



INTERESSI.

CASS. CIV., SEZ. II, 22 NOVEMBRE 2010 N. 23603.

Fuori dell'ipotesi di interessi su somma dovuta a titolo di risarcimento del danno, i quali devono essere riconosciuti anche di ufficio, in tutti gli altri casi gli interessi possono essere attribuiti solo se la parte ne abbia fatto richiesta. Infatti, mentre nella prima ipotesi gli interessi, mirando a scongiurare il pregiudizio che deriva al creditore dal ritardato conseguimento dell'equivalente monetario del danno, costituiscono una componente del danno stesso e nascono dal medesimo fatto generatore della obbligazione risarcitoria, contemporaneamente e inscindibilmente, in tutti gli altri casi, invece, gli interessi, siano essi moratori, corrispettivi o compensativi, avendo un fondamento autonomo rispetto a quello dell'obbligazione pecuniaria, possono essere attribuiti solo su espressa domanda che ne indichi la fonte e la misura.

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele	- rel. Presidente -
Dott. PICCIALLI Luigi	- Consigliere -
Dott. MAZZACANE Vincenzo	- Consigliere -
Dott. GIUSTI Alberto	- Consigliere -
Dott. CARRATO Aldo	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 15291/2007 proposto da:

P.E., (OMISSIS) elettivamente domiciliata in ROMA, CORSO VITTORIO EMANUELE II 308, presso lo studio dell'avvocato RUFFOLO Ugo, che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

CONTRO

SOGIM GEN IMM SPA;

- intimata -



sul ricorso 20470-2007 proposto da:

SOGIM GEN IMM SPA (OMISSIS) persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore Rag. S.W., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FEDERICO CESI 21, presso lo studio dell'avvocato GRECO VINCENZO, rappresentato e difeso dall'avvocato ILARDO UMBERTO;
- controricorrente e ricorrente incidentale -

CONTRO

P.E., elettivamente domiciliata in ROMA, C.SO VITTORIO EMANUELE II 308, presso lo studio dell'avvocato RUFFOLO UGO, che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 444/2006 della CORTE D'APPELLO di CALTANISSETTA, depositata il 11/12/2006;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 22/09/2010 dai Consigliere Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA;

udito l'Avvocato RUFFOLO Ugo, difensore della ricorrente che ha chiesto di riportarsi agli atti;

udito l'Avvocato ILARDO Umberto, difensore del resistente che ha chiesto di riportarsi agli atti;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LECCISI Giampaolo, che ha concluso per ricorso principale:

accoglimento del secondo motivo; ricorso incidentale rigetto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 6 maggio 1997 la s.a.s. Luigi Geraci Costruzioni conveniva P.E. davanti al Tribunale di Caltanissetta ed esponeva:

- che G.L., con contratto in data (OMISSIS), aveva promesso di vendere a P.E. un appartamento facente parte del complesso di edilizia economica e popolare sito in contrada (OMISSIS), denominato "(OMISSIS)", realizzato con i benefici di cui alla L. 27 maggio 1975, n. 166;

- che la promissaria acquirente si era obbligata al pagamento del prezzo in parte per L. 5.000.000 al compimento del 25% della costruzione ed in parte mediante l'accollo di un mutuo garantito da ipoteca sull'appartamento;

- che il (OMISSIS) G.L. aveva conferito l'intera azienda a lui facente capo come imprenditore individuale, compresi, gli immobili del complesso edilizio, alla s.a.s. Luigi Geraci Costruzioni.

Tanto premesso, la società attrice, sostenendo che il diritto di P.E. all'adempimento del contratto definitivo si era prescritto, chiedeva la condanna della convenuta al rilascio dell'immobile, in quanto detenuto senza titolo e al pagamento dei frutti.



La convenuta, costituitasi, resisteva alla domanda e in via riconvenzionale chiedeva, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., il trasferimento in suo favore dell'appartamento, deducendo di avere già versato l'intero prezzo determinato secondo i criteri di cui al D.M. 27 febbraio 1975. In via subordinata chiedeva che il prezzo venisse determinato applicando i criteri del D.M. 21 dicembre 1978 o d.m. 24 novembre 1979.

Il Tribunale di Caltanissetta, con sentenza in data 9 gennaio 2001, rigettava le domande della società attrice ed accoglieva la domanda riconvenzionale, subordinando il trasferimento della proprietà al pagamento dell'eventuale residuo prezzo da determinare in base al D.M. vigente alla data del 29 settembre 1979.

Contro tale decisione la s.a.s. Luigi Geraci Costruzioni, proponeva appello principale. P.E. proponeva appello incidentale.

