

Cassazione, Sez. II, Sent. del 25 settembre 2002, n. 13923 sugli accordi preparatori della vendita immobiliare

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 13 dicembre 1990, Vitucci Antonio e Cubeddu Raffaella esponevano che :

- a) con scrittura privata del 7 marzo 1979, la società Cuccovillo & Scherza Residenziale Serri s.n.c. aveva promesso di vendere alla Cubeddu, che a sua volta si era obbligata ad acquistare, a favore di persona da nominare, una casa unifamiliare costruita in regime di edilizia economica e popolare, per il corrispettivo di lire 27.360.000, pattuendo che lire 12.281.134 dovevano essere versate in contanti sino alla consegna, e il saldo mediante acollo in sede di stipulazione dell'atto di trasferimento, di una corrispondente quota del mutuo agevolato concesso dal Credito Fondiario;
- b) la consegna dell'immobile doveva essere effettuata entro e non oltre la fine di agosto 1979, mentre la stipula del contratto definitivo era stata fissata nei sei mesi successivi;
- c) alla scadenza dei termini per la consegna, la società aveva però ommesso di adempiere la prestazione, e pertanto essi istanti in data 4 maggio 1981 avevano proposto ricorso ex art. 700 c.p.c. al Pretore di Bari, il quale aveva ordinato la consegna dell'immobile in favore del Vitucci, genero della Cubeddu e dalla stessa nominato effettivo acquirente, facendo obbligo ai ricorrenti di versare le somme richieste dalla società, senza pregiudizio dei rispettivi diritti da definirsi nel successivo instaurando giudizio di merito, del quale tuttavia era stata omessa la proposizione.
- d) Successivamente, poiché nessun accordo era stato raggiunto in ordine alla determinazione del prezzo dovuto e persistendo il rifiuto della società venditrice alla stipula dell'atto definitivo, essi Vitucci e Cubeddu convenivano dinanzi al Tribunale di Bari la società Cuccovillo & Sgherza Residenziale Serri s.n.c., ed i soci Angelantonio Cuccovillo e Leonardo Sgherza per sentire trasferire, con sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. in favore del Vitucci l'alloggio sopra indicato e condannare solidalmente i convenuti al risarcimento dei danni da ritardo, da liquidarsi in separata sede, oltre al pagamento delle spese.

Si costituiva la società convenuta eccependo, per quanto interessa in questa sede, il difetto di legittimazione attiva del Vitucci, non essendo intervenuta nei termini fissati dall'art. 1402 c.c. la dichiarazione di nomina in ordine alla domanda ex art. 2932 c.c... e il difetto di legittimazione attiva della Cubeddu, non avendo la stessa richiesto il trasferimento in suo favore. Il Cuccovillo e lo Sgherza restavano contumaci.

A seguito di informativa al Provveditorato Regionale delle Opere Pubbliche veniva acquisita al processo copia del certificato rilasciato alla società ed attestante l'esistenza, in testa al Vitucci, dei requisiti per l'acquisto della abitazione, ai sensi della legge n. 166 del 1975 e dell'art. 72 della legge n. 865 del 1971.

All'esito il tribunale, con sentenza del 7 marzo 1997, ritenuta fondata l'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata nei confronti degli attori, non essendo intervenuta la nomina, da parte della originaria contraente Cubeddu, del Vitucci quale destinatario degli effetti del preliminare nel termine di cui all'art. 1402 c.c., ne' potendo la Cubeddu proporre la domanda di trasferimento del bene per il terzo Vitucci, rigettava le domande proposte e condannava gli attori al pagamento delle spese processuali.

Avendo gli originari attori proposto impugnazione, cui resistevano la società Cuccovillo & Sgherza Residenziale Serri s.n.c. nonché i due soci personalmente la Corte di Appello di Bari, con sentenza del 2 luglio 1999, confermava la decisione del tribunale.

La corte rilevava che gli stessi appellanti avevano riconosciuto che non era stato mai fatta alcuna nomina per iscritto da parte della Cubeddu, e che non era mai intervenuta alcuna successiva dichiarazione scritta di accettazione entro il termine legale di tre giorni dal contratto, stabilito dall'art. 1402 c.c. in assenza di un diverso termine convenzionale di nomina.

