



07632/11

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

Oggetto: *ris. legge*
contenuto preliminare

ESECUZIONE FORZATA

R.G.N. 29382/2005

Cron. 7632

Rep. 2359

Ed. 02/03/2011

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. OLINDO SCHETTINO - Presidente -
- Dott. LUIGI PICCIALLI - Rel. Consigliere -
- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -
- Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 29382-2005 proposto da:

LEONE LUCIA LNELCU58D54F839W, elettivamente
 domiciliata in ROMA, VIA A.CARONCINI 6, presso lo
 studio dell'avvocato CONTARDI GENNARO, rappresentata
 e difesa dall'avvocato DAVIDE ATTILIO;

- *ricorrente* -

contro

DEL VECCHIO COSTRUZIONI S.P.A., C.F. 00833100639, IN
 LIQUIDAZIONE in persona del suo liquidatore Rag. CIRO
 ROSSI, elettivamente domiciliato ~~ex lege~~ in ROMA,
 presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso
 dall'avvocato MORANTE ROBERTO;



2011

617



Handwritten mark resembling a stylized 'S' or '2' with a loop

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2360/2005 della CORTE
D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 18/07/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 02/03/2011 dal Consigliere Dott. LUIGI
PICCIALLI;

udito l'Avvocato ATTILIO DAVIDE difensore della
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso
e produce giurisprudenza di questa Sezione;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. COSTANTINO FUCCI che ha concluso per
il rigetto del ricorso.



Approfitto di questo spazio per aprire una parentesi importante:

Chi avrà la pazienza di leggere l'intera sentenza o almeno le Motivazioni comprenderà meglio il perché di quanto sto scrivendo...:

All'udienza del 2 marzo 2011 l'avvocato del resistente, Roberto Morante non si è presentato...

Il Pubblico Ministero, in persona del Procuratore Generale Dott. **Costantino Fucci**, come si evidenzia nella sentenza, ha concluso per il rigetto del ricorso opponendosi testualmente a che ognuno dei motivi da noi presentati a ricorso venissero ritenuti INFONDATI...

Ora, io non sono pratico di giustizia, ma, mi sembra, che molti dei magistrati che ho incontrato sulla mia strada, stiano messi peggio di me...

Questo, naturalmente, a non voler pensare a male, perché in quel caso il discorso cambia...

Nel primo caso gli stipendi lautissimi che noi diamo a certa gente sono immeritati...

Nel secondo casi sono rubati... e le loro azioni, anche delle semplici opposizioni, sono delle azioni di supporto ad attività criminali...

Fate un po' voi... - Tutta la vicenda è pubblicata nel sito web www.luigiiovino.it

Fine parentesi – Continua la sentenza n° 7632/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 27.11.98 Lucia Leone citò al giudizio del Tribunale di Napoli la società Del Vecchio Costruzioni, s.p.a. in liquidazione, al fine di sentir pronunciare la risoluzione, per inadempimento della stessa, del contratto preliminare di compravendita del 22.7.93, ad oggetto di un immobile, in corso di costruzione all'epoca della stipula, sito in Casalnuovo, per il prezzo di £ 175.000.000, di cui 87.500.000 già versate ed il resto costituito dall'accollato mutuo fondiario. A sostegno dell'anzidetta domanda e di quella, subordinata, di riduzione del prezzo, la Leone deduceva che l'immobile, consegnatole in data 16.12.94, e poiché il 22.9.94 come pattuito, oltre ad essere privo di licenza di abitabilità e notevolmente difforme dalla concessione edilizia, era risultato affetto da numerose carenze, evidenziate nella stessa circostanza, per cui, persistendo la controparte nelle inadempienze, ella si era rifiutata di addivenire alla stipula dell'atto pubblico traslativo; deducendo, inoltre, di aver apportato addizionali e miglioramenti all'immobile, l'attrice ne chiedeva il rimborso, oltre al risarcimento dei danni ed alla restituzione del prezzo, nel caso di accoglimento della domanda principale.

La convenuta si costituì, chiedendo il rigetto di ogni domanda attrice, in particolare eccependo la tardività della denuncia dei vizi ex art. 1495 c.c., l'inadempienza della promissaria acquirente, per essersi rifiutata di stipulare il contratto definitivo, per aver omesso di pagare gli interessi di preammortamento del mutuo all'atto della consegna, le spese di frazionamento dello stesso e le successive rate, nonché il difetto di autorizzazione alle modifiche apportate all'immobile; in via riconvenzionale chiese dichiararsi la legittimità dell'esercitato recesso ed il proprio diritto ad incamerare la caparra ex art. 1385 c.c., con condanna dell'attrice alla restituzione dell'immobile e ad un'indennità per l'indebita relativa occupazione.