Con sentenza non definitiva dei 22 aprile 2003 la Corte di appello di Caltanissetta riteneva, in primo luogo, infondata la tesi della s.a.s. Luigi Geraci Costruzioni secondo la quale il diritto del convenuto ad ottenere l'esecuzione del contratto preliminare si era prescritto, in quanto vi era stato da parte della società attrice un comportamento incompatibile con la volontà di avvalersi della prescrizione e, pertanto, una rinuncia alla prescrizione stessa.

Così motivava la Corte di appello:

Infatti, la s.a.s., con la lettera del 14 febbraio 1997, a firma del suo rappresentante pro tempore, la "Geraci Costruzioni s.a.s.", ha manifestato la volontà di stipulare nonchè di far stipulare al promittente acquirente il contratto definitivo di compravendita, in tal senso dovendosi intendere l'espresso invito al M. di recarsi presso il suo ufficio per informazioni relative alla stipula dell'atto pubblico definitivo, con l'espresso avvertimento che, in caso di mancato riscontro, sarebbe stato convocato presso il notaio per la stipula dell'atto pubblico. Un altro fatto incompatibile con la volontà di avvalersi della prescrizione può ben desumersi dal comportamento della società appellante che ha continuato ad accettare e consentire che il promittente acquirente alle scadenze semestrali provvedessero al pagamento delle rate del mutuo ipotecario frazionato gravante sull'immobile promesso, per il quale vi era stato l'accollo semplice ed era ancora intestato alla debitrice originaria: in tal modo vi è stato il riconoscimento che nella P. permanessero i diritti derivanti dal contratto preliminare.

La Corte di appello rigettava anche il motivo dell'appello principale con il quale la s.a.s. Luigi Geraci Costruzioni censurava la sentenza di primo grado per non avere accolto la domanda di condanna del convenuto al pagamento dell'indennità di occupazione dell'immobile nonostante lo stesso l'avesse detenuto gratuitamente dal 1979 senza titolo, così motivando:

Il possesso dell'immobile che ha avuto la P. è del tutto legittimo e trova la sua fonte nel contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti per cui è causa. In questo, infatti, è espressamente pattuito che "l'appartamento sarà consegnato completo e rifinito, entro il 1979..". Detto possesso anticipato dell'appartamento ed il relativo conseguente godimento è un effetto prodromico del contratto di compravendita, pattuito tra le parti del preliminare nel l'ambito dell'autonomia negoziale analogo e corrispondente all'anticipato



pagamento di parte del prezzo della futura compravendita mediante versamento di una percentuale sullo stesso e dell'accollo di parte della somma del mutuo ipotecario frazionato gravante sull'appartamento promesso.

Pertanto il godimento anticipato di detto immobile rientra nel sinallagma contrattuale pattuito tra le parti e quindi nulla è dovuto dalla P. per tale possesso anticipato.

In ordine al prezzo la Corte di appello così motivava:

E' pacifico in causa che all'art. 13 della convenzione del 31 gennaio 1976, stipulata tra il Comune di Caltanissetta e il G. nel l'ambito della concessione de diritto di superficie e dell'approvazione del programma di costruzione degli alloggi di tipe economico popolare, era stabilito che il prezzo dei singoli alloggi dovesse essere determinato "sulla base del prezzo stabilito dalle leggi e regolamenti in vigore al momento della compravendita".

Nel testo del contratto preliminare viene espressamente dato atto che le parti erano a conoscenza della convenzione e dei patti in essa contenuti e dell'obbligo dell'impresa di inserire tali patti nei contratti di, trasferimento.

Da tale premessa non può tuttavia farsi discendere, come sostiene l'appellante, che il prezzo della compravendita debba essere determinato con riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti al momento della proposizione dei la domanda riconvenzionale ex art. 2932 c.c., da parte de convenuto.

Il contratto preliminare stipulato dalle parti alla clausola n. 3 stabilisce: "il prezzo di ciascuna unità immobiliare sarà quello determinato (a mc. vuoto per pieno complessivamente per l'intero fabbricato, rapportato alla quota millesima le afferente all'alloggio) con apposito decreto ministeriale in relazione ad edilizia economica e popolare realizzata in comuni capoluoghi di provincia con popolazione inferiore a 100.00 0 abitanti (attualmente giusta D.M. 27 febbraio 1975, L. 33.000 mc. V.P.P., oltre le percentuali per l'acquisizione e urbanizzazione dell'area)".

