



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rosa Maria Di Virgilio - Presidente
Mario Bertuzzi - Consigliere rel. est.
Linalisa Cavallino - Consigliere
Stefano Oliva - Consigliere
Cesare Trapuzzano - Consigliere

R.G.13529/2019.

Ud. 25. 6. 2024.

Oggetto: preliminare

di vendita

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

Gaetano, Maria Francesca e Petulia,

rappresentati e difesi per procura alle liti in calce al ricorso dall'Avvocato

Ricorrenti

contro

Alberto, rappresentato e difeso per procura alle liti in calce al controricorso dagli

Controricorrente

e

Roberta, Maria Grazia e Giuseppe, rappresentati e difesi per procura alle liti in calce al controricorso dall

Controricorrenti



e**Domus Letizia soc. coop. a r.l. in liquidazione coatta amministrativa.****Avedil Costruzioni s.r.l..****Domenico.*****Intimati***

avverso la sentenza n. 2149/2018 della Corte di appello di Palermo, depositata il 29. 10. 2018.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25. 6. 2024 dal consigliere relatore Mario Bertuzzi.

Udite le conclusioni del P.M., in persona del sostituto Procuratore Generale dott. Aldo Cennicola, che ha chiesto l'accoglimento del primo, terzo, quinto e sesto motivo del ricorso e, per quanto di ragione, del secondo e del quarto.

Fatti di causa

Alberto, con atto di citazione del 2011, espose che la cooperativa edilizia Domus Letizia aveva stipulato, in data 27. 2. 2002, un contratto preliminare per l'acquisto di un terreno sito in Palermo, con annesso fabbricato non finito, con Gaetano, Maria Francesca e Petulia, e di avere poi appreso, dopo aver sottoscritto in qualità di socio un preliminare per l'assegnazione di un alloggio, che l'edificio costruito sul predetto fondo era totalmente abusivo, avendo il comune revocato la concessione edilizia del 2002 per gli abusi commessi nelle tre costruzioni preesistenti sul fondo e dal cui frazionamento avrebbero dovuto ricavarsi le unità abitative, con diniego di ogni possibilità di sanatoria. Convenne quindi dinanzi al Tribunale di Palermo la cooperativa Domus Letizia, il suo amministratore Domenico, i promittenti venditori del terreno e la s.r.l. Avedil Costruzioni, che aveva eseguito su incarico della cooperativa i lavori di edificazione, chiedendo che fosse dichiarata la nullità dell'atto di assegnazione da lui concluso e, in via surrogatoria, del contratto preliminare di vendita stipulato dalla cooperativa e



del contratto di appalto, con condanna alla restituzione di tutte le somme versate in base a questi titoli ed al risarcimento dei danni.

Con distinto atto di citazione Roberta, Maria Grazia e Giuseppe, altri soci della cooperativa Domus Letizia, chiesero, per le medesime ragioni, che fossero dichiarati nulli o inefficaci gli atti di assegnazione da loro stipulati, con rimborso delle somme versate.

Riuniti i giudizi, il Tribunale, con sentenza del 2015, dichiarò la nullità delle scritture di assegnazione sottoscritte dagli attori e, in accoglimento delle domande proposte in via surrogatoria da la nullità sia del contratto preliminare di compravendita intervenuto tra la cooperativa e Gaetano, Maria Francesca e Petulia, che del contratto di appalto stipulato con la Avedil Costruzioni e condannò la cooperativa ed i promittenti venditori alla restituzione, rispettivamente in favore degli attori e della cooperativa stessa, delle somme ricevute.

Proposti distinti atti di appello da parte della cooperativa Domus Letizia e da Gaetano, Maria Francesca e Petulia, con sentenza n. 2149 del 29. 10. 2018 la Corte di Palermo confermò le pronunce di nullità adottate dal Tribunale, riformando la decisione solo con riguardo all'ammontare della somma dovuta in restituzione dalla cooperativa in favore di ed i relativi interessi.

