

20532-20



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

DEPOSITO

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROPRIETA'

Composta dagli Ill.mi Sig.ri Magistrati:

R.G.N. 5709/2016

- ROSA MARTA DI VIRGILIO - Presidente - Cron. 20532
- GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere - Ret. CI
- ANTONIO SCARPA - Consigliere - Ed. 18/02/2016
- ROSSANA GIANNACCANT - Rel. Consigliere - CC
- CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 5709-2016 proposto da:

DI DI DI BELLA  
 SALVATORE, BELLA DE LUCA  
 elettivamente in ROMA, VIA 4 (TEL.  
 06.3724212), presso lo studio dell'avvocato GIUA,  
 rappresentati dall'avvocato ROMEO;

2020

DI MARIA ROSARIO IVAN, elettivamente domiciliato in ROMA,  
 V. LUIGI NENCINELLI lo studio  
 LAURA SERO', dall'avvocato LUIGI  
 MARIO MARTINO GIOVANNI MONACO;

h

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1718/2015 della CORTE D'APPELLO di  
CATANIA, depositata il 13/11/2015;

adita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 14/02/2020 dal Consigliere ROSSANA  
STANNACCARI.

h

## FATTI DI CAUSA

1. Il presente giudizio trae origine dalla domanda proposta da Rosario Ivan, con la quale lo stesso adiva il Tribunale di Catania, Sezione distaccata di Mascalucia, al fine di veder dichiarato lo scioglimento del vincolo contrattuale derivante dal perfezionamento di un preliminare di compravendita immobiliare, concluso in data 03.12.2004 con i promittenti venditori Ignazio e De Luca Giuseppe, rivendicando, altresì, il diritto, ex art. 1385, comma 2, c.c., a ricevere il doppio della caparra confirmatoria versata all'atto di stipula del succitato negozio, maggiorata dell'importo dovuto a titolo risarcitorio.

1.1. A sostegno della pretesa azionata, l'attore adduceva di aver formulato, in data 02.12.2004, per il tramite dell'Agenzia Immobiliare Idea Casa di La Rocca Alfredo, una proposta irrevocabile d'acquisto avente ad oggetto un immobile, sito in Viagrande (CT), c.da Blandino, n. 96, di proprietà dei convenuti, versando, all'atto della sottoscrizione, l'importo di € 1.000,00, a titolo di caparra confirmatoria.

1.2. Con detta proposta, il [redacted] si obbligava a stipulare un ulteriore preliminare d'acquisto entro 10 giorni dall'eventuale accettazione dell'originaria proposta da parte dei convenuti, la cui volontà di adesione al complesso regolamento contrattuale veniva tempestivamente manifestata in data 03.12.2004.

1.3. In forza dell'accordo raggiunto, quindi, le parti contraenti si obbligavano a dar seguito all'operazione negoziale pattuita, individuando quale termine non essenziale per il successivo adempimento – la stipula del preliminare – la data del 13.12.2004.

Decorso inutilmente tale termine per non aver il promissario acquirente ottenuto, entro la scadenza prefissata, l'erogazione del mutuo bancario richiesto, in data 24.01.2005 i coniugi [redacted] comunicavano alla controparte la propria volontà di recedere dal negozio perfezionato e, ritenendosi, in tal modo, svincolati dalle obbligazioni assunte, decidevano di vendere, nel dicembre 2005, l'immobile oggetto di contrattazione a terzi.

1.4. Si costituivano in giudizio Ignazio e De Luca Giuseppa chiedendo il rigetto della domanda per inesistenza di un valido vincolo contrattuale, non

potendo ritenersi un negozio perfezionato per effetto di una mera accettazione di una proposta unicamente finalizzata a vincolare le parti alla stipula di un ulteriore negozio – il preliminare – con effetti obbligatori. In via riconvenzionale, nell'ipotesi in cui il Tribunale avesse ritenuto sussistente un contratto tra le parti, gli stessi chiedevano, in ragione dell'inadempimento imputabile al promissario acquirente avente ad oggetto il mancato rispetto del termine fissato per la stipula del preliminare, dichiararsi la legittimità del recesso operato ex art. 1385 c.c., con conseguente diritto alla ritenzione della caparra versata dal al momento della sottoscrizione della proposta.

