

full

M. —

RICORSO IN CASSAZIONE

Assunte le vesti di difensore della parte soccombente, il Candidato rediga il ricorso per cassazione nel caso in esame; completo di procura in calce al ricorso, relate di notifica e dichiarazione concernente il contributo unificato.

SENTENZA

nella causa civile, in grado di appello, iscritta al N. ... del ruolo generale contenzioso dell'anno ... avente ad oggetto risoluzione contratto e risarcimento danni posta in decisione all'udienza collegiale del ... e vertente

TRA

... nato ad ... il 28.2.1936 e Stagliano Maria nata a ..., entrambi rappresentati e difesi dall'... del ... dall'avv. ... del Foro di ... presso quest'ultima elett.te domiciliati in Napoli ...

appellanti

E

... nato ad ... il ... e ... a ... il ... entrambi rappresentati e difesi dall'Avv. ... col quale elett.te domiciliano in ... via ...

appellati

Conclusioni:

gli appellanti concludono come da atto di appello insistendo per l'accoglimento dello stesso con vittoria di spese processuali del doppio grado ed attribuzioni;

gli appellati concludono come da comparsa di costituzione insistendo per il rigetto dell'appello con vittoria di spese ed attribuzione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Come riportato nell'impugnata sentenza ... Maria premesso che con un contratto preliminare del 9.7.1996 avevano promesso di vendere a ... l'unità immobiliare di loro proprietà costituita da piano terra, primo piano e due locali sottostanti, sita in ... che sull'intero edificio costituito da tre unità immobiliari era iscritta ipoteca a favore del ... garanzia di un mutuo precedentemente rilasciato ad essi promittenti venditori che con lettera del .. avevano avanzato al ... una proposta per l'estinzione del mutuo, proposta contemplante il pagamento della somma di ... in parte rinveniente dalla vendita delle tre unità immobiliari ed in parte a mezzo regolamento cambiario; che l'efficacia del preliminare era condizionata al fatto che il ... avesse consentito, entro il termine di 30 giorni e cioè entro ..., alla restrizione dell'ipoteca sull'immobile oggetto del preliminare, con liberazione dall'ipoteca al momento del pagamento del prezzo; - che con comunicazione del ... il Banco aveva accettato la proposta transattiva dei coniugi ... accettando anche la condizione relativa alla restrizione di ipoteca: - che però i convenuti avevano manifestato l'intenzione di recedere dal contratto concluso, per cui essi coniugi non avevano potuto far fronte agli impegni assunti con ... tanto premesso convenivano in giudizio i coniugi ... per ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto nonché il risarcimento dei danni imputabili all'ingiustificato loro inadempimento.

Radicatosi il contraddittorio i convenuti contestavano la natura di contratto preliminare alla scrittura prodotta; deducevano in subordine che la condizione sospensiva non si era verificata nei termini; contestavano che il contratto de quo consentisse l'emissione della sentenza ex art. 2932 cc ed eccepevano che la mancata conclusione del preliminare era imputabile a colpa degli attori, spiegando in via riconvenzionale domanda risarcitoria nei loro confronti.

Con sentenza n. ... il Tribunale di Dichiarava la nullità del contratto de quo, rigettava ogni altra domanda delle parti, compensava fra le stesse le spese di lite.

Avverso la sentenza hanno proposto appello i coniugi ... ed hanno chiesto, in riforma dell'impugnata sentenza, dichiarare l'avvenuta risoluzione del contratto preliminare per grave inadempimento dei sigg. ... e conseguentemente condannarli al risarcimento di danni patiti, da liquidarsi in separate sede, con vittoria di spese ed attribuzioni.

Si sono costituiti gli appellati che hanno richiesto il rigetto dell'appello con vittoria di spese ed attribuzione. Precisate le conclusioni la causa è stata assegnata a sentenza coi termini di cui all'art. 190 cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ch c
Mg

Coi motivi del proposto gravame gli appellanti deducono la validità ed efficacia del contratto concluso dalle parti in causa, sostenendo che erroneamente il Tribunale lo ha ritenuto nullo quale preliminare del preliminare, laddove anche i contatti atipici possono essere diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela.

A tal fine richiamano giurisprudenza di merito e sostegno che il contratto de quo contiene tutti i caratteri che ne consentono una positiva valutazione. Deducono quindi la sussistenza dell'inadempimento dei sigg. ... nel non dare seguito alla definizione dell'accordo fra loro così stipulato, nonostante il verificarsi della condizione di efficacia apposta all'accordo, risultata dall'istruttoria.

L'appello è infondato.

Abbandonando le reciproche iniziali prospettazioni (preliminare di vendita da un lato, puntuazione dall'altro) entrambe le parti sostanzialmente aderiscono all'inquadramento del contratto de quo operato dal giudice di primo grado, quale contratto preliminare del preliminare, traendone conseguenze opposte alla stregua del contrasto giurisprudenziale sul punto – non ancora risolto dalla Corte di Cassazione – al solo fine dell'azione risarcitoria ex 1453 cc, essendo stata così modificata, senza contestazioni, la domanda dagli attori, che avevano inizialmente agito per l'esecuzione in forma specifica. La facoltà prevista dall'art. 1453 II comma cc, d'altro canto, può ben essere esercitata anche in sede di precisazione delle conclusioni, pur alla stregua del vigente così detto nuovo rito, rappresentando essa una espressa deroga agli articoli 183, 184, 185 cpc. Gli appellati, infatti, eccepiscono l'inammissibilità della sola mutatio della domanda risarcitoria da *specificata* a *generica*, ed insistono sulla nullità del contratto *preliminare del preliminare* alla stregua dell'opposto orientamento, deducendo altresì il mancato verificarsi della condizione ad esso apposta.

