



06634/12

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONTRATTI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 6209/2008

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 9337/2008

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 6634

- Dott. LUIGI PICCIALLI - Presidente - Rep. 626
- Dott. ETTORE BUCCIANTE - Consigliere - Ud. 04/04/2012
- Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere - PU
- Dott. LINA MATERA - Rel. Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 6209-2008 proposto da:

G elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MONTE ZEBIO 32, presso lo studio dell'avvocato ACCARDO FABIO, rappresentata e difesa dall'avvocato PACELLI CARLO;

- **ricorrente** -

2012

sul ricorso 9337-2008 proposto da:

667

IMPREPAR - IMPREGILO PARTECIPAZIONI SPA IN LIQ (GIA' ILCE) IN PERSONA DEL LIQUIDATORE P.T. DOTT. VITTORIO M. FERRARI P.I. 0399140581, elettivamente domiciliata in ROMA, P.ZZA BARBERINI 12, presso lo studio dell'avvocato VISENTINI GUSTAVO, che la rappresenta e

difende unitamente all'avvocato TONELLI ENRICO;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

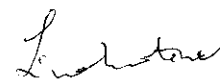
avverso la sentenza n. 349/2007 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 25/01/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 04/04/2012 dal Consigliere Dott. LINA MATERA;

udito l'Avvocato Sabrina Scaroni con delega depositata in udienza dell'Avv. Carlo Pacelli difensore della ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso principale;

udito l'Avv. Tonelli Enrico difensore della controricorrente e ricorrente incidentale che ha chiesto il rigetto del ricorso principale e l'accoglimento dell'incidentale;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per la riunione dei ricorsi, l'accoglimento del primo motivo del ricorso principale, l'assorbimento del secondo e il rigetto del ricorso incidentale condizionato.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 17-9-2002 la società ILCE-Impresa Lvori Costruzioni Edilizie assumeva di avere acquistato con atto pubblico del 15-3-1991 dall'IFI-Istituto Finanziario Italiano, e interamente pagato, la nuda proprietà di un appartamento sito in Roma, [redacted] a sua volta pervenuta, mediante contratto di vitalizio, all'IFI da G [redacted] la quale si era riservata il diritto di usufrutto vita natural durante. L'attrice deduceva che l'IFI, dal mese di luglio 1992, era rimasta inadempiente all'obbligo di pagamento del pattuito vitalizio mensile, ed era stata sottoposta ad amministrazione controllata con provvedimento del Tribunale di Roma del 30-7-1992. Ciò posto, l'ILCE conveniva dinanzi al Tribunale di Roma G [redacted] e l'IFI, per sentir dichiarare che l'attrice nulla era tenuta a corrispondere alla [redacted] in virtù del contratto di vitalizio stipulato tra le convenute, al quale essa doveva ritenersi estranea.

Con atto di citazione del 30-10-2002 e 2-11-2002, [redacted] [redacted] conveniva a sua volta in giudizio le società IFI e ILCE, sostenendo: che con scrittura privata del 31-7-1989 aveva alienato all'IFI la nuda proprietà dell'appartamento sito in Roma, via [redacted], accettando, in luogo del corrispettivo immediato, un vitalizio, con espressa previsione, alla clausola contrattuale n. 6, della risoluzione di diritto del contratto in caso di *inadempimento*

mancato pagamento di due mensilità consecutive della rendita vitalizia, del riacquisto del diritto di nuda proprietà e del diritto a trattenere la rendita già percepita a titolo di penale; che, intervenuta successivamente la compravendita della nuda proprietà tra l'IFI e l'ILCE, senza che quest'ultima si accollasse l'obbligo di corrispondere la rendita vitalizia posta a carico dell'IFI, e verificatosi l'inadempimento di quest'ultima società all'obbligo di versare il vitalizio, l'istante aveva tempestivamente agito, ai fini della risoluzione del contratto stipulato con l'IFI, comunicando di volersi valere della suddetta clausola risolutiva, mediante raccomandata con avviso di ricevimento dell'11-9-2002; che l'azione intrapresa subito dopo nei suoi confronti dall'ILCE, aveva lo scopo di preordinare un ostacolo all'esercizio dell'azione revocatoria volta ad ottenere la declaratoria d'inefficacia della compravendita avvenuta tra l'IFI e l'ILCE. Tanto premesso, la Giampietro chiedeva che il Tribunale di Roma dichiarasse l'inefficacia nei suoi confronti della compravendita del 15-3-1991 tra l'IFI e l'ILCE, ex art. 2901 c.c., e la risoluzione del contratto di compravendita del 31-7-1989 tra essa attrice e l'IFI, con i conseguenti effetti restitutori e risarcitori e condanna di entrambe le società al risarcimento danni ex art. 2043 c.c.

