

Fatto Diritto P.Q.M.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MIGLIUCCI Emilio - Presidente -

Dott. PARZIALE Ippolisto - Consigliere -

Dott. ORILIA Lorenzo - rel. Consigliere -

Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere -

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 19186/2011 proposto da:

DITTA D.S.E., (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA BARNABA ORIANI 85, presso lo studio dell'avvocato FILIPPO AURITI, rappresentato e difeso dall'avvocato ANTONIO PIMPINI;

- ricorrente -

contro

D.G., e per esso gli eredi P.C., D.M. e D.P., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA PAOLO EMILIO 34, presso lo studio dell'avvocato QUIRINO D'ANGELO, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato GIOVANNI DI BIASE;

- controricorrente -

e contro

NOVA PREFABBRICATI SRL;

- intimato -

avverso la sentenza n. 429/2010 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il 25/05/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 19/07/2016 dal Consigliere Dott. LORENZO ORILIA;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso per il rigetto del ricorso; condanna spese.

Svolgimento del processo

1. D.G., con atto 3.8.1999 convenne in giudizio davanti al Tribunale di Teramo - sez. dist. Giulianova D.S.E. e la sas Albani Costruzioni esponendo:

- che con preliminare (OMISSIS) la A. si era impegnata a vendergli un appartamento in (OMISSIS) per 50.000,00 di Lire;

- che nel (OMISSIS) egli aveva promosso nei confronti della promittente venditrice una prima domanda giudiziale per ottenere una riduzione del prezzo, perchè l'immobile non presentava le qualità costruttive richieste, lite poi transatta con la venditrice mediante la riduzione del prezzo a Lire 40.000 e la consegna del bene;

che, per il rifiuto di sottoscrivere il contratto definitivo da parte della società, propose in data 20.7.1993 un secondo giudizio, chiedendo l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre ex art. 2932 c.c., senza però curare la trascrizione della domanda giudiziale;

- che nelle more la società A. con atto pubblico (OMISSIS), subito trascritto, trasferì il medesimo appartamento al D.S. per la somma di Lire 40.000.000.

Sulla base di tali premesse, il D. domandò che l'atto del (OMISSIS) fosse dichiarato nullo o, in subordine, simulato; chiese altresì il risarcimento dei danni ex art. 2043, per il pregiudizio arrecatogli attraverso quella vendita dai convenuti, ben consapevoli dell'esistenza del preliminare e infine chiese, in revocatoria ordinaria, che la vendita, dolosamente preordinata a pregiudicarlo, fosse dichiarata inefficace nei suoi confronti, posto che l' A. non aveva altri beni a garanzia dell'obbligazione risarcitoria I convenuti si opposero a tutte le domande e il D.S. domandò in via riconvenzionale il rilascio dell'immobile nonchè il risarcimento dei danni per l'abusiva occupazione.

2 Il Tribunale adito, con sentenza 24.9.2004, rigettò le domande proposte dal d. che condannò al rilascio dell'immobile, in accoglimento della riconvenzionale spiegata dalla ditta D.S..

3 La Corte d'Appello di L'Aquila con sentenza 9.3-25.5.2010, per quanto ancora interessa in questa sede, in parziale accoglimento dell'appello del D., ha accolto la domanda risarcitoria da questi proposta condannando gli appellati in solido, al pagamento della somma di Euro 93.478,70 con rivalutazione e interessi legali; ha accolto altresì la domanda revocatoria, dichiarando inefficace nei confronti del D. la vendita A. - D.S. del (OMISSIS).

Per giungere a tali conclusioni, la Corte di merito ha osservato:

- che sulla revocatoria e sulla domanda di danni l'eccezione di difetto di specificità dei motivi di appello era infondata;

- che il D.S. doveva ritenersi responsabile dei danni a titolo extracontrattuale per violazione del principio di buona fede, avendo acquistato l'immobile nella piena consapevolezza dell'esistenza di un precedente preliminare sottoscritto dal D. e provvedendo alla tempestiva trascrizione dell'atto, così approfittando dell'omessa trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c., da parte del D. con proprio vantaggio in considerazione del prezzo ben lontano dal suo reale valore.