1.5. Con sentenza n. 55/2010, resa in data 24.01.2010, il Tribunale di Catania, sezione distaccata di Mascalucia, previo riconoscimento dell'esistenza di un valido vincolo contrattuale tra le parti, dichiarava legittimo il recesso esercitato ex art. 1385 c.c. dai promittenti alienanti, con conseguente diritto in capo agli stessi alla ritenzione della caparra confirmatoria originariamente versata dal i per essersi quest'ultimo reso inadempiente all'obbligo, derivante dall'originaria proposta contrattuale, di addivenire alla stipula del negozio preliminare nei termini pattuiti.

1.6. Avverso tale statuizione interponeva appello il contestando la sua responsabilità per il mancato perfezionamento del negozio contrattuale, quando l'inadempimento rilevante ai fini del *decisum* andava ravvisato nella condotta tenuta dai promittenti venditori che, in violazione dei presupposti necessari per invocare il legittimo scioglimento del vincolo contrattuale, avevano arbitrariamente receduto dal contratto, vendendo, poi, il bene oggetto di negoziazioni a terzi.

1.7. La Corte d'appello di Catania, con sentenza n. 1718/15, depositata il 13.11.2015, accoglieva il gravame proposto dalla parte appellante e riteneva illegittimo il recesso esercitato dai promittenti venditori non avendo gli stessi ottemperato alle condizioni indispensabili per l'esercizio di tale diritto potestativo. In particolare, osservava il collegio come la condotta dei promittenti venditori non potesse né integrare una forma di risoluzione stragiudiziale per mancato rispetto di un termine essenziale – non essendo tale quello previsto nell'originaria proposta contrattuale – né, tantomeno, essere inteso come un

legittimo esercizio del diritto di recesso, non ravvisandosi il requisito della gravità dell'inadempimento, cui è subordinato l'esercizio di tale facoltà. In ragione di quanto osservato, la Corte d'appello riformava la sentenza impugnata, riconoscendo la legittimità del recesso operato dal [redacted] con conseguente diritto dello stesso a ricevere il doppio della caparra versata, stante l'inadempimento imputabile ai promittenti venditori.

2. Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso De Luca Giuseppa e, in qualità di eredi legittimi del [redacted] Ignazio, [redacted] Provvidenza, [redacted] Giovanni, [redacted] Salvatore e [redacted] Lorenza sulla base di due motivi.

2.1. Ha resistito con controricorso [redacted] Rosario Ivan.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1385 e 1453 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per aver la Corte d'appello di Catania qualificato come recesso la manifestazione di volontà del [redacted] di liberarsi dal vincolo contrattuale, nonostante dal tenore letterale della domanda giudiziale emerga che lo stesso abbia agito per la risoluzione contrattuale e per il risarcimento del danno.

2. Con il secondo motivo di ricorso si deduce l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione ad un punto decisivo del giudizio per avere la corte di merito ritenuto che sulla questione concernente il perfezionamento e la conseguente vincolatività dell'accordo concluso tra le parti si fosse formato il giudicato, nonostante i reiterati tentativi di confutazione esperiti sul punto dai ricorrenti che, sin dall'atto introduttivo del giudizio, avevano negato l'esistenza di un valido vincolo contrattuale, come testimoniato dal fatto che la richiesta di ritenzione della caparra confirmatoria veniva formulata in via subordinata rispetto a quella principale di rigetto della domanda per mancanza di un titolo contrattuale.

3. I motivi, che per la loro connessione, meritano una trattazione congiunta, sono infondati.

3.2. Come chiaramente desumibile dalla lettera dell'art. 1385, comma 3, c.c., la caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c. ha la funzione di liquidare convenzionalmente il danno da inadempimento in favore della parte non

inadempiente che intenda esercitare il potere di recesso conferitole "ex lege", sicché, ove ciò avvenga, essa è legittimata a ritenere la caparra ricevuta ovvero ad esigere il doppio di quella versata; qualora, invece, detta parte preferisca agire per la risoluzione ovvero l'esecuzione del contratto, il diritto al risarcimento del danno va provato nell'"an" e nel "quantum" (Cass., Sez. 2, Sentenza n.8417 del 27.04.2016).