A seguito della riunione dei due giudizi e della loro riassunzione nei confronti del Fallimento dell'IFI, con sentenza del

Luca

23-4-2002 il Tribunale di Roma dichiarava l'insussistenza dell'obbligo di pagamento del vitalizio in favore della G da parte dell'ILCE, già divenuta IMPREPAR s.p.a.; dichiarava l'improcedibilità di tutte le domande rivolte dalla G nei confronti del Fallimento IFI, dovendo le stesse essere proposte in sede concorsuale; rigettava la domanda di risarcimento danni proposta dalla Giampietro nei confronti dell'ILCE.

Con sentenza depositata il 25-1-2007 la Corte di Appello di Roma, in parziale riforma della sentenza di primo grado, appellata dalla G ritenuta la procedibilità della domanda di risoluzione del contratto di vitalizio proposta dalla G, rigettava tale domanda nel merito; dichiarava inammissibili tutti gli altri motivi di appello. In motivazione, in particolare, la Corte territoriale, nel premettere che l'art. 6 del contratto di vitalizio configurava una clausola risolutiva espressa e non una condizione risolutiva, rilevava che non sussistevano profili di colpevolezza a carico dell'IFI in ordine al mancato tempestivo pagamento della rendita, in quanto tale società si era trovata nell'impossibilità di adempiere in forza del disposto dell'art. 188 l.f., che, in relazione ai richiamati artt. 167 e 168 l.f., è ostativo a qualsiasi pagamento anche dei debiti preesistenti al di fuori della procedura concorsuale.

La G ha proposto ricorso per cassazione avverso la predetta sentenza, sulla base di due motivi.

L. L. L. L.

La IMPREPAR-Impregilo Partecipazioni s.p.a. in liquidazione ha resistito con controricorso, proponendo altresì ricorso incidentale condizionato, affidato a un unico motivo.

In prossimità dell'udienza la G ha depositato una memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) In via preliminare deve procedersi alla riunione dei due ricorsi, ai sensi dell'art. 335 c.p.c.

2) Con il primo motivo la ricorrente principale denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1353, 1357, 1360, 1362, 1456 e 1458 c.c., nonché l'omessa ed illogica motivazione, in relazione all'affermazione della Corte di Appello, secondo cui l'art. 6 del contratto di compravendita stipulato il 31-7-1989 tra la G e la società IFI integra una clausola risolutiva espressa. Sostiene, in particolare, che la clausola contrattuale in questione, prevedendo la risoluzione del contratto ed il riacquisto della nuda proprietà in capo alla venditrice in caso di mancato pagamento, *per qualsiasi motivo*, di almeno due mensilità consecutive della rendita decorso inutilmente il termine del giorno venti del mese previsto per la seconda mensilità, deve necessariamente intendersi come condizione risolutiva; con la conseguenza che il suo avveramento comporta il venir meno *ex tunc* del diritto acquistato, rendendo

L. Meloni

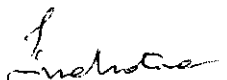
inefficaci, ai sensi dell'art. 1357 c.c., tutti gli eventuali atti di trasferimento *medio tempore* intervenuti.

Con il secondo motivo, proposto in via subordinata, la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1218 c.c., in relazione all'art. 188 della legge fallimentare nella vecchia formulazione. Sostiene che la sottoposizione dell'IFI ad amministrazione controllata non faceva venir meno l'obbligo del debitore di adempiere le proprie prestazioni, e che, pertanto, il giudice del gravame ha errato nel ritenere che l'inadempimento dell'IFI non fosse colpevole.

3) Il primo motivo è fondato.

