

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

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GOLDONI Umberto - Presidente

Dott. MAZZACANE Vincenzo - Consigliere

Dott. PARZIALE Ippolisto - Consigliere

Dott. GIUSTI Alberto - rel. Consigliere

Dott. FALASCHI Milena - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

D.G.L., rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale a margine del ricorso, dagli Avv. D.B.G., A.C. e C.C., elettivamente domiciliata nello studio di quest'ultimo in Roma;

- ricorrente -

contro

D.G.A., rappresentato e difeso, in forza di procura speciale a margine del controricorso, dagli Avv. B.A. e B.P., elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di L'Aquila n. 598 del 27 giugno 2005;

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 13 marzo 2012 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

uditi gli Avv. C.C., B.P. e A.B.;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. VELARDI Maurizio che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso.

Svolgimento del processo

1. - Con atto di citazione in data, D.G. A. convenne la sorella L. dinanzi al Tribunale di e, assumendo che costei, con scrittura privata in data, si era impegnata a trasferirgli la quota pari a 1/2 di un terreno sito in (.....) e del fabbricato che, all'epoca, era in corso di costruzione su quello stesso fondo, chiese l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto.

Precisò l'attore che già in precedenza aveva convenuto la sorella dinanzi al Tribunale di al fine di ottenere una sentenza che tenesse luogo del contratto; che la domanda era stata accolta in primo grado e la pronuncia era stata confermata in appello; e che, a seguito della cassazione della sentenza d'appello per vizio di motivazione, la causa non era stata riassunta davanti al giudice di rinvio.

Si costituì la convenuta, resistendo. Il Tribunale adito, con sentenza in data 5 ottobre 2002, accolse la domanda.

2. - La Corte d'appello di, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 27 giugno 2005, ha respinto il gravame interposto da D.G.L..

2.1. - La Corte territoriale ha rilevato: - che con la scrittura privata in data 13 marzo 1983, D.G.L. aveva autorizzato il fratello a ritirare dai profitti della società a r.l. D.G. e G.C. i soldi da lui impiegati per la costruzione dell'opera in corso di ultimazione, in contrada (.....), "restando nel contempo

proprietario al cinquanta per cento sia del terreno che della casa", con ciò significandosi che "il denaro che quello aveva anticipato per la realizzazione del fabbricato costituiva, per espressa volontà negoziale, corrispettivo sufficiente a soddisfare entrambe le obbligazioni";

che, in altri termini, "le somme che quello aveva anticipato erano di ammontare tale da ristabilire un equilibrio sinallagmatico sia in relazione all'obbligazione, assunta da L., di retrocedere la comproprietà del terreno e del fabbricato, sia rispetto alla obbligazione ulteriore, di rinunciare agli utili della società";

che la dichiarazione, contenuta nel preliminare, di avvenuta esecuzione della controprestazione, sub specie di anticipazione dei costi di costruzione del fabbricato, "sottende quella dell'essere stato raggiunto un accordo sulla sua quantificazione, sicchè il requisito della determinatezza del prezzo risulta soddisfatto";

che le eccezioni della D.G. secondo cui l'immobile avrebbe subito delle modifiche per le quali era stato richiesto il condono edilizio, rimasto inevaso, sono del tutto nuove e come tali inammissibili in appello; in ogni caso, dette eccezioni "non elidono il diritto dell'appellato ad ottenere il trasferimento della comproprietà dell'immobile", giacchè "eventuali miglioramenti o addizioni . . . possono al più legittimare la D.G. a chiedere, in altra sede, un rimborso o un indennizzo". 3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello D. G.L. ha proposto ricorso, con atto notificato il 22 settembre 2006, sulla base di dieci motivi.

L'intimato ha resistito con controricorso.

Motivi della decisione

1. - Il Collegio ha deliberato l'adozione di una motivazione semplificata.
2. - Pregiudiziale in ordine logico è l'esame del nono motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1322, 1987 e 1351 cod. civ.), con cui la

ricorrente contesta che la dichiarazione di cui alla scrittura privata in questione integri un negozio bilaterale.

2.1. - Il motivo è infondato, perchè la Corte d'appello ha correttamente ravvisato nella scrittura de qua un contratto per il fatto che la dichiarazione unilaterale della D.G., di cui era evidente destinatario il fratello A., aveva incontrato l'accettazione di quest'ultimo, che l'aveva prodotta in giudizio.

3. - Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1418 c.c., comma 2, artt. 1325 e 1346 cod. civ., perchè l'oggetto del contratto non sarebbe nè determinato nè determinabile, non risultando affatto la natura della controprestazione relativa al trasferimento della quota immobiliare.

Se questa è individuabile in un esborso in denaro, il corrispettivo non sarebbe stato determinato.

Il secondo mezzo lamenta la violazione dell'art. 393 cod. proc. civ., attesa l'imputazione degli asseriti esborsi in denaro a corrispettivo del trasferimento immobiliare piuttosto che della cessione di quota di utili societari.

Il terzo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1325, 1350, 1351, 1418, 2725, 2727 e 2729 cod. civ.) sostiene che quando per un determinato contratto è richiesta la forma scritta a pena di nullità, tale forma è necessaria anche per l'individuazione dell'oggetto.

Il quarto motivo prospetta violazione degli artt. 1362 e ss. cod. civ. e 112 cod. proc. civ.: avendo l'attore espressamente negato che i suoi asseriti esborsi costituissero il corrispettivo della cessione degli utili societari, la Corte territoriale non avrebbe potuto adottare un'interpretazione della volontà contrattuale contraria a quanto espressamente affermato dalla parte in giudizio.

