



0010211/15

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

\*VENDITA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 3735/2013

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 1024

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C1

Dott. LUIGI PICCIALLI - Presidente - Ud. 26/03/2015  
Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Consigliere - PU  
Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -  
Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -  
Dott. ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 3735-2013 proposto da:

AZIENDA AGRICOLA FORNERA s.s. DI RODIGHIERO CLAUDIO &  
Co. p.iva 03457450272, in persona del legale  
rappresentante pro tempore, domiciliata ex lege in  
ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CANCELLERIA della CORTE  
DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato  
RICCARDO MAZZON;

2015

- *ricorrente* -

1068

*contro*

CEDRELLI IOLANDA, elettivamente domiciliata in ROMA,  
VIA GIOSUE' BORSI 4, presso lo studio dell'avvocato

FEDERICA SCAFARELLI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato RODOLFO MARIGONDA;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2254/2012 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 18/10/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/03/2015 dal Consigliere Dott. ANTONINO SCALISI;

udito l'Avvocato GIANLUCA CALDERARA, con delega orale dell'Avvocato FEDERICA SCAFARELLI difensore della resistente, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per il rigetto del primo motivo, per l'accoglimento del secondo motivo e per l'assorbimento del terzo motivo del ricorso.



Svolgimento del processo

Basso Sergio, in data 30 settembre 2010 proponeva ricorso ex art. 702 bis cpc avanti il Tribunale di Venezia, per sentire accertare e dichiarare la nullità dell'accordo dallo stesso stipulato con la società Fornera ss. di Rodighiero Claudio & Co. Az Agricola il 28 giugno 2010, sostenendo che questo costituiva un preliminare di preliminare e, come tale, nullo per mancanza di causa. Oggetto dell'accordi di cui si dice era un terreno facente parte del mappale 53 di mq 77.712,78 e del mappale 5 di mq 77.262,78 cui era comproprietario insieme al fratello Dino.

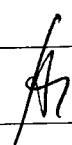
Si costituiva l'Azienda Agricola Fornera, sostenendo che l'accordo di cui si dice, integrava gli estremi di un preliminare puro e semplice, chiedeva, dunque, il rigetto della domanda del ricorrente e in via riconvenzionale, sentenza ex art. 2932 cc. produttiva degli effetti dell'accordo.

Morto Basso Sergio si costituiva volontariamente la moglie Cedrelli Jolanda, quale erede universale.

Il Tribunale di Venezia con ordinanza del 10 novembre 2011 rigettava la domanda della parte ricorrente, rigettava anche le domande tutte di parte resistente, rigettava la domanda di condanna ex art. 96, formulata da parte ricorrente. Compensava interamente tra le parti le spese giudiziali.

Avverso questa ordinanza proponeva appello, davanti alla Corte di Appello di Venezia, la sig.ra Cedrelli Iolanda, insistendo per l'asserita nullità dell'accordo preliminare stipulato tra le parti il 28 ottobre 2010.

Si costituiva l'Azienda agricola Fornera ribadendo le proprie posizioni e difese già svolte nel primo grado di giudizio e chiedeva che venisse confermata l'ordinanza impugnata, relativamente alla validità dell'accordo e



riproponeva in via incidentale la richiesta che venisse emessa sentenza ex art.

2032 cc., nonché la condanna dell'appellante al pagamento delle spese del giudizio.

La Corte di appello di Venezia con sentenza n. 2254 del 2012, accoglieva

l'appello principale proposto da Cedrelli Iolanda, e respingeva l'appello

incidentale, dichiarava la nullità della scrittura inter partes del 28 giugno

2010, condannava l'appellata al pagamento delle spese di entrambi i gradi del

giudizio. Secondo la Corte veneziana, il documento in questione integrava gli

estremi di un accordo prodromico, privo della valenza di un preliminare

obbligatorio, comunque, sarebbe ormai jus receptum che il preliminare del

preliminare è nullo per difetto di causa, non essendo meritevole di tutela

l'interesse di obbligarsi ad obbligarsi perché produttivo, come si esprime la

Suprema Corte, di un'inutile complicazione e, ciò aggiungasi, in ragione del

rilievo, che già l'ordinamento prevede la tutela specifica e reale di cui all'art.

2932 cc., ed esige a tal fine che i contraenti definiscano un accordo

direttamente preliminare e, cioè, senz'altro per essi obbligatorio e, quindi,

coercibile secondo lo schema legale ivi tassativamente disciplinato.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da Fornera ss. di Rodighiero

Claudio & Co. Az Agricola con ricorso affidato a quattro motivi. Cedrelli

Iolanda ha resistito con controricorso, illustrato con memoria.

