

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

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 4514/2007 proposto da:

S.M., C.R., R.B.;

- ricorrenti -

contro

M.E.;

- controricorrente -

avverso la sentenza non definitiva n. 1994/2005 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 22/12/2005 e la sentenza definitiva n. 34/08, della CORTE DI APPELLO DI VENEZIA, depositata il 23/01/2008;

Svolgimento del processo

I coniugi C.R. e R.B. e S.M. convenivano in giudizio, innanzi al Tribunale di Venezia, M.E., esponendo: di aver acquistato da quest'ultima e da Z.V., con distinti atti di compravendita stipulati entrambi il 16.12.1985, gli appartamenti al piano 1, i coniugi C. ed al piano 2, la S., del fabbricato sito in (OMISSIS), mentre l'appartamento al piano terra era rimasto in proprietà dei venditori; con gli atti di vendita era stata ceduta agli acquirenti anche *"la comproprietà delle porzioni in condominio dello stabile ed in particolare il suolo coperto e scoperto pertinente, vano scale ecc...."*, sicchè doveva ritenersi trasferita ad essi attori, in proprietà indivisa, l'area scoperta su cui insisteva un box in muratura; tale area, benchè costituente bene in comunione tra i proprietari dei tre appartamenti, era suddivisa in due porzioni da una rete munita ciascuna di un cancello d'ingresso, utilizzate, l'una, dai proprietari degli appartamenti del 1 e 2 piano e, l'altra, dalla M., in via esclusiva.

Tanto premesso, gli attori chiedevano che fosse ripristinato l'uso comune dello scoperto condominiale e che fosse disposto lo scioglimento della comunione con la predisposizione di due porzioni del terreno scoperto di cui una da attribuirsi in proprietà congiunta agli attori e, l'altra, alla convenuta.

Si costituiva in giudizio la M. che, in via riconvenzionale, chiedeva accertarsi essere di sua proprietà esclusiva il box ed il terreno scoperto, per la parte delimitata dalla rete di divisione.

Con sentenza non definitiva 26.8.1999 il Tribunale adito dichiarava la comproprietà indivisa fra le parti dell'area scoperta annessa all'edificio e del box ivi esistente ed ordinava alla M. di ripristinare l'uso ed il godimento comune di tali beni; con successiva sentenza definitiva 16.12.2002 dichiarava che l'area scoperta di proprietà comune era di mq. 399 ed ordinava alla convenuta di rimuovere la rete e ripristinare l'uso comune dello scoperto, *"stante l'uso paritario dello stesso, in tre parti uguali di 1/3, a ciascuno dei tre appartamenti di proprietà delle parti in causa"*.

Avverso dette pronunce la M. proponeva appello cui resistevano C.R., R.B. e S.M.. Con sentenza non definitiva n.1994/05 del 4.10.2005 la Corte di Appello di Venezia, in parziale riforma delle sentenze impugnate, accertava e dichiarava che, con gli atti di compravendita del 16.12.1985, M. E. e Z.V. avevano trasferito ai coniugi C. - R. ed a S.M. la proprietà indivisa, per la quota di un mezzo ai primi due e per l'altro mezzo alla seconda, della porzione di terreno di mq. 125 circostante l'edificio in questione e separata mediante rete di recinzione dalla restante porzione rimasta in proprietà esclusiva della M..

