

CONTRATTI: Interpretazione del contratto - Risoluzione del contratto per inadempimento - Adempimento o inadempimento di un'obbligazione - Evento condizionate l'efficacia del contratto - In senso sospensivo e risolutiva - Rientra nell'ambito dell'autonomia privata.

Cass. civ., Sez. II, 8 aprile 2022, n. 11440

- in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, 4, 2022, pag. 858 e ss., con commento di Sandro Nardi, *Il contratto si scioglie per l'avverarsi della condizione risolutiva potestativa, anzi no, per recesso unilaterale*.

Le parti, nell'ambito dell'autonomia privata, possono prevedere che l'adempimento o l'inadempimento di un'obbligazione posta a carico di una di esse possa costituire evento condizionante l'efficacia del contratto sia in senso sospensivo che risolutivo, non configurando una illegittima condizione meramente potestativa la pattuizione che fa dipendere dal comportamento – adempiente o meno – della parte l'effetto risolutivo del negozio, e ciò non solo per l'efficacia (risolutiva e non sospensiva) del verificarsi dell'evento dedotto in condizione, ma anche perché tale clausola, attribuendo il diritto di recesso unilaterale dal contratto il cui esercizio è rimesso a una valutazione ponderata degli interessi della stessa parte, non subordina l'efficacia del contratto a una scelta meramente arbitraria della parte medesima.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente -

Dott. FALASCHI Milena - rel. Consigliere -

Dott. ABETE Luigi - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -

Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 1820/2017 R.G. proposto da:

R. & C. - Costruzioni Edili s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Bruno Aiudi, del foro di Pesaro, con procura speciale a margine del e con domicilio eletto in Roma, Largo Teatro Valle n. 6, presso lo studio dell'Avv. Luciano Filippo Bracci;

- ricorrente -

contro

CONSORZIO AGRARIO ADRIATIVO S.C. (già Consorzio Agrario di Pesaro e Urbino s.c.r.l.), in persona del Presidente pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Paolo Ronconi, del Foro di Pesaro, con procura speciale in calce al controricorso e con domicilio eletto in Roma, via Lazio n. 20/C, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe D'Onofrio;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Ancona n. 1555 depositata il 5 dicembre 2016.

Udita la relazione svolta nella Camera di consiglio del 9 novembre 2021 dal Consigliere Dott. Milena Falaschi.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Ritenuto che:

- il Tribunale di Pesaro, con sentenza n. 346 del 2010, rigettava la domanda formulata dal Consorzio Agrario di Pesaro e Urbino s.c.a.r.l. (di seguito "Consorzio") nei confronti della Società R. & C. - Costruzioni Edili s.r.l. volta ad ottenere la dichiarazione di intervenuta risoluzione del preliminare di vendita concluso inter partes con restituzione della somma di Euro 50.000,00 ritenendo rinunciata dalla parte attrice la condizione potestativa risolutiva prevista nell'accordo; accoglieva la domanda riconvenzionale spiegata dalla convenuta e dichiarava la risoluzione del contratto per inadempimento del Consorzio, con condanna di quest'ultimo al risarcimento del danno pari ad Euro 133.177,83;
- sul gravame interposto dal Consorzio, la Corte di appello di Ancora, nella resistenza dell'appellata, con sentenza n. 1555 del 2016, accoglieva l'appello e per l'effetto dichiarava risolto il preliminare di compravendita per essere legittimo l'esercizio del diritto di recesso da parte del Consorzio, come concordato nel contratto preliminare.

Nel dettaglio, la Corte distrettuale, qualificava preliminarmente la clausola contenuta all'art. 1 del preliminare di compravendita secondo cui "Qualora l'edificazione dell'immobile si protragga per oltre tre anni da oggi, il promittente acquirente ha la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di chiedere la risoluzione immediata del contratto senza oneri e di ottenere contestualmente la restituzione delle somme versate maggiorate degli interessi legali" - quale facoltà di recesso pattuita in favore del promissario acquirente, stante il complessivo tenore dell'accordo e l'effettivo assetto finale dei reciproci interessi.

Quanto alla censura relativa alla rinuncia del predetto diritto, la Corte affermava che il comportamento dell'appellante non faceva presupporre in modo univoco e inequivocabile una volontà di rinuncia al diritto di recesso. Difatti, secondo il giudice di secondo grado, l'esercizio di tale diritto non era subordinato ad alcun limite temporale e, al contempo, il protrarsi della durata dell'edificazione

era compensato (in contratto) dalla messa a disposizione da parte della promittente venditrice di altra idonea sede dove il Consorzio poteva temporaneamente esercitare le sue attività. Pertanto, nessuna delle parti aveva avvertito l'esigenza di definire immediatamente il rapporto dopo lo spirare dei tre anni poichè, da un lato, il Consorzio era garantito dalla disponibilità di un'altra sede e, dall'altro, la società costruttrice compensava il proprio ritardo nell'esecuzione dei lavori mediante la messa a disposizione di detta sede.

