

34574/21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

LORENZO ORILIA	- Presidente -	CONTRATTO PRELIMINARE
LUIGI ABETE	- Consigliere -	
ANNAMARIA CASADONTE	- Consigliere -	Ud. 1/7/2021 - CC
MAURO CRISCUOLO	- Consigliere -	R.G.N. 24888/2020
GIUSEPPE DONGIACOMO	-Rel. Consigliere -	Rep.

ha pronunciato la seguente

con 34574

**ORDINANZA**

sul ricorso 24888-2020 proposto da:

RENCO S.R.L., rappresentata e difesa dall'Avvocato S  
per procura speciale in calce al ricorso;

**- ricorrente -**

**contro**

COMAN COSTRUZIONI S.R.L., rappresentata e difesa  
dall'Avvocato F per procura speciale in calce  
al controricorso;

COTE

**- controricorrente -**

avverso la SENTENZA n. 292/2020 della CORTE D'APPELLO DI  
CAGLIARI, depositata il 28/5/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
non partecipata dell'1/7/2021 dal Consigliere GIUSEPPE  
DONGIACOMO.

9

**FATTI DI CAUSA**

La Coman Costruzioni s.r.l. ha proposto opposizione al  
decreto ingiuntivo con il quale il tribunale le aveva ingiunto il  
pagamento, in favore della Renco s.r.l., della somma di €. 49.203,78,  
oltre accessori e spese, quale somma asseritamente dovuta a quest'ultima a titolo di restituzione di  
oneri di urbanizzazione primaria.

6490  
21

La Coman Costruzioni s.r.l., in particolare, ha dedotto che:

- la Renco e la Coman hanno stipulato, il 16/11/2005, un contratto d'appalto avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte di Coman su aree di proprietà della Renco, prevedendo, come corrispettivo, in parte il pagamento di una somma di denaro e in parte il trasferimento di aree edificabili con la determinazione del valore a metro cubo da riconoscere alle stesse; le parti, con successiva e diversa scrittura, hanno identificato fisicamente le aree e, quindi, i lotti trasferiti in proprietà, quale corrispettivo del contratto d'appalto, alla Coman, la quale, a sua volta, si è obbligata a corrispondere alla Renco la propria quota di oneri concessori che, nelle more, la stessa Renco aveva provveduto ad anticipare al Comune per il lotto in cui sono compresi i lotti trasferito alla Coman;
- successivamente, in data 26/10/2006, le parti hanno stipulato l'atto pubblico con il quale, superando il contenuto della prima scrittura, hanno formalmente trasferito la proprietà dei lotti senza riportare la clausola azionata con il ricorso per decreto ingiuntivo.

La Renco s.r.l., dal suo canto, contestando la ricostruzione dei fatti svolta dalla controparte, ha insistito per la condanna della Coman alla restituzione degli oneri di urbanizzazione anticipati dalla stessa.

Il tribunale, con sentenza del 3/10/2017, ha accolto l'opposizione, revocando il decreto ingiuntivo.

La Renco s.r.l. ha proposto appello deducendo, in sostanza, che la sentenza di primo grado aveva erroneamente qualificato la scrittura privata del 16/11/2005 come contratto preliminare poiché, al di là del *nomen iuris* erroneamente attribuito alla stessa, il giudice, nell'interpretazione della volontà contrattuale, avrebbe dovuto rilevare che, in tale scrittura, le parti hanno si erano limitata a identificare le aree oggetto della

*datio in solutum* e che la scrittura medesima non costituiva, pertanto, un contratto preliminare ma un contratto definitivo volto unicamente alla identificazione delle aree trasferite dalla Renco alla Coman quale corrispettivo del contratto d'appalto. In forza di tale rilievo, l'appellante ha dedotto che tra la prima scrittura e quella del 2006 sussistesse un collegamento negoziale sicché, in definitiva, le pattuizioni contenute nella prima avrebbero conservato la propria efficacia.

La corte d'appello, con la sentenza in epigrafe, ha rigettato l'appello.