#### Motivi della decisione

1.= Con il primo motivo del ricorso Fornera di Rodighiero Claudio & Co. Az

Agricola, denuncia la violazione ai sensi dell'art. 360 n. 3 cpc., Violazione e

falsa applicazione dell'art. 702 quater cpc. inammissibilità dell'appello

promosso da Cedrelli Iolanda avverso l'ordinanza di rigetto 10 novembre

2010 del Tribunale di Venezia. Secondo la ricorrente, avrebbe errato la Corte di Appello di Venezia nel non aver dichiarato inammissibile l'appello proposto avverso l'ordinanza emessa il 10 novembre 2010 dal Tribunale di Venezia perché proposto al di fuori della previsione legale di cui all'art. 702 quater cod. proc. civ. In particolare, secondo la ricorrente alla luce del combinato disposto degli artt. 702 ter e quater cpc., l'ordinanza di accoglimento sarebbe appellabile perché, altrimenti, passerebbe in giudicato, mentre l'ordinanza di rigetto non passerebbe in giudicato e per questo non sarebbe appellabile. In quest'ultimo caso, la tutela del soccombente sarebbe affidata alla facoltà di riproporre la domanda se del caso in via ordinaria.

1.1.= Il motivo è inammissibile per novità della censura.

L'eccezione relativa all'inammissibilità dell'appello avverso l'ordinanza di rigetto ex art. 702 cpc. viene sollevata per la prima volta in sede di legittimità, posto che era stata proposta eccezione basata sulla formulazione dell'atto introduttivo, ma in ordine alla non appellabilità. Invero, poiché la questione sollevata non risulta trattata nella sentenza impugnata, la ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità della censura in quanto nuova, aveva l'onere, in realtà non assolto, di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, indicando, altresì, in quale atto del giudizio precedente lo avesse fatto, onde consentire a questa Corte di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione prima di esaminare, nel merito, la questione stessa.

1.1.a) Tuttavia, appare opportuno evidenziare, anche in questa sede che, come ha già affermato questa Corte in altra occasione (Cass. Ord. n. 11465 del 14/05/2013) in tema di procedimento sommario di cognizione, l'art. 704-

quater disciplina un mezzo di impugnazione che ha natura di appello (e non di reclamo cautelare), la cui mancata proposizione, comporta il passaggio in giudicato dell'ordinanza emessa ex art. 702-bis cod. proc. civ., prefigurando un procedimento con pienezza sia di cognizione (come in primo grado), che di istruttoria (a differenza del primo grado, ove è semplificata), analogo a quello disciplinato dall'art. 345, secondo comma, cod. proc. civ. Ne consegue che tale impugnazione va proposta alla Corte d'appello e non al Tribunale in sede collegiale.

1.1.b).= Va qui, comunque, aggiunto che la tesi secondo cui la sequenza normativa seguita dall'art. 702 ter e 702 quater cpc. ( l'art. 702 terc. cp.c. , al quinto comma ultima parte , statuisce che "il giudice provvede con ordinanza all'accoglimento o al rigetto delle domande"; il successivo sesto comma prevede che "l'ordinanza è provvisoriamente esecutiva e costituisce titolo per la iscrizione di ipoteca giudiziale e per la trascrizione"; infine l'art. 702 quater c.p.c. attribuisce gli effetti del giudicato sostanziale alla ordinanza "emessa ai sensi del sesto comma dell'art. 702 terc.p.c.") sarebbe ostativa all'appellabilità della pronuncia di rigetto, atteso che l'art. 702 quater c.p.c. (che prevede la idoneità al giudicato e, dunque, la proponibilità dell'appello) richiama l'ordinanza di cui al sesto comma dell'art. 702 ter c.p.c., che in quanto indicata come provvisoriamente esecutiva ed idonea a costituire titolo per l'iscrizione di ipoteca o trascrizione, viene individuata esclusivamente in quella di accoglimento della domanda, non è condivisibile, sia per ragioni di principio, sia per ragioni assiologiche pratiche. Intanto, va qui chiarito che appare arbitrario sostenere che il sesto comma dell'art. 702 ter si riferisca, semplicemente, alle ordinanze di accoglimento, posto che si limita a

