

Cass., civ. sez. II, del 17 novembre 2017, n. 27321

Con il settimo motivo la ricorrente denuncia violazione dell'art. 1362 cod. civ., sostenendo che il vincolo discendente dalla clausola avrebbe natura reale, sul rilievo che se il vincolo cadesse al primo e successivo atto di vendita, l'equilibrio economico complessivo del centro commerciale rischierebbe di venir meno. Ciò sarebbe altresì confermato: dalla "volontà di profondità temporale" e dalla "prospettiva futura"; dal "preciso obbligo, assunto dai paciscenti, di ricondurre ai loro aventi causa l'obbligo di ricomprendere nei futuri atti di compravendita la clausola de qua e, quindi, a maggior ragione, di ottemperarle"; dalla "mancanza di limite temporale all'efficacia della clausola de qua" e dalla "sua trascrizione"; dall'importanza che le parti originarie hanno assegnato alla clausola, dichiarandola "patto speciale, particolare ed essenziale" in rapporto al sinallagma; dal fatto che la clausola venne stipulata nell'interesse di S, che non era la conduttrice (come ritenuto dal giudice di primo grado, seguito pedissequamente dalla Corte d'appello), ma la proprietaria.

Il nono motivo (violazione degli artt. 1362, secondo comma, cod. civ. e 115 cod. proc. civ.) lamenta che la Corte d'appello non abbia tenuto conto del comportamento tenuto dalle parti, deponente nel senso della sussistenza di un vincolo di natura reale.

Tali circostanze sarebbero rappresentate dal fatto che in data 7 agosto 2003 le parti decidevano di posporre il termine per la stipula del contratto di compravendita al 30 settembre 2003 proprio al fine di verificare il significato di clausole limitative dell'utilizzazione del bene in questione, contenute nell'atto di compravendita attraverso il quale la società DT si era resa acquirente del fondo ad uso commerciale, e non riportate nel preliminare intervenuto con M. Sarebbe significativa nella medesima direzione anche la comparsa di risposta di DT, in cui si riportava che la stessa aveva chiesto e ottenuto da B, acquirente a titolo derivato da S, l'assenso alla vendita di articoli di maglieria all'interno del negozio posto nel centro commerciale, oggetto della promessa di vendita.

2. - E' preliminare in ordine logico l'esame del settimo e del nono motivo di ricorso, i quali, stante la stretta connessione, possono essere scrutinati congiuntamente, censurando, entrambi, la statuizione della Corte d'appello nel senso della natura obbligatoria, e non reale, dell'impegno riveniente dal "patto speciale, particolare, essenziale" contenuto nei titoli di provenienza della promittente venditrice (atti notarili del 15 novembre 1990 e del 23 dicembre 1991).

La complessiva doglianza è infondata.

Occorre premettere che la clausola oggetto del contendere è del seguente tenore: "resta quindi stabilito che gli acquirenti di porzioni immobiliari del Centro Commerciale ai fini di poter esercitare attività commerciali nei locali che acquistano dovranno preventivamente prendere accordi: a) con la S s.p.a. e/o suoi aventi causa senza limiti di tempo ..." in relazione ai punti A) e B). Il punto A) prevede l'impegno da parte di G s.p.a. (venditrice) nei confronti di S (acquirente), "in considerazione che l'immobile del presente atto è inserito in un più ampio complesso destinato a Centro Commerciale", a concordare preventivamente con l'acquirente stessa le attività di vendita complementari che potranno essere attivate negli spazi che saranno direttamente gestiti dalla venditrice o ceduti a terzi

in proprietà, locazione o leasing, in modo da offrire la migliore e più diversificata offerta di prodotti e servizi complementari e non concorrenziali all'attività svolta dalla parte acquirente. Con il punto B) G s.p.a. garantisce che, nei locali (diversi da quelli ceduti a S s.p.a.) che saranno posti in vendita, non si svolgeranno, da parte dei futuri acquirenti, attività di vendita al dettaglio di orologeria, gioielleria, oreficeria e cine-foto-ottica.

La Corte di appello ha giudicato la clausola in questione di natura obbligatoria e non reale per le espressioni usate.

Impegnarsi ad adottare un preventivo accordo con S s.p.a. e garantire che le attività dei futuri acquirenti non entrino in concorrenza con le attività commerciali di S s.p.a. - ha affermato la Corte territoriale - sono sinonimo di obbligazioni personali che nulla hanno a che vedere con le limitazioni di carattere reale, non essendo la volontà dei contraenti G e S finalizzata al miglior godimento del bene immobile compravenduto, ma semplicemente a porre un divieto di carattere obbligatorio che non interferisca con gli interessi commerciali squisitamente e prettamente di S che per prima aveva acquistato.