La corte, in particolare, per quanto ancora rileva, ha ritenuto che il tribunale, partendo dall'interpretazione letterale del contratto, aveva correttamente qualificato la scrittura privata del 16/11/2005 come *contratto preliminare* di vendita di beni immobili, sul rilievo che: - la scrittura è intitolata come "*contratto preliminare di compravendita*" e con tale denominazione il contratto è stato azionato nel ricorso monitorio dalla Renco, "*a dimostrazione che tale era la qualifica attribuita anche (d)all'odierna appellante a detta scrittura*"; - non v'è alcun motivo per ritenere che le parti avessero erroneamente utilizzato il *nomen iuris* "*contratto preliminare*" poiché "*dal contesto dell'atto emerge chiaramente che proprio questa è la corretta qualificazione del medesimo*"; nel contratto, infatti, le parti si definiscono, rispettivamente, come "*promittente venditrice*" e "*promittente acquirente*"; - il contratto, inoltre, dopo aver esposto che tra le parti era stato stipulato un contratto d'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di una lottizzazione comprendente anche i terreni che la Renco avrebbe dovuto trasferire alla Coman, prevede espressamente che la Renco "*promette di vendere, alla Coman Costruzioni s.r.l., che promette di acquistare, la proprietà di alcuni lotti di terreno edificabile*

*destinati alla edificazione..."*, che vengono identificati con la loro numerazione e una planimetria allegata che li rappresenta graficamente; - il contratto, infine, stabilisce che il corrispettivo della futura vendita è determinato portando in compensazione il valore dei lotti promessi in vendita e il corrispettivo maturato o da maturare per l'appalto in essere tra le parti.

In forza di tali elementi, la corte d'appello ha, quindi, ritenuto, da un lato, che non fosse fondato l'assunto dell'appellante secondo il quale tale contratto aveva avuto ad oggetto solo l'individuazione dei lotti dei quali le parti avrebbero poi formalizzato la vendita, e, dall'altro lato, che, costituendo la scrittura privata un preliminare di compravendita, trovasse applicazione il principio secondo cui, ove le parti, dopo aver stipulato un preliminare di compravendita, abbiano stipulato il contratto definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte di diritti e delle obbligazioni inerenti al contratto voluto a meno che la presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti sia superata, nel silenzio del contratto definitivo, dalla prova, che spetta all'attore e che in caso di beni immobili dev'essere scritta, di un accordo tra le parti stipulato contemporaneamente al definitivo dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenuti nel preliminare, siano sopravvissuti al contratto definitivo. Nel caso in esame, però, ha aggiunto la corte, non v'è traccia, nel contratto definitivo di vendita, della clausola contenuta nel contratto preliminare secondo la quale il pagamento dell'urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione è posto a carico della promittente acquirente per la parte di competenza.

La Renco s.r.l., con ricorso notificato il 14/9/2020, ha chiesto, per due motivi, la cassazione della sentenza.



La Coman Costruzioni s.r.l. ha resistito con controricorso nel quale ha, tra l'altro, chiesto alla Corte di disporre la cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta dalla Renco s.r.l. in data 5/10/2012 sulla base del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, poi revocato con la sentenza del tribunale di Cagliari che la corte d'appello ha confermato.

Le parti hanno depositato memorie.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.1.** Con il primo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione o la falsa applicazione degli artt. 1362 e ss. c.c. e 1343 e ss. c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, ritenendo che la scrittura erroneamente denominata dalle parti come "*contratto preliminare*" costituisse un vero e proprio preliminare di vendita di beni immobili, si è limitata alla sola interpretazione letterale della stessa, omettendo, così, di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti, chiaramente espressa nell'art. 12 del contratto d'appalto, che ha omesso, invece, di esaminare, lì dove, in particolare, le parti avevano convenuto la realizzazione da parte della Coman delle opere di urbanizzazione interna alla lottizzazione e stabilito il corrispettivo da pagare in parte in denaro e in parte con il trasferimento di terreni edificabili. L'obbligazione relativa al trasferimento della proprietà del bene non è sorta, dunque, con la scrittura del 16/11/2005, che si è limitata a identificare i beni che costituiscono il mezzo di pagamento dell'appalto e a precisare gli ulteriori accordi tra le parti, ma con il contratto d'appalto al quale, al di là delle espressioni usate, è collegato quale espressione della formazione progressiva del consenso di un unico contratto.

