

Cass., civ. sez. III, del 20 gennaio 2017, n. 1423

3.2.1 Il secondo motivo denuncia omesso esame di fatto decisivo ex articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c., omessa valutazione di fatti e risultanze istruttorie comprovanti l'inesistenza del diritto di prelazione della G quando fu venduto l'immobile e comunque comprovanti la scusabilità dell'errore dell'omessa denuntiatio a quest'ultima, nonché violazione dell'articolo 1218 c.c.

Il giudice d'appello, riferendosi al - posteriore - giudicato che aveva qualificato la G quale conduttrice all'epoca delle stipulazioni del contratto preliminare e del contratto definitivo di vendita dell'immobile, cioè nel 2008, non avrebbe tenuto conto della "situazione di fatto e di diritto" al momento in cui sarebbe stato violato il diritto di prelazione, la cui valutazione avrebbe portato "ad una decisione completamente diversa". Ad avviso della ricorrente, infatti, anche i capi della sentenza di natura dichiarativa hanno efficacia come le sentenze di condanna; e la sentenza del Tribunale del 22 maggio 2007, che aveva dichiarato cessato il contratto locatizio in questione in data 31 dicembre 2007, era stata pronunciata con rito locatizio. Pertanto avrebbe dovuto essere considerata esecutiva ex articoli 282 e 447 bis c.p.c. a partire dalla sua data di pubblicazione, il 23 maggio 2007, ed esecutiva sarebbe rimasta fino al 15 luglio 2008, data di pubblicazione del provvedimento relativo alla inibitoria.

Quindi il 4 giugno 2008 - data di stipulazione del contratto preliminare di vendita - e il 1 luglio 2008 - data di stipulazione del contratto di vendita definitivo - il contratto di locazione per cui la G sarebbe stata conduttrice dell'immobile era inefficace, e la suddetta dell'immobile era occupante sine titulo, onde non poteva esercitare il diritto di prelazione di cui all'articolo 20 del contratto. La corte territoriale avrebbe richiamato genericamente "l'effetto sostitutivo" del giudizio d'appello, dimostrando così di avere ignorato completamente la situazione di diritto esistente al momento del contratto preliminare di vendita.

Ad avviso della ricorrente, quanto appena esposto riguarderebbe l'inesistenza del diritto di prelazione, ma, pure nel caso in cui questo vi fosse, sussisterebbero "numerose prove" della buona fede di B e quindi di scusabilità dell'errore di omessa denuntiatio: a questo asserto segue l'indicazione di vari elementi ad avviso della ricorrente probatori (pagine 24-34 del ricorso) per giungere ad affermare poi che nella sua motivazione la corte territoriale avrebbe errato laddove imputa alla ricorrente di non avere provato la scusabilità dell'errore e quindi la non imputabilità dell'accertato inadempimento contrattuale, anche sotto questo aspetto tornandosi a sostenere che il giudice d'appello non avrebbe tenuto conto della sentenza del Tribunale del 22 maggio 2007. Si conclude nel senso che sarebbe stata "ampiamente fornita la prova liberatoria richiesta dall'art. 1218 c.c. per escludere l'imputabilità dell'inadempimento", perché questo sarebbe derivato da una causa non imputabile all'obbligato, cioè la sentenza del Tribunale che aveva dichiarato cessato il contratto di locazione; e per di più la ricorrente avrebbe provato di avere agito in buona fede.

3.2.2 Per quanto concerne la prima parte del motivo, allo scopo di meglio comprenderlo va dato atto che la sentenza del Tribunale del 23 maggio 2007 n. 10306, come si è visto più volte

invocata nella censura in esame, aveva dichiarato cessato il contratto di locazione alla data del 31 dicembre 2007; appellata, era stata poi riformata dalla Corte d'appello con sentenza del 13 gennaio 2010 n. 4326, la quale aveva identificato la data di scadenza nel 31 dicembre 2011 ed era poi passata in giudicato.

La ricorrente ripropone, in sostanza, quello che aveva addotto nel terzo motivo dell'appello, in cui aveva sostenuto che la G, quando furono stipulati il contratto preliminare e il contratto definitivo, era una occupante abusiva dell'immobile anche perché il contratto era stato dichiarato cessato dalla sentenza del 2007 del Tribunale provvisoriamente esecutiva.

