

Nel N. R.G. 134/2024



CORTE DI APPELLO di BOLOGNA
3 SEZIONE CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. R.G. 134/2024

tra

Parte_1

APPELLANTE

e

Controparte_1

APPELLATO

Oggi 19.11.2024 innanzi alla Corte composta dai Consiglieri

Dr. Giovanni Salina Presidente

Dr.ssa Manuela Velotti Giudice

Dr.ssa Silvia Romagnoli Giudice rel.

sono comparsi:

Per Parte_1, l'Avv. ***** ***** in sost. Avv. ***** *****

Per Controparte_1 L'Avv. ***** *****

i difensori si riportano al contenuto dei rispettivi scritti difensivi e insistono per l'accoglimento delle conclusioni ivi formulate

La Corte

dato atto di quanto sopra,

SI RITIRA per deliberare e rientrata in aula di udienza

DECIDE come da separata sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* di cui dà lettura del dispositivo alla presente dei suddetti procuratori delle parti.

Il Presidente
Giovanni Salina

N. R.G. 134/2024



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA
SEZIONE CIVILE TERZA

La Corte di Appello nelle persone dei seguenti magistrati:

Dr. Giovanni Salina Presidente

Dr.ssa Manuela Velotti Giudice

Dr.ssa Silvia Romagnoli Giudice rel.

nella causa di appello n. 134/2024 R.G.

promossa da

Parte_1 (avv. ***** *****)

APPELLANTE

contro

Controparte_1 (Avv. ***** *****)

APPELLATO

sulle conclusioni di parte appellante come precisate ad odierna udienza visto l'art. 281 *sexies* c.p.c. ha pronunciato la seguente

SENTENZA

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1.

Con sentenza n. 1744/2023 il Tribunale di ***** rigettava la domanda *ex art.* 2932 c.c. formulata da Parte_1, volta a ottenere una sentenza costitutiva di trasferimento di un'unità abitativa con annesso garage sita in ***** nei confronti di CP_1 dichiarata fallita in corso di causa.

Secondo la prospettazione di parte attrice, in data 1.9.2011, le parti avevano concluso un contratto preliminare avente ad oggetto due unità abitative, coi relativi accessori, poste nell'edificio condominiale da realizzarsi da parte della convenuta CP_1 su di un fondo nel Comune di *** ***, all'epoca censito al Catasto Terreni del citato Comune al Foglio n. 31, Mappale n. 736; il prezzo della compravendita era stato convenuto in complessivi € 194.100,00, oltre all'IVA di legge da calcolarsi al 4% per l'acquisto della prima casa; realizzato e accatastato l'edificio condominiale, CP_1 aveva ceduto a terzi una delle unità immobiliari promesse in vendita al prezzo di € 80.000,00, oltre IVA e restituito all'attore il minore importo di € 70.000,00; ridottosi così l'oggetto del preliminare ad un solo appartamento per € 114.100,00 CP_1 non aveva adempiuto all'obbligo di trasferimento della residua unità abitativa entro i termini previsti dal preliminare, pur avendo già ricevuto il relativo prezzo.

A seguito dell'interruzione del processo per il fallimento della società, si era costituito in giudizio il convenuto in riassunzione *Controparte_1* chiedendo il rigetto delle pretese attoree. In particolare, aveva chiesto, in via principale, l'inefficacia nei propri confronti del contratto preliminare stipulato dalle parti l'1.9.2011, in quanto contratto simulato, volendo il *Pt_1* in realtà, finanziare *CP_1* in subordine e in via progressivamente gradata chiedeva l'accertamento del contratto come negozio indiretto di finanziamento; l'accertamento delle condizioni di cui all'art. 72 L.F.; l'accertamento del difetto dei presupposti richiesti dall'art. 2932 c.c.

2.

