

Rezzonico

COPIA

06168/11

AULA 'B'



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

VENUTA, PERMUTA, RIPORTO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 17629/2005

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 6168

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 1826

ROBERTO

Ud. 12/01/2011

Dott. - Presidente -

MICHELE TRIOLA

PU

Dott. STEFANO PETITTI - Consigliere -

- Rel. Consigliere

Dott. PASQUALE D'ASCOLA

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE

Richiesta copia esecutiva
dal Sig. Rezzonico
per diritti € 12.41 X2
il 5/1/2011
IL CANCELLIERE

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 17629-2005 proposto da:

[Redacted]

elettivamente domiciliato in ROMA, [Redacted]

[Redacted], presso lo studio dell'avvocato

[Redacted] che lo rappresenta e difende

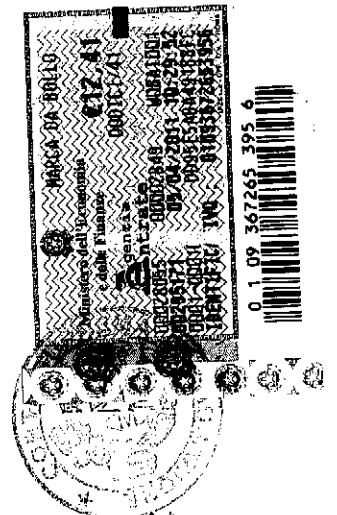
unitamente all'avvocato [Redacted];

- ricorrente -

contro

[Redacted]

elettivamente domiciliato in ROMA, [Redacted]



Handwritten initials

2011
67

12, presso lo studio dell'avvocato [REDACTED]

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avvocato

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1229/2004 della CORTE

D'APPELLO di TORINO, depositata il 28/07/2004;

udita la relazione della causa svolta nella

pubblica udienza del 12/01/2011 dal Consigliere

Dott. [REDACTED];

udito l'Avvocato [REDACTED] con delega

depositata in udienza dell'Avv. [REDACTED]

Ettore difensore del ricorrente che ha chiesto

l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto

Procuratore Generale Dott. [REDACTED]

[REDACTED] che ha concluso per il rigetto del
ricorso.

V.M

Svolgimento del processo

1) La controversia concerne la promessa di vendita di un immobile sito in Trucmontoso e la domanda svolta nel 1998 dal promissario acquirente [redacted] ai sensi dell'art. 2932 c.c.

Il tribunale, accertato che l'attore aveva pagato il prezzo e si era accollato il mutuo e che aveva pagato gli oneri relativi alla gestione dell'immobile, del quale aveva conseguito il possesso, accoglieva la domanda; pertanto dichiarava la promittente venditrice Umberta Bergogni "tenuta al trasferimento dell'immobile".

La Corte d'appello di Torino, in riforma della sentenza emessa il 19 dicembre 2001 dal tribunale di Saluzzo, respingeva la domanda del Botturi.

Riteneva che il contratto si era risolto di diritto ex art. 1454, a seguito della notificazione della diffida ad adempiere intimata dalla [redacted] nel febbraio 1997, dopo che era andato deserto l'appuntamento notarile fissato per il 13 gennaio 1997; che il [redacted] non si era presentato per la stipula del contratto definitivo, sebbene la diffida fosse stata preceduta da tre missive analoghe, rimaste senza esito.

La Corte territoriale giudicava inoltre inconsistenti le giustificazioni addotte dal promissario acquirente e tardiva l'eccezione relativa alla mancata consegna al notaio dei documenti necessari per la vendita.

[redacted] ha proposto ricorso per cassazione con tre motivi.

[redacted] ha resistito con controricorso.

Motivi della decisione

2) I tre motivi di ricorso denunciano rispettivamente: a) violazione e falsa applicazione degli artt. 1454 e 1455 c.c.; b) Omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia; c) violazione e falsa applicazione dell'art. 1460 c.c.

Secondo il ricorrente la sentenza impugnata si sarebbe sottratta all'obbligo di accertare l'effettiva gravità dell'inadempimento. Essa non avrebbe evidenziato inadempimenti di notevole rilevanza nell'economia del rapporto, né sotto il profilo oggettivo né sotto quello soggettivo.

A tal fine il ricorrente nei primi due mezzi evidenzia di aver pagato interamente il prezzo concordato e di aver provveduto anche al pagamento delle spese condominiali e delle utenze. Invoca documentazione per affermare di aver assolto all'invim straordinaria sull'immobile e rimborsato le imposte irpef e ssn. Aggiunge che egli aveva riscontrato le "avversarie diffide" con due comunicazioni del dicembre 1996 e febbraio 1997 e che nel maggio 1997 aveva fissato altri appuntamenti dal notaio. Il tribunale avrebbe omesso di valutare che la [REDACTED] non aveva alcun interesse alla stipula del rogito.

3) Le doglianze sono infondate.

Con motivazione adeguata, congrua e logica, che resta pertanto immune da sindacato in questa sede, il giudice di appello ha puntualizzato:

1) che la diffida ad adempiere ex art. 1454 cc. era stata ritualmente intimata e che l'efficacia di essa rendeva vano il tentativo successivo del [REDACTED] di invitare la promittente a concludere il contratto, da intendere ormai risolto.