La clausola suddetta va letta e coordinata con la clausola prevista delle parti a pagina quattro del contratto, ultimo capoverso: "Il prezzo, il cui ammontare verrà esattamente determinato prima dell'atto definitivo di vendita, sulla base dei conteggi che verranno fatti, a norma di legge, dall'Istituto mutuante, verrà così corrisposto: - il 25 % (...) in contanti ed alle scadenze e modalità infra precisate; il restante 75% (...) con il pagamento che il promittente acquirente andrà ad effettuare della quota parte millesimale del mutuo fondiario a tasso agevolato che verrà erogato dall'Istituto mutuante in stato di avanzamento dei lavori già eseguiti, al geom. G., mutuo che il promittente acquirente si obbliga ad accollarsi, come in effetti si accolla fin da ora, con tutti gli obblighi ed oneri derivanti".

All'ultima pagina, penultimo capoverso le parti stabilirono che "entro un mese dalla stipula del contratto definitivo di mutuo tra il promittente venditore e l'Istituto mutuante dovrà effettuarsi l'atto definitivo di vendita con accollo della quota millesimale di mutuo afferente l'immobile oggetto del trasferimento e previo conguaglio in più o in meno sulla somma contanti versata in conto del 25%".

Dall'esame congiunto delle clausole suddette si evince che le parti individuarono i criteri di determinazione del prezzo ("a mc. vuoto per pieno complessivamente per l'intero



fabbricato, rapportato alla quota millesimale afferente all'alloggio") e rinviarono la sua determinazione ad "apposito decreto ministeriale in relazione ad edilizia economica e popolare realizzata in comuni capoluoghi di provincia con popolazione inferiore a 100.000 abitanti".

Deve, quindi ritenersi che rinviando la determinazione del prezzo ad un momento successivo alla stipula del contratto preliminare ed ancorando tale determinazione ai criteri che avrebbe fissato il decreto ministeriale per "l'edilizia economica popolare realizzata in comuni capoluoghi di provincia con popolazione inferiore a 100.000 abitanti" le parti riportarono nel contratto, soltanto a titolo esemplificativo, il D.M. 27 febbraio 1975 in vigore all'epoca della conclusione del contratto.

Dal contenuto delle condizioni del contratto risulta che la volontà delle parti era nel senso che il prezzo sarebbe stato determinato in un momento successivo alla stipulazione del preliminare ma precedente alla conclusione dell'atto di compravendita e che l'ammontare definitivo dello stesso sarebbe stato fissato all'esito e sulla base dei conteggi fatti dall'Istituto di credito per l'erogazione del finanziamento a favore del G..

Il contratto definitivo di compravendita avrebbe dovuto, infatti, essere stipulato entro "un mese dal contratto definitivo di mutuo tra il promittente venditore e l'istituto mutuante" e "previo conguaglio in più o in meno sulla somma contante versata in conto del 25%" (v. penultimo capoverso del preliminare).

Se il prezzo fosse stato già fissato al momento della stipula del preliminare con riferimento al D.M. del 75 all'epoca in vigore - come sostiene l'appellante incidentale - non ci sarebbe stato bisogno di prevedere il conguaglio sulla somma versata in contanti nè le parti avrebbero avuto necessità di prevedere che l'ammontare definitivo del prezzo fosse determinato sulla base dei conteggi effettuati dall'istituto mutuante "a norma di legge".

Sul punto va anche sottolineato che lo stesso G. riconobbe di avere determinato il prezzo in complessive L. 44.000 al mc. V.P.P., secondo i criteri della L. n. 513 del 1977, art. 10, entrata in vigore successivamente alla stipula del preliminare (v. verbale interrogatorio reso dal G. al P.M. di Caltanissetta in data 2/11/1979).

L'intenzione delle parti era, pertanto, di accettare che il prezzo si determinasse sulla base dei futuri aggiornamenti in materia di edilizia economica e popolare.

D'altra parte, pur essendo vero che la clausola dell'art. 3 del preliminare conteneva un rinvio a futuri aggiornamenti, è altrettanto vero che le parti avevano anche stabilito implicitamente un termine finale entro il quale il prezzo avrebbe dovuto essere determinato, successivo ai conteggi effettuati dall'istituto mutuante per l'erogazione del mutuo al G. e precedente alla stipulazione dell'atto definitivo che, sempre secondo la volontà delle parti fissata nelle condizioni del preliminare, avrebbe dovuto essere stipulato entro un mese dalla erogazione del mutuo.

Poichè è pacifico in causa, per non aver formato oggetto di contestazione, che il mutuo venne erogato al G. nell'agosto del 1979, è al settembre dello stesso anno che occorre far riferimento per stabilire i criteri di determinazione del prezzo secondo il decreto ministeriale per l'edilizia economica popolare a quell'epoca in vigore.



