



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G. [REDACTED]/2018.

Dott.ssa Rosa Maria Di Virgilio - Presidente  
Dott. Mario Bertuzzi - Consigliere rel. est.  
Dott.ssa Patrizia Papa - Consigliere  
Dott. Giuseppe Tedesco - Consigliere  
Dott. Cesare Trapuzzano - Consigliere

Ad.20.12.2022

Oggetto: vendita

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso proposto da:

[REDACTED] rappresentata e difesa per procura alle liti in calce al ricorso dall' [REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio dell' [REDACTED]

**Ricorrente**

**contro**

[REDACTED] rappresentato e difeso per procura alle liti in calce al controricorso dagli Avvocati [REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in [REDACTED]

**Controricorrente**

avverso la sentenza n. [REDACTED]/2017 della Corte di appello di Firenze, depositata il 2. 10. 2017.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20. 1. 2022 dal consigliere relatore Mario Bertuzzi.

**Fatti di causa e ragioni della decisione**

Con sentenza n. [REDACTED]/2017 del 2. 10. 2017, la Corte di appello di Firenze, in riforma della decisione di primo grado, rigettò la domanda proposta da (omissis) [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] r la restituzione della somma di euro 25.000,00 dallo stesso ricevuta in occasione della sottoscrizione da parte della esponente, in data 15. 3. 2017, di una proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile sito in [REDACTED] in Firenze, accettata dall'altra parte ma a cui non era seguita la stipulazione del contratto preliminare di compravendita, somma che era stata trattenuta dal convenuto, che aveva comunicato il suo recesso dal contratto, a titolo di caparra confirmatoria.

La Corte di appello motivò la sua conclusione affermando che, diversamente da quanto ritenuto dal Tribunale, il preliminare di contratto preliminare non è nullo ma valido ed efficace, richiamando sul punto l'arresto delle Sezioni unite di questa Corte n. 4628 del 2015 e precisando che, ai fini della validità del contratto, è sufficiente che l'impegno assunto dal proponente sia determinato in vista di una stipulazione successiva; che la proposta sottoscritta dalla [REDACTED] ed accettata dal [REDACTED] indicava il prezzo della compravendita in euro 1.580.000,00, la consegna dell'importo di euro 25.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, il termine del 15. 3. 2017 per la sottoscrizione della " scrittura privata di acquisto ", l'obbligo a carico della proponente di pagare, in occasione di tale stipula, un ulteriore acconto di euro 160.000,00, il successivo termine del 18. 4. 2017 per la conclusione del rogito notarile, nonché identificava esattamente l'immobile; che non erano fondate le eccezioni di invalidità del contratto sollevate dall'attrice per non avere la proposta indicato i dati catastali dell'immobile e per essere lo stesso destinato ad uso ufficio e non ad abitazione, atteso che l'indicazione dei dati catastali non è indispensabile ai fini della determinazione dell'oggetto contrattuale, una volta che esso sia altrimenti esattamente individuato, e che l'atto sottoscritto non conteneva alcuna menzione della sua destinazione, abitativa o commerciale, né altre condizioni; che la mancata conclusione del contratto era addebitabile alla stessa [REDACTED] la quale, dopo avere fatto posticipare la data

della stipulazione al 23. 3. 2007, una volta comparsa davanti al notaio non aveva versato la seconda rata di acconto, ma aveva manifestato ulteriori intenti dilatori e proposto di introdurre nello stipulando contratto preliminare una condizione risolutiva in caso di mancata erogazione del mutuo da parte del proprio istituto di credito; che, pertanto, il recesso dal contratto, comunicato dal [REDACTED] con lettera del 26. 3. 2017, era legittimo in quanto giustificato dall'inadempimento della controparte, con conseguente suo diritto a trattenere la somma versta a titolo di caparra.

Per la cassazione di questa sentenza, con atto notificato il 3. 4. 2018, ricorre [REDACTED] affidandosi a cinque motivi.