La Corte di appello motivò le conclusioni accolte, per quanto qui ancora rileva, affermando che il preliminare intervenuto tra la cooperativa e Gaetano, Maria Francesca e Petulia, avendo ad oggetto un immobile abusivo fin dall'origine e non condonabile, era nullo per illiceità della causa, dovendosi ritenere che la sanzione di nullità prevista dalla legge n. 47 del 1985 per gli atti di trasferimento di diritti reali su immobili costruiti in assenza di titolo edilizio, in ragione della sua natura sostanziale e degli interessi protetti, colpisca anche il contratto preliminare; che dalla riconosciuta nullità del predetto preliminare discendeva altresì la nullità degli atti di assegnazione degli alloggi ai soci della cooperativa, in quanto atti tra loro strettamente collegati e dipendenti; che anche il contratto di appalto stipulato per il completamento dell'immobile era nullo per il suo stretto collegamento con il preliminare di acquisto; che la



domanda di indebito arricchimento per le opere eseguite **proposta dalla società** appaltatrice Avedil Costruzioni nei confronti della cooperativa era infondata, non essendo stato dimostrato il vantaggio che essa vi avrebbe ricavato, mentre andava accolta nei confronti dei promittenti venditori, che avevano visto incrementare di valore la loro proprietà; che conseguentemente andava dichiarata assorbita la loro domanda di condanna della Domus Letizia e della Avedil Costruzioni alla riduzione in pristino del bene; che, in ordine alla somma dovuta dai promittenti venditori alla Domus Letizia a titolo di restituzione di quanto versato in esecuzione del contratto preliminare di vendita, andava confermata la statuizione di primo grado che aveva determinato tale importo in euro 110.160,00, risultando il suo versamento dimostrato dagli assegni prodotti in causa e, per converso, mancando la prova di parziali restituzioni.

Per la cassazione di questa sentenza, con atto notificato il 18. 4. 2019, hanno proposto ricorso Gaetano, Maria Francesca e Petulia, affidato a sette motivi.

Alberto e Roberta, Maria Grazia e Giuseppe hanno notificato distinti controricorsi.

La società Domus Letizia in l.c.a., la s.r.l. Avedil Costruzioni e Domenico non hanno svolto attività difensiva.

Il P.M. e le parti hanno depositato memoria.

Ragioni della decisione

1. Il primo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1343 e 1418 c.c., 15, comma 7, legge n. 10 del 1977, 17 e 40 legge n. 47 del 1985, 1353 e 1362 e segg. c.c., censurando il capo della sentenza impugnata che ha dichiarato la nullità del contratto preliminare di compravendita stipulato dagli odierni ricorrenti con la società Domus Letizia per avere ad oggetto un immobile realizzato in assenza di titolo edilizio.

Si assume al riguardo che la conclusione accolta dalla Corte di appello appare in contrasto con l'interpretazione dell'art. 40 della legge n. 47 del 1985 fornita dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui la sanzione di nullità ivi prevista riguarda soltanto gli atti di cessione *inter vivos* di immobili costruiti in assenza



di concessione edificatoria e non si estende anche ai contratti preliminari, che non hanno effetti traslativi ma meramente obbligatori.

Sotto altro profilo la decisione è criticata per non avere tenuto conto che le parti avevano sottoposto gli effetti del contratto preliminare alla condizione sospensiva dell'ottenimento del provvedimento edilizio, secondo quanto previsto dall'art. 2 dell'atto, il quale stabiliva " *la presente scrittura ed i patti in essa contenuti sono subordinati all'approvazione del progetto ed al rilascio della concessione edilizia. Venendo a mancare anche una sola di tali condizioni, la presente si intenderà come mai intervenuta e non spiegherà alcun effetto dannoso per nessuna delle parti* ".