AN

richiamare l'ordinanza. Piuttosto, considerato che il quinto comma dell'art. 702 ter, individua, sempre e comunque, l'ordinanza (di rigetto o di accoglimento) come provvedimento conclusivo del procedimento per rito sommario di cognizione, la funzione del sesto comma è unicamente quella di chiarire che quell'ordinanza, cioè l'ordinanza già indicata nel comma precedente, è, quando ne ricorrano i presupposti, provvisoriamente esecutiva. Che, poi, il riferimento all'ordinanza contenuto nel sesto comma non possa essere inteso come sola ordinanza di accoglimento è dato, anche, dal fatto che pure l'ordinanza di rigetto deve contenere la statuizione sulle spese e come tale, anche, questa ordinanza, comunque, sarebbe provvisoriamente esecutiva. Ora, se questo è il senso da attribuire alla normativa di cui all'art. 702 ter, il richiamo operato dall'art. 702 quater all'ordinanza di cui al sesto comma dell'art. 702 ter non deve essere interpretato in maniera riduttiva, con riferimento al solo provvedimento di accoglimento, ma deve essere riferito a qualsivoglia ordinanza conclusiva, qualunque sia il suo contenuto. Tale interpretazione, come pure è stato detto dalla dottrina più attenta e dalla stessa giurisprudenza, soprattutto, di merito, deve essere preferita perché più conforme ai principi costituzionali ispiratori del giusto processo; e sia perché, opinando diversamente e consentendo la riproposizione del ricorso in caso di rigetto della domanda, si vanificherebbe tutta l'attività svolta dal primo giudice e si porrebbero problemi circa l'appellabilità della (eventuale) condanna alle spese.

2.= Con il secondo motivo la ricorrente, denuncia la violazione ai sensi dell'art. 360 n. 3 cpc., Violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1267 cc. con riferimento all'art. 1325 cc, Omessa ed insufficiente

motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio. Secondo la  
ricorrente, la Corte veneziana, diversamente da quanto aveva fatto il  
Tribunale, non prende assolutamente in considerazione le norme che devono  
necessariamente sottendere all'interpretazione del contratto, ossia gli artt.  
1362,1363, 1366,1367 cc. e si sarebbe limitata a considerare, esclusivamente,  
l'espressione letterale usata dalle parti. Piuttosto, la Corte distrettuale avrebbe  
dovuto considerare ed analizzare l'accordo del 28 giugno 2010 nel suo  
complesso, non limitandosi, come invece è avvenuto, al senso letterale delle  
parole ma indagando quale fosse stata la comune intenzione delle parti,  
valutando, anche, il loro comportamento successivo alla conclusione del  
contratto, interpretando le clausole le une per mezzo delle altre attribuendo a  
ciascuna il senso che risulta dal complesso dell'atto e, successivamente,  
interpretando il contratto secondo buona fede ed, in modo tale che nel dubbio  
possa avere qualche effetto anziché non averne alcuno. Tenuto conto di questi  
criteri ermeneutici, secondo la ricorrente, la corte veneziana avrebbe accertato  
che il contratto de quo presentava tutti gli elementi formali e sostanziali di un  
preliminare vero e proprio: a) vi era la completa individuazione dei soggetti;  
b) vi era l'indicazione del prezzo stabilito per la vendita; c) vi era  
l'individuazione dell'oggetto non specificatamente determinato a causa della  
non conclusa operazione di divisione, ma, comunque, agevolmente determinabile  
a conclusione della stessa. Con il rimando ad un successivo preliminare, le  
parti altro non intendevano se non l'inserimento nell'accordo già preso  
dell'indicazione dei dati catastali dell'immobile oggetto del contratto una  
volta che questi fossero disponibili a seguito della redazione di perizia  
2.1.= Il motivo è infondato non solo perché si risolve in una istanza di



revisione della valutazione e del convincimento della Corte distrettuale, cioè, nella richiesta di un nuovo giudizio di merito, non proponibile nel giudizio di cassazione se, come nel caso in esame, la valutazione dei fatti e delle prove operata dal giudice del merito non presenta vizi logici, né violazione di legge, ma anche e/o, soprattutto, perché la Corte distrettuale ha esposto compiutamente l'iter logico della sua decisione ed ha adeguatamente indicato le ragioni e gli elementi di fatto e di diritto posti a fondamento della sua decisione di ritenere che il documento del 28 giugno 2010 doveva qualificarsi come accordo prodromico, privo della valenza di un preliminare obbligatorio, eventualmente coercibile ex art. 2932 cc..