Osservava poi che la nomina e l'accettazione, per potere essere valide, devono essere fatte nella stessa forma usata per il contratto, e devono nello stesso termine essere comunicate al promittente venditore e che deve in ogni caso scindersi che tali atti negoziali possano intervenire mediante fatti concludenti e successivamente al decorso del termine di decadenza, per cui erano irrilevanti le circostanze dalle quali gli appellanti pretendevano che potesse desumersi la avvenuta dichiarazione di nomina dell'acquirente.

In ogni caso non risultava che la società venditrice avesse mai accettato documenti provenienti dal Vitucci, né che si fosse mai attivata presso gli uffici competenti per ottenere il certificato di possesso dei requisiti di legge per l'acquisto né tanto meno che la consegna dell'alloggio fosse stata effettuata dall'impresa direttamente in favore del Vitucci, poichè risultava dal relativo verbale che la consegna era stata fatta al Vitucci che agiva in nome e per conto della Cubeddu.

Hanno chiesto la cassazione di tale sentenza il Vitucci e la Cubeddu in base ad un unico motivo di ricorso, illustrato anche con memoria, cui resiste con controricorso la società Cuccovillo - Sgherza Residenziale Contrada Serri, mentre i soci della stessa non hanno svolto attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Denunciando la violazione e falsa applicazione degli artt. 1401 e segg. 1406, 1407, 1411, 1362, 1366 e 2932 c.c., 100 e 112 c.p.c., nonché l'omessa e/o insufficiente motivazione su punti decisivi della controversia,

i ricorrenti lamentano che la Corte di Appello non avrebbe considerato le argomentazioni da loro esposte con l'atto di appello, ed in particolare:

- a) che non si ha contratto per persona da nominare allorché la riserva di nomina va riferita non allo stesso preliminare ma al contratto definitivo che le parti si impegnano a stipulare;
- b) che in caso di inadempienza del promittente venditore agli obblighi derivanti da un preliminare che consenta la stipula del definitivo in capo al terzo e' sufficiente che la designazione del terzo sia fatta con la domanda giudiziale e che entrambi - promittente compratore e terzo - siano parti nel giudizio instaurato affinché la pronuncia del trasferimento sia emessa direttamente nei confronti del terzo.

La corte avrebbe dovuto quindi considerare che nel nostro ordinamento e' valido il patto in base al quale il promittente si obbliga nei confronti del promissario a stipulare il futuro contratto con una terza persona, e tale patto e' definito in dottrina e giurisprudenza come *contratto preliminare a favore di terzo*, la cui disciplina risulta dalla combinazione delle regole proprie del contratto preliminare con quelle del contratto a favore di terzo. La Corte di Appello, invece, aveva negato la legittimazione sostanziale e processuale del Vitucci in base al semplicistico rilievo che la promissaria Cubeddu non aveva provveduto alla nomina nel termine di tre giorni fissato dall'art. 1402 c.c. omettendo qualsiasi indagine sulla effettiva e concreta volontà delle parti contraenti, senza una valutazione delle espressioni usate, dell'interesse concreto perseguito dai contraenti, del loro comportamento anche successivo alla stipula del preliminare e della prassi assai frequente di stipulare contratti preliminari che prevedono la stipula del definitivo a favore di persona da nominare senza l'indicazione di alcun termine che viene considerato in scadenza con la data di stipulazione del contratto definitivo. La corte aveva inoltre omesso di motivare in ordine alla prospettata accettazione, da parte della

società venditrice, della indicazione del Vitucci quale effettivo acquirente dell'appartamento, desumibile da una serie di elementi presuntivi e documentali.

Il motivo non può trovare accoglimento.

Le argomentazioni dei ricorrenti, infatti si risolvono in una censura dell'interpretazione del contratto effettuata dal giudice di merito con motivazione adeguata e priva di contraddizioni o vizi logici, come tale non censurabile in sede di giudizio di legittimità.

Essi sostengono infatti che la Corte di Appello non avrebbe preso in considerazione le argomentazioni da loro esposte per sostenere la tesi secondo cui allorché la riserva di nomina del terzo formulata in un contratto preliminare sia riferita non allo stesso preliminare, ma al contratto definitivo, **non si avrebbe un contratto a favore di persona da nominare, ma un contratto a favore del terzo, come tale non soggetto al termine di cui all'art. 1402 c.c.**, ma non indicano alcuna precisa violazione di norme di ermeneutica contrattuale commessa da quel giudice, ne' riportano nel ricorso, come sarebbero stati tenuti a fare in base al principio di autosufficienza del ricorso, quelle parti del contratto in base alle quali il documento avrebbe dovuto essere interpretato nel senso da loro prospettato, in modo da evidenziare le omissioni o gli errori interpretativi commessi dal giudice di appello.

In proposito deve rilevarsi peraltro che **la tesi prospettata dai ricorrenti non e' nuova, avendo la giurisprudenza effettivamente rilevato, in qualche non recente precedente, che in un contratto preliminare di compravendita immobiliare la clausola che preveda che il promissario acquirente acquisti per se' o per persona da nominare puo' comportare la configurabilita' sia di una cessione del contratto, ai sensi degli art. 1406 e seguenti c.c., con il preventivo consenso della cessione a norma dell'art. 1407 stesso codice, sia di un contratto per persona da nominare di cui all'art. 1401 c.c., e cio' sia in ordine allo stesso preliminare che con riferimento al contratto definitivo.**

Tale pluralità di configurazioni giuridiche in relazione al regolamento dell'intervento di terzi nella fattispecie contrattuale - preliminare o definitiva - va tuttavia riferita necessariamente - ha osservato la Suprema Corte - al contenuto effettivo della volontà delle parti contraenti, che l'interprete deve ricercare in concreto anche in correlazione alla funzione - invalsa nella pratica quotidiana degli affari - di impiegare il contratto preliminare per la disciplina intertemporale dei rapporti contrattuali delle parti, al di fuori di una coincidenza, che non sia meramente verbale, con gli schemi tipici approntati dal legislatore. In tale prospettiva, pertanto, la specificata clausola contrattuale può anche comportare la configurazione del contratto preliminare come contratto a favore del terzo mediante la facoltà di designazione concessa all'uopo al promissario, fino alla stipulazione del definitivo, e la posizione della persona, cui si riferisce tale facoltà di nomina, come destinatario della prestazione pattuita, consistente nella prestazione del consenso per la stipula del contratto definitivo, con la conseguente possibilità, nel giudizio promosso ex art. 2932 c.c., per il promissario di chiedere la attuazione del trasferimento in favore della persona nominata e per quest'ultima di intervenire nel giudizio per manifestare la propria accettazione ai sensi del comma 2 dell'art. 1411 c.c., al fine di rendere possibile l'effetto traslativo, cui in definitiva mira il procedimento ex art. 2932 c.c., direttamente in suo favore (cfr.: **Cass. sez. II, 13 febbraio 1981 n. 891**). Pertanto, come vedesi la giurisprudenza, lungi dal ritenere che nel contratto preliminare per persona da nominare possa ravvisarsi in ogni caso una ipotesi di contratto a favore di terzi, non ha mancato di evidenziare che la possibilità di collocare tale tipo di contratto preliminare nell'una o nell'altra categoria contrattuale dipende in ogni caso dal'interpretazione che del contratto stesso venga data, **ed in proposito i ricorrenti non hanno concretamente indicato alcun errore interpretativo dell'indice di appello**, nessuna rilevanza avendo, come ha correttamente osservato la corte di merito le circostanze di fatto estranee al contratto su cui gli stessi si sono soffermati. L'infondatezza del motivo illustrato con il ricorso determina il rigetto dello stesso e' la conseguente condanna dei ricorrenti in via solidale al pagamento delle spese del giudizio, che si liquidano nella misura indicata nel dispositivo.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido alla rifusione, in favore della controricorrente, delle spese del presente giudizio, che liquida in euro. 94,00 oltre a euro. 1.500.00 per onorari.

Roma, 19/06/2002.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 25 SETTEMBRE 2002