[REDACTED] resiste con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

La causa è stata avviata in decisione in adunanza camerale non partecipata.

Il primo motivo di ricorso denuncia violazione dell'art. 132 n. 4 cod. proc. civ., per non avere la Corte di appello enunciato le ragioni di fatto fondanti la sua decisione. Si assume, in particolare, che l'arresto delle Sezioni unite di questa Corte n. 4628 del 2015 richiamato dalla Corte distrettuale per giustificare la riforma della sentenza di primo grado, che aveva ritenuto non vincolante l'atto del 15. 3. 2017, riconosce sì la validità della figura del preliminare di preliminare, ma solo nel caso in cui sia ravvisabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e che su tale aspetto, pur essenziale, la Corte di merito non ha compiuto alcuna disamina e valutazione.

Il motivo è infondato.

Il vizio di nullità della sentenza per omessa motivazione ha natura processuale, è denunziabile ai sensi dell'art. 360 n. 4 cod. proc. civ. e si distingue nettamente dalla violazione o falsa applicazione di legge, che costituisce un *error in iudicando*.

Questa Corte ha precisato che la violazione del disposto di cui all'art. 132, comma 2, n. 4, cod. proc. civ., che determina la nullità della sentenza per difetto di uno dei suoi contenuti essenziali, è rinvenibile nei soli casi in cui la sentenza sia del tutto priva dell'esposizione dei motivi sui quali la decisione si

fonda ovvero la motivazione sia solo apparente, estrinsecandosi in argomentazioni non idonee a rivelare la *ratio decidendi* e così da non attingere la soglia del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111 comma 6 Cost. In particolare, la motivazione può qualificarsi apparente quando, benché graficamente esistente, non renda tuttavia percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, lasciando così all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture ( Cass. S.U. n. 22232 del 2016; Cass. 13248 del 2020 ).

Tanto precisato, il vizio denunziato non è riscontrabile nella sentenza impugnata, che ha chiaramente formulato le ragioni della propria decisione precisando, in riforma della decisione di primo grado, la validità della figura del preliminare di preliminare e che, nella specie, l'impegno assunto dalla attrice con la sottoscrizione della proposta del 15. 3. 2007 era vincolante, contenendo tutti gli elementi necessari per l'identificazione del bene, del prezzo di acquisto e del termine in cui doveva avvenire la stipula del contratto preliminare di compravendita.

Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362, 1366 e 1322 cod. civ., censurando la sentenza impugnata per avere ritenuto, richiamando la sentenza della Corte di cassazione sopra indicata, vincolante l'atto sottoscritto il 15. 3. 2007 in vista della successiva stipula di un contratto preliminare di compravendita senza accertare l'esistenza dell'interesse delle parti, meritevole di tutela secondo l'ordinamento, ad una formazione progressiva del contratto. Si aggiunge che la valutazione di tale atto condotta dalla Corte fiorentina è errata, in quanto esso aveva, anche per il contesto normativo esistente al momento della sua formazione, avvenuta prima dell'arresto delle Sezioni unite sopra richiamato, soltanto valore di mera puntuazione programmatica ritenuta necessaria per l'evolversi delle trattative.

Il motivo è fondato.

Con la sentenza n. 4628 del 2015 - richiamata dalla Corte di appello a fondamento della propria motivazione circa l'efficacia vincolante della proposta sottoscritta dalla (omissis [REDACTED] data 15.3. 2007 - le Sezioni unite di questa Corte hanno precisato che l'accordo con cui le parti si obbligino alla successiva stipula di un altro contratto preliminare ha natura atipica ed è valido ed efficace a condizione che sussista l'interesse delle parti a una formazione progressiva del contratto basata sulla differenziazione dei contenuti negoziali e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare. La causa del preliminare di preliminare va in particolare ricercata nella funzione, considerata meritevole di tutela da parte dell'ordinamento, ai sensi dell'art.1322 cod. civ., di vincolare negozialmente le parti nel corso delle trattative, fissando punti fermi della successiva stipula del contratto preliminare e rinviando a tale momento e sede la fissazione di altri punti rilevanti. La necessità che sussista un interesse delle parti alla stipula del preliminare di preliminare risulta ribadita anche dalla giurisprudenza successiva ( Cass. n. 26484 del 2019 ).