**1.2.** Con il secondo motivo, la ricorrente, lamentando l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è

stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha omesso di considerare il fatto che, una volta ricondotta la scrittura privata del 16/11/2005 alla sua reale funzione, era il contratto d'appalto a regolare i rapporti tra le parti e che, dunque, la clausola relativa agli oneri di urbanizzazione non doveva essere riprodotta nel rogito notarile, conservando una propria autonomia, anche per evitare di alterare il valore dello scambio contrattuale.

**2.** I motivi, da esaminare congiuntamente, sono infondati.

**2.1.** La ricorrente, infatti, si duole, in sostanza, dell'interpretazione che la corte d'appello ha dato delle dichiarazioni rese dalle parti nella scrittura privata denominata "*contratto preliminare*": lì dove, in particolare, ha ritenuto che la stessa contenesse un vero e proprio contratto preliminare.

**2.2.** Ritiene, tuttavia, la Corte che, alla luce del tenore letterale delle clausole contenute nella scrittura, l'interpretazione espressa dalla corte d'appello non è affatto scorretta né implausibile. Ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, infatti, il primo e principale strumento che la corte d'appello ha mostrato indiscutibilmente di utilizzare, è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate (Cass. n. 7927 del 2017, in motiv.): solo se il dato letterale della norma possa risultare ambiguo, può farsi ricorso agli altri canoni strettamente interpretativi (art. 1362-1365 c.c.) e, in caso di insufficienza, a quelli interpretativi integrativi previsti dagli artt. 1366-1371 c.c. (Cass. n. 27256 del 2018, in motiv.).

**2.3.** Nel giudizio di cassazione, d'altra parte, il ricorrente che lamenti la mancata applicazione del criterio di interpretazione letterale ha l'onere, nel caso in esame rimasto inadempito, di specificare, a pena d'inammissibilità della

censura, di indicare, in modo specifico, quale sia l'elemento semantico del contratto che avrebbe precluso l'interpretazione letterale seguita dai giudici di merito e, al contrario, imposto un'interpretazione in senso diverso (Cass. n. 995 del 2021). In ogni caso, *"per sottrarsi al sindacato di legittimità, l'interpretazione data dal giudice di merito ad un contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili, e plausibili, interpretazioni; sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra"* (Cass. n. 27136 del 2017; Cass. n. 6125 del 2014).

**2.4.** D'altra parte, l'apprezzamento ermeneutico svolto dalla corte d'appello non risulta utilmente censurato per aver del tutto omesso di esaminare fatti decisivi risultanti dagli atti processuali.

**2.5.** In effetti, la valutazione delle prove raccolte costituisce un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione se non per il vizio – nel caso in esame neppure invocato come tale – consistito, come stabilito dall'art. 360 n. 5 c.p.c., nell'aver del tutto omesso, in sede di accertamento della fattispecie concreta, l'esame di uno o più fatti storici, principali o secondari, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbiano costituito oggetto di discussione tra le parti e abbiano carattere decisivo, vale a dire che, se esaminati, avrebbero determinato un esito diverso della controversia. Nel quadro del principio, espresso nell'art. 116 c.p.c., di libera valutazione delle prove

