

Fatto Diritto PQM

Cassazione civile , sez. II, 10 febbraio 2010 , n. 3018

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ELEFANTE Antonino	-	Presidente	-
Dott. PICCIALLI Luigi	-	Consigliere	-
Dott. BURSESE Gaetano Antonio	-	rel. Consigliere	-
Dott. MAZZACANE Vincenzo	-	Consigliere	-
Dott. DE CHIARA Carlo	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 9523/2004 proposto da:

P.M. (OMISSIS), elettivamente

domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE,
rappresentato e difeso dall'avvocato AMADEI Nino;

- ricorrente -

contro

B.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in
ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e
difeso dall'avvocato VANNUCCI Vito;

- controricorrente -

e contro

P.C. (OMISSIS);

- intimati -

avverso la sentenza n. 1758/2003 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE,
depositata il 31/10/2003;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del
12/01/2010 dal Consigliere Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE;

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

Inizio documento

Fatto

Con atto notif. in data 10 sett. 1988 B.F. citava in giudizio avanti al tribunale di Livorno P.M. e C. e, premesso di aver stipulato con essi un contratto preliminare per la vendita di un immobile sito in (OMISSIS) e che non era stato effettuato il contratto definitivo per fatti attribuibili ai promettenti venditori, chiedeva al giudice adito di accertare il proprio diritto ad acquistare l'immobile in questione e di disporre in suo favore il trasferimento della proprietà dello stesso ex art. 2932 c.c.. Con successivo atto di citazione, notif. in data 15 nov. 1988 i sigg. P. convenivano il B. avanti lo stesso tribunale di Livorno deducendo che questi non aveva corrisposto, pur avendo preso possesso dell'alloggio, il saldo del prezzo convenuto, nè si era prestato per la stipula del contratto definitivo, nonostante la diffida ad adempiere in tal senso a lui notificata; chiedevano pertanto la declaratoria di risoluzione del contratto preliminare in parola e la condanna del B. al risarcimento del danno. Previa riunione delle cause, il tribunale con sentenza n. 642/2000, ritenuto inadempiente il solo B., dichiarava risolto il preliminare e lo condannava alla restituzione dell'immobile, alla perdita della caparra, salvo l'accertamento dell'ulteriore danno. Avverso tale decisione il B. proponeva appello, insistendo in specie, sulla sostituzione ex lege della clausola contrattuale relativa al maggior prezzo convenuto per l'acquisto dell'immobile, con

il minor importo imposto dalla legge, trattandosi di alloggio realizzato nell'ambito di un programma per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. n. 865 del 1971. Si costituivano gli appellati contestando la fondatezza del gravame, di cui chiedevano il rigetto. L'adita Corte d'Appello di Firenze, con sentenza n. 1758/03 depos. in data 31.10.2003 aderiva alla tesi dell'appellante ed accoglieva il gravame; pertanto, in riforma della sentenza impugnata, disponeva il trasferimento in capo al B. della proprietà dell'immobile di cui trattasi, previo pagamento ai venditori nel termine di 2 mesi dalla pubblicazione della stessa sentenza, del residuo prezzo di Euro 27.298,00 e con condanna degli appellati alle spese del doppio grado. Avverso l'indicata decisione proponeva ricorso per cassazione la sola P.M., sulla base di n. 3 censure; l'intimato resisteva con controricorso, illustrato da successiva memoria ex art. 378 c.p.c..

La causa, infine, è pervenuta all'odierna udienza a seguito dell'integrazione del contraddittorio, disposto da questa Corte, nei confronti di P.C. che non era stato citato in giudizio.

Inizio documento

Diritto

Con il primo motivo del ricorso, l'esponente denuncia "la violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 c.c.. Secondo la ricorrente non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 2932 c.c.. Il promissario acquirente infatti non aveva mai offerto il pagamento del prezzo stabilito convenzionalmente e neppure; di quello stabilito per legge, considerato che il pagamento del prezzo non era previsto contestualmente alla stipula dell'atto definitivo. La doglianza non è fondata. Invero, secondo l'orientamento giurisprudenziale di questa S.C. nell'ipotesi di contratto preliminare di compravendita, l'offerta della prestazione, richiesta dall'art. 2932 c.c., comma 2, può ritenersi anche implicitamente proposta nella domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto; infatti la stessa norma prevede che la verifica degli effetti traslativi della sentenza di accoglimento sostitutiva del non concluso contratto definitivo, deve essere necessariamente condizionata dal giudice all'adempimento della controprestazione (Cass. n. 16881 del 31/07/2007; Cass.; N. 12556 del 2000; Cass. N. 59 del 2002; Cass. N. 16822 del 2003).

