

## **Cass. Civ., Sez. II, Sentenza 26 aprile 2021 n. 10917**

Compravendita immobiliare nulla - domanda di riduzione del prezzo non equivale a domanda di restituzione del pagamento del prezzo- restituzione dell'immobile al proprietario non comporta restituzione del prezzo pagato all'acquirente - non sussiste violazione dell'art. 112 c.p.c.

Precedenti conformi

Cass. Civ., Sez. II, n. 715/2018

Cass. Civ., Sez. II, n. 4143/2012

COMMENTO:

il fenomeno delle sopravvenienze contrattuali ha innestato un dibattito, soprattutto sul piano giurisprudenziale, perché da esse possono emergere conseguenze relative alla efficacia o meno del sinallagma. Le sopravvenienze sono fattori esterni all'iniziale accordo contrattuale, infatti, sopraggiungono dopo la conclusione del contratto e incidono sull'equilibrio e sull'interesse che le parti attribuiscono al medesimo contratto, ma non incidono sulla validità dello stesso. La dottrina sostiene che sia nel caso dell'inadempimento, sia della impossibilità sopravvenuta, sia della eccessiva onerosità( sopravvenienze contrattuali codificate a cui si contrappongono quelle non codificate o atipiche, ricostruite dalla giurisprudenza in un'ottica di effettivo perseguimento della volontà delle parti non solo al momento della conclusione del contratto ma anche durante il periodo in cui il contratto ha esecuzione o efficacia), le circostanze sopravvenute impediscono alla causa di funzionare, creando un difetto sopravvenuto o funzionale della causa. La risoluzione del contratto per inadempimento, disciplinata agli artt. 1453 ss. c.c., è lo strumento posto a tutela del contraente, che debba subire gli effetti pregiudizievoli del mancato adempimento della controparte degli obblighi derivanti da un contratto a prestazioni corrispettive; in tal caso, il contraente adempiente potrà preferire porre nel nulla l'intero rapporto contrattuale piuttosto che agire per ottenere l'adempimento. In entrambi i casi potrà, poi, chiedere ed ottenere il risarcimento del danno. L'art. 1455 c.c. prevede che il giudice per dichiarare risolto il contratto debba accertare che l'inadempimento non abbia scarsa importanza, poiché gli effetti dirompenti che reca con sé la sentenza di risoluzione si possono giustificare solo a fronte di un inadempimento effettivamente idoneo ad incidere negativamente sull'interesse della controparte a portare ad esecuzione completa il sinallagma. L'inadempimento, dunque, è considerato dal Legislatore come una sopravvenienza rilevante, tale da giustificare l'introduzione di un istituto protettivo per colui che lo deve subire.

Nei contratti sinallagmatici o a prestazioni corrispettive, le attribuzioni patrimoniali rispettivamente a carico di ciascuna parte e a vantaggio della controparte sono legate da un nesso di reciprocità, quindi, si realizza uno scambio di prestazioni. Da questo nesso deriva la sorte comune delle prestazioni corrispettive che può generare, in caso di sopravvenienze, il difetto funzionale della causa. Paradigmatica, nell'ambito degli atti di autonomia privata, è la compravendita, che, ai sensi dell'art. 1470 c.c., è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo. Tale figura contrattuale tipica ha carattere traslativo e comporta il trasferimento del diritto mediante il consenso legittimamente manifestato (art. 1376 c.c.). Dunque, essa è un contratto consensuale, in quanto si perfeziona con il realizzarsi dell'accordo delle parti, senza bisogno della consegna della cosa, della trascrizione in pubblici registri o del pagamento del prezzo; traslativo, in quanto è diretta a produrre il trasferimento