La tesi sostenuta dall'appellante secondo cui il prezzo andrebbe determinato in base alle leggi e ai regolamenti vigenti al 1997 - epoca in cui è stata svolta la domanda riconvenzionale ex art. 2932 c.c. - è contraria non solo al testo contrattuale e al significato letterale delle parole adoperate dalle parti ma anche alle regole di interpretazione del contratto secondo buona fede, non essendo verosimile, tenuto conto della qualità dei soggetti contraenti e dell'oggetto del contratto, che l'intenzione delle parti era di prevedere la possibilità che il prezzo fosse determinato in occasione e al momento della stipula del definitivo, ciò in quanto tale momento avrebbe potuto essere a distanza di tempo dall'erogazione del mutuo.

Contrasterebbe inoltre: - a) con l'impegno assunto dalle parti di addivenire alla stipula del definitivo entro un mese dalla erogazione del mutuo e quindi di concludere la fase preparatoria alla stipula del rogito in tempi rapidi; - b) con l'obbligo assunto, dal promittente acquirente contestualmente alla stipulazione del preliminare, in gran parte adempiuto, di accollarsi il pagamento delle rate di mutuo; - c) con gli altri effetti prodromici del contratto preliminare, compreso quello dell'attribuzione del possesso dell'immobile al prominente acquirente.

L'anomalia della situazione venutasi a creare che vede non ancora concluso a distanza di tanto tempo il contratto definitivo di compravendita per fatto per quel che qui interessa, non costituendo oggetto di controversia - non imputabile ad alcuna delle parti in causa, non può essere eliminata se non ricorrendo ai principi generali in materia di interpretazione del contratto e quindi, all'indagine sulla comune intenzione delle parti, al loro comportamento successivo alla conclusione del contratto, al senso complessivo delle clausole inserite nell'atto, al principio della buona fede.

Per questi motivi è inaccettabile la tesi secondo cui il prezzo andrebbe determinato secondo i parametri vigenti al momento della domanda ex art. 2932 c.c., coincidente, per gli effetti retroattivi del pronuncia costitutiva, con il momento del trasferimento della proprietà.

Far discendere, dal richiamo che le parti hanno fatto alla convenzione tra il Comune e il G., l'obbligo per le stesse di determinare il prezzo al momento della compravendita, secondo quanto previsto dall'art. 13 della convenzione stipulata tra il Comune di Caltanissetta e il G., significherebbe far prevalere il senso di una clausola, peraltro inserita in uno schema di accordo diverso dal contratto preliminare, intercorso tra altri soggetti, sul significato delle altre, senza effettuare la necessaria opera di armonizzazione prevista dall'art. 1363 c.c., e significa, oltretutto, tradire il senso stesso della convenzione, stipulata del Comune per la costruzione di alloggi economico popolari nell'ambito del perseguimento di interessi generali della collettività.

La Corte di appello concludeva che la pronuncia costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c., era certamente possibile, perchè il promittente acquirente aveva regolarmente adempiuto all'obbligazione di acollo dei ratei di mutuo ed aveva pure dichiarato, a fronte della incontestabile circostanza del mancato raggiungimento dell'accordo sul prezzo, la sua disponibilità a corrispondere quanto a tale titolo eventualmente ancora dovuto.



Con separata ordinanza la Corte di appello provvedeva alla nomina di un consulente tecnico per la determinazione del prezzo sulla base della normativa in materia di edilizia economico popolare esistente al momento in cui avrebbe dovuto essere stipulato l'atto definitivo di vendita (settembre 1979).

Con sentenza definitiva in data 11 dicembre 2006 la Corte di appello di Caltanissetta procedeva alla determinazione del prezzo così motivando: ... ritiene il Collegio di dover aderire ai conteggi proposti dal consulente di parte della società appellante e ciò perchè gli stessi, oltre che elaborati sulla base dei criteri sopraenunciati da questa Corte (si ripete: sulla base del costo massimo finanziabile, fissato con il decreto ministeriale del 1978 in relazione ad edilizia economica e popolare realizzata in comuni capoluoghi di provincia con popolazione inferiore a 100.000 abitanti, fissato con il decreto ministeriale del 1978, in vigore alla data del 29 settembre 1979, giorno in cui avrebbe dovuto stipularsi l'atto pubblico di trasferimento), appaiono esattamente sviluppati, in quanto tengono conto anche dei pagamenti sostenuti dall'impresa appellante nei casi in cui il versamento stesso non era stato effettuato dal prominente acquirente.