Osservava la Corte di merito che la clausola contenuta nei due rogiti del 16.12.1985, con cui si stabiliva il trasferimento *"in comproprietà indivisa dello scoperto pertinenziale"*, era *"del tutto generica e di stile..., presumibilmente inserita dal notaio automaticamente senza prima discuterne la portata con i contraenti"* sicchè doveva escludersi che essa fosse riconducibile alla volontà delle parti, o che comunque dalla sua formulazione potesse evincersi in modo univoco l'intenzione dei contraenti di far rientrare tra le parti condominiali indivise l'area scoperta di pertinenza dell'edificio; al fine di ricostruire la volontà contrattuale delle parti occorreva, quindi, tener conto dei due preliminari di vendita del 28.9.1985 da cui risultava che i promettenti venditori si impegnavano a trasferire ai promissari acquirenti *"solo la porzione dell'area esterna già separata da quella utilizzata in via esclusiva dalla M. e che già era adibita al servizio esclusivo e di accesso alle abitazioni del primo e del secondo piano; particolarmente rilevante doveva poi ritenersi il comportamento dei contraenti dopo la stipulazione dei contratti di vendita 16.12.1985, posto che solo dopo sei anni da tale data, con lettera del 23.10.1991, il C. ed il marito della S. aveva rivendicato la comproprietà sull'intera area scoperta circostante l'edificio oggetto di causa; nè alcuna incidenza sulla natura condominiale di tale area poteva attribuirsi alla ripartizione in tre quote uguali di spese riguardanti il rifacimento dell'impianto fognario fino alla via pubblica"*, trattandosi di spese attinenti a parti comuni dell'edificio, da ripartirsi secondo il criterio dettato dall'art. 1123 c.c.. Con successiva sentenza definitiva n. 34/08, depositata il 23.1.2008, veniva individuata l'esatta consistenza dei lotti di scoperto rispettivamente di proprietà esclusiva della M. e dei ricorrenti.

Per la cassazione della sentenza non definitiva n. 1994/05 e di quella definitiva n. 34/08 propongono distinti ricorsi C. R., R.B. e S.M. formulando, con il primo ricorso, quattro motivi e, con il secondo, due motivi di cui uno seguito dal quesito di diritto.

Resiste ad entrambi i ricorsi M.E. mediante separati controricorsi.

Motivi della decisione

Con il primo ricorso, avverso la sentenza non definitiva 1994/05, i ricorrenti deducono:

1) violazione, falsa applicazione ed inosservanza dei canoni legali di ermeneutica di cui all'art.1362 cc e segg., nonchè dei principi dottrinari e giurisprudenziali in materia di clausole generiche; carenza, illogicità

ovvero incoerenza della motivazione, laddove la clausola relativa alla destinazione dello scoperto contenuta nei due rogiti era stata ritenuta *"di stile"*.

Al riguardo la Corte di appello: a) non si era attenuta al criterio ermeneutico principale del dato letterale ed aveva omesso di motivare perchè tale criterio fosse stato ritenuto insufficiente; b) erroneamente aveva ritenuto del tutto generica e di stile la clausola in questione, la cui genericità non consentiva, di per sè, di ravvisarne la natura di *"clausola di stile"* anche perchè non era consentita, essendo essa contenuta in atto pubblico, una sua interpretazione sulla base di elementi estranei all'atto medesimo; c) la partecipazione ai rogiti di soggetti in parte diversi rispetto ai promissari acquirenti il coniuge della R. e della S.), avrebbe dovuto far concludere per la volontarietà della pattuizione in questione; d) l'interpretazione della clausola inserita nei due preliminari, data dalla stessa M. nel corso del giudizio di merito (nel senso che gli attori avevano acquisito solo l'uso esclusivo di parte dello scoperto di pertinenza del fabbricato, rimanendo detto scoperto ed il box ivi insistente, in proprietà di parte venditrice) ed il fatto che nel capitolo di prova sub f) la M. intendeva provare che al notaio rogante era stato sottoposto il preliminare di vendita, costituivano circostanze contrastanti con la presunzione circa la natura delle clausole contenute nel contratto definitivo, ritenute *"di stile"* sol perchè difformi da quelle riportate nei preliminari e da considerarsi, invece, *"palesamente e volutamente difformi e divergenti"*;

2) falsa applicazione ovvero violazione di legge; erroneo ricorso ai criteri interpretativi di cui all'art. 1362 c.c. e segg.; falsa, carente motivazione in ordine all'integrazione del contratto *"secondo la ritenuta comune volontà delle parti"*; il giudice di appello aveva integrato la comune volontà delle parti, emergente dal contratto definitivo di vendita, facendo riferimento alla clausola dei preliminari di vendita che prevedeva il trasferimento della proprietà di una porzione dell'area in capo ai futuri acquirenti, così attribuendo un significato alla clausola del definitivo contrastante sia con il dettato letterale che con il senso attribuito dalla stessa M. (di *"mantenere in capo a sè l'intera proprietà dello scoperto, con attribuzione a parte acquirente unicamente dell'uso esclusivo su una porzione della stessa"*); immotivatamente la Corte territoriale aveva, poi, affermato che sebbene i due preliminari di vendita fossero stati stipulati senza l'intervento della R. e della S., parti dei contratti definitivi, non poteva escludersi che *"al momento di stipulare l'atto di acquisto esse dovessero essere ugualmente a conoscenza delle promesse di vendita in quanto coniugi dei due promissari acquirenti"*;