2. Il motivo è fondato.

Come dedotto dal Procuratore Generale, la decisione della Corte di appello appare dar seguito ad un orientamento giurisprudenziale da ritenersi ormai superato, essendo questa Corte, con indirizzo consolidato, che il Collegio condivide e fa proprio, pervenuta alla soluzione che ritiene applicabile la sanzione di nullità prevista dall'art. 40 della legge n. 47 del 1985, ai soli contratti *inter vivos* che trasferiscono diritti reali su immobili realizzati in assenza di titolo edilizio, con esclusione quindi dei contratti ad effetti obbligatori, tra i quali rientra il contratto preliminare di vendita (Cass. n. 6685 del 2019; Cass. n. 11653 del 2018; Cass. n. 21942 del 2017; Cass. n. 28456 del 2013). In questo senso appare decisiva la stessa lettera della legge, che ha espressamente riguardo agli atti " *aventi ad oggetto diritti reali sugli immobili* " e prevede la menzione del titolo edilizio ovvero della dichiarazione della costruzione dell'immobile ante 1967 soltanto nell'atto definitivo di trasferimento e non già in sede di contratto preliminare, il quale non ha effetti traslativi.

Merita aggiungere che una soluzione diversa potrebbe in astratto giustificarsi, come coerentemente del resto la Corte palermitana ha fatto, soltanto configurando la nullità in discorso in senso sostanziale o virtuale, soluzione quest'ultima però ripudiata dal più recente orientamento di questa Corte, che le riconosce invece natura di nullità testuale, riconducendola nell'alveo delle ipotesi di nullità contemplate dall'art. 1418, comma 3, c.c. (Cass. Sez. un. n. 8230 del 2019).



Meritevole di accoglimento è anche la seconda censura articolata dal motivo, che lamenta l'erronea interpretazione del contratto da parte della Corte territoriale, chiaramente riferibile alla violazione del criterio di interpretazione letterale dell'atto negoziale, previsto dall'art. 1362, comma 1, c.c..

Dalla lettura della motivazione della decisione non emerge infatti alcun esame o decisione anche implicita in ordine alla clausola n. 2 del contratto preliminare, come riprodotta nel ricorso, che secondo l'assunto dei convenuti appellanti ne sottoponeva l'efficacia all'approvazione del progetto ed al rilascio della concessione edilizia da parte del comune.

3. Il secondo motivo di ricorso, che denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1343 e 1418 c.c., 15, comma 7, legge n. 10 del 1977, 17 e 40 legge n. 47 del 1985, 1353 e 1362 e segg. c.c., investe il capo della decisione che, dopo avere dichiarato la nullità del contratto preliminare di vendita, ha esteso tale effetto anche agli atti di assegnazione degli alloggi della cooperativa ai soci ed al contratto di appalto intervenuto tra la cooperativa e la Avedil Costruzioni, in quanto negozi tra loro strettamente collegati.

Il motivo è dichiarato assorbito in ragione dell'accoglimento del motivo precedente.

La sentenza impugnata ha dichiarato la nullità degli atti preliminari di assegnazione degli alloggi intervenuti tra la cooperativa ed i soci e del contratto di appalto stipulato dalla prima con l'impresa Avedil Costruzioni sulla base della considerazione dello stretto collegamento e dipendenza di tali contratti dal preliminare di vendita del fondo, facendo così discendere dalla nullità di quest'ultimo la nullità degli atti successivi.

L'affermato rapporto di stretta dipendenza delle statuizioni di nullità degli atti di prenotazione e del contratto di appalto dalla dichiarata nullità del contratto preliminare di vendita comporta che i relativi capi della sentenza rimangono travolti dall'accoglimento del primo motivo e dalla conseguente cassazione della decisione, in applicazione della regola processuale posta dall'art. 336, comma 1, c.p.c., secondo cui la riforma o cassazione parziale della sentenza ha effetto anche sulle parti dipendenti dalla parte riformata o cassata.

Per questa ragione il motivo va dichiarato assorbito.