Peraltro, la parte appellata ha contestato non l'esattezza dei conteggi effettuati da detto consulente nè che il prominente alienante abbia provveduto, nelle rate conteggiate da medesimo consulente, al pagamento delle stesse, bensì i soli criteri di elaborazione di quei conteggi, sicchè gli aspetti relativi alla correttezza formale dell'operato del consulente di parte appellante non appaiono revocabili in dubbio.

Ed è appena il caso di evidenziare che, comunque, questa Corte è in grado di aderire ai conteggi de quibus in quanto gli stessi appaiono elaborati sulla base di dati oggettivi (ci si riferisce alle caratteristiche costruttive degli immobili, alle loro caratteristiche tipologiche, all'estensione delle varie superfici considerate) nonchè di calcoli sostanzialmente corrispondenti - gli uni e gli altri - ai risultati delle indagini espletate dal consulente tecnico d'ufficio.

In ordine al contrasto tra le parti circa il richiesto riconoscimento, ad opera della soc. Luigi Geraci Costruzioni, degli interessi compensativi sul prezzo da corrispondere all'atto del trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c., con decorrenza dalla data in cui si sarebbe dovuto procedere alla stipula dell'atto pubblico, così motivava la Corte di appello:

Al riguardo, va, preliminarmente, evidenziato che non può farsi questione sull'ammissibilità in rito della relativa domanda, che secondo la tesi della parte appellata, costituirebbe domanda nuova perchè introdotta per la prima volta in appello, e ciò dal momento che tali accessori costituiscono una componente necessaria nella determinazione del prezzo di trasferimento.

La Corte Suprema, infatti, ha più volte affermato che gli interessi compensativi ex art. 1499 cod. civ., sono dovuti nei contratti di scambio per una funzione equitativa allo scopo di ristabilire l'equilibrio economico tra i contraenti, mirando a compensare il creditore del mancato godimento dei frutti della cosa da lui consegnata all'altra parte prima di ricevere la controprestazione.



Detti interessi, attesa la loro particolare finalità sono dunque dovuti, a differenza degli interessi moratori, indipendentemente dalla mora e dall'inadempimento ed a prescindere dalla liquidità ed esigibilità del credito, sempre che di questo sia provata la certezza e la definitività (cfr., ex multis, Cass. civ. Sentenza n. 10726 del 03/08/2001). Inoltre, la funzione riequilibratrice svolta dal suddetto tipo d'interessi prescinde dai motivi del ritardo nel pagamento del saldo (cfr. Cass. civ. sentenza n. 7637 del 10.7.91).

Nella specie, non può revocarsi in dubbio che il credito della società appellante, in conseguenza delle statuizioni adottate con la sentenza non definitiva, sia dotato dei caratteri di certezza e, di definitività poichè il diritto al trasferimento dell'immobile (per quel che qui rileva, nei confronti della parte appellata) è stato definitivamente accertato e il giudizio è proseguito esclusivamente per la concreta liquidazione del quantum da porre a carico del promittente acquirente.

Nè, infine, le statuizioni della sentenza non definitiva costituiscono preclusione al riconoscimento degli interessi in questione, dal momento che, per un verso, questa Corte ha escluso la debenza in favore della società appellante degli interessi (di diversa natura) moratori e corrispettivi; per altro verso, tale statuizione è stata limitata ai soli oneri accessori e non concerne gli interessi dovuti sul saldo.

Contro tali decisioni ha proposto ricorso, con tre motivi, P. E..

Resiste con controricorso la S.O.G.I.M. - Società Generale Immobiliare s.p.a., nella quale si è trasformata la s.a.s. Luigi Geraci Costruzioni, che ha anche proposto ricorso incidentale, con sei motivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente disposta la riunione dei ricorsi.

Da un punto di vista logico va esaminato con precedenza il ricorso incidentale, con il cui primo motivo la soc. S.O.G.I.M. censura la motivazione adottata dalla sentenza non definitiva per affermare che il promittente venditore aveva rinunciato a far valere la prescrizione e si deduce che: a) la lettera in data 14 febbraio 1997 costituiva soltanto un invito ad una bonaria definizione della controversia e la Corte di appello si sarebbe soffermata solo sulla prima parte della frase finale (..per procedere alla stipula dell'atto pubblico..), trascurando il seguito (..e/o per il di più a praticarsi); b) una volta che i promissari acquirenti si erano obbligati ad accollarsi il mutuo, se si ammettesse che questo acollo costituiva un acconto sul prezzo, le vicende relative ai pagamenti delle rate sarebbero (e sarebbero state) irrilevanti per il venditore e, quindi, su di esse non si potevano fondare nè atti di riconoscimento nè di rinuncia alla prescrizione, bensì solo atti di adempimento dell'acconto avvenuto mediante acollo.