La Corte di Appello ha dato atto, in punto di fatto, che l'art. 6 del vitalizio stipulato il 31-7-1989 tra la G e l'IFI prevede la risoluzione di diritto del contratto, il riacquisito della nuda proprietà dell'immobile da parte della G e il diritto della stessa a trattenere, a titolo di penale, i ratei mensili di vitalizio già percepiti, in caso di mancato pagamento di almeno due mensilità consecutive della rendita da parte dell'IFI, per qualsiasi motivo, salva la possibilità per tale società di evitare la risoluzione pagando una somma doppia di quella dovuta entro il termine essenziale e improrogabile di cinque giorni dal ricevimento della richiesta scritta di applicazione della clausola risolutiva da parte della

G



La Corte territoriale si è posta l'interrogativo se la pattuizione in esame configuri una condizione risolutiva o una clausola risolutiva espressa, ed ha optato per la seconda soluzione. A tale conclusione essa è pervenuta rilevando, da un lato, che la manifestazione negoziale delle parti non offre alcun argomento per far ritenere che le parti abbiano inteso subordinare l'efficacia del contratto ad un comportamento volontario dell'IFI, ed evidenziando, dall'altro, che contro la tesi della condizione risolutiva depongono i seguenti elementi: 1) la previsione della possibilità di una sorta di sanatoria dell'inadempienza; 2) la mancata considerazione, nel contratto di vitalizio, degli aspetti connessi ad un eventuale trasferimento a terzi del diritto di nuda proprietà; 3) l'esame del successivo comportamento dell'IFI, la quale, nello stipulare il contratto di compravendita con l'ILCE, ha espressamente mantenuto a suo carico esclusivo il pagamento del vitalizio, nonché il fatto che in tale contratto le parti contraenti nulla abbiano previsto per il caso di inadempimento dell'IFI, pur avendo l'ILCE esplicitamente dichiarato di essere edotta di quanto disposto nell'art. 6 del contratto di vitalizio, costituente il titolo immediato di provenienza del suo diritto.

E' noto che, in tema di ermeneutica contrattuale, l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto del negozio si traduce in una indagine di fatto, affidata al giudice di

L. Volante

merito e censurabile in sede di legittimità nella sola ipotesi di motivazione inadeguata ovvero di violazione di canoni legali di interpretazione contrattuale di cui agli art. 1362 ss. c.c (tra le tante v. Cass. 28-5-2001, n. 7242; Cass. 20-9-2002 n. 13745; Cass. 25-2-2004 n. 3772; Cass. 9-9-2004 n. 18134). E' pacifico, inoltre, che, in tema di interpretazione dei contratti, pur dovendosi ricercare, ai sensi dell'art. 1362 c.c., la comune intenzione delle parti al di là del senso letterale delle parole, l'elemento letterale rappresenta l'imprescindibile dato di partenza dell'indagine ermeneutica (v. Cass. 28-8-2007 n. 18180; Cass. 29-7-2004 n. 14496; Cass. 2-8-2002 n. 11609).

Nella specie, la Corte di Appello non si è attenuta a tale canone interpretativo fondamentale, ed è altresì incorsa nel vizio di insufficiente motivazione, in quanto, pur avendo riportato nella sentenza impugnata il testo dell'art. 6 del contratto di vitalizio, ha ommesso ogni valutazione in ordine all'espressione "per qualsiasi motivo", che assume particolare rilevanza nell'indagine volta a stabilire se le parti, con la clausola in esame, abbiano inteso prevedere una clausola risolutiva espressa o una condizione risolutiva.

E invero, questa Corte ha più volte avuto modo di affermare che la risoluzione di diritto del contratto conseguente all'applicazione di una clausola risolutiva espressa postula non *risolutiva*

soltanto la sussistenza, ma anche l'imputabilità dell'inadempimento, in quanto la pattuizione di tale modalità di scioglimento dal contratto, pur eliminando ogni necessità di indagine in ordine all'importanza dell'inadempimento, non incide, per converso, sugli altri principi regolatori dell'istituto della risoluzione, nè, in particolare, configura un'ipotesi di responsabilità senza colpa; onde, difettando il requisito della colpevolezza dell'inadempimento, la risoluzione non si verifica nè, di conseguenza, può essere legittimamente pronunciata (Cass. 6-2-2007 n. 2553; Cass. 5-8-2002 n. 11717; Cass. 14-7-2000 n. 9356).

