

Preliminare di vendita

CASSAZIONE CIVILE, sez. II, 31 agosto 2005, n. 17562

Pres. Mensitieri - Rel. Piccialli - P.M. Golia (diff.) - G. C. e G. P. (avv. Maurici) c. C.

Preliminare di vendita di bene immobile - Inadempimento - Risoluzione - Risarcimento del danno - Spese affrontate in vista dell'adempimento - Risarcibilità

(Artt. 1453, 1458 c.c.)

Tra i pregiudizi patrimoniali suscettibili di risarcimento, subiti dalla parte non inadempiente per effetto della risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, rientrano anche le spese affrontate in vista del proprio adempimento e, specificamente, ove il contratto in questione sia costituito da un preliminare avente ad oggetto il trasferimento di una cosa determinata, gli esborsi diretti alla realizzazione di quest'ultima, o, comunque, finalizzati a renderla conforme all'oggetto delle pattuizioni.

Preliminare di vendita di bene immobile - Inadempimento - Risoluzione - Risarcimento del danno - Esborsi e diminuzioni patrimoniali subiti in vista del definitivo - Risarcibilità

(Artt. 1453, 1458 c.c.)

Nel danno risarcibile in conseguenza della risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di vendita di un immobile rientra il minor guadagno derivante dall'eventuale differenza di valore di mercato tra l'unica unità immobiliare, realizzata in previsione della stipula del contratto definitivo, e le due di cui alla conseguita originaria concessione.

....*Omissis*...

Motivi della decisione

Con il primo motivo di ricorso viene dedotta violazione degli artt. 1453 e 1458 c.c., per avere i giudici di merito erroneamente escluso, senza tener conto degli effetti retroattivi della pronunciata risoluzione, che taluni esborsi o diminuzioni patrimoniali subiti dai G. in base al contratto, poi caducato, abbiano comportato danni per i medesimi.

La doglianza attiene, in particolare, alle spese per la redazione del progetto di variante, a quelle per il pagamento dei relativi ulteriori oneri concessori ed a lavori c.d. "extracapitolato", sostenute per l'adattamento dell'originario progetto assentito, relativo a due distinte unità immobiliari, all'oggetto del "compromesso", prevedente un fabbricato unifamiliare; tali esborsi, così come il pregiudizio economico, correlato al minor valore di mercato dell'immobile realizzato, in conformità al contratto, rispetto a quello complessivo dei due inizialmente previsti, essendo conseguenti all'esecuzione del contratto risolto, integrerebbero diminuzioni patrimoniali dei promittenti venditori causalmente riconducibili all'inadempimento dei promissari acquirenti.

Con il secondo motivo si deduce violazione degli artt. 112, 115, 61, 62, 191 c.p.c., censurandosi l'affermazione della corte territoriale, secondo la quale i G. non avrebbero indicato le circostanze di fatto produttive di danno, laddove tali "circostanze" erano state chiaramente indicate

nelle suddette tre componenti risarcitorie, da considerarsi "fatti nell'accezione accolta dal linguaggio comune, assunta nel linguaggio giuridico", espressamente indicate, oltre che documentate, nei vari atti di causa, come, per altro verso, la stessa sentenza impugnata avrebbe ammesso.

Con il terzo motivo si deduce violazione degli artt. 345, 346, 112 e 115 c.p.c., nonché degli artt. 1453 e 1458 c.c., censurandosi in particolare l'argomentazione dei giudici di merito, secondo la quale le riduzioni di superficie utile e di volumetria della costruzione realizzata non erano state causate da inadempimenti dei B. ma "da scelta liberamente operata dai convenuti al momento della stipulazione del contratto preliminare".

Tale affermazione, oltre a violare il "giudicato interno" costituito dal non impugnato accertamento del Tribunale che la scelta di ridurre la superficie utile fu operata dai G. contestualmente e non precedentemente alla stipulazione, sarebbe priva di correlazione con le richieste delle parti, nessuna delle quali avrebbe "mai allegato o offerto di provare in causa che precedentemente alla stipulazione del contratto i G. avessero deciso di costruire una sola villetta; per di più, "dalla stessa sentenza impugnata, dai documenti prodotti dai convenuti G. ... e dagli attori.." sarebbe risultato l'accordo delle parti alla trasformazione delle due villette in una sola variante poi sollecitata e ottenuta in corso di causa.

La risoluzione del contratto avrebbe privato di causa la scelta suddetta, rendendo il relativo danno ascrivibile all'inadempimento.