Il motivo è infondato.

Per quanto riguarda la lettera in data 14 gennaio 1997 non viene spiegato quale canone interpretativo i giudici di merito avrebbero violato, ritenendo che da una considerazione globale della frase di cui sopra non poteva logicamente desumersi la volontà di rinunciare



alla prescrizione, nè soprattutto come l'espressione "il di più a praticarsi" non presupponesse una perdurante efficacia del contratto.

Una volta ritenuta la sussistenza di una inequivoca rinunzia alla prescrizione in base alla lettera in questione diventa irrilevante accertare se il perdurante pagamento delle rate di mutuo a seguito di accollo, costituendo adempimento dell'obbligo assunto dai promissari acquirenti nei confronti dell'istituto mutuante, fosse o meno idoneo a confermare la volontà della società promittente venditrice di considerare come ancora efficace il contratto preliminare nonostante la prescrizione maturata.

Con il secondo motivo del ricorso incidentale si deduce che erroneamente; la Corte di appello ha affermato che la pronuncia costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c., era certamente possibile, perchè il promittente acquirente aveva regolarmente adempiuto all'obbligazione di accollo dei ratei di mutuo ed aveva pure dichiarato, a fronte della incontestabile circostanza del mancato raggiungimento dell'accordo sul prezzo, la sua disponibilità a corrispondere quanto a tale titolo eventualmente ancora dovuto.

L'offerta, infatti, non riguardava l'intero prezzo (in quanto non contemplava gli oneri accessori) e quindi non poteva considerarsi seria e non prevedeva la disponibilità al pagamento degli interessi ex art. 1499 cod. civ., per cui non poteva considerarsi seria.

Il motivo è infondato.

Nel contrasto tra le parti in ordine al prezzo da corrispondere, correttamente la Corte di appello ha ritenuto che si fosse realizzata la condizione prevista dall'art. 2932 cod. civ., con la offerta del prezzo determinato in sede giudiziale, anche se lo stesso fosse risultato superiore a quello che il promissario acquirente riteneva effettivamente dovuto.

Con il terzo motivo del ricorso incidentale la soc. S.O.G.I.M. deduce che la Corte di appello, una volta individuato il prezzo in base alla normativa vigente all'epoca in cui l'atto definitivo avrebbe potuto essere stipulato, avrebbe dovuto anche ritenere che, correlativamente, a tale epoca il prezzo era diventato esigibile, per cui la sentenza ex art. 2932 cod. civ., non avrebbe potuto essere emessa senza la preventiva offerta reale dello stesso.

Il motivo è infondato, in quanto, da un lato, non tiene conto che non poteva essere esigibile, alla data presa in considerazione dalla Corte di appello, un prezzo che solo in corso di causa si è accertato dovesse essere determinato in base ai parametri fissati dal D.M. del 1978, dall'altro trascura che anche nel caso di prestazione già esigibile la parte che chiede la sentenza ex art. 2932 cod. civ. deve soltanto offrire (e non preventivamente eseguire) la propria prestazione.

Con il quarto motivo del ricorso incidentale la soc. S.O.G.I.M. sostiene che la Corte di appello, stabilendo, da un lato, che il prezzo doveva essere determinato in base al D.M. del 1978 e consentendo, dall'altro, al promissario acquirente di pagare tale prezzo al momento del passaggio in giudicato della sentenza emessa ex art. 2932 cod. civ., avrebbe alterato l'equilibrio economico del contratto, nel senso che avrebbe spezzato la contestualità delle prestazioni a carico dei contraenti.

Il motivo è infondato.



Il fatto che soc. S.O.G.I.M. percepisca un prezzo che non è più corrispondente al valore degli immobili trasferiti, senza che ciò sia imputabile all'inadempimento del promissario acquirente, non giustifica la pretesa (sostanzialmente evidenziata nel quesito di diritto) di riequilibrare le prestazioni, non essendo ciò consentito al giudice in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre.

Con il quinto motivo del ricorso incidentale la soc. S.O.G.I.M. deduce testualmente:

.. la determinazione del D.M. applicabile in quello della stipulabilità (ammesso che sia possibile e non contrasti con l'autonomia contrattuale delle parti, che avevano indicato come applicabile il D.M. "vigente al momento della compravendita"), non poteva condurre al D.M. n. 822 del 1978, vigente alla data del 29.9.1979, ma semmai, al D.M. vigente al momento della domanda giudiziale ovvero, in subordine, a quello del rilascio, da parte del Comune, del certificato di abitabilità, intervenuto, come risulta dichiarato nella stessa sentenza parziale, il 27 giugno 1985.