La Corte distrettuale affermava, poi, che il tenore della comunicazione del 22.05.2007 - nella quale la Società costruttrice invitava il Consorzio ad esercitare detto diritto nel termine di venti giorni - confermava la possibilità di esercitare il diritto di recesso anche al momento dell'ultimazione dell'opera. Ne derivava, quindi, la legittimità e l'efficacia dell'atto del 01.06.2007 con cui il Consorzio esercitava il recesso, con conseguente risoluzione del contratto;

- per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Ancora, la R. & C. srl propone ricorso, affidato a sette motivi, cui resiste con controricorso il Consorzio Agrario;
- in prossimità dell'adunanza camerale parte resistente ha curato il deposito di memoria illustrativa.

Atteso che:

- con il primo motivo parte ricorrente denuncia, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la violazione e la falsa applicazione degli artt. 112, 342 c.p.c. e art. 329 c.p.c., comma 2, per aver la Corte di appello deciso sulla questione relativa alla qualificazione della clausola di recesso, senza essere stata devoluta al suo esame.

Sostiene la società ricorrente che la qualificazione della clausola da parte del giudice di prime cure non sarebbe stata oggetto di censura in sede di appello da parte del Consorzio, con conseguente nullità della sentenza di appello per violazione del principio della corrispondenza tra chiesto e pronunciato, avendo statuito su una questione non devoluta all'esame della Corte di appello.

Con il secondo motivo parte ricorrente lamenta, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la violazione e la falsa applicazione dell'art. 101 c.p.c., per non aver il giudice di appello concesso alle parti la possibilità di depositare memorie in ordine alla questione relativa alla natura della clausola contrattuale, impedendo così alle stesse di esercitare il loro diritto di difesa su una materia divenuta oggetto del giudizio di appello.

Con il terzo motivo parte ricorrente censura, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1362 c.c. e segg., per aver il giudice di appello fatto mal governo delle regole ermeneutiche ai fini dell'interpretazione della clausola contrattuale, considerandola erroneamente attributiva del diritto di recesso in capo all'acquirente.

Ad avviso della ricorrente, si tratterebbe di una condizione unilaterale risolutiva, con operatività non automatica ma rimessa alla volontà della parte beneficiaria di avvalersene. Peraltro, data l'immediatezza della risoluzione, la situazione di incertezza sulla sorte del contratto derivante dal verificarsi dell'evento condizionante - la durata dell'edificazione - avrebbe dovuto ritenersi di breve durata la relativa facoltà.

Con il quarto motivo parte ricorrente censura, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1373 c.c., per aver la Corte di appello riconosciuto la legittimità del diritto di recesso del promissario acquirente anche dopo la realizzazione dell'opera da parte della promittente venditrice, senza peraltro verificare la volontà delle parti di derogare alla regola generale in tema di esercizio del diritto di recesso.

Più precisamente, la ricorrente deduce l'illegittimità dell'esercizio del diritto di recesso per essere questo intervenuto dopo l'esecuzione della prestazione della società costruttrice, ossia dopo il completamento dell'opera oggetto del contratto. In altri termini, avendo avuto il contratto esecuzione, il Consorzio, in linea con la giurisprudenza di legittimità, non avrebbe potuto legittimamente recedere, salvo espressa deroga contrattuale, non sussistente nel caso di specie.

Con il quinto motivo parte ricorrente censura, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1175 e 1375 c.c., per non aver il giudice del gravame svolto alcun sindacato sul corretto esercizio della facoltà di recesso in linea con la clausola generale di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto.

I primi cinque motivi di ricorso, da trattare congiuntamente essendo tutti attinenti, seppur sotto diversi profili, all'individuazione della disciplina contrattuale da applicare nella specie, sono infondati.

Occorre precisare che rientra nel potere del giudice di appello qualificare il rapporto dedotto in giudizio in modo diverso rispetto a quanto prospettato dalle parti o ritenuto dal giudice di prime cure, purchè non introduca nel tema controverso nuovi elementi di fatto e lasci inalterati il "petitum" e la "causa petendi", esercitando tale potere-dovere nell'ambito delle questioni riproposte con il gravame, rispetto alle quali la qualificazione giuridica costituisca la necessaria premessa logico-giuridica (Cass. n. 12875 del 2019).