All'esito dell'istruttoria istruzione documentale e testimoniale e della disposta consulenza tecnica, con sentenza del 13.1.04 l'adito tribunale, dichiarato prevalente l'inadempimento dell'attrice, ne rigettò la domanda, dichiarò legittimo il recesso della convenuta, con diritto alla ritenzione della caparra, e condannò la Leone al risarcimento dei danni, in misura di €



30367,67,oltre agli interessi legali dalla data della sentenza al saldo,al rilascio immediato dell'immobile ed alle spese del giudizio.

Proposto dalla soccombente appello, resistito, con proposizione di gravame incidentale, dall'appellata, la Corte di Napoli, con sentenza 12/28 -7- 05, respingeva le reciproche impugnazioni, compensando interamente le spese del grado.

Tali, in sintesi e per quanto ancora rileva a seguito del ricorso, le ragioni della suesposta decisione:

a) inesistenza della nullità, dedotta dall'attrice, del contratto ex artt 17 e . 40 L. 47/85, essendo siffatta sanzione prevista soltanto per le ipotesi, non sanate, di mancanza della licenza o concessione edilizia o totale difformità dalle stesse, e non anche per quelle di difformità parziali;

b) inapplicabilità, comunque, delle disposizioni citate ai contratti aventi efficacia meramente obbligatoria, quali quelli preliminari;

c) esistenza di una clausola contrattuale, l'art. 12, escludente alcuna rilevanza, ai fini della consegna dell'immobile e della stipula del definitivo, del rilascio della licenza abitabilità;

d) non riconducibilità della clausola suddetta al novero di quelle "vessatorie" di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., risultando, da vari indici, testuali ed emergenti dal contesto complessivo della contrattazione, svoltasi in condizioni di sostanziale parità tra le parti, che il contratto non potesse considerarsi "per adesione", o concluso su "moduli o formulari" predisposti da una sola parte;

e) difetto di specificità, ex art. 342 c.pc. della censura deducibile la sottovalutazione dei vizi dell'immobile, non essendo al riguardo sufficiente il mero richiamo alla consulenza di parte.

Avverso la suddetta sentenza Lucia Leone ha proposto ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi, illustrati con succinta menzione - *Lucia Leone*

Ha resistito la società Del Vecchio Costruzioni, s.p.a. in liquidazione, con controricorso.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo del ricorso,deducete violazione o falsa applicazione degli artt. 17 e 40, 39 della legge 724/94 e 2 comma 57 della legge 662/96,con connesse carenze e contraddittorietà di motivazione,si censurano le argomentazioni con le quali la corte di merito ha escluso la configurabilità delle ipotesi di nullità di cui alle sopra citate disposizioni,per contraddittorietà e per omessa considerazione che nella specie le difformità non erano limitate a quelle dichiarate nella domanda di condono (modifiche prospettiche degli edifici,diversa distribuzione degli interni,mancata realizzazione della autorimessa interrata),peraltro divenuta improcedibile,ma attenevano a ben più gravi irregolarità (segnatamente eccesso volumetrico per circa mc 1.000,diversità delle unità immobiliari realizzate,per numero e tipologia);sicchè legittimo sarebbe stato,in mancanza della relativa sanatoria,non più ottenibile, oltre che della licenza di abitabilità, il rifiuto della promissaria acquirente di stipulare l'atto pubblico e di adempiere le altre proprie obbligazioni.

Con il secondo motivo,deducete violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e segg. c.p.c. e connesse carenze e contraddittorietà della motivazione,si censura l'interpretazione del compromesso,con riferimento alla clausola n. 12,per avere i giudici di merito erroneamente ravvisato nella stessa un esonero assoluto della promittente venditrice da responsabilità per il mancato ottenimento della licenza di abitabilità, senza tener conto del chiaro tenore letterale della stessa,prevedente comunque l'onere della relativa richiesta,nella specie neppure proposta dall'impresa,come pur documentato dalla difesa della deducete. Si soggiunge di avere,al riguardo,anche proposto alla Corte d'Appello richiesta di revocazione ex art. 395 n. 4 c.p.c.