Il motivo era stato disatteso dalla corte territoriale, che aveva qualificato "decisivo il giudicato formatosi sulla perdurante veste di conduttrice di G, in forza del contratto dell'1.1.1996, anche nel quadriennio successivo al 31.12.2007 e fino, quindi, al 31.12.2011 (sentenza di questa Corte n. 4326 in data 13.1.2010), sicché non può ulteriormente sostenersi che nel 2008 G fosse occupante abusiva" (motivazione della sentenza impugnata, pagina 4).

La ricorrente tenta di superare quanto le è stato opposto dalla corte territoriale richiamando gli articoli 447 bis e 282 c.p.c. nonché giurisprudenza di questa Suprema Corte, da cui dovrebbe desumersi l'estensione di una efficacia immediata anche alla pronuncia dichiarativa, non necessitando pertanto, affinché abbia effetto, il pervenimento del giudicato, al pari di una sentenza di condanna.

Il riferimento normativo è chiaramente inidoneo per sostenere l'asserto della ricorrente.

L'articolo 282 c.p.c. stabilisce che la sentenza di primo grado "è provvisoriamente esecutiva", con riferimento del tutto evidente, su un piano logico-semanticamente, non a quel che si accerta, bensì a quel che può essere oggetto di una esecuzione forzata. Una conferma viene proprio dall'articolo 447 bis c.p.c., che disegna il rito locatizio, e quindi rende applicabile nel caso di specie l'articolo 431 c.p.c., che concerne espressamente sentenze di condanna.

La giurisprudenza di questa Suprema Corte, d'altronde, non ha affatto esteso quel che è proprio delle pronunce di condanna alle pronunce dichiarative. L'arresto invocato dalla ricorrente (Cass. sez. 3, 3 settembre 2007 n. 18512) in realtà non depone in tal senso, concernendo comunque statuizioni di condanna, e in particolare affermando che, in caso di pronuncia di sentenza costitutiva ex articolo 2932 c.c., "le statuizioni di condanna consequenziali, dispositive dell'adempimento delle prestazioni a carico delle parti fra le quali la sentenza determina la conclusione del contratto, sono da ritenere immediatamente esecutive ai sensi dell'art. 282 c.p.c., di modo che, qualora l'azione ai sensi dell'art. 2932 c.c. sia stata proposta dal promittente venditore, la statuizione di condanna del promissario acquirente al pagamento del prezzo è da considerare immediatamente esecutiva". L'esecutività antecedente al giudicato, rimarca l'insegnamento nomofilattico, viene limitata proprio dall'articolo 282 c.p.c. ai capi di condanna delle pronunce (v. p. es. Cass. sez.2, 26 marzo 2009 n. 7369 - per cui appunto le sentenze di accertamento non traggono dall'articolo 282 c.p.c. efficacia anticipata rispetto al momento del passaggio in giudicato, poiché lo stesso articolo 282 "nel prevedere la provvisoria esecuzione delle sentenze di primo grado, intende necessariamente riferirsi soltanto alle pronunce di condanna suscettibili secondo i procedimenti di esecuzione

disciplinati dal terzo libro del codice di rito civile"; sulla stessa linea Cass. sez. 3, 19 novembre 2009 n. 24438, Cass. sez. 3, 13 giugno 2008 n. 16003, Cass. sez. 3, 3 agosto 2005 n. 16262 e Cass. sez. 3, 10 novembre 2004 n. 21367; e proprio su una fattispecie di cessazione di un rapporto contrattuale locatizio cfr. Cass. sez. 3, 15 novembre 2013 n. 25743).

Non è dunque sostenibile - come aveva già osservato, infatti, il giudice d'appello - che, in mancanza di giudicato, la sentenza del Tribunale del 2007 avesse reso la G non più conduttrice dell'immobile, bensì sua occupante senza titolo. Pertanto, non è parimenti sostenibile che, quando nel 2008 furono stipulati il contratto preliminare di vendita e il contratto definitivo di vendita dell'immobile, il contratto locatizio, che riconosceva il diritto di prelazione alla G in caso di vendita dell'immobile stesso, forse venuto meno e che pertanto non sussistessero i presupposti per l'applicazione della suddetta clausola.