- che per la liquidazione del danno, in mancanza di prove ulteriori, poteva farsi riferimento al prezzo indicato nel preliminare di vendita concluso a sua volta dal D.S. in data (OMISSIS), ad appena quattordici giorni dall'acquisto (Lire 181.000.000, pari a Euro 93.478,70), prezzo che poteva ritenersi corrispondente al valore di mercato dell'appartamento al momento in cui si era verificato il danno ((OMISSIS), data della trascrizione nei RRII);

- che la fondatezza della revocatoria derivava sia dalla assenza di altri beni nel patrimonio della A., sia dalla prova della partecipazione dell'acquirente alla dolosa preordinazione dell'alienante, desunta da circostanze obiettive.

Avverso tale sentenza il D.S., quale titolare della omonima ditta, ha proposto ricorso per Cassazione deducendo quattro motivi.

Resistono con controricorso P.M.C., nonchè D.M. e P., in qualità di eredi del D., nelle more deceduto.

La Nova Prefabbricati srl (già A. Costruzioni srl) non ha svolto, in questa sede, attività difensiva.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, violazione degli artt. 342 e 346 c.p.c., nonchè omessa contraddittoria e insufficiente motivazione: sostiene che la Corte d'Appello ha palesamente omesso di motivare sul mancato accoglimento dell'eccezione di genericità dei motivi di appello e sulla mancata indicazione delle conclusioni nell'atto di gravame.

Il motivo è in parte inammissibile per difetto di specificità (ai sensi dell'art. 366 c.p.c., n. 6) e in parte infondato.

Come più volte affermato da questa Corte, il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione - che trova la propria ragion d'essere nella necessità di consentire al giudice di legittimità di valutare la fondatezza del motivo senza dover procedere all'esame dei fascicoli di ufficio o di parte - vale anche in relazione ai motivi di appello rispetto ai quali si denuncino errori da parte del giudice di

merito; ne consegue che, ove il ricorrente denunci la violazione e falsa applicazione dell'art. 342 c.p.c., conseguente alla mancata declaratoria di nullità dell'atto di appello per genericità dei motivi, deve riportare nel ricorso, nel loro impianto specifico, i predetti motivi formulati dalla controparte (v. Sez. 3, Sentenza n. 86 del 10/01/2012 Rv. 621100; Sez. 5, Sentenza n. 12664 del 20/07/2012 Rv. 623401; Sez. L, Sentenza n. 9734 del 21/05/2004 Rv. 580597).

Nel caso in esame, come esattamente segnalato dai controricorrenti, il D.S. si è sottratto a tale onere, omettendo di trascrivere i motivi di appello ritenuti privi di specificità.

Sulla questione della mancata indicazione delle conclusioni nell'atto di gravame, la censura è infondata per ragioni derivanti dall'esame diretto degli atti che la Corte di Cassazione è abilitata a compiere essendo stato dedotto anche un error in procedendo (violazione dell'art. 346 c.p.c.). Ed infatti, quando, con il ricorso per cassazione, venga dedotto un "error in procedendo", il sindacato del giudice di legittimità investe direttamente l'invalidità denunciata, mediante l'accesso diretto agli atti sui quali il ricorso è fondato, indipendentemente dalla sufficienza e logicità della eventuale motivazione esibita al riguardo, posto che, in tali casi, la Corte di cassazione è giudice anche del fatto (Sez. L, Sentenza n. 8069 del 21/04/2016 Rv. 639483; Sez. 1, Sentenza n. 16164 del 30/07/2015 Rv. 636503).

Ebbene, l'atto di appello - se correttamente interpretato attraverso un esame complessivo non limitato alla parte di esso destinata a contenere le conclusioni, ma esteso anche alla parte espositiva (cfr. Sez. 1, Sentenza n. 20294 del 25/09/2014 Rv. 632291; Cass., Sez. 3, Sez. 28 agosto 2009, n. 18783; 1 giugno 2001, n. 7448; Cass., 2, 7 marzo 2006, n. 4828), - non contiene affatto un generico rinvio alle conclusioni svolte in primo grado, ma sintetizza sufficientemente la vicenda che ha dato origine al giudizio e riporta altrettanto sufficientemente le conclusioni avanzate in primo grado richiamate ex art. 346 c.p.c.: a pag. 3, infatti, viene riassunta la vicenda e indicata la richiesta fondamentale (rimozione degli effetti dell'atto pubblico (OMISSIS) per notaio B. mediante azione revocatoria, richiamata poi espressamente a pag. 6).

