

Cass. civ. Sez. I, Sent., (ud. 18-09-2014) 29-10-2014, n. 22984

Fatto Diritto P.Q.M.

IMPOSTA REGISTRO

Accertamento

TRIBUTI LOCALI

VENDITA

Vendite speciali
di immobili

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CECCHERINI Aldo - Presidente -

Dott. DIDONE Antonio - Consigliere -

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Consigliere -

Dott. CRISTIANO Magda - Consigliere -

Dott. SCALDAFERRI Andrea - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 13246/2009 proposto da:

A.L. (c.f. (OMISSIS)), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ASIAGO 8, presso l'avvocato AURELI MICHELE, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ETTORE BONTEMPI, giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

D.P.S. (c.f. (OMISSIS)), V.F. (c.f. (OMISSIS));

- intimati -

avverso la sentenza n. 603/2008 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 10/04/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 18/09/2014 dal Consigliere Dott. ANDREA SCALDAFERRI;

udito, per il ricorrente, l'Avvocato AURELI MICHELE che si riporta e chiede l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SORRENTINO Federico, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

A.L. convenne in giudizio D.P.S. e V.F. per sentirli condannare al pagamento della somma di Euro 20.715,09 oltre interessi, deducendo: che, con scrittura privata del 28.6.1989, aveva promesso di acquistare (per sè o altri da nominare al definitivo) dai convenuti, che avevano promesso di vendere, le quote pari all'intero capitale della Visa s.r.l.; che con la clausola d) di tale contratto preliminare si era stabilito che il pagamento dell'INVIM decennale gravante sull'immobile di proprietà della Visa s.r.l. fosse a carico dei venditori; che, trasferite le quote in proprietà dei soggetti indicati da esso attore (A. M., A.S., An.Lu. e G.G.), l'Ufficio del Registro aveva notificato avviso di accertamento del valore finale dell'immobile della Visa s.r.l., la quale aveva definito la controversia tributaria con il pagamento della somma di L. 40.100.000 (pari a Euro 20.715,09) che, conformemente all'impegno assunto, era a carico dei convenuti. Questi ultimi chiesero il rigetto della domanda, rilevando, gradatamente, la carenza di legittimazione attiva in capo all'attore, la mancata riproduzione della clausola in questione nei contratti definitivi del 29 e 31 luglio 1989, la mala gestio della controversia tributaria da parte della società.

Il Tribunale di Rimini, espletata istruttoria, accolse la domanda.

Su gravame del D. e della V., cui resisteva l' A., la Corte d'appello di Bologna, in riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato la domanda proposta dall'appellato osservando, per quanto qui ancora rileva, che la clausola d) contenuta nel preliminare, non essendo stata riprodotta nei contratti definitivi di cessione delle quote, deve intendersi essere stata rinunziata dalle parti, giacchè il preliminare di compravendita esaurisce la sua funzione allorchè viene sostituito dal contratto definitivo e da questo è destinato ad essere assorbito ai fini della disciplina del negozio posto in essere.

Avverso tale sentenza l' A. ha proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi.

Gli intimati non hanno svolto difese.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1372 c.c., osservando come il fatto che le scritture del 29 e 31 luglio 1989, dirette a formalizzare nei confronti della Visa s.r.l. la sola cessione delle quote, non riproducessero la clausola in questione non può per ciò solo condurre a ritenere che le parti abbiano inteso rinunciare al patto (accollo del debito tributario) in essa contenuto, stante la sua autonomia rispetto al diverso impegno di cessione delle quote. Con il secondo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c., evidenziando come il riferimento al principio dell'assorbimento del preliminare nel definitivo non possa esimere il giudice da una indagine approfondita della effettiva volontà delle parti nella sequenza preliminare-definitivo in esame, da condurre alla stregua della norma di legge indicata, e quindi anche sulla base della valutazione del loro comportamento complessivo, anche posteriore alla formazione del contratto: indagine che, nella specie, avrebbe dovuto tener conto di una lettera raccomandata inviata dai venditori, in atti.

2. Tali doglianze, esaminabili congiuntamente stante la stretta connessione, sono fondate.

Non è sufficiente a dirimere secondo legge la controversia in esame il solo riferimento al c.d. principio dell'assorbimento, effettivamente ripetutamente affermato nelle pronunce di questa Corte, peraltro con riguardo a controversie aventi ad oggetto compravendite immobiliari per le quali la legge prescrive la forma scritta ad substantiam.

Secondo tale principio, una volta concluso il contratto definitivo è in esso da ravvisare l'unica fonte dei diritti ed obbligazioni delle parti, sì che le clausole del preliminare ivi non riprodotte si presumono non conformi alla volontà delle parti diretta alla disciplina del negozio concluso (cfr. ex multis: Cass. Sez. 2 n. 9063/12; n. 233/07; n. 5283/83; n. 5255/80).

Ma tale riferimento alla presunzione implica il dovere del giudice di verificare, indagando quale sia stata la comune intenzione delle parti nella conclusione del contratto definitivo alla stregua dei principi stabiliti a tal fine dall'art. 1362 c.c. e ss., se quella presunzione possa nella specie ritenersi vinta da elementi di segno opposto, offerti dalle parti o desumibili dagli atti.

Al riguardo, va peraltro tenuto presente che la legge non richiede per il negozio in questione la forma scritta - nè ai fini della validità ed efficacia, nè ai fini della prova - nel rapporto tra le parti: l'atto scritto con sottoscrizione autenticata è infatti richiesto dall'art. 2479 c.c. (nel testo ante riforma qui applicabile, in parte trasfuso nel vigente art. 2470 c.c.) solo per l'opponibilità alla società del trasferimento della titolarità delle quote (cfr. Cass. Sez. 1 n. 23203/13; Sez. 2 n. 25468/12). Sì che, anche sotto questo profilo, l'indagine sulla disciplina che le parti abbiano effettivamente inteso dare al negozio da esse concluso non può fermarsi alla constatazione del fatto pacifico che gli atti di trasferimento depositati per l'iscrizione non contengano la clausola in questione: occorre invece l'esame del concreto contenuto di tali scritture, anche al fine di verificare se con esse le parti si siano, o non, limitate - come rilevato dal ricorrente - a "formalizzare" tale cessione nei confronti della società, senza riprodurre tutti gli impegni negoziali da esse reciprocamente assunti.

3. Si impone dunque la cassazione della sentenza impugnata, con il rinvio della causa alla Corte d'appello di Bologna perchè proceda ad un nuovo esame alla luce dei principi sopra esposti, regolando anche le spese di questo giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per il regolamento delle spese di questo giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Prima Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 18 settembre 2014.

Depositato in Cancelleria il 29 ottobre 2014

Copyright 2013 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati

UTET Giuridica® è un marchio registrato e concesso in licenza da De Agostini Editore S.p.A. a Wolters Kluwer Italia S.r.l.

