

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCHETTINO Olindo - Presidente

Dott. MALZONE Ennio - Consigliere

Dott. GOLDONI Umberto - Consigliere

Dott. ATRIPALDI Umberto - Consigliere

Dott. BURSESE Gaetano Antonio - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 20538/2004 proposto da:

C.G., CO.GI., C.G.B., c.G., co.gr., R.D., RI.DA., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA PASUBIO 11, presso lo studio dell'avvocato COGLITORE AGOSTINA, rappresentati e difesi dall'avvocato ROMEO FRANCO;

- ricorrenti -

contro

T.R., T.M., elettivamente domiciliate in ROMA, VIA TIMAVO 3, presso lo studio dell'avvocato LIVI MAURO, rappresentate e difese dall'avvocato DI PASQUALE GIOVAN BATTISTA;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 828/2003 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 23/09/2003;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/04/2009 dal Consigliere Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE;

udito l'Avvocato Di PASQUALE Giovan Battista, difensore delle resistenti che ha chiesto il rigetto del ricorso;

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

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 23.01.1989 i sig.ri C.G., CO.Gi., C.G.B., c.G., co.Gr., C.C. e C.R. nonché F.V., convenivano in giudizio avanti al tribunale di Palermo, le sigg.re R. e T.M. chiedendo la risoluzione del contratto preliminare di vendita di un immobile con queste ultime stipulato in data (OMISSIS). Con tale contratto essi attori si erano obbligati a vendere e le convenute a comprare, l'immobile sito in (OMISSIS) per il prezzo convenuto di L. 140.000.000, di cui L. 30.000.000 venivano pagate al momento della stipula, L. 40.000.000 dovevano versarsi il 30 giugno 1988 ed infine L. 70.000.000 all'atto del rogito notarile. Le convenute, benchè diffidate, non avevano corrisposto la somma di L. 40.000.000 alla data prevista, per cui essi attori chiedevano la risoluzione del predetto preliminare per inadempimento delle medesime.

Si costituivano le sigg. re T. precisando di aver sospeso il pagamento della rata di lire 40.000.000 in quanto gli attori, non avevano ad esse consegnato, nonostante reiterate richieste, la documentazione catastale (planimetria) dell'immobile de quo necessaria tra altro per poter ottenere il mutuo che avrebbe loro consentito di saldare il prezzo.

Il Tribunale adito, in assenza di attività istruttoria, accoglieva la domanda attrice e dichiarava risolto il contratto preliminare per inadempimento delle convenute, che condannava alla rifusione delle spese di giudizio.

Per la totale riforma della sentenza queste ultime proponevano appello insistendo per l'ammissione dei mezzi istruttori dedotti in prime cure; resistevano al gravame gli appellati (esclusa F.V. che rimaneva contumace), chiedendo la condanna delle controparti al pagamento delle spese del grado.

La corte d'Appello di Palermo, previo espletamento delle prove orali (non ammesse dal 1^o giudice), ritenuto fondato l'assunto delle appellanti, con sentenza 828 del 2003 rigettava la domande dei C. - F. che condannava al pagamento delle spese del doppio grado. Osservava che gli appellati erano obbligati a fornire la documentazione catastale richiesta e che, stante la loro inerzia, doveva ritenersi giustificato il comportamento delle T. che avevano sospeso il pagamento del prezzo. Aggiungeva inoltre, che in conseguenza dell'inadempimento dei promittenti venditori, doveva considerarsi priva di giuridica rilevanza la diffida ad adempiere formulata nei riguardi dei promittenti acquirenti.

Contro la decisione rubricata, propongono ricorso per cassazione i sig.ri C.G., CO.Gi., C.G.B., c.g., co.gr. nonché le sig.re Da. e R.D., n.q. di eredi di C.C., sulla base di n. 2 mezzi, illustrati da successiva memoria ex art. 378 c.p.

Resistono le intimare con controricorso.

Motivi della decisione

Con il 1^o motivo i ricorrenti denunciano l'omessa e contraddittoria motivazione della sentenza circa l'imputabilità dell'inadempimento delle promittenti acquirenti ai venditori; si sottolinea che la Corte territoriale non aveva esaminato attentamente il contenuto e le clausole del contratto preliminare laddove si evince in modo chiaro che il versamento di L. 40.000.000 non era ancorato alla concessione del finanziamento. Peraltro lamentano che il giudice a quo non aveva considerato che, allorquando era stata richiesta la documentazione catastale, era già spirato il termine del 30.06.1988, fissato per il pagamento della suddetta somma.