Sempre dalla lettura dei motivi dell'atto di appello (Pagg. 3 e ss) si evince che in primo grado l'attore aveva proposto anche una domanda risarcitoria contro i convenuti, di natura contrattuale contro la promittente venditrice (società A.) e di natura aquilana contro il terzo acquirente (D.S.).

Come si vede, l'atto di appello risponde senz'altro allo standard richiesto dall'art. 346 c.p.c., vertendosi al di fuori del caso limite di cui alla giurisprudenza invocata dal ricorrente (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10796 del 11/05/2009 Rv. 608106) e che il Collegio di certo non ignora, ove si discuteva di conclusioni formulate attraverso un generico richiamo alle difese svolte ed alle conclusioni prese davanti al primo giudice.

2 Con il secondo motivo il ricorrente lamenta ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, violazione degli artt. 2043, 2644, 2652 e 1227 c.c., nonché dell'artt. 2697 c.c., per avere la Corte d'Appello disatteso l'onere della prova.

Rileva in particolare che contrariamente a quanto affermato nella sentenza impugnata - non vi è stata, da parte sua, nessuna violazione del principio di buona fede avendo egli agito con la massima trasparenza, come dimostrato dall'invito, rivolto al D., con nota (OMISSIS), a rilasciare l'immobile con possibilità di prelevare le somme precedentemente versate alla A.. Rileva di avere perfezionato un atto pubblico di compravendita provvedendo alla relativa trascrizione come era suo diritto.

Ritiene fuori luogo il richiamo, fatto dalla Corte d'Appello, ai principi in materia di doppia alienazione perchè nel caso in esame tra la A. e D. non vi era stato nessun trasferimento immobiliare, ma solo la stipula di un preliminare, con tipici effetti obbligatori. Osserva che il D. aveva l'onere di trascrivere la domanda ex art. 2932 c.c., dal quale invece si è invece ingiustificatamente discostato. Nega quindi l'esistenza di un fatto illecito, richiamando gli effetti dell'art. 2644 c.c., in tema di inopponibilità.

Contesta che siano derivati danni al D. il quale, non solo si è visto mettere a disposizione la somma a suo tempo anticipata, ma ha continuato ad occupare l'immobile senza versare alcunchè.

Invoca infine il principio di cui all'art. 1227 c.c., comma 2, osservando che il danno lamentato dal D. poteva essere evitato con l'ordinaria diligenza, mediante la trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., avente proprio l'effetto di rendere opponibile ai terzi l'accoglimento della stessa.

Il motivo è infondato.

Secondo un generale principio costantemente affermato dalla giurisprudenza di questa Corte - e che oggi va ribadito la vendita a terzi con atto trascritto di un bene immobile che abbia già formato oggetto, da parte del venditore, di una precedente alienazione si risolve nella violazione di un obbligo contrattualmente assunto nei confronti del precedente acquirente, determinando la responsabilità contrattuale dell'alienante con connessa presunzione di colpa ex art. 1218 c.c.; per converso la responsabilità del successivo acquirente, rimasto estraneo al primo rapporto contrattuale, può configurarsi soltanto sul piano extracontrattuale ove trovi fondamento in una dolosa preordinazione volta a frodare il precedente acquirente o almeno nella consapevolezza dell'esistenza di una precedente vendita e nella previsione della sua mancata trascrizione e quindi nella compartecipazione all'inadempimento

dell'alienante in virtù dell'apporto dato nel privare di effetti il primo acquisto, al cui titolare incombe di conseguenza la relativa prova a norma dell'art. 2697 cod. civ. (v. Sez. 2, Sentenza n. 8403 del 18/08/1990 Rv. 468915; Sez. 2, Sentenza n. 76 del 08/01/1982 Rv. 417767; Sez. 2, Sentenza n. 4090 del 15/06/1988 Rv. 459190).

Il principio, affermato in caso di doppia alienazione immobiliare, vale logicamente anche nel caso, come quello di specie, di preliminare di vendita a seguito del quale, il promittente-venditore abbia alienato il bene oggetto del preliminare ad un diverso soggetto ed il promissario acquirente non abbia in precedenza trascritto la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto.