Del resto, il giudice del merito, nell'indagine diretta all'individuazione del contenuto e della portata delle domande sottoposte alla sua cognizione, non è tenuto a uniformarsi al tenore meramente letterale degli atti, ma deve aver riguardo al contenuto della pretesa fatta valere in giudizio e può considerare, come implicita, un'istanza non espressa ma connessa al "petitum" e alla "causa petendi" (Cass. n. 7322 del 2019).

La Corte del merito nell'esaminare il gravame ha - in via pregiudiziale - analizzato e definito la natura della clausola per cui è contesa e poi ha proceduto alla valutazione delle censure relative all'operatività della stessa.

Orbene, è pacifico che la clausola contrattuale in esame - secondo cui "Qualora l'edificazione dell'immobile si protragga per oltre tre anni da oggi, il promittente acquirente ha la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di chiedere la risoluzione immediata del contratto senza oneri e di ottenere contestualmente la restituzione delle somme versate maggiorate degli interessi legali" - riconosca una facoltà di risoluzione immediata dell'accordo in favore del promissario acquirente ed è altrettanto evidente che siffatta facoltà non sia stata esercitata dal Consorzio allo spirare del termine pattuito. Pertanto, la questione controversa concerne la valutazione circa la rinuncia (o meno) all'esercizio di detta facoltà contrattualmente prevista in favore del Consorzio, riconosciuta dal primo giudice ed esclusa dal secondo.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, le parti, nell'ambito dell'autonomia privata, possono prevedere che l'adempimento o l'inadempimento di un'obbligazione posta a carico di una di esse possa costituire evento condizionante l'efficacia del contratto sia in senso sospensivo che risolutivo, non configurando una illegittima condizione meramente potestativa la pattuizione che fa dipendere dal comportamento - adempiente o meno - della parte l'effetto risolutivo del negozio, e ciò non solo per l'efficacia (risolutiva e non sospensiva) del verificarsi dell'evento dedotto in condizione, ma anche perchè tale clausola, attribuendo il diritto di recesso unilaterale dal contratto il cui esercizio è rimesso a una valutazione ponderata degli interessi della stessa parte, non subordina l'efficacia del contratto a una scelta meramente arbitraria della parte medesima (Cass. n. 17859 del 2003).

Nella specie, la stessa Corte di appello - in linea con quanto accertato dal Tribunale - ha in sostanza qualificato detta clausola come condizione risolutiva non meramente potestativa. Tuttavia, diversamente dal giudice di prime cure, la Corte ha ritenuto non rinunciata siffatta condizione e quindi ancora operante la facoltà di recesso. Ciò lo ha desunto dall'imprecisione delle risultanze probatorie sulla collocazione temporale del controllo dei lavori del cantiere da parte del Consorzio, nonchè dal tenore della raccomandata del 22.05.2007 con cui la Società ricorrente invitava il Consorzio Agrario ad esercitare il diritto nel termine di venti giorni.

L'interpretazione di un contratto, traducendosi in una operazione di accertamento della volontà dei contraenti, si risolve in una indagine di fatto riservata al giudice di merito, censurabile in cassazione soltanto per violazione delle regole ermeneutiche di cui agli artt. 1362 c.c. e segg., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, oppure per omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nella formulazione conseguente alla novella di cui al D.L.

n. 83 del 2012, nella specie *ratione temporis* applicabile (da ultimo, cfr. Cass. n. 14355 del 2016 e Cass. n. 9550 del 2018). Allorchè il ricorrente denunci che l'interpretazione dell'atto negoziale, compiuta dal giudice di merito, abbia violato le fattispecie legislative di cui agli artt. 1362 c.c. e segg., egli deve non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione, mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esse contenuti, ma anche precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato. Ove invece il ricorrente voglia lamentare che il giudice, nell'accertare il reale contenuto del programma contrattuale, sia incorso nel vizio ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, egli deve, in osservanza degli oneri di ammissibilità e di procedibilità di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 4 e art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4, indicare specificamente quale "fatto", ovvero quale dato materiale, o episodio fenomenico, non sia stato preso in considerazione nel provvedimento impugnato, sempre che tale "fatto" sia munito di un tale rilievo interpretativo da prospettarsi come "decisivo", nel senso che, se esaminato, avrebbe portato con certezza ad altra ricostruzione del contenuto del contratto e quindi determinato un esito opposto della controversia. Ne consegue che non è comunque ammissibile la censura che si risolva, in realtà, nella prospettazione della astratta ipotizzabilità di interpretazioni del contratto diverse da quella prescelte dal giudice di merito e più favorevoli al ricorrente, neppur dovendo la sentenza dar conto di tutte le argomentazioni difensive che delineano ulteriori plausibili qualificazioni dell'operazione contrattuale. Ciò premesso, la sentenza impugnata della Corte d'appello di Ancona ha ricostruito l'oggetto del contratto preliminare concluso fra le parti sulla base del riportato art. 1 della scrittura, lì dove i contraenti prevedono la facoltà in capo al promissario acquirente di sciogliere il vincolo in ipotesi di edificazione protratta oltre il triennio dalla stipula. Così definito l'oggetto del preliminare, la Corte di merito ne ha inferito che lo scopo del trasferimento fosse che l'edificazione avvenisse entro un certo lasso di tempo, il che giustificava l'attribuzione di siffatta facoltà.