La stretta connessione tra le doglianze esposte, in parte anche ripetitivamente, nei tre motivi sopra indicati, ne rende opportuno l'esame congiunto.

Le censure sono fondate nei termini di seguito precisati. Deve, anzitutto, rilevarsi che contrariamente a quanto ritenuto dai giudici di merito, da parte dei G. vi era stata, in entrambi i gradi, la deduzione di precise circostanze, per effetto dei quali dette parti, non inadempienti - questione ormai coperta da giudicato interno - assumevano aver subito danni, vale a dire pregiudizi patrimoniali consistenti sia in esborsi finalizzati all'adempimento del preliminare, poi dichiarato risolto per colpa della controparte, sia in mancato guadagno, determinato dall'assunto minor valore di mercato, o comunque dalle meno agevoli possibilità di collocamento, dell'unico immobile realizzato, in luogo dei due originariamente assentiti dal provvedimento concessorio.

La specificità di tali "fatti" è innegabile, dovendo intendersi con tale termine, di evidente ampiezza, nel linguaggio comune e nella terminologia giuridica, con particolare riferimento alla materia risarcitoria, non solo mutamenti della realtà fenomenica o accadimenti positivi, determinati da comportamenti umani, ma anche, in termini negativi, la mancata verifica di quelle circostanze, che secondo un prevedibile ed ordinario corso degli eventi, vi sarebbe stata, rimanendo tuttavia impedita dalla condotta delle parti.

Tanto premesso, deve altresì rilevarsi che non corrette risultano le categoriche affermazioni dei giudici di merito, secondo le quali le suesposte ragioni di danno dedotte dai convenuti, attori in riconvenzionale, non sarebbero causalmente riconducibili all'inadempimento, essendo i relativi esborsi e decrementi patrimoniali, finalizzati e conseguenti alla richiesta ed attuata variante progettuale, dovuti a "libera scelta" dei promittenti venditori: vale a dire che, essendo nel preliminare già dedotto, quale oggetto del futuro trasferimento di proprietà, un'immobile unifamiliare, la situazione "a monte", connotata dalla titolarità di una concessione prevedente due unità immobiliari, restando, al di fuori del contratto, sarebbe irrilevante agli effetti risarcitori.

Ma una siffatta affermazione contrasta con uno dei principi fondamentali, presiedenti alla disciplina del-

l'atto illecito, ancorché contrattuale, secondo, il quale il soggetto passivo dello stesso ha diritto al ristoro di tutti i pregiudizi subiti per effetto della condotta della controparte inadempiente, vale a dire alla ricostruzione del proprio patrimonio, nella medesima consistenza che lo stesso avrebbe avuto se, tra le parti, non fosse intervenuto il contratto poi rimasto inadempito.

Sulla base di tali premesse deve, dunque, affermarsi il conseguente principio, a termini del quale tra i pregiudizi patrimoniali, suscettibili di risarcimento, subiti dalla parte non inadempiente per effetto della risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, rientrano anche le spese affrontate in vista del proprio adempimento e, specificamente, ove il contratto in questione sia costituito da un preliminare prevedente il trasferimento di una cosa determinata, gli esborsi diretti alla realizzazione di quest'ultima o, comunque, finalizzati a renderla conforme all'oggetto delle pattuizioni.

Nel caso di specie, pertanto, rientrano tra le voci di danno risarcibile le spese nella specie dedotte dai G. vale a dire quelle per la redazione del progetto di variante, per il pagamento dei maggiori oneri concessori e per il conseguente adattamento del fabbricato alle caratteristiche promesse nel preliminare.

Vi rientra altresì, ove in concreto ricorrente (come nella specie dedotta), il minor guadagno derivante dall'eventuale differenza di valore di mercato tra l'unica unità immobiliare, realizzata in previsione della stipula del contratto definitivo, e le due di cui alla conseguita originaria concessione, fermo restando che, nell'ipotesi inversa di accertato maggior valore della prima, la differenza a vantaggio dovrà compensarsi con le altre voci di negative agli effetti della determinazione complessiva del danno risarcibile.

Sulla scorta dei suesposti principi, la sentenza impugnata va conseguentemente censurata nella parte in cui ha ritenuto di disattendere la richiesta dei convenuti, attori in riconvenzionale, diretta all'ammissione di una consulenza tecnica, rispondendo la stessa non a finalità meramente esplorative, in funzione della ricerca di generiche ragioni di pregiudizio, bensì alla quantificazione delle specifiche voci risarcitorie dedotte, in relazione alle lamentate conseguenze dell'inadempimento.

...Omissis...