Se, dunque, la clausola risolutiva espressa non comporta automaticamente lo scioglimento del contratto a seguito del fatto oggettivo dell'inadempimento, essendo a tal fine necessario l'accertamento dell'imputabilità dell'inadempimento al debitore almeno a titolo di colpa, la Corte di Appello avrebbe dovuto quanto meno porsi il problema di come potesse ritenersi compatibile con la natura e funzione di una simile clausola la previsione, contenuta nell'articolo 6, della risoluzione di diritto del contratto in caso di mancato pagamento, "per qualsiasi motivo", da parte dell'IFI, di almeno due mensilità consecutive della rendita. Una simile disposizione pattizia, infatti, nel ricollegare l'effetto risolutivo del contratto al fatto obiettivo del mancato pagamento, a prescindere da qualsiasi indagine circa le ragioni che abbiano potuto determinarlo

Industria

e, quindi, circa l'imputabilità o meno dell'inadempimento alla debitrice, sembra mal conciliarsi con la volontà di dar vita ad una clausola risolutiva ex art. 1456 c.c., armonizzandosi invece con la previsione dell'inadempimento dell'IFI come condizione risolutiva.

Si rammenta, al riguardo, che, secondo un consolidato orientamento di questa Corte, in virtù del principio generale di autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c., i contraenti possono validamente prevedere come evento condizionante, tanto in senso sospensivo che risolutivo dell'efficacia del contratto, l'inadempimento di una delle obbligazioni principali del contratto stesso; e che, pertanto, non configura una illegittima condizione meramente potestativa la pattuizione che fa dipendere dal comportamento -adempiente o meno- della parte l'effetto risolutivo del negozio (v. Cass. 21-4-2010 n. 9504; Cass. 15-11-2006 n. 24299; Cass. 24-11-2003 n. 17859; Cass. 12-10-1993 n. 10074; Cass. 8-8-1990 n. 8051). Nell'ipotesi considerata l'inadempimento, una volta verificatosi, assume il rilievo di un mero fatto storico che comporta l'effetto risolutivo, indipendentemente da qualsiasi valutazione sulla sua imputabilità ad un comportamento colposo del contraente (v. Cass. 21-4-2010 n. 9504; Cass. 15-11-2006 n. 24299).

E' ben evidente, pertanto, il discrimine tra clausola risolutiva espressa e condizione risolutiva che preveda un inadempimento quale evento condizionante in senso risolutivo l'efficacia del *LineNotes*

contratto, dovendosi nel primo caso necessariamente valutare l'imputabilità dell'inadempimento, che invece, nel secondo caso, va visto come evento oggettivamente idoneo a determinare la risoluzione del contratto, a prescindere da qualsiasi indagine circa le sue cause e, quindi, circa la sua addebitabilità o meno alla parte inadempiente.

Di conseguenza, l'aver ritenuto che l'art. 6 del vitalizio integri una clausola risolutiva espressa, ignorando del tutto la previsione contrattuale dell'irrilevanza di ogni indagine intesa a stabilire l'imputabilità dell'inadempimento, configura i dedotti vizi di violazione di legge e di motivazione.

La decisione impugnata, inoltre, risulta priva di un valido supporto logico-giuridico nella parte in cui ha ritenuto ostativa alla qualificazione della clausola contrattuale in questione come condizione risolutiva *"la mancata considerazione, da parte dei contraenti, di un eventuale trasferimento a terzi del diritto di nuda proprietà"*. Simile affermazione non tiene conto dell'effetto retroattivo dell'avveramento della condizione risolutiva, che, a norma degli artt. 1357 e 1360 c.c., opera automaticamente ed *erga omnes*, travolgendo tutti gli atti dispositivi negoziali che provengano a titolo derivativo dal contratto condizionato. Il fatto, pertanto, che *"i contraenti abbiano omesso ... di curare gli aspetti di una eventuale successiva circolazione della nuda proprietà"*

Linea metas

dell'immobile", lungi dall'apparire, come ritenuto in sentenza, "inverosimile" se rapportato alla stipulazione di una condizione risolutiva, troverebbe una idonea base logica e giuridica proprio nella ipotesi considerata, non avendo le parti alcuna necessità di prevedere convenzionalmente quelli che sono gli effetti giuridici tipici e naturali dell'avveramento della condizione risolutiva, anche in relazione agli eventuali atti di disposizione posti in essere dal titolare del diritto condizionato in pendenza della condizione.

Risulta altresì inconferente sul piano logico ed erroneo sotto il profilo giuridico il riferimento al contenuto del successivo contratto di compravendita della nuda proprietà stipulato dall'IFI con l'ILCE, in quanto, al fine della determinazione della comune intenzione dei contraenti, l'art 1362, secondo comma, c.c., dà rilievo al "*loro comportamento complessivo*", e non anche, quindi, all'isolato contegno di una sola delle parti, inidoneo a evidenziare il contenuto di un proposito comune (Cass. 5-8-1985 n. 4387; Cass. 18-6-1980 n. 3874; Cass. 28-11-1969 n. 3843).