Questa clausola è stata trattata dalla Corte d'appello di Ancona come una "condizione risolutiva" e sul fondamento di essa è stata accolta la domanda di risoluzione del Consorzio, conformemente a quella che era stata la prospettazione delle ragioni di diritto posta sin dall'inizio del giudizio a fondamento della loro pretesa.

Ad avviso dei giudici del merito la condizione si doveva intendere verificata allo scadere del terzo anno. Era stata, tuttavia accertata una prosecuzione del comune interesse dalle parti al perdurare degli effetti del contratto, anche dopo il superamento del termine e in tal modo, la Corte distrettuale ha correttamente interpretato, sulla base delle modalità stabilite dalle parti per il regolamento del rapporto, il significato della clausola n. 1 del contratto preliminare come contenente una condizione risolutiva, e tale accertamento costituisce un'indagine di fatto, riservata al giudice di merito, che può

essere censurata in sede di legittimità soltanto ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (arg. da Cass. n. 10921 del 2000). Altrettanto convincentemente la Corte territoriale ha affermato che il protrarsi della durata dell'edificazione era compensato dalla messa a disposizione da parte della società costruttrice di un'altra sede per il Consorzio, essendo chiaro che nessuna delle parti aveva avvertito l'esigenza di definire immediatamente il rapporto dopo il decorso del termine pattuito. Per tale ragione ha rilevato che le parti avevano proseguito il rapporto nella reciproca buona fede sino alla definitiva ultimazione dell'opera, momento in cui il Consorzio aveva la facoltà, contrattualmente prevista, di valutare il persistere o meno della convenienza dell'affare.

Siffatta soluzione, secondo la Corte di appello, trovava conferma dal tenore letterale della comunicazione del 22 maggio 2015 con cui la stessa società invitata controparte ad esercitare il proprio diritto entro il termine di 20 giorni, con conseguente legittimità dell'atto del 1 giugno 2007 con cui il Consorzio esercitava il recesso.

Spetta egualmente all'attività interpretativa del giudice di merito, qui congruamente espletata dalla Corte di merito, individuare se il termine condizionante risolutivamente l'efficacia del contratto preliminare di vendita immobiliare sia stato o meno rinunciato dalla parte nel cui interesse era stato previsto (si veda Cass. n. 2119 del 2015).

Trattasi a ben vedere di una valutazione di merito delle risultanze istruttorie, come tale non censurabile in sede di legittimità, e non già di una diversa qualificazione della vicenda contrattuale; le censure non possono trovare ingresso in sede di legittimità;

- con il sesto motivo parte ricorrente lamenta, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la violazione e la falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c., per aver la Corte di appello ritenuto non precise le risultanze istruttorie sulla collazione temporale del controllo sul cantiere esercitato dal Consorzio, con conseguente svalutazione di tale dato.

Con il settimo motivo parte ricorrente lamenta, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la violazione e la falsa applicazione dell'art. 111 Cost., comma 6 e art. 132 c.p.c., in relazioni alle gravi difficoltà nell'identificare con sicurezza le ragioni della decisione create dalla sentenza impugnata.

I motivi - al di là dell'apparente articolazione come violazione di legge - sono inammissibili in quanto vertono su una questione di merito, ossia sulla valutazione delle risultanze probatorie relative al controllo in cantiere da parte del Consorzio, proponendone una alternativa rispetto a quella dal giudice del gravame, conforme al convincimento del giudice di prime cure, senza chiarire perchè dovrebbe essere preferibile l'una piuttosto che l'altra.

Conclusivamente, il ricorso va respinto.

Le spese processuali, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Poichè il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto del Testo Unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte della società ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso;

condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio in cassazione in favore del Consorzio, liquidate in complessivi Euro 4.300,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie e agli accessori come per legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte di Cassazione, il 9 novembre 2021.

Depositato in Cancelleria il 8 aprile 2022