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA E DANNO RISARCIBILE

di Vincenzo Mariconda

Con questa sentenza la Cassazione fa corretta applicazione dei principi in materia di risarcimento del danno da risoluzione per inadempimento, allo specifico caso della risoluzione del contratto preliminare di compravendita caratterizzato da una se-

rie di esborsi effettuati dalla parte promittente alienante in vista della esecuzione del contratto e da modifiche strutturali dell'immobile, tali da determinare una sua diminuzione di valore rispetto alla sua conformazione precedente.

Il risarcimento del danno conseguente alla risoluzione del contratto costituisce una ulteriore occasione per riflettere sulle difficoltà che si incontrano nel momento in cui si vuole fare ordine nelle categorie elaborate ai fini di individuare le differenti fattispecie risarcitorie. E, tra esse, la tormentata distinzione tra il cosiddetto interesse negativo e il cosiddetto interesse contrattuale positivo.

Nel caso deciso dalla sentenza della Cassazione, cui sono dedicate le brevi osservazioni che seguono, era stato concluso un contratto preliminare di compravendita, avente ad oggetto il trasferimento di due unità immobiliari. Da quanto emerge dalla narrativa, la parte promittente alienante si era obbligata a realizzare una serie opere finalizzate a trasformare le due unità in un unico immobile; ed aveva conseguentemente sostenuto una serie di esborsi diretti alla realizzazione della trasformazione e, tra essi, le spese per la redazione del progetto di variante, per il pagamento degli ulteriori oneri concessori e per i lavori necessari ad adattare l'originario progetto alle richieste della parte promissaria acquirente.

Il giudice del merito aveva respinto la domanda di risarcimento del danno commisurato ai menzionati esborsi perché non «causalmente riconducibili all'inadempimento», essendo essi, così come la diminuzione di valore conseguente all'accorpamento delle due unità immobiliari, «dovuti a "libera scelta" dei promittenti venditori»: e ciò in ragione del fatto che il contratto preliminare aveva individuato, quale oggetto del futuro trasferimento di proprietà, un immobile unifamiliare con le caratteristiche poi effettivamente realizzate, a seguito degli interventi operati dal promittente venditore.

Dalla sentenza della Cassazione emerge chiaramente che il contratto preliminare sul quale si è innestata la controversia era della specie dei contratti preliminari "ad effetti anticipati" e che, pertanto, la conformazione dell'immobile alle aspettative della parte promissaria acquirente, era stata oggetto di precise obbligazioni a carico della parte promittente venditrice. Circostanza che vale chiaramente ad individuare l'errore in cui era incorsa la sentenza di merito, nel momento in cui aveva escluso la fondatezza delle ragioni risarcitorie fatte valere dal promittente alienante perché le stesse si collegavano alla "sua libera scelta".

Non v'è dubbio, pertanto, che una volta accertato l'inadempimento della parte promissaria acquirente alla obbligazione di acquistare la proprietà dell'immobile, tutte le spese sostenute dalla parte promittente venditrice costituiscono danno risarcibile a favore della stessa, così come puntualizzato nella sentenza annotata, in funzione della «ricostruzione del proprio patrimonio, nella medesima consistenza che lo stesso avrebbe avuto se, tra le parti, non fosse intervenuto il contratto poi rimasto inadempito». Un danno risarcibile rientrante, a mio avviso, nel cosiddetto interesse negativo: categoria che viene normalmente riferita alla fase delle trattative contrattuali e, in tal caso, viene intesa come l'interesse

a non soffrire pregiudizi per avere confidato nella conclusione del contratto mancato; ma che ben può essere riferita anche ai contratti effettivamente stipulati, e si caratterizza, allora, come l'interesse a non stipulare un contratto invalido (art. 1338 c.c.) o privato della sua efficacia in conseguenza dell'inadempimento dell'altra parte (art. 1453 c.c.).

La peculiarità della vicenda decisa dalla Cassazione si individua in definitiva nel fatto che il contratto intervenuto tra le parti era un contratto preliminare ad effetti anticipati, rispetto al quale si poteva cadere nell'equivoco, in cui è incorso il giudice del merito, di non considerare gli interventi effettuati dal promittente alienante quale oggetto di obbligazioni contemplate dal contratto a suo carico, ma quale "libera scelta" che egli aveva compiuto nel momento in cui aveva accettato di impegnarsi a trasferire un immobile con le caratteristiche volute dalla controparte.