(salvo che non abbiano natura di prova legale), del resto, il giudice civile ben può apprezzare discrezionalmente gli elementi probatori acquisiti e ritenerli sufficienti per la decisione, attribuendo ad essi valore preminente e così escludendo implicitamente altri mezzi istruttori richiesti dalle parti: il relativo apprezzamento è insindacabile in sede di legittimità, purché risulti logico e coerente il valore preminente attribuito, sia pure per implicito, agli elementi utilizzati. (Cass. n. 11176 del 2017). Il compito di questa Corte, in effetti, non è quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata né quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dai giudici di merito (Cass. n. 3267 del 2008), dovendo, invece, solo controllare se costoro abbiano dato conto, in modo non apparente né contraddittorio, delle ragioni della loro decisione e se il loro ragionamento probatorio, qual è reso manifesto nella motivazione del provvedimento impugnato, si sia mantenuto, com'è accaduto nel caso in esame, nei limiti del ragionevole e del plausibile (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.). La corte d'appello, invero, dopo aver valutato le prove raccolte in giudizio, ha, in fatto, ritenuto, innanzitutto, che le parti, dopo l'appalto, avevano stipulato un vero e proprio contratto di preliminare di compravendita, deponendo in tal senso tanto il *nomen iuris* "contratto preliminare" utilizzato dalle parti, espressamente indicate come "promittente venditrice" e come "promittente acquirente", quanto la lettera dell'accordo, nel quale la Renco "promette di vendere, alla Coman Costruzioni s.r.l., che promette di acquistare, la proprietà di alcuni lotti di terreno edificabile destinati alla edificazione..."; ed, in secondo luogo che, nel contratto definitivo di vendita, non era stata riprodotta



la clausola contenuta nel contratto preliminare secondo la quale il pagamento dell'urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione era a carico della promittente acquirente per la parte di competenza. Ed una volta stabilito, come la corte ha ritenuto senza che tale apprezzamento in fatto sia stato utilmente censurato (nell'unico modo possibile, e cioè, a norma dell'art. 360 n. 5, c.p.c.) per omesso esame di una o più circostanze decisive, che la società ricorrente non aveva dimostrato in giudizio la stipulazione tra le parti di un accordo volto alla sopravvivenza al contratto definitivo della predetta clausola, non si presta, evidentemente, a censure la decisione che la stessa corte ha conseguentemente assunto, e cioè il rigetto della domanda volta alla restituzione degli oneri asseritamente anticipati dall'appellante.

**2.6.** In tal caso, infatti, trova applicazione il principio secondo cui, qualora le parti, dopo aver stipulato un contratto preliminare, concludano in seguito il contratto definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto e non mera ripetizione del primo, in quanto il contratto preliminare resta superato da questo, la cui disciplina può anche non conformarsi a quella del preliminare, salvo che i contraenti non abbiano espressamente previsto che essa sopravviva. La presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti può, nel silenzio del contratto definitivo, essere vinta soltanto dalla prova (nel caso in esame, appunto, esclusa) - la quale deve risultare da atto scritto, ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili - di un accordo posto in essere dalle stesse parti contemporaneamente alla stipula del definitivo, dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenute nel preliminare, sopravvivono, dovendo tale prova essere data da chi chiedi

l'adempimento di detto distinto accordo (Cass. n. 9063 del 2012).

**3.** La richiesta di cancellazione dell'ipoteca giudiziale proposta dalla controricorrente è, infine, inammissibile. In virtù del combinato disposto degli artt. 2818 e 2884 c.c. la riforma in appello o la cassazione con rinvio della sentenza in base alla quale è stata iscritta ipoteca giudiziale (al pari, evidentemente, dell'accoglimento dell'opposizione avverso il decreto ingiuntivo in forza del quale è stata iscritta) non impongono la cancellazione dell'ipoteca stessa, la quale deve essere eseguita dal conservatore solo quando è ordinata con sentenza passata in giudicato o con altro provvedimento definitivo emesso dall'autorità competente (Cass. n. 1992 del 2018; Cass. n. 584 del 1996).

**4.** Il ricorso dev'essere, quindi, rigettato.

**5.** Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

**6.** La Corte dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

#### **P.Q.M.**

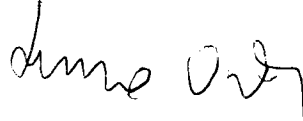
La Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna la ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese di lite, che liquida in €. 3.700,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%; dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per

il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso, nella Camera di Consiglio della Sesta Sezione Civile - 2, il 1° luglio 2021.

Il Presidente

*Lorenzo Orilia*



DEPOSITATO IN CANCELLERIA



oggi, **16 NOV 2021**  
IL CANCELLIERE ESPERTO  
*Paola Diamanti*