Con il terzo motivo si deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e segg. c.c.,carenza e contraddittorietà della motivazione,per aver ritenuto conseguita,per silenzio - assenso, la sanatoria per condono ed irrilevante la mancanza di certificato di abitabilità,





senza considerare che l'oblazione assoluta dalla società Del Vecchio era quella dovuta soltanto per gli abusi minori da essa dichiarati e non per quelli, di maggior rilevanza in precedenza menzionati, irregolarità urbanistiche comportanti l'impossibilità di accatastamento e di conseguimento della licenza di abitabilità, carenze delle quali, contrariamente a quanto, immotivatamente e con erronea interpretazione della clausola 12 del contratto, ritenuto dalla corte di merito, avrebbe dovuto rispondere la promittente venditrice.

Con il quarto motivo, deducendo violazione dell'art. 1299 c.c., si censura la mancata dichiarazione di nullità, ai sensi di tale norma, della clausola sopra citata, ove interpretata nei, pur censurati, termini di totale esonero, in quanto integrante un patto preventivamente escludente la responsabilità del debitore per dolo o colpa grave.

Con il quinto motivo si denuncia, infine, la mancata pronuncia, in violazione dell'art. 112 c.p.c., sulla subordinata domanda di riduzione del prezzo, dei vizi e carenze dell'immobile.

Tanto premesso, vanno anzitutto esaminati congiuntamente, per la stretta connessione tra le relative censure, il primo ed il terzo motivo e dichiarata la fondatezza degli stessi.

La Corte di merito ha affrontato, in termini peraltro insufficienti, come si dirà oltre, il problema della validità ex artt. 17 e 40 L. 47/85 del contratto preliminare, senza considerare che non su tale negozio si controverteva, bensì sulla validità o meno del non stipulato atto pubblico di trasferimento del bene, cui le parti si erano impegnate con il compromesso, al fine di stabilire se il rifiuto di addivenire allo stesso (con la connessa sospensione dei pagamenti del mutuo) ex art. 1460 c.c., opposto dalla promissaria acquirente, motivato dalla impossibilità di una valida stipulazione, fosse o meno legittimo. Così individuato l'essenziale *thema decidendum*, palese risultando l'inconferenza della *ratio decidendi* (sull'inapplicabilità ai contratti preliminari delle comminatorie di nullità di cui alle sopra citate disposizioni speciali) *sub b*) riportata in narrativa, in un contesto nel quale l'appellante aveva dedotto che il proprio rifiuto era motivato, oltre che dai vizi

dai quali l'immobile consegnato era affetto, anche e soprattutto dalla incommerciabilità dello stesso, in quanto affetto da **totale** difformità, rispetto al progetto assentito nel titolo concessorio, non sanabile con la domanda di condono (peraltro neppure pervenuta a buon esito) prodotta dalla società costruttrice e promittente venditrice, relativa a sole difformità architettoniche non essenziali, compito della corte di merito sarebbe stato quello di accertare l'effettiva consistenza delle denunciate irregolarità afferenti l'immobile, nel contesto complessivo dell'intervento edilizio, e di verificare, ai fini della possibilità di una valida stipulazione ex art. 17 e/o 40 L.47/85, oltre che della possibilità di conseguimento della licenza di abitabilità, se le stesse avessero formato oggetto di richiesta di sanatoria.

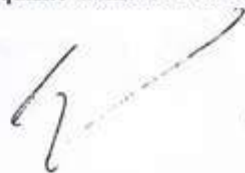
Va al riguardo ribadito il principio, recentemente riaffermato da questa Corte secondo cui *"in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, non può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 cod. civ. (e quindi neppure alla stipula dell'atto di trasferimento) non solo qualora l'immobile sia stato costruito senza licenza o concessione edilizia (e manchi la prescritta documentazione alternativa: concessione in sanatoria o domanda di condono corredata dalla prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione), ma anche quando l'immobile sia affetto da totale difformità dalla concessione e manchi la sanatoria"* (Cass n. 2058/09). A tale indirizzo il collegio ritiene di conformarsi, considerato che nel contesto della legge n. 47/85 l'ipotesi di costruzione in totale difformità dalla concessione o con variazioni essenziali risulta, agli effetti sanzionatori, sia amministrativi (v. art. 7), sia penali (v. art. 20 lett. b), del tutto equiparata a quella dell'assenza di concessione e tenuta distinta da quella di difformità parziale (v. artt. 12 e 20 lett. a), sicché risulterebbe del tutto irragionevole, escludere siffatta equiparazione sul solo piano sanzionatorio civile, tenuto conto delle esigenze di impedire la circolazione di immobili affetti di radicale illegittimità della relativa edificazione sottese alle comminatorie di cui

giudicata

agli artt. 17 e 40 ,che risulterebbero del tutto frustrate nei casi in cui il titolo concessorio costituisca soltanto un pretesto esteriore per mascherare un ben più consistente intervento edilizio.