Nel caso di specie la Corte di appello, pur richiamando il principio sopra indicato, non si è adeguata alle necessarie implicazioni che esso comporta, omettendo qualsiasi indagine sull'interesse concreto delle parti a vincolarsi contrattualmente alla stipula di un contratto preliminare, in luogo del contratto definitivo. Questa lacuna presenta elementi di criticità della decisione in quanto, da un lato, il giudice di primo grado aveva dichiarato la nullità dell'atto perché non sorretto da alcun reale interesse meritevole di tutela secondo l'ordinamento, sicché la relativa questione rappresentava un punto controverso devoluto in modo specifico al giudice di appello, dall'altro avendo la stessa Corte di merito affermato che l'accordo concluso dalle parti a seguito della proposta sottoscritta dalla [REDACTED] in data 15. 3. 2007 conteneva tutti gli elementi dell'accordo sulla vendita, sia con riguardo alla individuazione del bene, che con riferimento all'ammontare del prezzo, alle modalità del suo versamento ed alla data della stipulazione sia del contratto preliminare che di quello definitivo. Né può porsi dubbio che la Corte abbia

qualificato il menzionato accordo come preliminare di preliminare, stante il richiamo espresso a tale figura e la precisazione che la data in esso indicata del 15. 3. 2007 era stata fissata per la stipulazione di un contratto preliminare.

Il terzo motivo di ricorso denuncia violazione degli artt. 1362, 1366, 1453 e 1457 cod. civ., per avere la Corte di appello ritenuto l'inadempimento della [REDACTED] in ragione del solo fatto che essa non aveva stipulato il contratto preliminare alla data del 23. 3. 2007, chiedendone il rinvio, nonostante che l'atto del 15. 3. 2007 non prevedesse tale termine come essenziale, tale da giustificare, se non rispettato, il recesso dell'altra parte dal contratto.

Il quarto motivo di ricorso denuncia vizio della sentenza per omesso esame di un fatto decisivo, costituito dalla circostanza che l'immobile non era accatastato correttamente, la cantina non era stata frazionata e risultavano inserite particelle non di proprietà. Alla luce di tale fatto la Corte non avrebbe potuto ritenere legittimo il recesso dal contratto del [REDACTED] da momento che questi non poteva considerarsi parte adempiente, non avendo predisposto le operazioni necessarie per la conclusione del contratto preliminare.

Il quinto motivo di ricorso denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362, commi 1 e 2, 1366, 1453 e 1457 cod. civ., per avere la Corte di appello ritenuto la [REDACTED] inadempiente in ragione del mero fatto che aveva chiesto un rinvio, senza valutare se la sua richiesta, motivata dalla di perfezionare il mutuo con la Banca e di consentire di apportare le correzioni necessarie alla bozza predisposta dal notaio, costituisca un inadempimento di non scarsa importanza, tale da legittimare il recesso dal contratto della controparte.

Questi motivi di ricorso si dichiarano assorbiti per effetto dell'accoglimento del secondo motivo, investendo temi e questioni ulteriori rispetto a quello che dovrà formare oggetto di nuova valutazione.

In conclusione, va accolto il secondo motivo di ricorso, respinto il primo e dichiarati assorbiti gli altri.

La sentenza è pertanto cassata in relazione al motivo accolto e la causa rinviata alla Corte di appello di Firenze, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio.

**P.Q.M.**

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 20 dicembre 2022.

Il Presidente

Rosa Maria Di Virgilio