immobile e la progressiva svalutazione della moneta, trattandosi di eventi che rientrano nella comune alea contrattuale (così Cass. n. 4423/2004) così che la valutazione in fatto circa l'assenza di una situazione riconducibile al novero di quelle legittimanti una pronuncia ex *art. 1467 c.c.*, è riservata all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, e come tale incensurabile in sede di legittimità se immune da vizi di motivazione.

Nè deve trascurarsi a conforto della correttezza della decisione impugnata, l'affermazione dei giudici di appello che hanno accertato che il bene non aveva ancora mutato la propria natura da agricola in edificatoria, alla data della citazione, sicchè non poteva essere premiato il rifiuto frapposto ingiustificatamente dalla convenuta, accordando rilevanza al mutamento di destinazione urbanistica intervenuto in corso di causa, allorquando si era concretato l'inadempimento della promittente venditrice.

Infine va osservato che nessuna censura risulta indirizzata da parte dei ricorrente nei confronti dell'affermazione dei giudici di appello che hanno ritenuto, sulla scorta della documentazione prodotta dall'originaria parte attrice, che alla data della decisione in appello il bene aveva riacquisito il carattere agricolo, affermazione che porta a riconoscere in maniera ancor più palese l'infondatezza delle doglianze dei B..

Il ricorso deve essere rigettato.

Nulla a provvedere per le spese atteso il mancato svolgimento di attività difensiva da parte dell'intimato.

Poichè il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della *L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17* (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto del T.U. di cui al *D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater* - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso.

Ai sensi del *D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater*, inserito dalla *L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17*, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Si dà atto che la sentenza è stata redatta con la collaborazione dell'Assistente di Studio Dott. C.D..

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 2 marzo 2017.

Depositato in Cancelleria il 11 aprile 2017