3) falsa ovvero erronea applicazione di legge sui criteri ermeneutici di cui all'art. 1362 cc, in quanto applicati non per interpretare il testo contrattuale, bensì per modificarlo mediante la sostituzione di clausole ad esso estranee; falsa applicazione al caso di specie del principio di cui alla sentenza n. 7206 del 9.7.1999;

carente ovvero insufficiente motivazione in ordine alla possibilità di ricorrere al contratto preliminare di compravendita al fine di integrare atti pubblici successivi, posto che la sopravvivenza della disciplina del preliminare può configurarsi solo per volontà espressa delle parti; che, nella specie, contrariamente a quanto affermato nella sentenza impugnata, i contratti definitivi disciplinavano completamente le obbligazioni delle parti senza alcuna omissione; il precedente giurisprudenziale (Cass. n. 7206/1999) citato al riguardo dai giudici di appello esulava, quindi, dal caso in esame;

4) erronea, carente motivazione sul comportamento delle parti successivo al rogito del 1985; la Corte di merito aveva ritenuto che il lungo silenzio (fino all'ottobre 1991) serbato dagli acquirenti in ordine ai pretesi diritti sulla parte di scoperto in godimento esclusivo della M., implicasse *"la presumibile consapevolezza"* dell'assenza dei diritti medesimi e l'implicita conferma che la volontà dei contraenti, con riferimento all'area esterna, fosse stata quella già manifestata nel preliminare (pag. 17 sent. imp.),

omettendo di valutare che la M. aveva ammesso *"essere stata spostata la rete di divisione dello scoperto quale primo passo attuativo della volontà comune"*.

Con il secondo ricorso relativo all'impugnazione della sentenza definitiva n.34/08, i ricorrenti ripropongono le medesime censure di cui al primo ricorso, formulando, ex art. 366 bis cpc, il seguente quesito di diritto: "se, in ipotesi di stipulazione di contratto definitivo successivo a contratto preliminare sia possibile, anche in assenza di espressa volontà in tal senso, sia possibile utilizzare il contenuto del contratto preliminare, al fine di integrare gli obblighi e/o pattuizioni di cui al contratto definitivo di compravendita, con nuovi obblighi in quest'ultimo omessi, assenti ovvero non riprodotti, eventualmente anche mediante ricorso ai criteri interpretativi sussidiari di cui all'art.1362 cc: se sia possibile interpretare detto contratto definitivo ricorrendo ai principi interpretativi sussidiari di cui all'art.1362 cc, anche qualora il criterio principale (significato letterale) sia sufficiente all'individuazione della comune intenzione delle parti".

Va, preliminarmente disposta, ex art. 335 cpc, la riunione dei ricorsi in quanto proposti avverso la medesima sentenza.

Il ricorso avverso la sentenza non definitiva è fondato.

I motivi, per la loro evidente connessione logica, comportando analoghe considerazioni motivazionali, possono essere trattati congiuntamente.

La fondatezza delle censure si fonda, essenzialmente, sulla distinzione tra contratto preliminare di vendita e contratto definitivo, nel senso che quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni voluti dalle parti e non mera ripetizione del primo, considerato che il contratto preliminare determina solo l'obbligo reciproco delle parti alla stipulazione del definitivo, la cui disciplina può anche divergere da quella del preliminare salvo che i contraenti ne abbiano espressamente previsto la sopravvivenza.