Tanto premesso osserva la Corte la sentenza impugnata non merita censura.

Il Tribunale, infatti, con ampia articolata motivazione è ritenuto che fra le parti fosse stata raggiunta una intesa su tutti gli elementi sia essenziali che marginali, di un *futuro contratto preliminare*, subordinando l'efficienza dell'accordo al verificarsi della condizione sospensiva relativa al consenso del Banco di Napoli alla restrizione di ipoteca, ha però aderito a quell'orientamento che ha escluso la configurabilità di siffatto preliminare, perché mancherebbe qualsiasi utilità del primo preliminare rispetto al secondo, ha perciò escluso una causa autonoma in grado di supportare la predetta fattispecie contrattuale, traendone la conseguenza della nullità del contratto e, conseguenzialmente dall'infondatezza della domanda di risoluzione ex art. 1453 II comma cc di risarcimento danni.

Le argomentazioni del giudice di primo grado sono condivise da questa Corte.

Deve in primo luogo osservarsi che la funzione del contratto preliminare è quella di impegnare i contraenti alla futura stipula – alle condizioni e nei termini in esso convenuti – di un successivo contratto *definitivo*, e la prestazione essenziale che ne forma oggetto è costituita da quel particolare *facere*, consistente nella stipulazione anzidetta, che deve esattamente corrispondere agli elementi predeterminati in sede di compromesso (cfr. ad es. Cass. N. ...). Non appare alla Corte risolutivo il richiamo fatto dall'appellante alla ammissibilità (indiscussa) nel nostro ordinamento di contratti atipici, cioè di quei contratti non espressamente disciplinati dal codice civile ai quali possono legittimamente applicarsi, oltre alle norme generali in materia di contratti, anche le norme regolatrici dei contratti nominati, laddove il concreto atteggiarsi del rapporto risultante dagli interessi coinvolti faccia emergere situazioni analoghe a quelle disciplinate da queste seconde. Il contratto in esame, infatti, si atteggia a tipico contratto preliminare, con la funzione esplicita, però, di impegnare le parti alla stipula di un altro contratto preliminare, di identica portata, anziché del contratto definitivo, e ciò con la funzione di "promettere di promettere" ben evidenziata dal Tribunale. L'intestazione del contratto, infatti, reca "dichiarazione preliminare di obbligo" ed in esso le parti dichiarano di essere disposte ad addivenire alla (futura) stipula di un preliminare di vendita ... subordinatamente all'assicurazione fornita dal ... entro un mese ... che la porzione di fabbricato interessata dal suddetto contratto sarà esclusa dall'ipoteca ... E perciò non possono venire condivise le deduzioni degli appellanti circa gli interessi delle parti, a suo dire meritevole di tutela, di vincolare i sigg. ... ad avviare le trattative col ... mentre il secondo contratto, ulteriormente preliminare, sarebbe servito a consentire l'inizio del pagamento del prezzo senza il trasferimento di proprietà, al fine di assicurarsi i venditori la garanzia dell'adempimento dei corrispettivi obblighi: anche la stipula di un preliminare di vendita avrebbe consentito l'avvio delle suddette trattative nonché di scandire i tempi di pagamento in diversi momenti prima di addivenire al contratto definitivo. Deve infatti ricordarsi che la giurisprudenza ha affermato che "il trasferimento del possesso della cosa e del pagamento del prezzo non comportano sempre e necessariamente

02 - full

che le parti abbiano voluto l'immediato trasferimento della proprietà in esecuzione di un contratto definitivo di compravendita, ben potendo rappresentare un'esecuzione anticipata di una futura vendita, da stipularsi in adempimento degli obblighi assunti in sede di contratto preliminare" (cass. N. ...).

Neppure il richiamo svolto dall'appellante alle "sopravvenienze" inficia la logicità del ragionamento del Tribunale, dal momento che il controllo e la "gestione" di esse ben poteva essere riservata dalle parti già ad un contratto preliminare di compravendita sottoposto alla medesima condizione, con la quale si sarebbe aggiunto il medesimo effetto di assicurare ai promettenti acquirenti al conclusione dell'affare, senza bisogno di passare attraverso l'impegno di sottoscrivere un futuro contratto preliminare di compravendita. E' di tutta evidenza, quindi che fondatamente il giudice di primo grado ha ritenuto privo di funzione pratica, e quindi di causa, il contratto del ... rispetto al successivo stipulando contratto preliminare, giustamente sottolineando che al contratto preliminare può riconoscersi una funzione giuridicamente apprezzabile solo se il contratto che ne costituisce oggetto è idoneo a produrre effetti diversi da quelli del contratto preparatorio, laddove nella fattispecie il secondo preliminare avrebbe prodotto gli stessi effetti di impegnarsi a stipulare nelle medesime condizioni e sul medesimo bene, traendone la conseguenza della nullità per il difetto di causa autonoma rispetto al contratto preliminare da stipulare e respingendo di conseguenza la domanda di risoluzione e risarcimento che su esso si fondava.

Le considerazioni che precedono rendono ultronea l'indagine in merito al verificarsi o meno della condizione sospensiva, sulla quale tornano gli appellati e, quindi, dall'asserito inadempimento.

In conclusione l'appello va respinto.

Le spese del presente grado seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

PQM

La Corte di Appello di ... definitivamente pronunciando, rigetta l'appello avverso la sentenza n. ... del Tribunale di ... proposto da Nei confronti di ..., condanna gli appellanti al pagamento in favore degli appellati delle spese del presente grado di giudizio che liquida in euro ... per esborsi, euro ... per diritti, euro ... per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA come per legge, con attribuzione all'avv.

Così deciso in ... nella camera di consiglio dell'intestata Corte in data