Per un primo verso, la fissazione della data del 29.9.1979, siccome figlia del termine di trenta giorni dalla data di erogazione del mutuo, entro il quale avrebbe dovuto essere stipulato il contratto definitivo di vendita, reca in sé una profonda, evidente contraddizione.

E ciò non solo perchè è stato assunto quale parametro un termine di natura ordinatoria/acceleratoria (il contratto definitivo non avrebbe comunque potuto stipularsi in difetto delle condizioni indefettibili di legge), ma anche - e forse soprattutto - perchè termini in tal guisa risultano chiaramente fissati proprio nell'interesse della parte promittente venditrice, logicamente interessata a ricevere il saldo prezzo quanto prima possibile.

Poichè il criterio addotto dalla Corte di Appello (e prima di essa dal Tribunale), risulta illegittimo, anche in relazione alle indicazioni ermeneutiche normative di cui all'art. 1367 c.c., nella parte in cui postula una stipula prima del certificato di abitabilità (ossia in violazione del divieto di cui alla L. n. 10 del 1977, art. 15, e s.m.i.), nonchè illogico e contraddittorio, nella parte in cui viene ribaltato a svantaggio del promissario venditore un termine posto nel suo specifico interesse.

Va pertanto da sé che, a tutto concedere, anche a volersi ammettere, in contrasto con le previsioni contrattuali e l'autonomia negoziale delle parti, la possibilità di individuare "una data prevista per la stipula" anteriore a quella del "momento della compravendita", una tale data non potrebbe che essere individuata nella data di rilascio del certificato di abitabilità (21 giugno 1985), intervenuta a seguito della piena assoluzione del G. dalle infondate imputazioni derivate dalle denunce dei promissori acquirenti in ordine agli scarichi fognari, o, quanto meno, tenendo conto del tempo usualmente e/o ragionevolmente necessario per ottenere (anche in difetto di strumentali denunce dei promissari acquirenti) il predetto certificato di abitabilità.

Il motivo è infondato.

Premesso che i giudici di merito hanno adeguatamente motivato la conclusione cui sono pervenuti sulla base di una interpretazione complessiva delle clausole del contratto preliminare e la denunciata violazione dell'art. 1367 cod. civ., è generica, in sostanza la soc. S.O.G.I.M. (come risulta evidente dal quesito di diritto con il quale si conclude il motivo)



solleva la questione della rilevanza della data del rilascio del certificato di abitabilità, la quale è inammissibile per la sua novità, dal momento che di essa manca qualsiasi menzione nei provvedimenti impugnati, nè viene denunciata una omessa pronuncia.

Passando all'esame del ricorso principale, con il primo motivo si deduce che il prezzo avrebbe dovuto essere determinato in base al D.M. 27 febbraio 1975 (e doveva, pertanto, intendersi interamente pagato) e non in base al D.M. del 1978.

Il motivo è inammissibile, in quanto la statuizione relativa alla normativa da applicare per determinare il prezzo è contenuta nella sentenza non definitiva, contro la quale il ricorrente principale non aveva fatto riserva di impugnazione.

Con il secondo motivo del ricorso principale viene censurata, in primo luogo, l'affermazione della sentenza definitiva secondo la quale la domanda di corresponsione di interessi compensativi sul residuo prezzo dovuto (proposta soltanto nel giudizio di appello e dopo l'emissione della sentenza non definitiva) non doveva considerarsi tardiva.

Si sostiene, poi, che comunque la domanda avrebbe dovuto essere rigettata, in quanto la "cosa" promessa in vendita non produceva frutti od altri proventi.

Premesso che non viene contestata la stessa applicabilità dell'art. 1499 cod. civ., nel caso di contratto preliminare e che la seconda doglianza è inammissibile per la sua novità, la prima doglianza è da considerarsi fondata nei limiti di seguito precisati.

Fuori luogo, in proposito, si sostiene che sulla non debenza degli interessi in questione si sarebbe formato il giudicato a seguito della sentenza non definitiva. La statuizione cui viene fatto riferimento (dichiara che nulla è dovuto all'appellante a titolo di interessi sulle spese per oneri accessori maturati prima della proposizione della domanda giudiziale) è, infatti, estranea al tema dibattuto.