4. Il terzo motivo di ricorso, che denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1343 e 1418 c.c., 15, comma 7, legge n. 10 del 1977, 17 e 40 legge n. 47 del 1985, 1353 e 1362 e segg., 1463 e 2033 e segg. c.c., censura il capo della sentenza che, in accoglimento della domanda proposta in via surrogatoria dall'attore ha condannato gli odierni ricorrenti alla restituzione in favore della cooperativa Domus Letizia delle somme ricevute in esecuzione del preliminare di vendita, pari ad euro 100.160,00. Si deduce che, attesa l'insussistenza della rilevata nullità del contratto preliminare, tale condanna è priva di titolo.

Il quarto motivo di ricorso, proposto in via subordinata, nel denunciare violazione e falsa applicazione degli artt. 2033 e segg., 2719 c.c., 214 e 215 c.p.c., 2730 e 2697 c.c., 1343 e 1418 c.c, investe lo stesso capo della decisione del motivo precedente, assumendo che la relativa domanda di restituzione avrebbe dovuto essere respinta per difetto di prova, anche in virtù del disconoscimento operato dai convenuti delle fotocopie degli assegni prodotti.

Si deduce inoltre che, nel quantificare l'importo, la Corte di appello ha ommesso di considerare che il aveva restituito alla cooperativa, con due assegni, la somma di euro 90.000,00, come ammesso dalla stessa nella memoria istruttoria depositata il 29. 7. 2014, in cui dava dichiarava, con evidente valore confessorio, che il proprio credito ammontava ad euro 20.160,00.

Il terzo, quarto e quinto motivo del ricorso si dichiarano assorbiti in ragione dell'accoglimento del primo motivo, essendo, nell'impianto logico-argomentativo della decisione impugnata, la condanna dei promittenti venditori alla restituzione delle somme incassate in esecuzione del contratto preliminare una statuizione conseguente alla rilevata nullità del contratto preliminare.

5. Il quinto motivo di ricorso, nel denunciare violazione e falsa applicazione degli artt. 2043, 1356 e 1358, 936 e 937 c.c., censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto sussistente un indebito arricchimento degli odierni ricorrenti nei confronti della società Avedil Costruzioni, in relazione alle opere edilizie dalla stessa eseguite. Si sostiene l'erroneità di tale statuizione, atteso che il rapporto di appalto era intercorso esclusivamente tra l'impresa e la cooperativa Domus Letizia, che ad esso i ricorrenti erano rimasti del tutto



R.G. N. 13529/2019.

estranei e che ogni pretesa dell'appaltatore nei propri confronti avrebbe dovuto essere valutata ai sensi degli artt. 936 e 937 c.c., che disciplinano la diversa fattispecie delle opere fatte da un terzo su un fondo altrui, tenuto conto a tal fine che essi avevano chiesto la condanna della Avedil Costruzioni, oltre che della società cooperativa, alla riduzione in pristino.

Con il sesto motivo di ricorso, che investe lo stesso capo della decisione di cui al motivo precedente, i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione degli artt. 2041, 2697, 936 e 937 c.c. e 113, 114 e 115 c.p.c., assumendo che la Corte di appello avrebbe dovuto respingere la domanda di ingiustificato arricchimento avanzata nei loro confronti dalla Avedil Costruzione, potendo essa agire ai sensi degli artt. 936 e 937 c.c., sicché l'azione proposta mancava del necessario presupposto della residualità. La parte non aveva infine fornito alcuna prova della utilità prodotta.

Anche questi motivi si dichiarano assorbiti, per effetto della cassazione delle statuizioni di nullità di tutti gli atti contrattuali, coinvolgendo gli effetti derivanti da esse.

6. In conclusione, è accolto il primo motivo di ricorso e dichiarati assorbiti gli altri. La sentenza impugnata è quindi cassata in relazione al primo motivo e la causa rinviata alla Corte di appello di Palermo, in diversa composizione, che deciderà la causa applicando i principi sopra esposti e provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di appello di Palermo, in diversa composizione, anche per liquidazione delle spese di giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 25 giugno 2024.

Il Consigliere estensore

Mario Bertuzzi

Il Presidente

Rosa Maria Di Virgilio