di un diritto; è un contratto a prestazioni corrispettive o sinallagmatico in cui prestazione e controprestazione si bilanciano. Nella disciplina della compravendita, l'art. 1476 c.c. dispone che, oltre all'obbligo di far acquistare al compratore la proprietà della cosa o il diritto, nelle ipotesi in cui l'acquisto non sia immediato del contratto, le obbligazioni principali poste a carico del venditore sono quella di consegnare la cosa al compratore nello stato in cui si trovava al momento della vendita, e quella di garantirlo dall'evizione e dai vizi della cosa venduta. Il vizio, in senso stretto, viene definito come imperfezione o difetto, derivante dal processo di produzione, fabbricazione o conservazione della cosa, che incide in modo apprezzabile sul valore di scambio del bene o sulla sua funzionalità. Ai sensi degli artt. 1490 ss. c.c., il compratore che intenda avvalersi della garanzia per vizi ha l'onere di denunciarne l'esistenza al venditore, a pena di decadenza, nel breve termine di otto giorni dalla scoperta. La denuncia non è, peraltro, necessaria, laddove il venditore abbia riconosciuto l'esistenza del vizio o l'abbia occultato. In presenza delle condizioni, il compratore può domandare, a sua scelta, la risoluzione del contratto (actio redhibitoria) ovvero la riduzione del prezzo (actio quanti minoris o aestimatoria), salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento del danno. L'azione redibitoria ricalca l'azione di risoluzione per inadempimento, pur distinguendosi da questa per l'irrelevanza della colpa e per l'onere della preventiva denuncia gravante sul compratore. La Corte di Cassazione, con una pronuncia del 2004, ha riconosciuto l'ammissibilità di una risoluzione anche parziale quando l'oggetto del contratto sia rappresentato non già da una sola cosa, caratterizzata da una sua unicità non frazionabile, ma da più cose che, pur se separate del tutto, possono mantenere una propria individualità economico-funzionale. L'actio quanti minoris, invece, tutela l'equilibrio tra le prestazioni nel caso in cui il compratore scelga di non optare per la risoluzione. Ai sensi dell'art. 1492 c.c., il compratore può scegliere quale esperire tra le due azioni e tale scelta è irrevocabile con la proposizione della domanda giudiziale. Se, però, la cosa consegnata sia perita in conseguenza dei vizi, il compratore avrà diritto alla risoluzione del contratto; ove, invece, sia perita per caso fortuito o colpa del compratore, egli non potrà esperire l'actio redhibitoria, ma necessariamente l'actio aestimatoria. Inoltre, l'acquirente non può chiedere in via principale la risoluzione del contratto ed in via subordinata la riduzione del prezzo, atteso che entrambe le azioni si fondano sui medesimi presupposti, cioè la presenza dei vizi della cosa, e che la disciplina contenuta nell'art. 1490 c.c. non è integrabile dalle regole dell'art. 1455 c.c. sull'importanza dell'inadempimento, in quanto disciplina ex se completa. Risarcimento del danno, risoluzione e riduzione del prezzo soggiacciono ad un medesimo termine di prescrizione annuale, decorrente dalla conclusione del contratto o dalla consegna del bene venduto, nel caso in cui il compratore ne abbia acquisita la disponibilità in un momento successivo. Delineati i rapporti e le differenze tra risoluzione per inadempimento, riduzione del prezzo e risarcimento del danno, con la sentenza in epigrafe si è posto il dibattito relativo al se nella ipotesi di vendita nulla, il proprietario abbia diritto alla restituzione dell'immobile e l'acquirente abbia diritto alla restituzione del prezzo.

In breve questi i fatti.

Le parti alienanti citavano in giudizio l'acquirente, chiedendo al giudice di dichiarare l'inadempimento dello stesso, a sua volta, il compratore, in via riconvenzionale, aveva eccepito che l'immobile a lui venduto risultava privo del certificato di abitabilità e presentava delle infiltrazioni, dunque, chiedeva la riduzione del prezzo rispetto a quello inizialmente pattuito.