Per il resto si osserva che questa S.C. ha avuto occasione di affermare (sent. 13 dicembre 1978 n. 5 930) che In tema di contratto di vendita gli interessi compensativi, previsti dall'art. 1499 cod. civ., avendo la funzione di compensare il venditore del mancato godimento della cosa già consegnata nel caso in cui al compratore sia concessa una dilazione nel pagamento del prezzo, prescindono da qualsiasi inadempimento e sono dovuti anche in caso di ritardo non colposo del compratore e senza necessità di una domanda specificamente rivolta a tale fine: conseguentemente la richiesta degli interessi compensativi relativamente al prezzo della vendita può essere proposta per la prima volta in appello, non costituendo domanda in senso tecnico.

Va però rilevato che successivamente questa S.C. ha affermato che fuori dell'ipotesi di interessi su somma dovuta a titolo di risarcimento del danno, i quali devono essere riconosciuti anche di ufficio, in tutti gli altri casi gli interessi possono essere attribuiti solo se la parte ne abbia fatto richiesta. Infatti, mentre nella prima ipotesi gli interessi, mirando a scongiurare il pregiudizio che deriva al creditore dal ritardato conseguimento dell'equivalente monetario del danno, costituiscono una componente del danno stesso e nascono dal medesimo fatto generatore della obbligazione risarcitoria, contemporaneamente e inscindibilmente, in tutti gli altri casi, invece, gli interessi, siano essi moratori, corrispettivi o compensativi, avendo un fondamento autonomo rispetto a quello



dell'obbligazione pecuniaria, possono essere attribuiti solo su espressa domanda che ne indichi la fonte e la misura (sent. 7 aprile 1987 n. 3364; sent. 12 ottobre 1979 n. 5333, la quale ha anche affermato espressamente che tale domanda non può essere proposta per la prima volta in appello).

Il collegio ritiene di aderire a tale secondo orientamento, il quale è conforme al principio generale di cui all'art. 345 cod. proc. civ., comma 1, mentre il primo non chiarisce perchè dal fatto che gli interessi compensativi spettino per il solo fatto che all'acquirente venga concesso il godimento della cosa prima del pagamento del prezzo discenda anche che essi non debbano essere oggetto di domanda e che addirittura tale domanda potrebbe essere proposta per la prima volta anche nel corso del giudizio di appello, anche in considerazione del fatto che (non vertendosi in tema di inadempimento) essi non mirano a compensare il creditore del pregiudizio che gli deriva dal ritardato conseguimento dell'equivalente monetario del danno e non costituiscono una componente del danno stesso. Le decisioni invocate dalla società ricorrente in via principale a sostegno di una diversa conclusione sono ininfluenti (sent. 6 febbraio 1998 n. 1287) oppure non esistono (sent. 5 aprile 2007 n. 81).

Ne consegue che la sentenza impugnata va cassata sul punto.

Ritiene il collegio che sussistono le condizioni per decidere la causa nel merito ai sensi dell'art. 384 cod. proc. civ., comma 2, con il rigetto della domanda di interessi compensativi, mantenendo ferma la statuizione sulle spese del giudizio di merito, in considerazione del carattere secondario della pronuncia cassata.

Viene ad essere così assorbita la doglianza contenuta nella seconda parte del motivo.

Con il terzo motivo del ricorso principale, si deduce che in ordine alla determinazione degli ingressi compensativi la Corte di appello ha acriticamente aderito ai criteri di calcolo elaborati dal consulente tecnico di controparte.

Il motivo viene ad essere assorbito dall'accoglimento del secondo motivo.

Con il sesto motivo del ricorso incidentale, relativo alle spese giudiziali, la soc. S.O.G.I.M. propone il seguente quesito di diritto: Dica la S.C. se, alla luce degli artt. 91 e 92 c.p.c., in caso di annullamento della sentenza impugnata, la stessa vada annullata (o comporti caducazione) anche nel capo relativo al condannatorio delle spese giudiziali in capo al soggetto il cui ricorso risulti accolto in sede di legittimità, con necessità di una nuova e/o riformata statuizione in ordine al riparto di esse.

Il motivo è inammissibile, in quanto, a prescindere da altre considerazioni, fa riferimento ad una ipotesi che nella specie non si è verificata.

In definitiva, va accolto il secondo motivo del ricorso principale, con assorbimento del terzo motivo dello stesso ricorso, mentre va rigettato il primo motivo del ricorso principale ed il ricorso incidentale; in considerazione della reciproca soccombenza, ritiene il collegio di compensare le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.



la Corte riunisce i ricorsi; accoglie il secondo motivo del ricorso principale, cassa la sentenza impugnata sul punto e, decidendo nel merito, rigetta la domanda di interessi compensativi; dichiara assorbito il terzo motivo dello stesso ricorso; rigetta nel resto; compensa le spese del giudizio di cassazione.
Così deciso in Roma, il 22 settembre 2010.
Depositato in Cancelleria il 22 novembre 2010