Palesamente carente e superficiale, pertanto, risulta la motivazione della sentenza impugnata, laddove, pur avendo esordito con la corretta affermazione secondo cui "la disciplina di cui agli artt. 17 e 40 L. n. 47 del 1985 trova applicazione soltanto in caso di opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione" (v. pag. 4 ult.p.) ed altrettanto correttamente citato l'art. 39 n. 4 L. 794/94, che espressamente equipara al mancato pagamento dell'oblazione i casi in cui la stessa sia stata determinata "in modo non veritiero e palesemente doloso", in un contesto nel quale l'appellante aveva proprio dedotto che tale fosse la situazione concreta, per la non rispondenza della oblazione alla effettiva consistenza delle difformità essenziali connotanti l'intervento edilizio, conclude del tutto sbrigativamente con la reiezione della doglianza deducendo l'incomerciabilità dell'immobile, senza dar conto della natura ed entità delle irregolarità, rispetto al titolo edificatorio, in concreto effettivamente sussistenti, sulla base di un adeguato accertamento di fatto, indipendentemente da quello basato sul mero formale dato documentale, costituito da una domanda di condono e dal pagamento della relativa oblazione. L'accertamento omesso era particolarmente rilevante ai fini della valutazione comparativa, funzionale all'attribuzione della prevalente responsabilità della mancata esecuzione del contratto, delle condotte delle parti, considerato che l'eventuale totale illegittimità, non sanata, della costruzione dell'immobile, sarebbe stata di ostacolo, oltre che alla stipulazione del definitivo contratto traslativo, anche all'iscrizione in catasto ed al rilascio della licenza di abitabilità, costituente per costante giurisprudenza di questa Corte un indispensabile requisito funzionale alla destinazione economico - sociale del bene oggetto della compravendita immobiliare, in quanto attinente alla sua





legittima fruibilità (v. art. 1477 co. 3 cod. civ.) ed incidente sulla relativa successiva commerciabilità (v. tra le altre, Cass. nn. 25040/09, 1701/09, 8880/00).

Tali ultime considerazioni comportano la fondatezza anche del secondo motivo, perché la corte territoriale, valorizzando soltanto la parte finale della clausola, relativa all'esonero della promittente venditrice da responsabilità in ordine all'esito della pratica di abitabilità, non ha tenuto conto, così violando il fondamentale canone ermeneutico di cui all'art. 1362 c.c., del chiaro tenore della stessa, comportante comunque l'impegno della suddetta parte a richiederne l'autorizzazione. Sicché, anche a prescindere dalla prevista non incidenza dell'avvenuto rilascio della licenza al momento della stipula, la dedotta mancata presentazione della relativa istanza da parte del contraente che vi era convenzionalmente onerato, anche in considerazione delle ragioni, derivanti al mancato perfezionamento della sanatoria (sia pure in relazione ai minori abusi dichiarati), che lo avrebbero, secondo l'appellante, determinato, avrebbe comunque integrato un comportamento inadempiente, di cui tener conto nell'ambito della suddetta valutazione comparativa; il mancato accertamento al riguardo si è, pertanto, risolto in difetto di motivazione su un punto decisivo della controversia.

I rimanenti motivi, subordinati rispetto a quelli accolti, restano assorbiti.

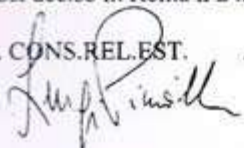
La sentenza impugnata va conclusivamente cassata, in relazione alle censure accolte, con rinvio ad altra sezione della corte di provenienza, cui si demanda anche il regolamento delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi tre motivi di ricorso, dichiara assorbiti i rimanenti, cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli.

Così deciso in Roma il 2 marzo 2011.