Il Tribunale dichiarava la nullità del contratto ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 380/2001 per difformità delle costruzioni rispetto alla concessione edilizia ed ordinava la restituzione del terreno e dell'appartamento alle venditrici. La parte acquirente proponeva appello avverso la sentenza di primo grado per violazione dell'art. 112 c.p.c., per non avere il Tribunale disposto la restituzione del prezzo in seguito alla dichiarazione di nullità del contratto. La Corte di Appello, con ordinanza ex art. 348

bis c.p.c., confermava la decisione del giudice di prime cure, perché il compratore, con l'atto di appello non aveva chiesto la restituzione del prezzo ma la sua riduzione in conseguenza della dichiarazione di nullità del contratto. La parte acquirente, dunque, propone ricorso per Cassazione, articolato in un unico motivo, adducendo la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1418, 1419, 2033 c.c. e dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., per avere il Tribunale disposto la restituzione degli immobili alle venditrici nonostante la richiesta di restituzione fosse basata non sulla nullità ma sull'inadempimento del compratore, senza avere, di contro, disposto la restituzione del prezzo al compratore, il quale osserva che la domanda di riduzione del prezzo comprende quella di restituzione.

La Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza in epigrafe, dichiara infondato il motivo addotto e richiamando un orientamento precedente della medesima Corte, rigetta il ricorso, statuendo che il giudice può disporre la restituzione degli immobili quale conseguenza della dichiarazione di nullità e non della domanda di risoluzione, in conseguenza del rilievo di ufficio della nullità del contratto, dovendosi escludere che la correlazione operata dalla parte tra la suddetta domanda di ripetizione ed una specifica e differente causa di caducazione del contratto impedisca la condanna alla ripetizione dell'indebito.

Alla luce delle evidenziate coordinate ermeneutiche, la Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza in commento, statuisce, da un lato, che non sussiste violazione dell'art. 112 c.p.c. qualora il giudice di merito non disponga la restituzione del prezzo in assenza di domanda dal momento che l'effetto restitutorio non è implicito nella domanda di annullamento, né la domanda di riduzione del prezzo, che peraltro non è conseguenza della domanda di risoluzione, va interpretata, come domanda di restituzione e dall'altro lato, che la compravendita immobiliare nulla comporta la restituzione dell'immobile al proprietario ma non del prezzo al compratore, atteso che la domanda di restituzione del bene o del prezzo deve essere formulata in maniera espressa, mentre, nel caso di specie, era stata chiesta unicamente la riduzione del prezzo quale conseguenza dell'inesatto adempimento.



# DE IUSTITIA

RIVISTA GIURIDICA

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 10917 Anno 2021**

**Presidente: GORJAN SERGIO**

**Relatore: GIANNACCARI ROSSANA**

**Data pubblicazione: 26/04/2021**

**SENTENZA**

sul ricorso 25555-2018 proposto da:

CAIAZZO ALBERTO, rappresentato e difeso dall'avvocato  
ALBERTO CARLO FILIPPO SECCHI, giusta procura in calce al  
ricorso;

**- ricorrente -**

**contro**

PUDDU ROMINA, PUDDU FABIOLA, PUDDU CRISTINA,  
rappresentate e difese dall'avvocato GIUSEPPE BARDINI,  
giusta procura in calce al controricorso;

**- controricorrenti -**

2020

2173

M  
A

avverso la sentenza n. 228/2016 del TRIBUNALE di TEMPIO  
PAUSANIA, depositata il 11/04/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 13/10/2020 dal Consigliere ROSSANA  
GIANNACCARI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALESSANDRO CIMMINO, che ha concluso per  
l'inammissibilità e in subordine il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato LORENZO PROSPERI MANGILI, comparso in  
sostituzione con delega scritta dell'avvocato GIUSEPPE  
BARDINI, difensore delle resistenti che ha chiesto di  
riportarsi agli atti;



## FATTI DI CAUSA

1.1. Puddu Fabiola, Cristina e Romina agirono in giudizio nei confronti di Alberto Caiazzo per il chiedere la risoluzione del contratto di vendita stipulato in data 21.12.2007 per inadempimento del convenuto.

