

**Autorità:** Cassazione civile sez. un.

**Data:** 18/05/2006

**n.** 11624

**Classificazioni:** OBBLIGAZIONI E CONTRATTI - Adempimento - - in genere

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CARBONE	Vincenzo	-	Presidente Aggiunto	-
Dott. IANNIRUBERTO	Giuseppe	-	Presidente di Sezione	-
Dott. VITTORIA	Paolo	-	Presidente di Sezione	-
Dott. MENSITIERI	Alfredo	-	Consigliere	-
Dott. MORELLI	Mario Rosario	-	Consigliere	-
Dott. VIDIRI	Guido	-	Consigliere	-
Dott. MERONE	Antonio	-	Consigliere	-
Dott. BONOMO	Massimo	-	Consigliere	-
Dott. BERRUTI	Giuseppe Maria	-	rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

L.G.W., V.T., elettivamente domiciliati in  
ROMA, VIA MONTE ZEBIO 30, presso lo studio dell'avvocato GIAN MARIA  
CAMICI, rappresentati e difesi dagli avvocati CAPPABIANCA EZIO  
TONFONI, EUGENIO, giusta delega in calce al ricorso;

- ricorrenti -

contro

P.M.;

- intimata -

e sul 2° ricorso n. 15036/01 proposto da:

P.M., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA TEVERE  
46/A, presso lo studio dell'avvocato PALA GIUSEPPE, che la  
rappresenta e difende unitamente all'avvocato LORENZO MAGRINI, giusta  
delega in calce al controricorso e ricorso incidentale;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

contro

L.G.W., V.T.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 542/00 della Corte d'Appello di FIRENZE,  
depositata il 21/03/00;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del  
16/03/06 dal Consigliere Dott. Ettore BUCCIANTE;

uditi gli Avvocati Giammaria CAMICI per delega dell'avvocato Ezio  
Tonfoni, Giuseppe PALA;

udito il P.M. in persona dell'Avvocato Generale Dott. IANNELLI  
Domenico che ha concluso per il rigetto del ricorso principale,  
rinvio per il resto ad una sezione semplice.

## Fatto

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 18 marzo 1998 il Tribunale di Pistoia ha pronunciato la risoluzione, per inadempimento di P.M., di un contratto preliminare con il quale costei si era obbligata a vendere a L.G.W. e V.T. un podere con casa colonica sito in (OMISSIS), e ha condannato la promittente alienante alla restituzione degli acconti ricevuti, nella misura di L. 17.000.000, nonché al rimborso delle spese di giudizio.

Impugnata in via principale da L.G.W. e V. T., incidentalmente da P.M., la decisione è stata riformata dalla Corte di appello di Firenze, che con sentenza del 21 marzo 2000, in parziale accoglimento di entrambi i gravami, ha dichiarato il contratto risolto per inadempimento del L.G. e della V., ha rideterminato in L. 16.000.000 la somma che doveva essere loro rimborsata, ha confermato il rigetto della domanda di risarcimento di danni formulata dalla P., ha posto a carico degli appellanti principali metà delle spese di entrambi i gradi di giudizio, compensandole tra le parti per l'altra metà. A queste pronunce il giudice di secondo grado è pervenuto ritenendo: che "unica ragione della mancata stipula va ricondotta alla mancata proprietà del bene da parte della promittente venditrice, ma appare pacifico che in realtà anche tale questione era stata risolta precedentemente (il che assorbe ogni rilievo relativo all'effettiva conoscenza di tale altruità da parte dei L.G.) essendosi la P. presentata munita di procura a vendere del tutto rituale, relativa al bene de quo e rilasciata dai proprietari due giorni prima e davanti allo

stesso notaio"; che "è d'altronde indiscusso che in caso di preliminare di vendita l'obbligo del promittente venditore è quello di procurarsi la proprietà del bene o di ottenere dal proprietario il consenso o l'autorizzazione alla vendita - Cass. 18.4.96 n. 3677; 14.2.77 n. 367; 11.8.90 n. 8228 - per cui non è dato vedere cosa possa imputarsi alla P. che era perfettamente in grado di vendere il bene alla data prefissata"; che "non può sostenersi - come sembrano fare i L.G. - che essi acquistando da "altri" potevano risultare meno garantiti, rispetto alla P.: invero nei loro confronti e in relazione alle garanzie loro spettanti per legge, unico interlocutore era e restava la P. personalmente e direttamente, per cui solo sulla P. continuavano a ricadere tutte le garanzie in materia di vizi o di evizione - v. Cass. 6.7.84 n. 3963"; che "non vi è alcuna prova (che la P. nemmeno ha chiesto di fornire)", in ordine ai danni da lei lamentati.