Il Tribunale di ***** rilevava, sulla base del principio della ragione più liquida, l'insussistenza dei presupposti di cui all'art. 2932 c.c., stante l'impossibilità di dare parziale attuazione in sede giudiziale al preliminare che, alla luce della volontà delle parti, aveva ad oggetto un'unica vendita cumulativa dei due immobili per un prezzo unitario, a fronte della sopravvenuta circostanza che *Cont* avesse successivamente venduto a terzi uno degli immobili promesso in vendita e dell'assenza di prova circa un diverso assetto negoziale tra le parti che contemplasse la riduzione dell'oggetto del preliminare specificando il prezzo attribuito all'immobile residuo comunque riconducibile ad un diverso contratto privo della forma scritta richiesta ai sensi dell'art. 1350 c.c. e inadeguato all'attuazione *ex art* 2932 c.c.

3.

Con atto di citazione notificato in data 19.1.2024, *Parte_1* appellava innanzi a questa Corte detta pronuncia formulando **n. 5 motivi**.

Controparte_1 si costituiva in giudizio chiedendo, in via preliminare, dichiararsi l'inammissibilità dell'appello poiché non riguardante lo specifico principio fondante la decisione secondo cui non poteva pronunciarsi sentenza *ex art*. 2932 c.c. per dare parziale esecuzione al contratto preliminare se il fatto sopravvenuto che ne aveva reso impossibile la completa esecuzione non dipendeva dal promittente e, nel merito, il rigetto delle pretese di parte appellante.

All'udienza del 2.7.2024, il Consigliere Istruttore fissava per la discussione orale *ex art*. 350 *bis* c.p.c. l'udienza del 19.11.2024, assegnando termine per note conclusive fino a 5 giorni prima della predetta udienza.

4.

Non si delinea alcun profilo di inammissibilità dell'appello per le ragioni svolte da parte appellante.

Invero, al netto del rilievo che il principio di diritto enunciato da parte appellata non si riscontra in giurisprudenza (la quale, sia di legittimità che di merito, enuncia semmai il principio per cui non osta alla pronuncia costitutiva *ex art*. 2932 c.c. la inesigibilità parziale della prestazione promessa, per fatti sopravvenuti oggettivamente verificabili, se la parte adempiente conservi interesse all'adempimento parziale), il primo giudice ha piuttosto affermato la insussistenza dei presupposti per la pronuncia *ex art* 2932 c.c. in base al principio per cui dovendo detta pronuncia rispecchiare fedelmente le convenzioni negoziali del preliminare non può avere un contenuto diverso rispetto alla promessa, laddove nella fattispecie la circostanza della vendita a terzi di una delle due unità promesse in vendita prefigura semmai un diverso assetto degli interessi privo della necessaria base negoziale (e forma *ad substantiam*) atta a ricevere esecuzione in forma specifica *ex art*. 2932 c.c.

5.

Con i primi tre motivi, da trattarsi unitariamente perché sollevano la medesima censura, l'appellante deduce l'errore del primo giudice nella valutazione/interpretazione delle risultanze processuali e, segnatamente, del contratto preliminare e della lettera di integrazione/modifica del medesimo del 3.6.2017; deduce, in sostanza, che con la scrittura del 3.6.2017 (doc. 5) i contraenti avevano consensualmente apportato modifiche al contratto preliminare stabilendo un nuovo assetto di interessi; che, in particolare, l'accordo tra le parti rinvenibile nel documento n. 5 datato 3.6.2017 allegato all'atto di citazione consistente nell'accordo integrativo/modificativo del preliminare del 1.9.2011 prevedeva la limitazione dell'oggetto del preliminare ad un solo appartamento a fronte della cessione da parte di *Cont* a terzi dell'altro e la riduzione del prezzo della compravendita in base a quanto incassato da *Cont* dalla predetta cessione a terzi; deduce, pertanto, che i due scritti non consistevano in due autonome e diverse pattuizioni contrattuali, essendo il secondo mera integrazione/modificazione del primo sia in relazione all'oggetto sia in relazione al prezzo dell'immobile.

I motivi sono infondati e vanno rigettati.

Nel documento n. 5 le parti convengono, a fronte della intervenuta cessione a terzi di un garage (n. 8 nella planimetria allegata) e di una cantina (n. 5 nella planimetria allegata), la cessione al *Pt_1* di una diversa autorimessa (n. 9 nella planimetria allegata) e di una diversa cantina (n. 4 nella planimetria allegata) allo stesso prezzo convenuto tra le parti e già pagato (IVA compresa).