1.2. Il Caiazzo si costituì in giudizio per resistere alla domanda; eccepì l'inadempimento delle venditrici in quanto l'immobile era privo del certificato di abitabilità ed aveva manifestato fenomeni di infiltrazione. In via riconvenzionale, egli chiese la riduzione del prezzo ed il risarcimento del danno.

1.3. Il Tribunale di Tempio Pausania dichiarò la nullità del contratto ai sensi dell'art.46 del DPR 380/2001 per difformità delle costruzioni rispetto alla concessione edilizia ed ordinò la restituzione del terreno e dell'appartamento.

1.4. Il Caiazzo propose appello avverso la sentenza di primo grado per violazione dell'art.112 c.p.c., per non avere il Tribunale disposto la restituzione del prezzo in seguito alla dichiarazione di nullità del contratto.

1.5. Con ordinanza ex art.348 bis c.p.c., la Corte d'appello di Sassari dichiarò inammissibile l'appello in quanto il Caiazzo, sia nella comparsa di costituzione del giudizio di primo grado che con l'atto d'appello non aveva chiesto la restituzione del prezzo ma la sua riduzione del prezzo in conseguenza della dichiarazione di nullità del contratto.

2. Caiazzo Alberto ha impugnato la sentenza di primo grado sulla base di un unico motivo.

2.1. Puddu Fabiola, Cristina e Romina hanno resistito con controricorso.

2.2. Con ordinanza interlocutoria depositata l'1.8.2019, il collegio della Sesta Sezione Civile, dato atto che le controricorrenti avevano depositato memoria difensiva, ha disposto la trattazione della causa alla pubblica udienza, non ravvisando l'evidenza decisoria.

2.3. Il Pubblico Ministero nella persona del Dott. Cimmino Alessandro ha chiesto l'inammissibilità e, in subordine, il rigetto del ricorso.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1418 c.c., 1419 c.c., 2033 c.c. e dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., per avere il Tribunale disposto la restituzione degli immobili alle venditrici nonostante la richiesta di restituzione fosse basata non sulla nullità ma sull'inadempimento del compratore, senza avere, di contro, disposto la restituzione del prezzo al compratore. Il ricorrente osserva che la domanda di riduzione del prezzo era comprensiva di quella di restituzione.

1.1. Il motivo non è fondato.

1.2. Secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, il giudice, può disporre la restituzione degli immobili quale conseguenza della dichiarazione di nullità e non della domanda di risoluzione, in conseguenza del rilievo di ufficio della nullità del contratto, dovendosi escludere che la correlazione operata dalla parte tra la suddetta domanda di ripetizione ed una specifica e differente causa di caducazione del contratto impedisca la condanna alla ripetizione dell'indebitto (Cassazione civile sez. II, 15/01/2018, n. 715).

1.2. Non sussiste pertanto la violazione dell'art. 112 c.p.c. qualora il giudice di merito non disponga la restituzione del prezzo in assenza di domanda dal momento che l'effetto restitutorio non è implicito nella domanda di annullamento, né la domanda di riduzione del prezzo, che peraltro non è conseguenza della domanda di risoluzione, va interpretata come domanda di restituzione (Cassazione civile sez. II, 15/03/2012, n. 4143).

1.2. Deve quindi essere stata formulata espressa domanda di restituzione del bene o del prezzo, mentre, nel caso di specie, era stata chiesta unicamente la riduzione del medesimo quale conseguenza dell'inesatto adempimento.

1.3. Il ricorso va pertanto rigettato.

1.4. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.





1.5. Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 5800,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

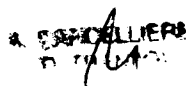
Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 13 ottobre 2020.

Il Consigliere estensore

Rossana Giannaccari  


Il Presidente

  
Sergio Gorjan



CORTE DI CASSAZIONE  
SEZIONE II CIVILE  
DEPOSITATA IN CANCELLERIA