Nel caso in esame, è assolutamente pacifico - oltre che documentato - che il D.S. fosse ben consapevole dell'esistenza di un contratto preliminare di vendita concluso tra la società A. e il D. (lo stesso ricorrente a pag. 16 richiama la nota del (OMISSIS) contenente l'invito a rilasciare l'immobile e a ritirare le somme versate "al momento della stipula del preliminare") e, addirittura, dell'intero incarto relativo al giudizio promosso dal D. ex art. 2932 c.c., già nel 1993, come riportato nell'atto di compravendita del (OMISSIS) (trascritto, ai sensi dell'art. 366 c.p.c. n. 6, dai controricorrenti nella parte che interessa con l'indicazione della sede in cui il documento trovasi depositato: v. pag. 11 controricorso).

Può dunque dirsi fornita dal D. (ora dai suoi eredi) la prova della consapevolezza da parte del D.S. dell'esistenza di un precedente preliminare, della conoscenza, da parte sua, della mancata trascrizione della domanda giudiziale da parte del D. e, in definitiva la prova della compartecipazione del D.S. all'inadempimento dell'alienante A. in virtù dell'apporto dato nel privare di effetti la domanda ex art. 2932 c.c., proposta dal promissario acquirente.

La questione di diritto relativa all'applicabilità dell'esimente prevista dell'art. 1227 c.c., comma 2 (con riferimento alla scarsa diligenza mostrata dal D. nell'omettere di assolvere all'onere di trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c.) non risulta sottoposta al giudice di merito, non risultando dal ricorso nessuna informazione in tal senso e dunque il mancato esame di una tale eccezione da parte della Corte territoriale non è oggi censurabile: in tema di concorso del fatto colposo del creditore, previsto dall'art. 1227 c.c., comma 2, al giudice del merito è consentito svolgere l'indagine in ordine all'omesso uso dell'ordinaria diligenza da parte del creditore solo se sul punto vi sia stata espressa istanza del debitore, la cui richiesta integra gli estremi di una eccezione in senso proprio, dato che il dedotto comportamento che la legge esige dal creditore costituisce autonomo dovere giuridico, espressione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede. Il debitore deve inoltre fornire la prova che il creditore avrebbe potuto evitare i danni, di cui chiede il risarcimento, usando l'ordinaria diligenza (v. tra le tante, Sez. 3, Sentenza n. 15750 del 27/07/2015 Rv. 636176; Sez. 3, Sentenza n. 14853 del 27/06/2007 Rv. 597845; Sez. 1, Sentenza n. 20324 del 15/10/2004 Rv. 577722).

3 Con il terzo motivo il ricorrente deduce ai sensi dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, violazione dell'art. 2901 c.c. e omessa, contraddittoria e comunque insufficiente motivazione su un fatto decisivo della controversia, con particolare riferimento al consilium fraudis e al pregiudizio, nonché per violazione dei principi operanti in materia di onere della prova ex art. 2697 c.c., operanti in materia di azione revocatoria.

Rimprovera alla Corte d'Appello di avere ritenuto sussistenti gli estremi dell'azione revocatoria, del tutto assenti nel caso di specie, mancando la doppia alienazione immobiliare, e la coscienza e volontà di ledere le ragioni del D. (come documentato dall'invito scritto a rilasciare l'immobile e ritirare le somme depositate presso il notaio).

Osserva di essere intervenuto nella dinamica negoziale quanto ormai il rapporto D.S. A. era a ormai risolto; richiama nuovamente la rilevante compensatio lucri cum damno già evidenziata nel precedente motivo e rileva la mancanza totale di motivazione sul consilium fraudis e sul danno ingiusto che avrebbe subito il D..

Tale motivo, a differenza dei precedenti, è fondato.