3.3. Esiste, pertanto, un'incompatibilità strutturale, sotto il profilo risarcitorio, tra la facoltà di recesso ex art. 1385 c.c. e la domanda di risoluzione per inadempimento, nonostante i due strumenti di tutela citati siano accomunati dal presupposto dell'inadempimento contrattuale.

3.4. La disciplina dettata dal secondo comma dell'art. 1385 c.c., in tema di recesso per inadempimento nell'ipotesi in cui sia stata prestata una caparra confirmatoria, non deroga affatto alla disciplina generale della risoluzione per inadempimento, consentendo il recesso di una parte solo quando l'inadempimento della controparte sia colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente. Pertanto nell'indagine sull'inadempienza contrattuale da compiersi al fine di stabilire se e a chi spetti il diritto di recesso, i criteri da adottarsi sono quegli stessi che si debbono seguire nel caso di controversia su reciproche istanze di risoluzione, nel senso che occorre in ogni caso una valutazione comparativa del comportamento di entrambi i contraenti in relazione al contratto, in modo da stabilire quale di essi abbia fatto venir meno, con il proprio comportamento, l'interesse dell'altro al mantenimento del negozio (Cassazione civile sez. II, 08/08/2019, n.21209).

3.5. La Corte d'appello, sulla base dell'interpretazione degli atti processuali, ha ritenuto che il                      avesse esercitato il diritto di recesso ex art.1385 c.c. in luogo di quella desumibile dal tenore letterale della domanda giudiziale di risoluzione ex art. 1453 c.c. (Cassazione civile sez. un., 14/01/2009, n.553; Cassazione civile sez. VI, 23/04/2020, n.8048).

3.6. Secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, infatti, l'interpretazione della domanda e l'individuazione del suo contenuto integrano un tipico accertamento di fatto, riservato, come tale, al giudice del merito e questa Corte deve solo effettuare il controllo della correttezza della motivazione

che sorregge sul punto la decisione impugnata.( Cassazione civile, sez. VI, 21/12/2017, n. 30684 ; Cassazione civile, sez. lav., 24/07/2008, n. 20373; Cassazione civile, sez. I, 07/07/2006, n. 15603)

3.7.Inoltre, in ossequio al principio *iura novit curia* enucleato all'art. 113 c.p.c., l'interpretazione della domanda non è vincolata dal *nomen juris* alla stessa conferito, dovendo l'indagine giudiziale pervenire ad una qualificazione dell'azione utilizzando quale criterio risolutivo il *petitum* sostanziale.

3.8.Alla luce di quanto osservato deve, dunque, ritenersi infondata la doglianza formulata da parte ricorrente atta a censurare la qualificazione offerta dalla corte di merito, che, nell'interpretazione della domanda con cui il promittente acquirente ha chiesto dichiararsi la risoluzione del contratto e la condanna dei promittenti venditori di restituzione del doppio della caparra confirmatoria e del risarcimento dei danni, ha ravvisato l'esercizio, da parte del medesimo, del diritto di recesso.

3.9. E', altresì inammissibile la censura relativa all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio – per non avere la Corte d'appello valutato il profilo della vincolatività dell'accordo – perché, lungi dal censurare l'esame di un fatto storico decisivo per il giudizio, censura il contenuto della motivazione, ammissibile solo nell'ipotesi in cui essa non soddisfi il requisito del "minimo costituzionale" (Cass., Sez. Un., 7 aprile 2014, n. 8053).

4.Il ricorso va pertanto rigettato.

4.1.Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

4.2.Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

#### **P.Q.M.**

Rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 5.600,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 14 febbraio 2020.

Il Presidente

Rosa Maria Di Virgilio



IL CANCELLIERE ESPERTO  
Dott.ssa ~~Giuseppina~~ D'Urso

CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma

**29 SET 2020**



IL CANCELLIERE ESPERTO  
Dott.ssa ~~Giuseppina~~ D'Urso