L.G.W. e V.T. hanno proposto ricorso per cassazione, in base a un motivo. P.M. si è costituita con controricorso, formulando a sua volta due motivi di impugnazione in via incidentale, e ha depositato una memoria.

## **Diritto**

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

In quanto proposte contro la stessa sentenza, le due impugnazioni vanno riunite in un solo processo, in applicazione dell'art. 335 c.p.c..

Con il motivo addotto a sostegno del ricorso principale L.G. W. e V.T. lamentano che la Corte di appello "ha applicato il disposto dell'art. 1478 c.c. anzichè quanto previsto dall'art. 1479 c.c.", pur se "al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita la sig.ra P.M. non aveva messo a conoscenza i promittenti acquirenti che l'immobile fosse di proprietà di altri" e in tali casi "è possibile per il compratore chiedere la risoluzione del contratto salvo che il venditore non abbia, nel frattempo, acquistato la proprietà della cosa", mentre "nella fattispecie ciò era tanto più importante perchè esistevano, come è stato riconosciuto da tutti i testi, problemi di esercizio del diritto di prelazione da parte di terzi, con la conseguenza che i ricorrenti non avrebbero più avuto la garanzia da parte del loro originale contraddittore e promittente venditore". Secondo i ricorrenti principali, pertanto, P. M. avrebbe dovuto acquistare lei stessa l'immobile in questione e poi trasferirlo a loro, sicchè legittimamente avevano rifiutato di farselo alienare direttamente dagli effettivi proprietari, per il tramite della stessa P. in veste di loro procuratrice.

In ordine alle modalità di adempimento dell'obbligazione assunta dal promittente venditore di una cosa altrui, nella giurisprudenza di legittimità è insorto un contrasto, per la cui composizione la causa è stata assegnata alle sezioni unite.

In prevalenza, questa Corte si è orientata nel senso che la prestazione può essere eseguita, indifferentemente, acquistando il bene e ritrasmettendolo al promissario, oppure facendoglielo alienare direttamente dal reale proprietario, in quanto l'art. 1478 c.c. - relativo al contratto definitivo di vendita di cosa altrui, ma applicabile per analogia anche al preliminare - dispone che il venditore "è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore", il che può ben avvenire anche facendo sì che il terzo, al quale il bene appartiene, lo ceda egli stesso al promissario (v., tra le più recenti, Cass. 6 ottobre 2000 n. 13330, 23 febbraio 2001 n. 2656, 27 novembre 2001 n. 15035, 5 novembre 2004 n. 21179, 24 novembre 2005 n. 24782).

Talvolta si è però deciso che l'obbligazione in questione deve invece essere adempiuta acquistando il bene e ritrasferendolo, in particolare nel caso in cui l'altra parte non fosse stata consapevole dell'altruità, poichè l'art. 1479 c.c. - anch'esso dettato per la vendita definitiva, ma estensibile a quella preliminare - abilita il compratore a "chiedere la risoluzione del contratto, se, quando l'ha concluso, ignorava che la cosa non era di proprietà del venditore, e se frattanto il venditore non gliene ha fatto acquistare la proprietà" (v. Cass. 5 luglio 1990 n. 7054, 10 marzo 1999 n. 2091, relative, rispettivamente, a un contratto definitivo e a uno preliminare di vendita di cosa altrui).

Ritiene il collegio che debba essere seguito l'indirizzo giurisprudenziale maggioritario.

Stante la latitudine delle citate previsioni normative, non vi è ragione per escludere che la prestazione possa essere eseguita "procurando" il trasferimento del bene direttamente dall'effettivo proprietario, senza necessità di un doppio trapasso; il 2 comma dell'art. 1478 c.c., menziona bensì l'acquisto che eventualmente compia l'alienante, nel caso di vendita (definitiva) di cosa altrui, ma come una particolare modalità di adempimento, alla quale eccezionalmente riconnette l'effetto di far diventare senz'altro proprietario il compratore.

Nè una diversa soluzione può essere adottata per il caso in cui il promissario avesse ignorato, al momento della conclusione del preliminare, la non appartenenza del bene al promittente. Il disposto dell'art. 1479 c.c., che consente al compratore in "buona fede" di chiedere la risoluzione del contratto, è coerente con la natura - di vendita definitiva - del negozio cui si riferisce, destinato, nell'intenzione delle parti, a esplicare quell'immediato effetto traslativo che è stabilito dall'art. 1376 c.c., ma è impedito dall'altruità della cosa: altruità che invece non incide sul sinallagma instaurato con il contratto preliminare, il quale ha comunque efficacia soltanto obbligatoria, essendo quella reale differita alla stipulazione del definitivo, sicchè nessun documento, fino alla scadenza del relativo termine, ne deriva per il promissario. Dall'art. 1479 c.c., pertanto, non può desumersi che egli sia abilitato ad agire per la

risoluzione - e quindi ad opporre l'exceptio inadimpleti contractus - se l'altra parte, nel momento in cui vi è tenuta, è comunque in grado di fargli ottenere l'acquisto, direttamente dal proprietario.