In tema di azione revocatoria, la consapevolezza dell'evento dannoso da parte del terzo contraente - prevista quale condizione dell'azione dall'art. 2901 c.c., comma 1, n. 2 - consiste nella generica conoscenza del pregiudizio che l'atto posto in essere dal debitore può arrecare alle ragioni dei creditori, non essendo necessaria la collusione tra terzo e debitore. Tuttavia, nel caso di contratto preliminare di compravendita a seguito del quale il promittente-venditore abbia alienato il bene oggetto del preliminare ad un diverso soggetto, la prova che l'acquirente dell'immobile fosse a conoscenza del precedente contratto preliminare non è sufficiente, essendo necessaria la prova della sua partecipazione alla dolosa preordinazione dell'alienante, consistente nella specifica intenzione di pregiudicare la garanzia del futuro credito (v. tra le varie, Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 25614 del 03/12/2014 Rv. 633812; Sez. 3, Sentenza n. 6962 del 22/03/2007 Rv. 596285).

Ai fini dell'accoglimento della domanda revocatoria è infatti necessario che sia il debitore che il terzo acquirente del bene abbiano la consapevolezza del pregiudizio recato al creditore dalla vendita del bene.

La Corte abruzzese si è discostata dai suddetti principi di diritto affermati dalla giurisprudenza di legittimità, avendo ravvisato - con riferimento alla posizione del D.S. - il consilium fraudis unicamente nell'acquisto ad un prezzo "di assoluto favore proprio in

considerazione dei diritti vantati e già malamente esercitati dal D." (v. pag. 10 sentenza impugnata): ma sull'elemento decisivo ai fini dell'accoglimento della domanda, cioè sulla conoscenza - da parte del D.S. dell'intenzione della A. di pregiudicare la garanzia del futuro credito, la sentenza è completamente silente e pertanto si rende necessaria la cassazione per nuovo esame della censura sulla scorta dei principi enunciati.

4 Con il quarto ed ultimo motivo si deduce ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, violazione dell'art. 112 c.p.c. (extrapetizione) nonché artt. 2056, 1223, 1226 e 1227 c.c., in materia di determinazione dell'ipotetico danno, anche se in via di stretto subordinate, nonché per violazione dell'art. 2697 c.c., in materia di onere della prova. Il ricorrente contesta il sistema di calcolo del danno, ancorato al prezzo dell'appartamento fissato nel successivo preliminare a sua volta concluso dal D.S. con tale M.. Richiama i principi che regolano il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita, principi nel caso di specie violati dalla Corte d'Appello che invece ha individuato un valore di mercato e lo ha posto semplicemente a carico delle parti appellate senza considerare il vantaggio coevo alla mancata stipula del definitivo.

Inoltre - osserva il ricorrente - la Corte d'Appello, violando il principio dell'onere della prova, ha utilizzato di ufficio dei parametri che la parte neppure aveva fornito; rileva infine che nel caso di specie non sussistevano neppure presupposti per una valutazione equitativa del danno.

Anche tale motivo è fondato.

La giurisprudenza di questa Corte ha più volte affermato che il risarcimento del danno, imputabile al promittente venditore per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita di un bene immobile, consiste nella differenza tra il valore commerciale del bene medesimo al momento in cui l'inadempimento è divenuto definitivo (che, in caso di vendita a terzi, coincide con la trascrizione dell'atto) ed il prezzo pattuito (v. Sez. 2, Sentenza n. 14714 del 30/08/2012 Rv. 624195; Sez. 3, Sentenza n. 25016 del 10/10/2008 Rv. 605254).

La Corte abruzzese si è palesemente discostata da tale insegnamento perchè ha parametrato il risarcimento (precisamente il lucro cessante) al prezzo che D.S. aveva pattuito per rivendere l'immobile ad un terzo (tale M.), pari alla somma di 181.000.000 di Lire (Euro 93.478,70), criterio non solo errato, ma addirittura avulso da una specifica richiesta di parte (la stessa sentenza infatti precisa di averlo utilizzato per sopperire alla mancanza di prove ulteriori, così mostrando di ignorare anche la regola dell'onere probatorio, valevole ovviamente non solo ai fini della prova dell'an ma anche del quantum del risarcimento).

Anche sotto profilo la sentenza deve pertanto essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello di L'Aquila in diversa composizione che, nel riesaminare la vicenda, si atterrà ai principi esposti provvedendo altresì sulle spese del giudizio.

P.Q.M.

rigetta il primo e il secondo motivo; accoglie i restanti motivi; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese, alla Corte d'Appello di L'Aquila in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 19 luglio 2016.

Depositato in Cancelleria il 7 ottobre 2016