La Corte d'appello ha quindi condiviso la conclusione cui era già pervenuto il Tribunale, il quale aveva osservato come con la clausola in questione non si è voluto imporre una servitù di non fare a favore di determinati fondi e a carico di un altro determinato fondo, ma un obbligo di non fare a favore della S e dei suoi aventi causa.

Tanto premesso, occorre rilevare che la realtà del vincolo può configurarsi solo ove sia ipotizzabile un rapporto tra fondi, così da riprodurre gli estremi della predialità in cui si compendia l'essenza della servitù: se il vantaggio della non concorrenza è utile non già al fondo ma alla azienda commerciale che in esso sia stata installata, non si può parlare di servitù giacché l'azienda commerciale non si può identificare con il fondo nel quale essa opera (Cass., Sez. II, 7 dicembre 1962, n. 3298; Cass., Sez. II, 24 agosto 1977, n. 3852).

Nella specie i giudici del merito, interpretando il contenuto del "patto speciale, particolare ed essenziale" nel rispetto dei canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 e ss. cod. civ., hanno evidenziato che il vantaggio della non concorrenza (espresso attraverso l'impegno del costruttore-venditore G, proprietario di altre porzioni immobiliari nel centro commerciale, di concordare preventivamente con la stessa acquirente S le attività di vendita complementari che potranno essere attivate nei restanti spazi del centro commerciale che saranno direttamente gestiti dalla venditrice o ceduti a terzi, e di non esercitare, in detti locali, attività commerciali al dettaglio di gioielleria, oreficeria, orologeria e cine-foto-ottica) è utile, non al fondo acquistato da S, ma all'azienda che l'acquirente esercita su di esso, sicché non si può parlare di servitù perché l'azienda come tale non costituisce fondo.

Avendo riconosciuto, in aderenza ai principi enunciati da questa Corte di legittimità, la natura personale dei diritti nascenti dal patto inter alios, retamente la Corte territoriale ha ritenuto il vincolo in questione, in quanto esorbitante dalle coordinate della realtà, non opponibile "agli acquirenti futuri", tra cui M, che non ha assunto direttamente tale obbligazione.

Il patto obbligatorio di non concorrenza prevedente un vincolo di modo nell'utilizzo di un cespite immobiliare, infatti, astringe il soggetto che l'ha stipulato, ma non il suo avente causa; esso, per vincolare il nuovo acquirente, deve essere specificamente richiamato nell'atto di acquisto del terzo.

Nella specie — hanno accertato incensurabilmente i giudici del merito — il contratto preliminare stipulato da M non faceva alcuna menzione di tale vincolo, il precedente rogito di acquisto essendo richiamato solo quale atto di provenienza del bene, e non quale negozio costitutivo di obblighi nei confronti della promissaria M.

E poiché M non si è assunta alcun vincolo nei confronti di S o dei suoi aventi causa (non essendo ad essa opponibile l'obbligo sussistente in capo ai danti causa G o DT), non hanno neppure rilievo decisivo le circostanze di cui la ricorrente lamenta l'omesso esame: lo slittamento della data di stipulazione del contratto definitivo al fine di verificare il significato di clausole limitative dell'utilizzazione del bene contenuto nel precedente atto di compravendita; l'assenso all'ampliamento della gamma degli articoli vendibili all'interno del negozio oggetto del preliminare che DT aveva ottenuto (da S o) da B AG.

3. - I primi sei motivi sono, a questo punto, inammissibili.

Invero, essi investono una ulteriore ratio decidendi, riguardante la nullità del "patto speciale, particolare ed essenziale" perché frapponente "ostacoli alla libera iniziativa economica, diritto costituzionalmente garantito", senza alcun "limite temporale".

Ma poiché la prima ratio decidendi - efficacia soltanto obbligatoria del vincolo esorbitante dalle coordinate della predialità, come tale non vincolante l'avente causa M, soggetto terzo rispetto alla stipulazione del patto e non assunto in proprio dell'obbligo - è da sola sufficiente a sostenere la decisione impugnata, trova applicazione il principio secondo cui quando una decisione di merito, impugnata in sede di legittimità, si fonda su distinte ed autonome rationes decidendi ognuna delle quali idonea, da sola, a sorreggerla, perché possa giungersi alla cassazione della stessa è indispensabile, da un lato, che il soccombente censuri tutte le riferite rationes, dall'altro che tali censure risultino tutte fondate; ne consegue che, rigettato il motivo che investe una delle riferite argomentazioni, a sostegno della sentenza impugnata, sono inammissibili, per difetto di interesse, i restanti motivi, atteso che anche se questi ultimi dovessero risultare fondati, non per questo potrebbe mai giungersi alla cassazione della sentenza impugnata, che rimarrebbe pur sempre ferma sulla base della ratio ritenuta corretta (Cass., Sez. III, 24 maggio 2006, n. 12372).