Tale scrittura del 3.6.2017 non può considerarsi un accordo meramente integrativo/modificativo del preliminare datato 1.9.2011 poiché ha ad oggetto componenti pertinenziali site nel seminterrato riferibili ad una sola unità immobiliare sita al piano rialzato.

Non si rinvenivano cioè gli accordi né di limitazione dell'oggetto del preliminare ad un solo appartamento a fronte della cessione dell'altro né, soprattutto, gli accordi di diminuzione del prezzo della compravendita in base a quanto incassato da *Cont* in forza della cessione di una delle due unità immobiliari promesse.

Sul punto, va osservato che nel contratto preliminare del 2011 le parti hanno unicamente convenuto il prezzo complessivo di € 194.100,00, oltre ad IVA di legge. Il prezzo è stato attribuito a corpo e indistintamente a entrambi i beni. Non ricorre alcun elemento utile per comprendere il prezzo del singolo immobile.

La scrittura del 2017, come già evidenziato, ha ad oggetto una sola unità immobiliare e non presenta alcuna pattuizione circa la diminuzione del prezzo della compravendita in base a quanto incassato da *Cont* in forza della cessione dell'altro immobile; anzi, il dato letterale "allo stesso prezzo convenuto tra le parti (IVA compresa) e già pagato" non può che riferirsi all'intero prezzo di cui al preliminare pari ad € 194.100,00, effettivamente già pagato anticipatamente da *Pt_1* a *Cont*.

Va, dunque, confermata la valutazione del primo giudice per cui la cessione a terzi di una delle due unità immobiliari promesse in vendita e la corresponsione a *Pt_1* dell'importo di € 70.000,00 lungi dal poter essere considerate come circostanze sopravvenute idonee a determinare una modifica dell'assetto degli interessi alla base del preliminare, costituisce invece il superamento di quell'assetto al quale non può essere data esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.

Pertanto, il giudice di primo grado ha correttamente negato l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare dell'1.9.2011 nei pretesi termini del nuovo accordo del 3.6.2017.

6.

Mediante i motivi quarto e quinto, il *Pt_1* deduce che il giudice di primo grado ha fatto errata applicazione dell'art. 2932 c.c. ritenendo non praticabile l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto per la necessità che la sentenza riproduca il medesimo assetto di interessi

del contratto preliminare, ben potendosi invece ricorrere all'azione *ex art. 2392 c.c.* con riduzione della pretesa in caso di sopravvenuta inesigibilità parziale della prestazione promessa.

Ebbene, in astratto l'argomento è corretto.

Invero, come già anticipato sopra, va affermato il principio per cui non osta alla pronuncia costitutiva *ex art. 2932* l'inesigibilità parziale della prestazione promessa.

Il principio è stato declinato in giurisprudenza quale difformità solo parziale del bene promesso, in caso di abusi edilizi, con distinzione tra abuso primario e abuso secondario (cfr. *ex multis* Corte d'appello di Firenze, sez. III, 09/02/2023, n. 290, secondo cui in tema di contratto di compravendita immobiliare può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo *ex art. 2932 c.c.* avente ad oggetto un immobile che presenti un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione edilizia: infatti, vanno distinti abuso primario - relativo a beni immobili edificati o resi abitabili in assenza di concessione - e abuso secondario - riguardante solo una parte dell'unità immobiliare già esistente, che ha subito una modifica o un mutamento di destinazione d'uso).

D'altronde, l'ordinamento riconosce meritevolezza all'adempimento parziale in caso di impossibilità sopravvenuta se la parte adempiente vi abbia interesse (art. 1464 c.c.) e non vi è ragione di escludere l'applicabilità della norma al contratto preliminare (cfr. Cassazione civile, sez. II, 28/03/2001, n. 4529, secondo cui l'art. 1464 c.c. - per il quale, quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione da esso dovuta, e può anche recedere dal contratto se non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale - essendo applicabile anche al contratto preliminare, consente al contraente, che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., agisce per ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, di chiedere al giudice anche la riduzione della propria prestazione, non essendo tale possibilità preclusa dal principio secondo cui la sentenza deve rispecchiare integralmente le previsioni negoziali stabilite dalle parti nel contratto preliminare, dato che questo principio impedisce al giudice di sostituire la propria volontà a quella dei contraenti ma non di accertare, con una indagine ermeneutica, che la modifica delle pattuizioni è stata anche implicitamente prevista dai contraenti in relazione a fatti sopravvenuti, oggettivamente verificabili).

