



0004832/16

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

\*VENDITA

R.G.N. 9562/2011

Cron. 4832

Rep. C1

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente - Ud. 04/02/2016
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere - PU
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Rel. Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -
- Dott. MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 9562-2011 proposto da:

FASANO OSVALDO FSNSLD44H07H588C, elettivamente  
 domiciliato in ROMA, VIA GIULIO CESARE 223, presso lo  
 studio dell'avvocato CINZIA LAURICELLA, rappresentato  
 e difeso dall'avvocato SILVANA FANTINI;

- **ricorrente** -

**contro**

ULISSE 2000 SRL 06481090014;

- **intimato** -

avverso la sentenza n. 287/2010 della CORTE D'APPELLO  
 di TORINO, depositata il 25/02/2010;


2016

269

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 04/02/2016 dal Consigliere Dott. VINCENZO  
CORRENTI;

udito l'Avvocato LAURICELLA Cinzia, <sup>con delega</sup> ✓ difensore del  
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. UMBERTO DE AUGUSTINIS che ha concluso  
per il rigetto del ricorso.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 3.4.2003 srl Ulisse 2000 convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Trento Osvaldo Fasano esponendo di aver stipulato preliminare di vendita 1.12.1995 relativo a dieci autorimesse che questi si era obbligato ad acquistare per il prezzo di lire 250.000.000 contestualmente pagato oltre IVA ed accessori; di essere stata prevista la stipula del definitivo non appena ultimato il frazionamento e l'accatastamento, verosimilmente entro il 28.2.1996 e comunque entro il 30.11.1996, con pattuizione , in caso di inosservanza di tale termine, di penale pari a lire 100.000 al giorno; di essere il frazionamento stato eseguito l'11.7.1996; di avere invitato il Fasano con lettera 26.11.1996 al rispetto degli impegni, con ulteriore diffida 23.4.2002 senza esito.

Chiedeva il pagamento della penale ed il trasferimento ex art. 2932 cc condizionandone l'efficacia al pagamento di vari importi, ovvero, in via subordinata, i danni.

Il convenuto chiedeva il rigetto deducendo l'inadempimento della promittente venditrice e l'inoperatività della penale di cui, comunque , chiedeva la riduzione ed in sede di conclusioni la risoluzione per inadempimento dell'attrice, i danni e la restituzione del prezzo.

Il Tribunale trasferiva gli immobili al Fasano condizionatamente al pagamento di euro 1291,14 oltre interessi e lo condannava al pagamento di euro 25,82 giornalieri dal 1.12.1996, sentenza appellata da Fasano in via principale e da Ulisse 2000 in via incidentale.

La Corte di appello di Torino, con sentenza 25.2.2010, rigettava gli appelli richiamando, rispetto alla doglianza del Fasano circa la non ultimazione delle autorimesse, la mancata comunicazione dell'accatastamento e del frazionamento, la mancata immissione in possesso, la statuizione del Tribunale secondo cui nel

contratto non vi era un obbligo di consegna anticipata rispetto al momento della stipula, il Fasano doveva prendere in consegna le autorimesse entro 15 giorni dalla comunicazione della loro ultimazione, non vi era un termine per la consegna ma l'obbligo di accettarla al fine di sollevare la venditrice dagli oneri relativi anteriormente al trasferimento, stante anche la possibilità di rivendita a terzi.

La Corte territoriale, esaminando i motivi di gravame, richiamava l'art. 7 del contratto ed escludeva un inadempimento di Ulisse 2000 tale da giustificare il rifiuto della stipula, confermava l'operatività della penale.

Ricorre Fasano con otto motivi, illustrati da memoria con produzione di visure, non svolge difese controparte.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo si deduce violazione dell'art. 112 cpc circa l'obbligo di pronunciare su tutta la domanda, con quesito.

Col secondo motivo si lamenta violazione dell'art. 1455 cc perché la domanda di Fasano si fonda sull'inadempimento di Ulisse 2000, accertato dal giudice di appello, con quesito.

Col terzo motivo si lamenta violazione dell'art. 112 cpc per non avere il giudice di appello risposto alla domanda attinente alla mancata esecuzione dei lavori entro il termine previsto, con quesito.

Col quarto motivo si denuncia omissione e/o contraddittorietà della motivazione su fatto controverso decisivo per la dichiarata equipollenza tra comunicazione del termine dei lavori e richiesta di procedere al rogito, con quesiti.

Col quinto motivo si lamenta violazione degli artt. 1460 e 1382 cc in ordine all'affermazione che gli inadempimenti di Ulisse 2000 sarebbero inconferenti ad escludere la penale.

Col sesto motivo si deduce omessa e/o contraddittoria motivazione su fatto controverso e decisivo in ordine all'interpretazione della seconda parte dell'art. 7 del preliminare e dei connessi artt. 3 e 3/3.

Col settimo motivo si lamenta violazione dell'art. 112 cpc in ordine all'assunta genericità della doglianza relativa alla riduzione della penale.

Con l'ottavo motivo si denuncia violazione dell'art. 1384 cc in ordine all'effettiva incidenza sull'equilibrio delle prestazioni.

Le censure non meritano accoglimento.