Con il quinto mezzo (insufficiente e contraddittoria motivazione) si sostiene che la mancata menzione delle spese effettuate nella parte relativa all'asserita cessione degli immobili significherebbe l'assenza di ogni relazione

sinallagmatica tra i due fatti e la carenza di ogni giustificazione giuridicamente valida per il preteso trasferimento dei beni all'attore.

Con il sesto motivo (omessa motivazione e violazione dell'art. 2697 cod. civ.) si lamenta che la Corte territoriale non abbia esaminato la censura in punto di esborsi in denaro da parte dell'attore.

Il settimo mezzo (violazione e falsa applicazione dell'art. 2932 cod. civ.) prospetta che la domanda non poteva essere accolta in difetto della dimostrazione, ad opera dell'attore, che il denaro prelevato dei profitti societari è stato inferiore alle spese asseritamente sostenute.

3.1. - I primi sette motivi - i quali, stante la loro connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono infondati.

E' esatto che il contratto preliminare deve avere per oggetto gli elementi essenziali del futuro contratto definitivo, giacchè esso si pone nell'iter dello stesso contratto definitivo, rispetto al quale ha una funzione preparatoria.

Se, perciò, nel contratto preliminare venga omessa o sia incompleta l'indicazione degli elementi essenziali del futuro contratto definitivo, e l'oggetto del preliminare non sia determinato o determinabile, come prescrive l'art. 1346 cod. civ., consegue la nullità assoluta del preliminare medesimo, ai sensi dell'art. 1418 c.c., comma 2.

Nella specie si trattava di vedere se dal testo della scrittura risultasse o meno l'indicazione del corrispettivo della promessa di cessione immobiliare in favore del D.G..

A tale riguardo, la Corte d'appello ha dato rilievo alla clausola contenuta nel testo del preliminare, con la quale D.G.L. autorizzava il fratello "a ritirare dai profitti" della s.r.l. D.G. e G.C. "i soldi da lui impiegati per la costruzione dell'opera in corso di ultimazione, in contrada (.....), restando nel contempo proprietario al cinquanta per cento sia del terreno che della casa".

Su questa base, la Corte territoriale ha osservato - con congruo e logico apprezzamento, aderente ai criteri ermeneutici dettati dal codice civile per la ricostruzione della volontà negoziale - che il significato di detta clausola è univoco e duplice: essa attesta che il danaro già anticipato da D.G.A. per la costruzione della casa sul terreno rappresenta il corrispettivo sia della futura alienazione, da parte della sorella, della comproprietà del terreno e del fabbricato, sia della cessione a lui della quota di utili societari spettante alla dichiarante.

Correttamente, pertanto, la Corte ha escluso la denunciata nullità del contratto per mancanza dell'elemento essenziale rappresentato dal prezzo, avendo ritenuto che la dichiarazione, contenuta nel preliminare, di avvenuta esecuzione della controprestazione attraverso l'anticipazione dei costi necessari per la costruzione del fabbricato, implicitamente ma univocamente dimostra che l'oggetto dell'obbligazione assunta dal compratore è stato determinato.

Infatti, l'esigenza della determinatezza o almeno della determinabilità dell'oggetto del contratto, sanzionata di nullità dall'art. 1418 c.c., comma 2, in relazione all'art. 1346 c.c. e all'art. 1325 c.c., n. 3, è soddisfatta - con riferimento al contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto la comproprietà, in ragione della metà, di un terreno e di un fabbricato su di esso realizzato, ed alla prestazione di pagare il prezzo - dalla dichiarazione che nella scrittura abbia fatto il venditore che il prezzo è stato pagato mediante l'assunzione di tutte le spese necessarie per la costruzione dell'edificio, in tale riconoscimento essendo necessariamente implicito che anche l'oggetto della obbligazione assunta dal compratore è stato consensualmente determinato (Cass., Sez. 2^a, 8 giugno 1983, n. 3938; Cass., Sez. 2^a, 26 agosto 1996, n. 7848).

Per il resto, i motivi - là dove denunciano, anche sotto il profilo del vizio di motivazione, l'errore compiuto dalla Corte d'appello nella ricostruzione della

volontà negoziale e nell'esame della documentazione - si risolvono nella prospettazione di una diversa valutazione del merito della causa e nella pretesa di contrastare apprezzamenti di fatti e di risultanze probatorie che sono inalienabile prerogativa del giudice del merito. Inoltre, essi omettono di trascrivere il testo complessivo della scrittura privata in contestazione.

4. - L'ottavo motivo (omessa motivazione) lamenta che la sentenza impugnata non abbia considerato che la presenza di un abuso edilizio preclude l'emissione di una sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. 4.1. - Il motivo è inammissibile, perchè non coglie la ratio decidendi della sentenza impugnata, la quale ha ritenuto inammissibile la doglianza, perchè veicolante un'eccezione nuova, preclusa in appello.

5. - Con il decimo motivo (violazione dell'art. 393 cod. proc. civ., in relazione all'art. 310 c.p.c., comma 2) si deduce che nella sentenza impugnata non sarebbero stati rispettati i divieti relativi alla utilizzabilità degli atti compiuti nel processo estinto nè gli effetti vincolanti della pregressa sentenza della Corte di cassazione.

5.1. - Il motivo è inammissibile per genericità, perchè non indica nello specifico quali atti del processo estinto il giudice a quo avrebbe utilizzato nè per quale parte la Corte d'appello si sarebbe discostata dalla sentenza della Corte di cassazione, avente effetto vincolante anche nel nuovo processo instaurato con la riproposizione della domanda.

6. - Il ricorso è rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dal controricorrente, liquidate in complessivi Euro

2.200,00, di cui Euro 2.000,00 per onorari, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 13 marzo 2012.

Depositato in Cancelleria il 26 marzo 2012