Né vi osta il principio secondo cui la sentenza deve rispecchiare integralmente le previsioni negoziali stabilite dalle parti nel contratto preliminare, dato che questo principio impedisce al giudice di sostituire la propria volontà a quella dei contraenti ma non di accertare, con una indagine ermeneutica, la volontà dei contraenti in relazione a fatti sopravvenuti, oggettivamente verificabili, che determinano la impossibilità solo parziale della prestazione (cfr. sempre Cassazione civile, sez. II, 28/03/2001, n. 4529).

Così è stato affermato che la parte non inadempiente del contratto preliminare di compravendita che abbia proposto la domanda *ex art. 2932 c.c.*, in caso di sopravvenuta eseguibilità solo parziale della prestazione, può limitare la pretesa alla porzione residua del bene (purché questo non sia divenuto diverso) e proporre contemporaneamente la domanda di risoluzione per la prestazione e divenuta impossibile (cfr. Cassazione civile, sez. II, 29/04/1993, n. 5066).

E ancora, anche in materia di trasferimento di un bene immobiliare, laddove sussista un'inesigibilità, anche solo parziale, della prestazione dedotta nel contratto preliminare, l'acquirente può modificare l'originaria domanda di adempimento limitando la propria pretesa alle porzioni immobiliari residue e per le quali resta possibile conseguire il trasferimento (Corte appello Bari, sez. II, 12/04/2023, n. 573).

Nella fattispecie, tuttavia, non si tratta di dare esecuzione specifica parziale o ridotta ad un preliminare in relazione ad un diverso assetto degli interessi dei contraenti, poiché, come detto, l'accordo del 2017 è altro e diverso rispetto a quanto promesso con il preliminare e, soprattutto, il preteso diverso assetto negoziale non ha ad oggetto il corrispettivo della prestazione ridotta ad una sola unità immobiliare.

Nel caso di specie, in definitiva, la sentenza costitutiva introdurrebbe un'inammissibile modifica sostanziale del contratto preliminare e l'intervento del giudice sarebbe non riequilibrativo ma illegittimamente sostitutivo all'autonomia negoziale delle parti.

7.

Le spese del grado di appello seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo, secondo i criteri e parametri di cui a D.M. 10.3.2014 n. 55 e successive modifiche, avuto riguardo alla tabella dei giudizi innanzi alla Corte di Appello (n. 12), tenuto conto dei valori medi dei compensi previsti per lo scaglione di valore della causa (da 52.0001 a 260.000) con congrua diminuzione *ex art.* 4 D.M. cit., oltre 15% per spese generali *ex art.* 2 D.M. cit.

Va dato atto che ricorrono i presupposti di legge *ex art.* 13, co. 1 *quater*, DPR 115/2002 per il pagamento del doppio del contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte di Appello, definitivamente pronunciando, sull'appello proposto da *Parte_1* nei confronti di *Controparte_1* con atto di appello notificato in data 19.1.2024, così provvede:

RIGETTA l'appello e per l'effetto

CONFERMA integralmente la sentenza impugnata del Tribunale civile di ***** nr. 1744/2023, pubblicata il 13.12.2023;

CONDANNA *Parte_1* al rimborso in favore di *Controparte_1* delle spese di lite, che liquida in € 9.000,00 per compenso di avvocato, oltre 15 % per spese generali ed oltre accessori di legge.

DICHIARA parte appellante tenuta, ai sensi del D.P.R. n. 115/2002, come modificato da L. n. 228/2012, al versamento del doppio del contributo unificato.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte di Appello di Bologna in data 19.11.2024.

Il Consigliere est.

Dr.ssa Silvia Romagnoli

Il Presidente

Dr. Giovanni Salina