Ma una volta evidenziato che gli interventi del promittente alienante erano stati funzionali alla esecuzione del contratto, si poteva addirittura ritenere che, in ogni caso, e, quindi, anche se l'adattamento delle due unità immobiliari non avesse rappresentato l'oggetto di specifiche previsioni contrattuali, i relativi esborsi sarebbero stati a carico della parte promissaria acquirente, se non ai sensi dell'art. 1453 c.c., certamente ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c.. Basti riflettere sulla circostanza che, in una delle ultime occasioni in cui la Corte di cassazione si è occupata dei danni risarcibili in caso di responsabilità precontrattuale, la fattispecie presa in esame riguardava un contratto concluso per errore di una delle parti che aveva conseguentemente ottenuto l'annullamento del contratto (1).

La Cassazione ha ritenuto che il pregiudizio risarcibile «circoscritto nei limiti dell'illecito precedente il contratto, tendenzialmente comprende l'integrale risarcimento del danno sofferto dal contraente ignaro e può venire in rilievo sia sotto il profilo del danno emergente (consistente nelle spese sopportate nel corso delle trattative) sia sotto il profilo del lucro cessante (perdita sofferta dal contraente per la mancata conclusione di altre trattative dalle quali è stato distolto)». E sarebbe ben strano, pertanto, che le spese sopportate in vista della conclusione di un contratto mancato, siano risarcibili; mentre le spese sostenute a causa di un contratto effettivamente concluso, sia pure in funzione preparatoria del contratto definitivo, non siano risarcibili, nel caso di inadempimento del promissario acquirente, per il solo fatto che esse siano state sostenute malgrado la inesistenza di specifiche obbligazioni in capo al promittente alienante.

Nota:

(1) La sentenza richiamata è Cass. 30 luglio 2004, n. 14539, in questa Rivista, 2005, 8, 1099, con ampia nota di Meruzzi, *La quantificazione dell'interesse contrattuale negativo nella responsabilità in contrahendo ex art. 1338 c.c.*

Analoghe osservazioni valgono anche con riferimento alla diminuzione di valore del bene oggetto del contratto, conseguenti alle modifiche imposte dalla relativa esecuzione, anche se pare lecita qualche riserva sulla qualificazione di questa diminuzione di valore quale «*minor guadagno*», espressione che lascerebbe intendere la necessità, per la sua concretizzazione, che l'immobile sia oggetto di successiva compravendita a terzi, per un prezzo inferiore a quello pattuito nel contratto preliminare. Per contro, la diminuzione di valore dell'immobile conseguente all'accorpamento delle due originarie unità immobiliari, presenta rilievo indipendentemente da successive alienazioni e si risolve, nel caso di mutamenti reversibili, negli esborsi che il contraente non inadempiente dovrà sostenere per ripristinare le due originarie unità immobiliari.

La Cassazione ha preso in considerazione anche l'eventualità opposta, dell'incremento di valore conseguente alle trasformazioni che siano state operate in vista della stipulazione del contratto definitivo e ha concluso giustamente che «nell'ipotesi inversa di accertato maggior valore della prima (*l'unica unità immobiliare*), la differenza a vantaggio dovrà compensarsi con le altre voci negative e agli effetti della determinazione complessiva del danno risarcibile». Ciò in applicazione del noto principio della *compensatio lucri cum damno*, di cui ricorre il presupposto costituito dalla identità del fatto generatore sia del danno sia del vantaggio.

Sicché, pare logico che se il bene abbia avuto un incremento di valore proprio a causa delle trasformazioni fatte in vista del suo trasferimento e, come nella specie, in esecuzione delle obbligazioni assunte dal promittente alienante, quest'ultimo non potrà pretendere a titolo di danno la refusione dell'intero ammontare degli esborsi che si sono resi necessari ma dovrà detrarre da detti esborsi l'incremento di valore conseguente alle trasformazioni.

Esula, in definitiva, dalla pronuncia annotata la più complessa problematica che si pone in relazione alla estensione dei danni risarcibili a favore della parte non inadempiente che abbia ottenuto la risoluzione del contratto a prestazioni corrispettive.

Questa problematica si incentra, com'è noto, nella questione se, a differenza dei casi nei quali viene in considerazione la fattispecie risarcitoria conseguente alla responsabilità precontrattuale, spetti alla parte non inadempiente il cosiddetto interesse positivo e cioè il pregiudizio derivante dalla mancata esecuzione del contratto, primo tra tutti quello inerente all'eventuale divario di valore tra le due prestazioni.