Consegue che, in sede di interpretazione del contratto definitivo, il giudice di merito non è tenuto a valutare il comportamento delle parti, ex art.1362 cc, comma 2, nè a prendere in considerazione il tenore del contratto preliminare al fine di identificare il contenuto delle determinazioni definitive delle parti (Cass. n.5635/2002; n.9197/99; n.7206/99; n.6402/1994). Costituisce, infatti, principio consolidato di questa Corte quello secondo cui, nel silenzio del contratto definitivo, la presunzione di conformità del contratto stesso alla volontà delle parti, in parte differente da quella espressa nel preliminare, può essere vinta solo dalla prova, risultante da atto scritto, ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili, di un accordo posto in essere dalle medesime parti, contemporaneamente alla stipula del definitivo, dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenute nel preliminare, sopravvivono. In tal caso è possibile accertare la volontà negoziale delle parti valutando anche il contenuto del preliminare (Cass. n.9063/2012; n.233/2007; n.15585/2007; 7206/99).

Orbene, nella specie, tale accordo non è stato dedotto o provato dalla M. nè il preliminare conteneva clausole aventi una loro autonomia rispetto a quelle del definitivo ed in questo non riportate. In tale situazione era precluso al giudice di appello modificare la volontà espressa dalle parti nel contratto definitivo mediante il richiamo al *"comportamento complessivo"* delle parti e ad una pattuizione riportata nel preliminare, concernente l'individuazione del bene alienato ed, in particolare, delle quote di *"scoperto condominiale"* spettanti alle parti. Al riguardo la Corte territoriale ha ritenuto *"generica e di stile"* la clausola del contratto definitivo con cui veniva trasferita *"la comproprietà delle porzioni in condominio dello stabile ed in particolare il suolo coperto e scoperto..."*, senza adeguata motivazione sul punto, sulla base, soprattutto, del *"comportamento delle parti"*, non tenendo conto del chiaro tenore letterale di detta

clausola e del carattere tecnico- giuridico dell'espressione adoperata (trasferimento in comproprietà), in violazione, quindi, dei criteri ermeneutici di cui dell'art.1362 cc, secondo cui occorre attribuire rilievo fondamentale al senso letterale delle espressioni riportate in contratto senza ricorrere ai criteri sussidiari, quali il comportamento delle parti.

Va aggiunto che detto comportamento, ove trattasi di interpretare contratti soggetti alla forma scritta *ad substantiam*, non può evidenziare una formazione del consenso al di fuori dell'atto scritto medesimo in quanto ne deriverebbe la creazione di una volontà diversa da quella da esso risultante (Cass. n.5635/02; n.7416/2000; n. 6214/99).

La Corte di merito non ha, inoltre, tenuto conto della sia pure parziale diversità delle parti del contratto definitivo rispetto al preliminare sicchè l'interpretazione della volontà contrattuale dell'atto pubblico di vendita poteva riferirsi solo alle medesime parti intervenute in tale atto, spettando, comunque, al notaio rogante tradurre, alla propria presenza, in termini giuridico - formali, la loro volontà, nella immediatezza della relativa manifestazione, rendendone edotti i dichiaranti prima della sottoscrizione dell'atto notarile, al fine di consentire loro di verificare la fedele riproduzione documentale della volontà contrattuale manifestata.

Alla stregua delle ragioni esposte va accolto il ricorso avverso la sentenza non definitiva; rimane assorbito l'altro ricorso avverso la sentenza definitiva in quanto subordinato all'esito del primo e riproducente le medesime esaminate. Non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, ai sensi dell'art.384 cpc la causa può essere decisa nel merito nel senso del rigetto dell'appello proposto da M.E. avverso la sentenza non definitiva n.2037/1999 e quella definitiva n.3739/2002, pronunciate dal Tribunale di Venezia, rispettivamente in data 26.8.1999 e 16.12.2002, con conseguente conferma delle sentenze stesse.

Ricorrono giusti motivi, considerata la complessità delle questioni trattate e la loro divergente soluzione nei due gradi del giudizio di merito, per compensare integralmente tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità e del giudizio di appello.

PQM

La Corte riunisce i ricorsi; accoglie il ricorso avverso la sentenza non definitiva; dichiara assorbito l'altro ricorso e, decidendo nel merito, rigetta l'appello e conferma le sentenze di primo grado;

dichiara interamente compensate fra le parti le spese del presente giudizio di legittimità e del giudizio di appello.