La doglianza non è fondata. Intanto i ricorrenti non denunciano in realtà specifiche lacune della motivazione, che neppure indicano, ma finiscono per dedurre questioni di fatto (quali quelle relativi alla valutazione delle risultanze istruttorie) come tali inammissibili in questa sede di legittimità, non ravvisandosi alcun vizio logico della motivazione. Non appare inutile rilevare al riguardo che, secondo l'insegnamento di questa Suprema Corte, il vizio logico di motivazione, come causa di annullamento della sentenza, può consistere o nella mancanza di un nesso di coerenza tra le varie ragioni di cui si compone la motivazione, o nell'attribuzione, a taluno degli elementi emersi in corso di causa, di un significato fuori del senso comune o del tutto inconciliabile con il suo effettivo contenuto, o nell'assoluta incompatibilità razionale dei vari elementi di causa. Ne consegue che non può essere considerato vizio logico della motivazione la maggiore o minore rispondenza in fatto della ricostruzione operata dal Giudice di merito alle circostanze effettivamente emerse nel corso del processo, od una esposizione dei dati che non instauri tra di essi il collegamento più opportuno e più appagante, in quanto tutto ciò rimane all'interno della possibilità di apprezzamento dei fatti, e, non contrastando con la logica e con le leggi della razionalità, appartiene al convincimento del giudice senza renderlo viziato ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, (Cass. n. 02869 del 26.02.2003).

Con il 2^o motivo i ricorrenti denunciano l'insufficiente e contraddittoria motivazione, nonché la violazione delle norme di cui agli artt. 1453, 1454, 1455, 1456, 1460 e 1498 c.c.. Si sostiene che il giudice d'appello non avesse correttamente proceduto alla valutazione comparativa delle inadempienze reciproche, nè tenuto conto che l'inadempimento dei venditori (più lieve: mancata consegna della pianta planimetrica) si era verificato quando già il contratto preliminare si era ormai giuridicamente risolto per scadenza del termine essenziale per gli acquirenti in ordine al pagamento di parte del prezzo (inadempimento contrattuale più grave).

Nè lo stesso giudice si era "reso conto" che i due inadempimenti si erano verificati in tempi e in momenti diversi (prima quello dei promissari acquirenti e poi quello dei promittenti venditori).

La doglianza è infondata.

Non v'è dubbio che nella fattispecie il rifiuto delle T. di pagare la somma convenuta in vista del contratto definitivo appariva pienamente legittimo. Questa Corte ha invero più volte precisato che il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità, e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti peraltro è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - deve ritenersi giustificato (anche se anteriore all'entrata in vigore della L. 28 febbraio 1985, n. 47), perchè l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali. (Cass. n. 15969 del 19/12/2000; Cass. n. 12556 del 22.09.2000). A nulla rileva che il predetto rifiuto fosse intervenuto dopo lo spirare del termine previsto per il pagamento del rateo del prezzo; a prescindere invero che non vi sono argomenti per ritenere perentorio tale termine, non v'è dubbio che le promissarie acquirenti avrebbero potuto invocare l'eccezione d'inadempimento di cui all'art. 1460 c.c.; tale eccezione è invero opponibile quando sussiste (come nel caso in esame) un rapporto di corrispettività e contemporaneità tra le due prestazioni relative alle obbligazioni reciproche delle parti e la non contrarietà a buona fede dell'inadempimento da parte di colui che formula la relativa eccezione. Peraltro la valutazione relativa a tali elementi, indispensabili per l'applicabilità della menzionata eccezione, si risolve in un apprezzamento di fatto proprio del giudice del merito ed è quindi insindacabile in sede di legittimità ove congruamente motivato (Cass. n. 24899 del 25.11.2005; Cass. n. 11728 del 5.08.2002).

Conclusivamente il ricorso dev'essere rigettato, con la condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese di giudizio.

P.Q.M.

la Corte, rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese processuali che liquida in Euro 3.400,00 di cui 3.200,00 per onorario, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 7 aprile 2009.

Depositato in Cancelleria il 11 maggio 2009