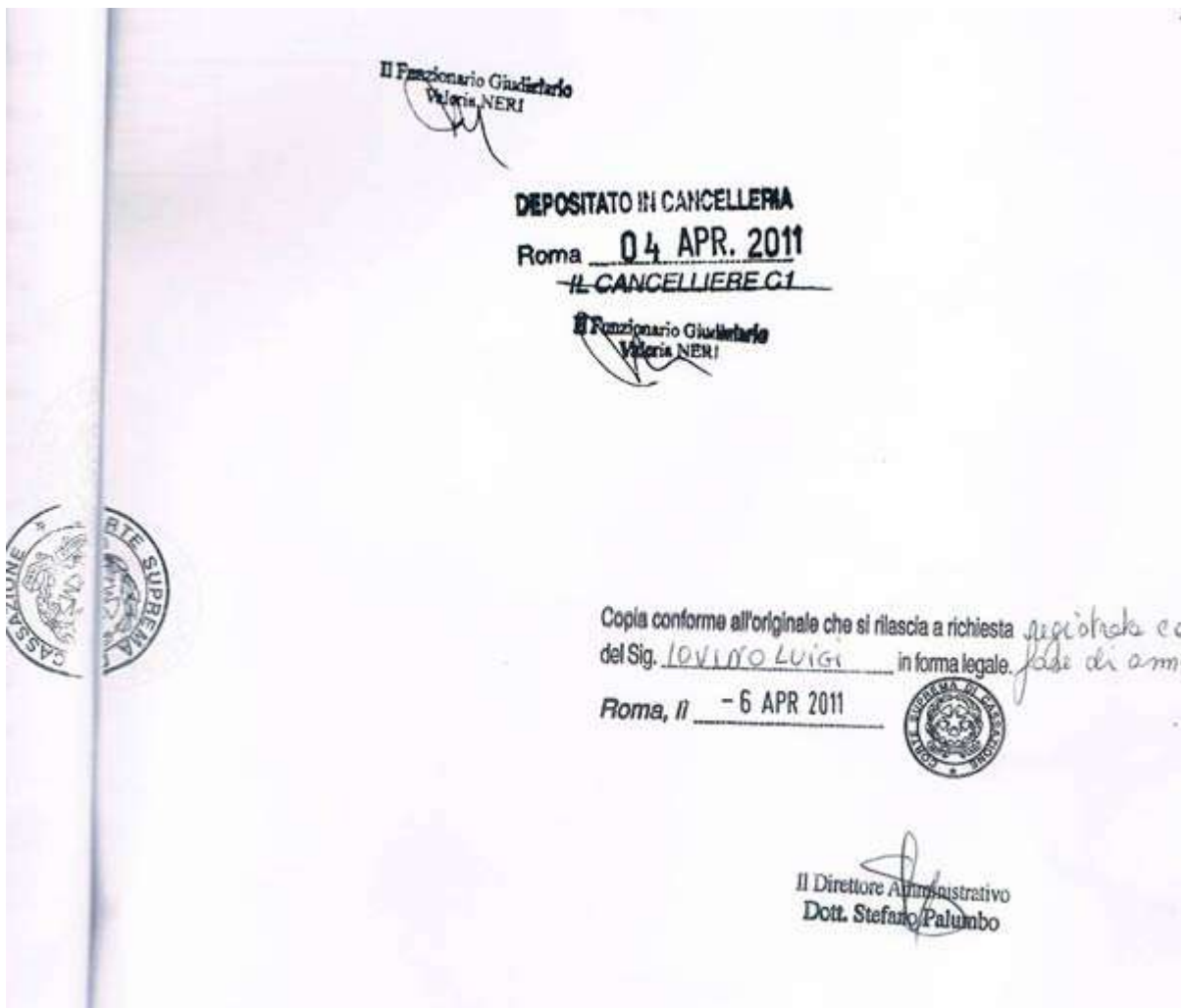
IL CONS. REL. EST.



IL PRESIDENTE



0/3



Nota di chiusura:

Alcuni amici e parenti che hanno letto la sentenza direttamente dalle mie mani hanno avuto l'impressione che i Magistrati di Cassazione hanno usato termini dispregiativi sull'operato dei magistrati di Napoli...

Anche io ho avuto subito la stessa sensazione, non si sono (i Magistrati di Cassazione" limitati a contestare gli elementi di merito e di diritto ma, hanno disprezzato l'operato di chi, con faciloneria o, forse, con complicità, ha voluto comprimere il diritto di Leone Lucia, mia moglie, quindi il diritto mio e dei miei figli, ad avere ragione in giudizio.

Io ho denunciato tutto questo ad altri magistrati, ma, con archiviazioni subdole e interpretazioni che io ritengo molto sul filo della legalità, li stanno proteggendo..., come fin'ora i primi hanno, secondo me, protetto reati contro oltre cento famiglie e contro lo Stato Italiano.

Reati che ora nessuno più potrà tenere nascosti.

Nel fare tutto questo, i sigg, magistrati che hanno avuto in cura i miei procedimenti di 1° grado e di Appello, non hanno tenuto conto che la mia famiglia potesse venire distrutta, materialmente ed economicamente, da questa vicenda e, che era in gioco la salute, il patrimonio, la dignità, e, la stessa vita, di una intera famiglia, colpevole solo di aver chiesto giustizia.