Il Collegio, pur prendendo atto che le SSUU con sentenza n. 4628 del 2015 hanno ritenuto valido il preliminare del preliminare, sia pure con opportune precisazioni, osserva che la questione decisa dalle SU non rileva nel caso di specie, perché con il mezzo di impugnazione non si è inteso sostenere la validità di un negozio di tal genere (di un negozio diretto alla tutela di un interesse delle parti ad una formazione progressiva del contratto fondata su una differenziazione di contenuti negoziali), ma si sostiene che il contratto di cui si dice fosse un contratto preliminare completo, e sotto tale profilo la sentenza è concretamente motivata.

Come ha avuto modo di chiarire la Corte distrettuale "(.....) va rilevato il fatto che dalle stesse letterali espressioni usate si desume che le parti avessero voluto una mera puntuazione delle trattative in corso che esse avevano definito accordo preliminare, dichiarandosi disposti a sottoscrivere, ma, in seguito un contratto preliminare di compravendita. Pertanto, il documento in questione è solo accordo prodromico, privo di valenza di un preliminare

obbligatorio, laddove, infatti, né il Basso risulta avere dichiarato di promettere la vendita di alcunché, né il Rodighiero, a sua volta risulta, di avere promesso di acquistare un certo bene. E di più, la Corte distrettuale precisa, altresì, che (.....) le parti avevano indicato taluni elementi del futuro negozio atti all'identificazione del terreno da compravendere, che, per altro, nemmeno era stato identificato con i dati catastali e con l'esatta superficie ed avevano espressamente dichiarato l'una che era suo semplice intento vendere tra l'altro solo dopo eseguita la divisione con il fratello, quindi, non in quel momento e l'altra che offriva un certo prezzo".

Ora, appare, di tutta evidenza, che i dati valutati dalla Corte distrettuale, non smentiti dalla ricorrente, consentivano non solo di ritenere il risultato raggiunto consequenziale, ma di escludere che il documento de quo contenesse gli elementi strutturali di un vero e proprio preliminare: non vi era l'espressione di un impegno a stipulare una futura vendita, non vi era l'esatta indicazione dell'oggetto.

Le chiare indicazioni contenute nel documento de quo e, così come indicate puntualmente dalla Corte distrettuale, appaiono, pertanto, del tutto sufficienti ad identificare la comune intenzione delle parti e l'elemento letterale rappresenta, ai sensi dell'art. 1362 cod. civ., l'imprescindibile dato di partenza dell'indagine ermeneutica, con la conseguente preclusione del ricorso ad altri criteri di interpretazione, quando la comune volontà delle parti emerga, come nel caso in esame, in modo certo ed immediato dalle espressioni adoperate nel "contratto".

Piuttosto, a fronte delle valutazioni della Corte distrettuale la parte contrappone le proprie, ma della maggiore o minore attendibilità di queste

rispetto a quelle compiute dal giudice del merito non è certo consentito discutere in questa sede di legittimità, né può il ricorrente pretendere il riesame del merito sol perché la valutazione delle accertate circostanze di fatto, come operata dal giudice di secondo grado, non collima con le loro aspettative e confutazioni.

3.= Con il terzo motivo la ricorrente denuncia la violazione ai sensi dell'art. 360 n. 3 cpc., Erronea applicazione dell'art.1355 cc., e la violazione dell'art. 1359 cc con riferimento all'art. 2932 cc. Avrebbe errato la Corte distrettuale, secondo la ricorrente nell'aver rigettato il suo appello incidentale teso alla pronuncia di sentenza costitutiva ex art. 2932 cc., che tenesse luogo del contratto non concluso dovendo considerare che la condizione prevista nell'accordo del 18 giugno 2010 pur non considerandosi meramente potestativa, nulla i sensi dell'art. 1355 cc., era certamente una condizione cd. unilaterale che apposta nell'esclusivo interesse dell'acquirente e demandata esclusivamente ad un atto di volontà di Basso Sergio., disciplinata dall'art 1369 cc in base al quale la condizione si considera avverata qualora sia mancata per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario all'avverimento della stessa.

3.1.= La censura rimane assorbita dal secondo motivo del ricorso; dato che, dovendosi escludere, nel caso in esame, l'esistenza di un contratto tra le parti in causa, diviene superfluo e/o non necessario accertare se la condizione relativa alla futura divisione tra i fratelli Basso dovesse essere ritenuta come verificata ai sensi dell'art. 1359 cc.