Un orientamento dottrinario minoritario ritiene che il contraente che abbia ottenuto la risoluzione del contratto avrebbe diritto unicamente al risarcimento dell'interesse negativo, e ciò in ragione del fatto che egli ha scelto di liberarsi dal vincolo contrattuale e non potrebbe conseguentemente pretendere, in ragione del carattere retroattivo del rimedio risolutorio e degli ob-

blighi restitutori ad esso connessi, di commisurare il proprio danno ai vantaggi che gli sarebbero derivati dalla esecuzione del contratto risolto (2).

L'opinione di gran lunga dominante ha invece ritenuto che l'art. 1453, comma 1, c.c. tuteli l'interesse del contraente non inadempiente a ottenere una posizione economica equivalente a quella che egli avrebbe conseguito se il contratto fosse stato integralmente eseguito; e, conseguentemente, gli riconosce il cosiddetto interesse contrattuale positivo (3). In tale prospettiva, la Cassazione ha in passato ritenuto che, in caso di risoluzione del contratto di vendita per inadempimento del compratore, «il danno va commisurato all'incremento patrimoniale netto che il venditore avrebbe conseguito mediante la realizzazione del contratto» (4).

Come, peraltro, emerge chiaramente dalla sentenza annotata, non pare che nel caso di specie il promittente venditore avesse avanzato pretese inerenti alle proprie aspettative di incremento patrimoniale; e, pertanto, la decisione si segnala esclusivamente per il profilo di collegamento con l'altro orientamento giurisprudenziale formatosi in materia di responsabilità precontrattuale.

Note:

(2) Questo orientamento, sviluppato sotto il codice del 1865, risale a Carnelutti, *Sul risarcimento del danno in caso di risoluzione del contratto bilaterale per inadempimento*, nota a Trib. Siena, 26 luglio 1920 in *Riv. dir. comm.*, 1923, II, 328 ss., ad avviso del quale il risarcimento del danno da risoluzione dovrebbe tendere a rimuovere le conseguenze materiali del contratto rimasto inadempito; ed è stato condiviso da Bigiavi, *Irretroattività della risoluzione per inadempimento*, in *Riv. dir. comm.*, 1934, I, 702, n. 1. Alla medesima linea di indirizzo pare ispirata la nota di Marella, a Cass. 1 dicembre 1983 n. 7199, in *Giur. it.* 1985, I, 1, 368 ss., *Tutela risarcitoria nella risoluzione del contratto per inadempimento*.

(3) In tal senso, sotto il codice del 1865, si è espresso Auletta, *La risoluzione per inadempimento*, Milano, 1942, 142 e, in specie, 244; e, nel vigore del codice del 1942, tra i tanti, Sacco, *Il contratto*, in *Trattato di diritto civile* diretto da Sacco, III ed., tomo II, 673; Trimarchi, *Interesse positivo e interesse negativo nella risoluzione del contratto per inadempimento*, in *Riv. dir. civ.* 2002, I, 637; De Cupis, *Il danno, teoria generale della responsabilità civile*, Milano, 1979, 349; Luminoso, *Sub art. 1453*, in *Commentario del Codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1990, 164. La giurisprudenza si è orientata in questo secondo senso: cfr. Cass. 22 aprile 1977, n. 1479, in *Giur. it.* 1978, I, 1, 1383; Cass. 26 febbraio 1979, n. 1267; Cass. 2 aprile 1979, n. 1871; Cass. 29 gennaio 1980, n. 676; Cass. 1 dicembre 1983, n. 7199, in *Giur. it.*, 1984, I, 1, 1453; Cass. 13 febbraio 1988, n. 1557, in *Giur. it.* 1989, I, 1, 726; Cass. 15 aprile 1994, n. 3598; Cass. 18 maggio 1994, n. 4830; Cass. 17 maggio 1995, n. 5391; Cass. 27 gennaio 1996, n. 639, in *Danno e resp.* 1996, 649; Cass. 17 dicembre 1999, n. 14213. Tenuto conto che, per effetto della risoluzione del contratto, il risolvente perde la prestazione cui aveva diritto, ma al contempo ritorna in possesso o si libera della propria, il risarcimento del danno da risoluzione «sovente ... corrisponde alla differenza di valore tra le due prestazioni dedotte in contratto», così, Luminoso, *op. cit.*, 164-165. Ed invero, poiché, «risolvendosi il contratto, vengono meno le originarie obbligazioni di entrambe le parti ... l'interesse alla prestazione (inadempita, non consecuta) ... si riduce ... per il margine di superiorità rispetto all'interesse corrispondente alla prestazione non più dovuta», così De Cupis, *Il danno*, I, III ed., Milano, 1979, 349.

(4) Così, Cass. 28 marzo 2001 n. 4473.