2) che per ben tre volte il Botturi tra il settembre e il dicembre 1996 era stato invitato - senza alcun esito - alla stipula del contratto.

3) che essendo trascorso un notevole lasso di tempo dalla stipula del preliminare (febbraio 96) la pretesa della parte venditrice di portare a termine il contratto era giustificata.

4) che il comportamento del [REDACTED] non era invece giustificabile con la lettera del dicembre 1996, nella quale esponeva di non aver reperito un terzo acquirente, né di necessitare di un previo consenso della banca mutuante, che rilevava tutt'al più ex art 1273 c.c.

5) che il termine assegnato invano dalla Bergogni alla controparte era congruo.

La sentenza ha esplicitamente concluso nel senso della sussistenza della "gravità dell'inadempienza del diffidato", alla luce dei "presupposti comunemente richiesti dalla giurisprudenza".

Ha in proposito specificato che l'obbligazione di addivenire al perfezionamento del contratto definitivo ha "carattere essenziale", restando superfluo verificare la esistenza di un residuo interesse della Bergogni all'adempimento tardivo.

3.1) E' palese da queste note riassuntive che i giudici di appello hanno avuto ben presenti i principi giurisprudenziali (sui quali

v. utilmente Cass 9314/07 e 5497/06) riportati da parte ricorrente per chiedere nuova valutazione della sussistenza degli estremi soggettivi ed oggettivi dell'inadempimento.

Essi hanno reputato, in coerenza con gli insegnamenti giurisprudenziali (cfr Cass. 1227/06 e 19652/06), che l'inadempimento si era verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, rilevando che tale è l'obbligo di stipulare il contratto definitivo, soprattutto allorché sia passato già un anno dalla conclusione del preliminare e il contraente abbia manifestato il suo interesse in tal senso, inviando ben tre solleciti al promissario acquirente.

X La esplicita valutazione di gravità dell'inadempimento addebitato al ricorrente; la congruità di tale valutazione, che è indiscutibile alla luce dell'indiscutibile interesse del venditore ad attuare definitivamente e in forma pubblica il programma di interessi consacrato nel contratto preliminare; la prudente sottolineatura della tempistica, tale da escludere ogni strumentale "intolleranza" del venditore stesso rendono, come detto, incensurabile in sede di legittimità quanto i giudici di appello hanno affermato. X

4) Parimenti infondato è il terzo motivo, con il quale il [REDACTED] lamenta che i giudici di appello non abbiano valutato ai fini di cui all'art. 1460 c.c. il mancato deposito della documentazione presso il notaio da parte della venditrice, almeno contestualmente all'invio della diffida.

Aggiunge che la Corte d'appello "non ha dato applicazione" al principio che nega efficacia alla diffida quando il diffidante sia inadempiente, perché ha ritenuto tardiva l'eccezione.

La Corte d'appello aveva osservato che ai sensi dell'art. 345 l'eccezione non poteva essere sollevata in appello e che comunque la parte Bergogni aveva manifestato "la disponibilità alla stipula del contratto definitivo".

La censura - rivolta a denunciare la violazione dell'art. 1460 cc e non dell'art. 345 cpc, come sarebbe stato necessario - non coglie la prima ratio della decisione, se non in un inciso in cui si afferma che non si tratterebbe di eccezione in senso stretto. Tale affermazione è errata, posto che secondo la giurisprudenza di questa Corte è inammissibile, ai sensi dell'art. 345 cod. proc. civ., nel testo novellato dalla legge 26 novembre 1990, n. 353, applicabile ai giudizi iniziati successivamente al 30 aprile 1995, la proposizione per la prima volta in appello dell'eccezione d'inadempimento, che rientra fra quelle non rilevabili d'ufficio (Cass. 13746/02; 11728/02; 10764/99)

Resta quindi estraneo al giudizio il presupposto di fatto della asserita inadempienza della promittente venditrice.

Discende da quanto esposto il rigetto del ricorso e la condanna alla refusione delle spese di lite, liquidate in dispositivo.

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente alla refusione a controparte delle spese di lite liquidate in euro 2.000 per onorari, 200 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma nella Camera di consiglio della seconda sezione civile tenuta il 12. gennaio 2011

Il Consigliere est.

Il Presidente

Dr Pasquale D'Ascola

Dr Roberto Triola

Pasquale D'Ascola

Roberto Triola

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma 16 MAR. 2011
Il CANCELLIERE GI

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI



CORTE DI CASSAZIONE - UFFICIO COPIE -

Copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta
del Sig. *Au. Rezzonico Sergio Felice*
nell'interesse di *Bergogni Umberto*
in forma esecutiva.

REPUBBLICA ITALIANA - IN NOME DELLA LEGGE

Comandiamo a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano
richiesti ed a chiunque spetti, di mettere ad esecuzione il
presente titolo, al Pubblico Ministero di darvi
assistenza, e a tutti gli Ufficiali della Forza Pubblica
di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti.

Roma, il - 5 APR 2011



IL FUNZIONARIO

Il Funzionario Giudiziario
Antonella Fontana

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonella Fontana", written over the typed name.