Di per sé non decisivo al fine di negare la sussistenza di una condizione risolutiva, infine, appare il riferimento operato dal giudice di appello alla "*previsione di una sorta di sanatoria dell'inadempienza*".

Si osserva, al riguardo, che le parti, nell'ambito dell'autonomia privata, possono apporre al contratto una condizione

Linchotte

sospensiva o risolutiva convenuta nell'interesse esclusivo di uno solo dei contraenti, il quale resta, di conseguenza, libero di avvalersene o di rinunciarvi, sia prima che dopo il non avveramento della stessa, senza possibilità per la controparte di ostacolarne la volontà (Cass. 5-8-2011 n. 17059; Cass. 15-11-2006 n. 24299; Cass. 27-11-1992 n. 12708). Nella specie, pertanto, come è stato evidenziato dalla ricorrente, la possibilità, accordata all'IFI, di evitare la risoluzione pagando una somma doppia di quella dovuta entro cinque giorni dalla richiesta scritta di applicazione della clausola risolutiva da parte della G non vale di per sé ad escludere il carattere di condizione risolutiva della clausola pattizia in contestazione, apparendo astrattamente compatibile con la previsione di una condizione apposta nell'interesse esclusivo dell'IFI.

Il motivo in esame, pertanto, deve essere accolto, e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio ad altra Sezione della Corte di Appello di Roma, la quale, nel procedere a nuovo esame, dovrà motivare in modo adeguato e congruo, attenendosi ai principi di diritto innanzi enunciati e provvedendo altresì al regolamento delle spese del presente grado.

Il secondo motivo di ricorso resta assorbito.

4) Con l'unico motivo di ricorso incidentale condizionato la IMPREPAR lamenta la violazione dell'art. 112 c.p.c. e dell'art. 345

Linea Motus

c.p.c. Deduce che la Corte di Appello è incorsa nel vizio di ultrapetizione nell'esaminare la domanda nuova, basata sulla esistenza di una condizione risolutiva, proposta in appello dalla Giampietro, la quale, in primo grado, aveva posto a fondamento delle sue pretese la clausola risolutiva espressa contenuta nell'art. 6 del contratto.

Il motivo è infondato.

Contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente incidentale, la Corte di Appello non si è pronunciata su una domanda nuova rispetto a quella proposta in primo grado dall'attrice. Il giudice territoriale, infatti, nel rilevare che la prospettazione della domanda in termini di condizione risolutiva, operata in appello, era ancorata alla medesima clausola contrattuale fatta valere in primo grado, senza comportare l'introduzione di un nuovo tema di indagine, si è correttamente limitato a interpretare la predetta clausola contrattuale ai fini della qualificazione della domanda attrice, alla quale il primo giudice non aveva proceduto, avendo emesso una pronuncia di improcedibilità.

Così statuendo, la Corte territoriale non è incorsa nei vizi denunciati dalla controricorrente, non essendo precluso al giudice di appello l'esercizio del potere-dovere di attribuire al rapporto controverso una qualificazione giuridica diversa da quella data in prime cure con riferimento alla individuazione della "causa

L. Involuzione

petendi", dovendosi riconoscere a detto giudice il potere-dovere di definire l'esatta natura del rapporto dedotto in giudizio onde precisarne il contenuto e gli effetti, in relazione alle norme applicabili, con il solo limite di non esorbitare dalle richieste contenute nell'atto di impugnazione e di non introdurre nuovi elementi di fatto nell'ambito delle questioni sottoposte al suo esame (Cass. 29-9-2006 n. 21244; Cass. 31-3-2006 n. 7620; Cass. 13-8-2004 n. 15764).

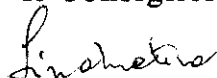
Il ricorso incidentale, pertanto, deve essere rigettato.

P.Q.M.

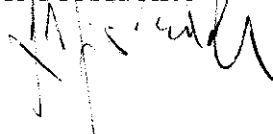
La Corte riuniti i ricorsi, accoglie il ricorso principale, rigetta quello incidentale, cassa la sentenza impugnata e rinvia anche per le spese ad altra Sezione della Corte di Appello di Roma.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 4-4-2012

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NESI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 30 APR. 2012

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NESI