Tuttavia va, comunque, precisato che in caso di preliminare di vendita di un bene immobile, concluso da uno solo dei comproprietari "pro indiviso", si

deve escludere la facoltà del promissario acquirente di richiedere ex art. 2932 cod. civ. il trasferimento coattivo, limitatamente alla quota appartenente allo stipulante, non essendo consentito, in via giudiziale, costituire un rapporto giuridico diverso da quello voluto dalle parti con il preliminare, in quanto l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto è ammessa, ex art. 2932, primo comma, cod. civ., solo "qualora sia possibile".

4.= Con il quarto motivo la ricorrente denuncia la violazione ai sensi dell'art. 360 n 3 cpc., Violazione ed erronea applicazione degli artt. 1337 e 1338 cc. nonché 1218 cc. Avrebbe errato, la Corte di Venezia, secondo la ricorrente, nell'aver escluso la responsabilità precontrattuale di Basso Sergio per recesso ingiustificato dalla trattativa ex art. 1337 cc., e per aver sottaciuto l'esistenza di eventuali cause di invalidità ex art. 1338 cc. Piuttosto, secondo la ricorrente, posto che la condizione sospensiva apposta all'accordo del 28 giugno 2010, la divisione del terreno di cui si dice, era unilaterale ed affidata ad un atto di volontà esclusivo del Basso Sergio, il fatto che questi non attui detta divisione, comporta una sua responsabilità per violazione dell'obbligo di buona fede ex art. 1337 cc. E di più, il promittente venditore (Basso Sergio) doveva essere ritenuto responsabile ai sensi dell'art. 1338 cc. per aver sottaciuto a Fornera l'esistenza di eventuali cause di invalidità del contratto, quale la presunta violazione agraria asseritamente spettante a Di Tos Isidoro e comunque ex art. 1218 cc per non aver eseguito la prestazione dovuta a causa a lui imputabile., posto che l'unica ragione per cui le parti non sono addivenute al contratto definitivo di compravendita è stato un rifiuto ingiustificato di Basso, nonostante, si fosse impegnato in tal senso.



4.1.= Anche questo motivo è infondato ed essenzialmente perché non coglie la ratio decidendi.

Come ha avuto modo di chiarire la corte distrettuale, non si configura nella fattispecie alcun comportamento del Basso suscettibile di provocare un ingiusto danno al Rodighiero, laddove, entrambi le parti, avevano stilato un mero accordo prodromico che, infatti, deve essere qui dichiarato nullo, perché non meritevole di tutela e la cui mancata attuazione non potrebbe, pertanto, dar luogo al richiesto risarcimento del danno, non potendo dare esecuzione ad un patto nullo. E di più, la Corte distrettuale ha avuto modo di chiarire che, nel caso in esame la responsabilità del Basso andava esclusa, anche a voler considerare la dedotta valenza di un valido preliminare perché il fatto stesso che quell'accordo, era sottoposto a condizione mista e non potestativa, e, quindi, valido, la circostanza che quella condizione ben poteva non avverarsi erano elementi che escludevano la dedotta responsabilità del Basso verso il Rodighiero, avendo questi accettato con quelle pattuizioni che l'affare potesse non andare a buon fine, nonostante, i buoni intendimenti appalesati. E' chiaro, pertanto, che la Corte distrettuale ha escluso la responsabilità del Basso ritenendo che nel caso concreto non era possibile identificare alcun inadempimento dello stesso Basso, perché mancava la fonte dell'obbligo cioè il contratto o un accordo valido, e, comunque, perché l'eventuale interruzione delle trattative non era imputabile al Basso, ma al mancato avverarsi di una condizione accettata dalle parti. Né ad identificare una violazione dell'obbligo di buona fede e/o di correttezza, sarebbe sufficiente, come vorrebbe la ricorrente, il fatto che il Basso non avrebbe attuato la divisione di cui si dice disattendendo i buoni intendimenti espressi in sede di stipula dell'accordo,

perché, comunque, la condizione de qua non era meramente potestativa ed il suo mancato avverarsi non era imputabile allo stesso Basso.

In definitiva, il ricorso va rigettato. Le incertezze giurisprudenziali sono ragioni sufficienti per compensare le spese del presente giudizio

PQM

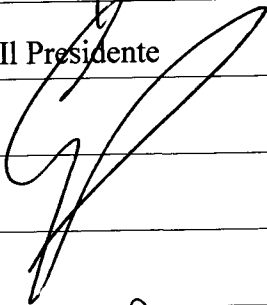
La Corte rigetta il ricorso e compensa le spese.

Così deciso, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione il 26 marzo 2015

Il Consigliere relatore

*Autunofalini*

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma. 19 MAG. 2015

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI