

**CASSAZIONE CIVILE, SEZ. II°,**  
**SENTENZA N. 9184 DEL 10/04/2017**

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MATERA Lina - Presidente -

Dott. BIANCHINI Bruno - Consigliere -

Dott. ORICCHIO Antonio - rel. Consigliere -

Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere -

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso 3357/2013 proposto da:

F.R., (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, LARGO LUIGI ANTONELLI 27, presso lo studio dell'avvocato PATRIZIA UBALDI, che lo rappresenta e difende; - ricorrente -

contro

DIANA 80 S.r.l. in Liquidazione, c.f. (OMISSIS), in persona del Liquidatore Dott. M.M., elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE BRUNO BUOZZI 82, presso lo studio dell'avvocato ANTONELLA IANNOTTA, che la rappresenta e difende; - controricorrente -

avverso la sentenza n. 5147/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 18/10/2012; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/02/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO ORICCHIO;

udito l'Avvocato PATRIZIA UBALDI, difensore del ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato ANTONELLA IANNOTTA, difensore della controricorrente, che ha chiesto l'inammissibilità, in subordine il rigetto del ricorso;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PEPE Alessandro, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

### **Svolgimento del processo**

Con atto fondato su quattro ordini di motivi F.R. ricorre per la cassazione della sentenza n. 5147/2012 della Corte di Appello di Roma.

Con tale decisione quella Corte territoriale rigettava l'appello principale proposto dall'odierno ricorrente avverso la sentenza n. 11066/2005 del Tribunale di Roma.

Con la medesima decisione della Corte distrettuale veniva - in accoglimento dell'appello incidentale dell'odierna parte contro ricorrente - riformata l'appellata sentenza solo in ordine all'entità del risarcimento del danno cui era già stato condannato il F. medesimo.

Il Tribunale di Roma, con la predente citata pronuncia, aveva dichiarato - per persistito grave inadempimento del F. consistito nel mancato pagamento, per Lire 62.550 mila, di due unità immobiliari alla (OMISSIS) - la risoluzione del rapporto costituito con pregressa sentenza n. 2481/2000, resa dallo stesso Tribunale ai sensi dell'art. 2932 c.c., condannando il F. alla restituzione in favore della Diana 80 S.r.l. in liquidazione degli immobili stessi.

Il ricorso innanzi a questa Corte è resistito dalla parte intimata con apposito controricorso.

Nell'approssimarsi dell'udienza hanno depositato memorie, ai sensi dell'art. 378 c.p.c., sia la parte ricorrente che quella contro ricorrente.

### **Motivi della decisione**

1.- Con il primo motivo del ricorso si censura, in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, il vizio di "violazione dell'art. 1453 c.c. e dell'art. 1455 c.c., nonché dell'art. 1182 c.c.".

Con il motivo si solleva, nella sostanza, la questione della ritenuta inadempienza del F., sollevando -fra l'altro- dubbi sull'effettività dell'inadempimento quando "*l'interesse della controparte a ricevere la prestazione è venuto meno*" essendosi raggiunto il "*punto limite*" oltre il quale l'inadempimento non può più avere utilità.

Parte ricorrente, col motivo in esame e ripercorrendo le vicissitudini lavorative dello stesso (all'estero nel periodo in cui si sarebbe verificato il preteso inadempimento), deduce, altresì (p. 8 ricorso), l'erroneità del termine iniziale e di quello finale, in relazione ai quali andava commisurata la valutazione della gravità dell'inadempimento, in base al quale è stata dichiarata la risoluzione del rapporto costituito ex art. 2932 c.c..

Il P.G., inoltre, ha sollevato -richiedendo l'accoglimento del ricorso- la questione del termine, decorrente dal passaggio in giudicato della decisione - che comportava la piena efficacia delle disposizioni date con la sentenza pronunciata ex art. 2932 c.c..

Nella sostanza non vi sarebbe stato, comunque, inadempimento in quanto al mancato passaggio dell'anzidetta sentenza conseguiva l'irrilevanza della diffida ad adempiere.

La Corte ritiene di dover procedere allo scrutinio della questione sollevata dal P.G. e pur contrastata

con le note di udienza della parte controricorrente.

Quest'ultima, in particolare, ha affermato, nel contrastare le conclusioni del P.G., che "la sentenza è censurata per asserita mancata o insufficiente motivazione" e che "trattasi di censura non più ammissibile" in quanto "non ha formato oggetto di ricorso non essendo stato censurato che l'obbligazione di pagamento del prezzo fosse scaduta, ma essendo stata censurata la sola valutazione della gravità dell'inadempimento".

Senonché, innanzitutto, va rilevato che -con il motivo in esame- l'impugnata decisione viene censurata ai sensi sia del n. 5 che del n. 3 dell'art. 360 c.p.c..

Quanto alla esaminabilità della questione, che parte controricorrente ritiene - come detto - preclusa deve rilevarsi quanto segue.

E' ben vero che, in larga misura, si è discusso -nei precedenti gradi del giudizio- della gravità del preteso inadempimento del F. con non brevi dissertazioni sul tentativo di pagare, di consegnare le somme residue al liquidatore della Diana 80, sul rifiuto, sulla procedura di offerta reale e così via.

Tuttavia la *ratio* fondante delle pronunce dei giudici di merito si basa su una valutazione in fatto correlata all'affermazione della gravità dell'inadempimento cui è conseguita la pronuncia di risoluzione del rapporto costituito ex art. 2932 c.c..

Orbene quella *ratio* è, innanzitutto, imperniata sulla valutazione -del giudice di prima istanza e, poi, della Corte di merito - che il F. non aveva adempiuto al pagamento del residuo prezzo in un "tempo ragionevole".

Quella valutazione valorizzava in via pressoché esclusiva la risultante tempistica (sentenza n. 2481 del febbraio 2000 di accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c.; richiesta in data 14 settembre 2000 di pagamento del prezzo da parte della società Diana 80; missiva del 9 ottobre 2000 di invito alla medesima società a ritirare gli assegni offerti in pagamento del dovuto prezzo; offerta reale avvenuta solo in data 9 febbraio 2001).

E, così, si giungeva all'affermazione che "avuto riguardo alla risalenza nel tempo del contratto" ed alla ritenuta tardività della citata offerta reale "il mancato pagamento si era protratto per un tempo irragionevole".

Senonché la predetta affermazione della gravata decisione e la relativa *ratio* non possono essere condivise: tanto sia sotto il profilo della necessaria logica ed idonea motivazione, che conseguentemente della violazione delle norme sostanziali di cui parte ricorrente si duole.

Infatti - proprio seguendo il carente l'iter argomentativo della gravata decisione - nella valutazione della ragionevolezza del ritardo non poteva non essere considerata l'efficacia ed effettività della disposizione della sentenza n. 2481/2000 (pubblicata il 4 febbraio 2000 e non risultante notificata) relativa all'obbligo del pagamento del prezzo necessario al fine del conseguimento degli effetti della

data pronuncia ex art. 2932 c.c..

Come è noto "*nell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, l'esecutività provvisoria, ex art. 282 c.p.c., della sentenza costitutiva emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c., è limitata ai capi della decisione che sono compatibili con la produzione dell'effetto costitutivo in un momento successivo, e non si estende a quelli che, si collocano in rapporto di stretta sinallagmaticità con i capi costitutivi relativi alla modificazione giuridica sostanziale, sicché non può essere riconosciuta (l'efficacia esecutiva medesima) al capo decisorio relativo al trasferimento dell'immobile contenuto nella sentenza ..... poiché l'effetto traslativo della proprietà del bene scaturente dalla stessa sentenza si produce solo dal momento del passaggio in giudicato, con la contemporanea acquisizione dell'immobile al patrimonio del destinatario della pronuncia*" (Cass. civ., Sez. II°, sent. 3 maggio 2016 n. 8693 e, conformemente, Cass. civ., SS.UU. n. 4059/2010).

Conseguentemente sia l'effetto traslativo che l'adempimento connesso allo stesso si producevano ed andavano verificati con riguardo "*solo al momento del passaggio in giudicato*".

La valutazione dell'inadempimento, pertanto, non poteva non tener conto anche del fatto che -al 9 febbraio 2001, data dell'offerta reale- ancora non si era verificato il passaggio in giudicato della sentenza n. 2481/2000 e non si era, quindi, in costanza di una piena effettività dell'obbligo del pagamento ritenuto, errando, "irragionevolmente tardivo".

Al riguardo deve affermarsi, in continuità con il principio di questa Corte innanzi già esposto, il seguente: "*in presenza di una sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., l'obbligo del pagamento del prezzo in capo al promissario acquirente diviene attuale solo a seguito del passaggio in giudicato della sentenza e mai prima in quanto si è in presenza di una sentenza costitutiva, che -per sua matura- è priva, prima del suo passaggio in giudicato, di effetti esecutivi in ordine al rapporto costituito con la medesima*".

Tale aspetto andava valutato anche in considerazione che, come da atto di appello dell'odierno ricorrente (pp. 3 e ss.), nella censura di illogicità e contraddittorietà della decisione del primo giudice -quanto alla detta ritenuta irragionevolezza del ritardo all'affermazione dell'inadempimento- era insita la contestazione della succitata valutazione, la quale andava, quindi, pienamente svolta e completamente riesaminata dalla Corte territoriale. In conclusione e per quanto innanzi detto il motivo in esame deve accogliersi per quanto di ragione con conseguente cassazione della gravata decisione.

2.- Con il secondo motivo del ricorso si deduce la "violazione dell'art. 1454 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5".

3.- Con il terzo motivo parte ricorrente lamenta al violazione dell'art. 1375, in relazione sia al n. 3

che al n. 5 dell'art. 360 c.p.c..

4.- Con il quarto motivo del ricorso si prospetta il vizio di violazione dell'art. 1453, in correlazione all'art. 2932 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5.

5.- L'accoglimento del primo motivo del ricorso comporta l'assorbimento dei rimanenti motivi di innanzi sub 2., 3. e 4..

6.- Al medesimo accoglimento consegue la cassazione della decisione impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Roma, che provvederà a decidere la controversia uniformandosi ai principi innanzi enunciati.

### **P.Q.M.**

La Corte:

accoglie, per quanto di ragione, il primo motivo del ricorso, assorbiti i rimanenti, cassa l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese, ad altra Sezione della Corte di Appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 10 febbraio 2017.

Depositato in Cancelleria il 10 aprile 2017