Con il secondo motivo del ricorso, l'esponente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1339 c.c. (inserzione automatica di clausole) in relazione alla L. n. 865 del 1971, art. 35, ed alla "convenzione" del 23.10.1981.

Sostiene che non era applicabile nella fattispecie la sostituzione automatica della clausola ex art. 1339 c.c., in quanto la L. n. 865 del 1971, art. 35, prevedeva espressamente una sanzione diversa costituita dalla nullità degli atti compiuti in violazione della convenzione. Conseguentemente la Corte Territoriale non poteva effettuare la conversione della clausola del prezzo pattuito con quello imposto stante la sanzione di nullità prevista per l'intero atto che conteneva la clausola non valida.

La doglianza non è fondata.

Questa Corte ha in proposito statuito che "ai sensi della L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, che delega al Consiglio Comunale la fissazione dei criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi in materia di edilizia convenzionata, gli atti amministrativi relativi in quanto emanati in forza della predetta delega legislativa, da questa direttamente traggono un carattere di imperatività, sicché debbono ritenersi compresi nella previsione dell'art. 1339 c.c., alla quale si collega quella dell'art. 1419 c.c., comma 2, posto che la conseguenza tipica della difformità di una clausola negoziale da una norma imperativa è la sanzione della nullità della clausola stessa, la quale peraltro non importa la nullità del contratto quando tale clausola sia sostituita di diritto da norme imperative". (Cass. n. 11032 de/21/12/1994; Cass. n. 5369 del 12.04.20002).

Con la seconda questione introdotta dalla censura in esame sostiene la ricorrente che la norma che stabilisce i criteri per stabilire il prezzo dell'immobile (la L. n. 865 del 1971, art. 35) è vincolante soltanto per le parti firmatarie della "convenzione", cioè per la società (la srl CAME) che aveva stipulato la convenzione con il comune di Livorno e quindi solo per le alienazioni da questa poste in essere, non quindi per le successive cessioni dell'alloggio: in tal senso dovrebbe essere correttamente interpretato l'art. 14 della menzionata Convenzione.

Anche tale doglianza è infondata. Intanto essa introduce questioni di fatto non censurabili in sede di legittimità quale appunto l'interpretazione della convenzione de qua (Cass. n. 9636 del 16.7.2000); d'altra parte proprio la lettera dell'indicate art. 14 della Convenzione ("...il prezzo delle cessioni successive alla prima sarà determinato...") estende il prezzo imposto per legge a tutte le cessioni degli immobili successive alla prima stipula della soc. CAME, come appunto si è verificato nell'ipotesi in questione. Non v'è dubbio peraltro che siffatta interpretazione della clausola contrattuale è in linea con le finalità sociali della normativa in esame diretta ad agevolare a livello collettivo, l'accesso alla proprietà della casa d'abitazione, finalità che sarebbe vanificata ove fosse consentito agli acquirenti successivi dell'immobile di venderlo a prezzi superiori, ponendo così in essere inammissibili speculazioni. Con il 3[^] motivo infine l'esponente deduce l'insufficiente e contraddittoria motivazione. La Corte avrebbe dovuto rilevare il fatto che il B. era comunque inadempiente ai suoi obblighi non avendo provveduto nè al pagamento nè alla offerta formale neppure del prezzo dallo stesso ritenuti congruo alla luce della convenzione. Nè le giustificazioni da lui addotte per l'impossibilità ad adempiere e di pagare il prezzo per non avere ottenuto il mutuo a causa di un riscontrato abuso edilizio, potevano essere condivise. La doglianza è infondata, richiamandosi al riguardo le argomentazioni svolte a proposito della prima censura, riguardanti analoghe questioni. D'altra parte va pure sottolineato che quelle di cui allo specifico motivo in esame, non riguardano - a ben vedere - punti decisivi della decisione. Conclusivamente il ricorso dev'essere rigettato. Le spese del giudizio seguono la soccombenza.

Inizio documento

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali che liquida in complessivi Euro 2.700,00 di cui Euro 2.500,00 per onorario, oltre spese generali ed accessori di legge. Così deciso in Roma, il 12 gennaio 2010.
Depositato in Cancelleria il 10 febbraio 2010