D'altra parte, il ritenere esatta tale modalità di adempimento è in sintonia con l'essenza e la funzione del contratto preliminare di vendita, quali sono state individuate nelle più recenti elaborazioni dottrinali, che hanno superato la concezione tradizionale dell'istituto e che qualche riflesso hanno avuto anche in giurisprudenza.

Il contratto preliminare non è più visto come un semplice pactum de contrahendo, ma come un negozio destinato già a realizzare un assetto di interessi prodromico a quello che sarà compiutamente attuato con il definitivo, sicchè il suo oggetto è non solo e non tanto un fare, consistente nel manifestare successivamente una volontà rigidamente predeterminata quanto alle parti e al contenuto, ma anche e soprattutto un sia pure futuro dare: la trasmissione della proprietà, che costituisce il risultato pratico avuto di mira dai contraenti. Se il bene già appartiene al promittente, i due aspetti coincidono, pur senza confondersi, ma nel caso dell'altruità rimangono distinti, appunto perchè lo scopo può essere raggiunto anche mediante il trasferimento diretto della cosa dal terzo al promissario, il quale ottiene comunque ciò che gli era dovuto, indipendentemente dall'essere stato - o non - a conoscenza della non appartenenza della cosa a chi si era obbligato ad alienargliela.

Nè vale obiettare che l'identità del venditore, come i ricorrenti principali deducono, non è indifferente per il compratore, il quale può risultare meno tutelato, relativamente all'evizione e ai vizi.

In proposito, in consonanza con le menzionate opinioni dottrinali, la giurisprudenza si è orientata nel senso che la conclusione del definitivo, per tali profili, non assorbe nè esaurisce gli effetti del preliminare, il quale continua a regolare i rapporti tra le parti, sicchè il promittente alienante resta responsabile per le garanzie di cui si tratta (v., da ultimo, Cass. 27 novembre 2001 n. 15035).

Si deve quindi affermare che il promittente venditore di una cosa che non gli appartiene, anche nel caso di buona fede dell'altra parte, può adempiere la propria obbligazione procurando l'acquisto del promissario direttamente dall'effettivo proprietario.

Alla stregua di questo principio, il ricorso principale va rigettato, dovendosi riconoscere che la Corte di appello correttamente ha ritenuto superfluo accertare se L.G.W. e V. T. fossero stati inizialmente ignari dell'altruità dell'immobile in questione, essendo anche in tale ipotesi ingiustificato il loro rifiuto di addivene alla conclusione del contratto definitivo, dato che P.M. si era munita di una procura rilasciata dagli effettivi proprietari del bene, che la abilitava a effettuarne la vendita in nome loro.

Con il primo motivo del ricorso incidentale si deduce che "la Corte d'Appello ha dichiarato la risoluzione del contratto preliminare de quo per inadempimento di Controparte senza condannarla al risarcimento del danno richiesto che all'inadempimento consegue per legge non tenendo conto che tale domanda di risarcimento del danno, che spetta in ogni modo alla "comparsente, era stata avanzata anche in via equitativa".

La doglianza va disattesa, poichè con la sentenza impugnata si è rilevato che nessuna prova, in ordine ai danni asseritamele subiti, era stata data nè offerta da P.M.: prova che comunque avrebbe dovuto essere fornita, relativamente all'an, poichè è soltanto per la determinazione del quantum che si può fare luogo alla liquidazione in via equitativa, ove non ne sia dimostrabile il preciso ammontare (v., per tutte, Cass. 18 agosto 2005 n. 16112).

Con il secondo motivo del ricorso incidentale P.M. lamenta che "una volta liquidate come da dispositivo le spese di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> grado la Corte di appello non ha imposto a Controparte la restituzione delle somme che le erano state liquidate a titolo di spese legali dal Primo Giudice".

Neppure questa censura può essere accolta, in quanto dalle conclusioni riportate nell'epigrafe della sentenza impugnata risulta che la domanda di restituzione di cui si tratta non era stata formulata.

Anche il ricorso incidentale deve essere pertanto rigettato.

Le spese del giudizio di Cassazione vengono compensate tra le parti, in considerazione della reciproca loro soccombenza.

## **PQM**

### **DISPOSITIVO**

La Corte riunisce i ricorsi; li rigetta entrambi; compensa tra le parti le spese del giudizio di Cassazione.

Così deciso in Roma, il 16 marzo 2006.

Depositato in Cancelleria il 18 maggio 2006