La Corte di appello ha interpretato il contratto, valutato comparativamente il comportamento delle parti ed escluso l'inoperatività della penale.

Ciò premesso le plurime censure di violazione dell'art. 112 cpc omettono di riportare analiticamente domande ed eccezioni proposte in primo grado ed in appello non mettendo questa Corte nella condizione di valutarne la decisività e si traducono in affermazioni assiomatiche mentre le altre doglianze richiedevano denuncia ex art. 1362 cc in ordine ai criteri ermeneutici violati.


Premesso che i quesiti non sono necessari, *ratione temporis*, trattandosi di sentenza successiva al 4.7.2009, va rilevato che l'opera dell'interprete, mirando a determinare una realtà storica ed obiettiva, qual è la volontà delle parti espressa nel contratto, è tipico accertamento in fatto istituzionalmente riservato al giudice del merito, censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei canoni legali d'ermeneutica contrattuale posti dagli artt. 1362 ss. CC, oltre che per vizi di motivazione nell'applicazione di essi; pertanto, onde far valere una violazione sotto entrambi i due cennati profili, il ricorrente per cassazione deve, non solo fare esplicito riferimento alle regole legali d'interpretazione mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principî in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato

dai canoni legali assuntivamente violati o questi abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti.

Di conseguenza, ai fini dell'ammissibilità del motivo di ricorso sotto tale profilo prospettato, non può essere considerata idonea - anche ammesso ma non concesso lo si possa fare implicitamente - la mera critica del convincimento, cui quel giudice sia pervenuto, operata, come nella specie, mediante la mera ed apodittica contrapposizione d'una difforme interpretazione a quella desumibile dalla motivazione della sentenza impugnata, trattandosi d'argomentazioni che riportano semplicemente al merito della controversia, il cui riesame non è consentito in sede di legittimità (*e pluribus* Cass. 9.8.04 n. 15381, 23.7.04 n. 13839, 21.7.04 n. 13579, 16.3.04 n. 5359, 19.1.04 n. 753).

Né può utilmente invocarsi, come sembra, la mancata considerazione del comportamento delle parti.

Ad ulteriore specificazione del posto principio generale d'ordinazione gerarchica delle regole ermeneutiche, il legislatore ha, inoltre, attribuito, nell'ambito della stessa prima categoria, assorbente rilevanza al criterio indicato nel primo comma dell'art. 1362 CC - eventualmente integrato da quello posto dal successivo art. 1363 CC per il caso di concorrenza d'una pluralità di clausole nella determinazione del pattuito - onde, qualora il giudice del merito abbia ritenuto il senso letterale delle espressioni utilizzate dagli stipulanti, eventualmente confrontato con la ratio complessiva d'una pluralità di clausole, idoneo a rivelare con chiarezza ed univocità la comune volontà degli stessi, cosicché non sussistano residue ragioni di divergenza tra il tenore letterale del negozio e l'intento effettivo dei contraenti - ciò che è stato fatto nella specie dalla corte territoriale, con considerazioni sintetiche ma esaustive - detta operazione deve ritenersi utilmente compiuta, anche senza che si sia fatto ricorso al criterio sussidiario del secondo comma dell'art. 1362 CC, che



attribuisce rilevanza ermeneutica al comportamento delle parti successivo alla stipulazione (Cass. 4.8.00 n. 10250, 18.7.00 n. 9438, 19.5.00 n. 6482, 11.8.99 n. 8590, 23.11.98 n. 11878, 23.2.98 n. 1940, 26.6.97 n. 5715, 16.6.97 n. 5389); non senza considerare, altresì, come detto comportamento, ove trattisi d'interpretare, come nella specie, atti soggetti alla forma scritta *ad substantiam*, non possa, in ogni caso, evidenziare una formazione del consenso al di fuori dell'atto scritto medesimo (Cass. 20.6.00 n. 7416, 21.6.99 n. 6214, 20.6.95 n. 6201, 11.4.92 n. 4474).

Potrebbe apparire singolare che chi ha pagato quasi interamente il prezzo non sia interessato alla stipula ma la Corte ha valorizzato la circostanza che la previsione di prendere in consegna le autorimesse e di stipulare era dettata dalla necessità di evitare ulteriori oneri al venditore mentre in ordine alla penale va precisato che era già stata ridotta in primo grado e l'appello non forniva argomenti per una ulteriore riduzione.

In particolare il primo motivo è generico, il secondo è infondato perché è stato escluso l'inadempimento di Ulisse 2000, il terzo propone una questione nuova, il quarto non considera che la sentenza ha dato risposta adeguata sulla quale si esprime mero dissenso, il quinto propone una diversa valutazione di fatto, il sesto imponeva una rituale impugnazione ex art. 1362 cc sui criteri ermeneutici adottati, il settimo non riporta le censure proposte, l'ottavo è inconferente perché la sentenza invocata, e citata a pagina 26 del ricorso, riguarda una causa di lavoro in cui il datore di lavoro ha investito il TFR del dipendente.

In definitiva il ricorso va rigettato, senza pronunzia sulle spese in mancanza di difese di controparte in questa sede.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso.

Roma 4 febbraio 2016.

*Franchini*

Il consigliere estensore

*Parent*

il Presidente

*Gravellu*

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 11 MAR. 2016

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI