Numero di raccolta generale 23393/2023
Data pubblicazione 01/08/2023

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MARIO BERTUZZI	Presidente
VINCENZO PICARO	Consigliere-Rel.
LUCA VARRONE	Consigliere
CESARE TRAPUZZANO	Consigliere
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:

Opposizione a decreto ingiuntivo. Vendita immobiliare. Interpretazione contrattuale

Ud.15/06/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 25307/2018 R.G. proposto da:

[redacted] elettivamente domiciliata in ROMA VIA STRESA 53, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE POMPEO PINTO [redacted] che la rappresenta e difende per procura in calce al ricorso,

-ricorrente-

contro

[redacted] MARIO [redacted] elettivamente domiciliato in ROMA VIA UMBERTO [redacted] 16, presso lo studio dell'avvocato [redacted] che lo rappresenta e difende per procura in calce al controricorso,

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n.1029/2018 depositata il 16/02/2018.
Udita la relazione svolta nell'adunanza camerale del 15/06/2023 dal Consigliere VINCENZO PICARO.

FATTI E RAGIONI DI CAUSA

Con ricorso del 18.9.2007 [redacted] Mario [redacted] chiedeva al Tribunale di Roma, sezione distaccata di Ostia Lido, l'emissione di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per € 5.000,00 oltre interessi legali e spese a carico di [redacted] esponendo che la stessa gli aveva consegnato l'assegno bancario non trasferibile n. [redacted] tratto sul conto corrente [redacted] della Banca Generali SPA in adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di compravendita dell'immobile di [redacted] (NU), località [redacted] (appartamento riportato nel NCEU del Comune di [redacted] a foglio 42, particella 1321, sub. 2) di proprietà del [redacted] assegno che non era stato incassato per difetto di provvista.
Avverso il decreto ingiuntivo proponeva opposizione [redacted] che esponeva che con la proposta di acquisto del 3.2.2007 aveva promesso di acquistare il suddetto immobile consegnando contestualmente al [redacted] l'assegno bancario di € 5.000,00, che doveva costituire caparra confirmatoria ed acconto prezzo; che poiché l'immobile era stato dichiarato dal proprietario non conforme alle vigenti norme edilizie ed urbanistiche e la [redacted] aveva dichiarato che per il pagamento del residuo prezzo di acquisto necessitava di un finanziamento, le parti avevano concordato la stipulazione di un contratto preliminare, poi avvenuta l'8.2.2007, con fissazione nello stesso del termine essenziale del 30.4.2007 quale data ultima per la consegna dell'immobile e per il perfezionamento del contratto

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1

definitivo di compravendita con contestuale mutuo davanti ad un notaio, data che sarebbe stata comunicata con almeno sette giorni di anticipo dalla parte che avesse scelto il notaio, e con la fissazione del prezzo di vendita in € 160.000,00, di cui € 10.000,00 a titolo di caparra confirmatoria versati alla firma del preliminare (€5.000,00 in aggiunta all'assegno bancario già nella disponibilità del [redacted] destinati a divenire acconto prezzo all'atto della compravendita, € 30.000,00 da versare al rogito in contanti ed €120.000,00 da versare all'atto del rogito mediante mutuo bancario e con l'indicazione da parte del promittente venditore che l'immobile era soggetto a richiesta di condono edilizio solo parziale; che aveva acquisito dalla Banca per la Casa SPA la disponibilità all'erogazione del mutuo all'esito dell'istruttoria favorevole sulle condizioni e garanzie della sua concessione e con successive lettere e comunicazioni verbali aveva sollecitato il [redacted] alla consegna della documentazione richiesta dall'istituto di credito per il completamento della pratica del mutuo, ed in particolare della concessione edilizia e successive varianti, dei progetti approvati, della domanda di condono e versamenti effettuati per l'oblazione e gli oneri concessori e del nulla osta paesistico, in quanto l'immobile ricadeva in area soggetta a vincolo paesistico, documentazione del resto richiestale per il trasferimento dell'immobile anche dal notaio che aveva incaricato per il rogito; che a causa della mancata consegna da parte del promittente venditore della documentazione, la Banca per la Casa SPA si era rifiutata di concederle il mutuo necessario all'acquisto, per cui con lettera inviata il 26.4.2007 e ricevuta dal [redacted] il 4.5.2007 aveva esercitato il diritto di recesso dal preliminare per inadempimento della controparte chiedendo la restituzione del doppio della caparra; che l'assegno bancario di €5.000,00 non era stato pagato dalla Banca Generali SPA perché presentato all'incasso oltre i termini previsti dagli articoli 32 e 35 del R.D. n.1736 del 21.12.1933. Per le esposte ragioni la [redacted]

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1

eccepiva l'incompetenza territoriale a favore del Tribunale di Velletri con revoca conseguente del decreto ingiuntivo opposto, ed in via riconvenzionale chiedeva di accertare l'inadempimento del [redacted] agli obblighi nascenti a suo carico dal contratto preliminare dell'8.2.2007, la conseguente legittimità del recesso da lei esercitato e la condanna del [redacted] al pagamento in suo favore della somma di € 20.000,00, pari al doppio della caparra convenuta, o della somma maggiore e/o minore accertata in istruttoria con interessi e rivalutazione.

Il Tribunale di Roma, sezione distaccata di Ostia, con la sentenza n.141/2011 dell'1.4.2011 dichiarava improcedibile l'opposizione della [redacted] per non essersi costituita nel giudizio di opposizione nel termine ridotto di cinque giorni dalla notifica della citazione in opposizione, applicando retroattivamente d'ufficio l'interpretazione fornita dalla sentenza delle sezioni unite della Corte di Cassazione n. 19246/2010, che aveva smentito il precedente consolidato orientamento della Suprema Corte che aveva sempre agganciato il termine di costituzione ridotto dell'opponente non all'introduzione di qualsiasi procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo, ma solo a quelli in cui fosse stato concesso dall'opponente nell'atto di citazione un termine a comparire inferiore a quello ordinario di 90 giorni (ipotesi non ricorrente nel caso in esame) e compensava le spese processuali in quanto la questione di rito era controversa.

Contro la sentenza di primo grado proponeva appello alla Corte d'Appello di Roma [redacted] [redacted] chiedendone la riforma integrale, previa sospensione dell'efficacia esecutiva, e ribadendo le riconvenzionali avanzate in primo grado, ed il [redacted] si costituiva chiedendo il rigetto del gravame.

Con la sentenza n. 1029 del 20.12.2017/16.2.2018 la Corte d'Appello di Roma in parziale riforma dell'impugnata sentenza dichiarava ammissibile in rito l'opposizione a decreto ingiuntivo

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d82553d13e7f290d850b5c1

proposta da [redacted] ma la rigettava nel merito, compensando le spese processuali di secondo grado.

Contro la suddetta sentenza, non notificata, ha proposto ricorso alla Suprema Corte, notificato il 30.8.2018 [redacted] affidandosi a cinque motivi, fruendo dell'ammissione al patrocinio a spese dello Stato, ed ha resistito [redacted] Mario [redacted] con controricorso notificato il 9.10.2018 e [redacted] ha depositato memoria ex art. 381 bis1 c.p.c..

La causa, udita la relazione del Consigliere Vincenzo Picaro, é stata trattenuta in decisione nell'adunanza camerale del 15.6.2023.

Col primo motivo la ricorrente lamenta, in relazione all'art. 360 comma primo n.3) c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1453, 1455, 1173, 1174, 1175, 1337, 1375 e 1477 cod. civ. deducendo che la Corte d'Appello di Roma pur avendo dato atto che nel contratto preliminare era indicato che la promittente acquirente avrebbe dovuto versare il saldo del prezzo di €120.000,00 tramite mutuo bancario e che era indicato che l'immobile ricadeva in zona soggetta a vincolo paesistico, ha sottolineato che non era stato previsto contrattualmente un obbligo intermedio di consegna dei documenti (inerenti alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile) a carico del promittente venditore, che non era esclusa in astratto la possibilità del condono anche in zona sottoposta a vincolo paesistico, come confermato dalla successiva vendita dell'immobile a terzi del 25.7.2007 dimostrante l'insussistenza dell'incommerciabilità, ed ha ritenuto mancante la prova che il promittente venditore avesse negato alla promittente acquirente la consegna di documentazione in suo possesso, ritenendo perciò insussistente un grave inadempimento del [redacted] che legittimasse il recesso della [redacted] del 26.4.2007, ricevuto dal promittente venditore il 4.5.2007, in tal modo violando i principi di correttezza e buona fede nell'esecuzione e nell'interpretazione del contratto preliminare di vendita immobiliare, che imponevano al

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1

promittente venditore in un'ottica di bilanciamento degli interessi contrapposti delle parti, pur in assenza di una specifica previsione negoziale in tal senso, di consegnare alla promittente acquirente, che ne aveva fatta richiesta seguendo le indicazioni ricevute dall'istituto di credito e dal notaio, ai quali si era rivolta rispettivamente per il mutuo e per il rogito, la documentazione necessaria per ottenere la concessione del mutuo che secondo contratto serviva per il saldo del prezzo della compravendita.

Col secondo motivo la ricorrente lamenta, in relazione all'art. 360 comma primo n. 3) c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1218, 1453, 1460, e 2697 cod. civ. e 115 c.p.c., in quanto la Corte d'Appello di Roma nell'indicare relativamente alla riconvenzionale della [redacted] di accertamento dell'intervenuta risoluzione stragiudiziale per recesso dovuto al grave inadempimento del promittente venditore che "*manca la prova che il promittente venditore avesse negato alla promittente acquirente la consegna di documentazione in suo possesso*" ha violato i principi dettati dalla Suprema Corte in materia di ripartizione dell'onere probatorio tra il soggetto attivo e passivo del rapporto obbligatorio, in quanto é il soggetto obbligato contrattualmente che ha l'onere di provare il suo adempimento della prestazione, potendo la controparte limitarsi ad allegare l'inadempimento.

Col terzo motivo la ricorrente lamenta, in relazione all'art. 360 comma primo n.3) c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1454, 1457, 1460 e 1375 cod. civ., censurando la motivazione della Corte d'Appello di Roma nella parte in cui ha ritenuto non configurabili profili di inadempimento del promittente venditore idonei a fare ritenere venuto meno il suo diritto al pagamento della somma di € 5.000,00 portata dall'assegno bancario a firma di [redacted] non incassato in quanto la lettera di recesso di quest'ultima era intervenuta il 26.4.2007, ossia prima della scadenza del termine essenziale per la stipulazione dell'atto di

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1

compravendita del 30.4.2007, non considerando che il recesso era un atto recettizio, nella specie pervenuto al destinatario il 4.5.2007, e quindi dopo la scadenza del termine essenziale, e comunque non tenendo conto che l'inadempimento contrattuale può concretarsi anche prima della scadenza del termine previsto per l'adempimento qualora il debitore in violazione dell'obbligo di buona fede tenga una condotta incompatibile con la volontà di adempiere alla scadenza (Cass. n. 10546/2015) e che nella specie il [redacted] nonostante fosse previsto contrattualmente il pagamento di parte del prezzo mediante mutuo bancario e nonostante la [redacted] gli avesse formulato richiesta specifica della documentazione indicata occorrente per il mutuo con raccomandata a.r. dell'8/13.3.2007, era rimasto inerte, costringendo quindi la [redacted] a recedere dal preliminare per la documentata indisponibilità dell'istituto di credito a concederle il mutuo occorrente a saldare il prezzo.

Col quarto motivo la [redacted] lamenta, in relazione all'art. 360 comma primo n. 3) c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1457 e 1460 cod. civ., della L. 28.2.1985 n. 47, della L. n.662/1996, della L. n. 269/2003 e del D.Lgs. n. 42/2004. Deduce la ricorrente che nella citazione in opposizione e nell'atto di appello aveva lamentato l'inadempimento del promittente venditore anche in relazione al fatto che l'immobile promessole era privo del nulla osta paesistico (come confermato dal [redacted] in sede di interpello), e che la mancanza dello stesso aveva determinato la sospensione del procedimento di sanatoria edilizia, per cui difettavano anche i requisiti necessari a trasferire l'immobile. A fronte di questa doglianza la Corte d'Appello avrebbe dovuto accertare se fosse stata rispettata la normativa di settore (art. 146 comma 12 del D.Lgs. n. 42/2004 ed art. 167 comma 4 dello stesso decreto), che escludeva la possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria in zona soggetta a vincolo paesistico per opere che non

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1

fossero state preventivamente assentite salvo eccezioni specifiche, e comportava che chi avesse presentato una domanda di sanatoria di un'opera abusivamente realizzata in zona soggetta a vincolo non potesse sottrarsi alla valutazione di compatibilità dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, laddove nella specie risultava solo la richiesta di nulla osta paesistico presentata dal [redacted] al Comune di [redacted] il 13.10.2005, prot. n. 9702. La Corte si era invece limitata ad argomentare sul punto che non era esclusa in assoluto la possibilità di condono edilizio anche in zona sottoposta a vincolo paesistico, e che non era provato che l'immobile non fosse commerciabile tanto che era stato poi venduto a terzi il 25.7.2007 con l'atto del notaio [redacted] rep. n. [redacted] racc. n. [redacted] benché l'accertamento sulla regolarità urbanistico-edilizia e paesistica dovesse essere compiuto in relazione all'anteriore data del recesso della [redacted] e comunque non fosse automaticamente desumibile dal successivo atto di vendita a terzi a condizioni diverse.

Col quinto motivo la ricorrente lamenta, in relazione all'art. 360 comma primo n. 3) c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 100, 112, 115 e 116 c.p.c. e degli articoli 1453, 1456, 1477 e 2697 cod. civ., in quanto la Corte d'Appello non avrebbe effettuato una valutazione comparativa del comportamento delle parti, isolando la domanda basata sul titolo di credito scaduto rilasciato per il pagamento di parte della caparra confirmatoria rispetto alla riconvenzionale della [redacted] di accertamento della risoluzione stragiudiziale per recesso dovuto al grave inadempimento del promittente venditore, e non considerando che secondo i principi in materia di riparto dell'onere probatorio era il [redacted] che essendo obbligato a fornire la documentazione relativa alla commerciabilità dell'immobile, avrebbe dovuto dimostrare di avere conseguito entro il termine essenziale del 30.4.2007 il nulla osta paesistico richiesto.

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d82253d13e7f290d850b5c1

Ritiene la Corte che i primi quattro motivi fatti valere, vertenti sull'interpretazione del contratto preliminare di compravendita immobiliare concluso dalle parti l'8.2.2007 in relazione al canone della buona fede (art. 1366 cod. civ.), ma anche della comune intenzione delle parti desumibile pure dal comportamento dalle stesse tenuto dopo la conclusione del contratto (art. 1362 cod. civ.) e dell'interpretazione complessiva delle clausole dello stesso (art. 1363 cod. civ.), che benché non espressamente richiamati nell'indicazione in rubrica delle violazioni di legge lamentate sono implicitamente invocati nelle compiute descrizioni degli errori interpretativi ascritti alla Corte d'Appello di Roma, e sulla violazione dei principi relativi alla distribuzione dell'onere della prova, riferiti agli obblighi di produzione documentale gravanti sul promittente venditore nelle cause di risoluzione per inadempimento del medesimo, possano essere esaminati congiuntamente e siano fondati.

La sentenza impugnata, innanzitutto, non ha proceduto alla ricostruzione della comune intenzione delle parti manifestata nel contratto preliminare dell'8.2.2007 attraverso un esame complessivo delle disposizioni dello stesso, che prevedeva sì che l'immobile promesso oggetto di una richiesta di condono edilizio parziale era ubicato in zona soggetta a vincolo paesistico, che il saldo del prezzo di € 120.000,00 sarebbe stato versato da [redacted] fruendo di un mutuo bancario che sarebbe stato erogato contestualmente al rogito, ma anche che il contratto di compravendita per atto notarile con contestuale saldo del prezzo e consegna dell'immobile si sarebbe dovuto stipulare entro e non oltre il termine essenziale del 30.4.2007, ossia in un tempo assai breve, sussistendo quindi una correlazione temporale tra gli obblighi imposti al promittente venditore, così come al venditore, dall'art. 1477 comma 3° cod. civ., e dall'obbligo della buona fede nell'esecuzione del contratto (vedi in tal senso Cass. 9.3.1991

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1

n.2503), per i quali non occorreva un'apposita previsione specifica contrattuale, come erroneamente ritenuto nella sentenza impugnata, di procurare in tempo utile per il rogito con contestuale mutuo che si sarebbero dovuti stipulare al più tardi il 30.4.2007, - venendo altrimenti meno l'interesse delle parti alle prestazioni -, sia il nulla osta relativo al vincolo paesistico, la cui mancanza era ostativa alla definizione della procedura di condono, sia la concessione edilizia, i progetti ed il condono edilizio, indispensabili se non per il trasferimento del bene, per l'erogazione del mutuo a favore della promittente acquirente.

In secondo luogo l'impugnata sentenza non ha tenuto conto del comportamento delle parti successivo alla conclusione del preliminare, con la richiesta effettuata con raccomandata a.r. dell'8.3.2007 dalla [redacted] al [redacted] e da lui ricevuta il 13.3.2007 sulla base delle indicazioni impartite dall'istituto di credito incaricato dell'istruttoria del mutuo, inerente alla consegna, necessaria per il mutuo, entro quindici giorni, della copia della concessione edilizia originaria, di eventuali varianti, dei progetti approvati, della domanda di condono edilizio presentata al Comune di [redacted] delle ricevute di versamento relative all'oblazione ed agli oneri concessori, dell'autorizzazione paesaggistica e dei disegni allegati relativi alle opere da condonare, e rimasta priva di riscontro da parte del promittente venditore [redacted] che neppure ha incassato l'assegno bancario di € 5.000,00 consegnatogli come caparra confirmatoria dalla [redacted] La Corte d'Appello ha invece considerato isolatamente dal complessivo programma negoziale delle parti la circostanza della produzione della sola richiesta di nulla osta paesistico da parte del [redacted] risalente al 13.10.2005, il fatto che solo in astratto potesse essere ottenuto il condono per un immobile ubicato in zona soggetta a vincolo paesistico, senza svolgere alcun accertamento sul rilascio effettivo al [redacted] del nulla osta paesistico e del condono, e che l'immobile fosse stato

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1

venduto a terzi in data 25.7.2007 (successivo al recesso della [redacted] dal preliminare del 26.4.2007) a conferma della sua commerciabilità, e che non fosse stato provato che il promittente venditore non avesse consegnato alla promittente acquirente la documentazione in suo possesso, attribuendo poi rilievo al termine essenziale del 30.4.2007 solo per sottolineare che al momento del recesso della [redacted] quel termine non era ancora scaduto, laddove la [redacted] non aveva chiesto in via riconvenzionale di accertare la risoluzione di diritto del contratto preliminare per scadenza del termine essenziale, ma di accertare che il 26.4.2007 aveva legittimamente deciso di recedere dal preliminare, essendo ormai vicinissima la scadenza del termine essenziale del 30.4.2007 entro il quale avrebbe dovuto pagare il saldo del prezzo mediante il previsto mutuo bancario, in quanto il promittente venditore, benché sollecitato più volte in tal senso ed anche per iscritto, non le aveva fornito la documentazione già descritta occorrente per ottenere il mutuo, essendo peraltro pervenuto il recesso, atto recettizio, al promittente venditore, dopo la scadenza del termine essenziale.

Da ultimo, ma non certo per importanza, l'impugnata sentenza ha violato anche l'art. 2697 cod. civ., in quanto indicando al § 15 "*manca la prova che il promittente venditore avesse negato alla promittente acquirente la consegna di documentazione in suo possesso*" e poi ancora che "*appare che non si configurino profili d'inadempimento da porre a carico dell'appellato né sussistano motivi per ritenere venuto meno il diritto dell'appellato a conseguire le somme portate dal titolo descritto nel ricorso per decreto ingiuntivo...*" ha implicitamente posto a carico di [redacted] l'onere di provare l'inadempimento di obblighi contrattuali e di legge in realtà gravanti sul promittente venditore [redacted] Mario [redacted] Come anticipato, infatti, era il promittente venditore che in base all'art. 1477 comma 3° cod. civ., al pari del venditore, era

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1

tenuto a fornire la documentazione necessaria a comprovare la regolarità amministrativa dell'immobile promesso (vedi Cass. n.12556/2000) e che sulla base dell'interpretazione secondo buona fede del preliminare, che prevedeva il saldo del prezzo con mutuo bancario, doveva fornire alla promittente acquirente la documentazione relativa alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile necessaria per l'ottenimento del mutuo in tempo utile per la predisposizione del rogito contestuale al mutuo che sarebbe dovuto avvenire entro il termine essenziale del 30.4.2007, ed avendo la [redacted] richiesto di accertare la risoluzione stragiudiziale conseguente al recesso da lei esercitato il 26.4.2007 per il grave inadempimento del [redacted] all'obbligo di fornirle in tempo utile per il rogito e per la banca mutuante la documentazione sopra indicata, era il soggetto obbligato, e quindi il [redacted] e non la [redacted] a dover provare di avere tempestivamente adempiuto tale obbligo (vedi sull'onere dell'attore in azione di risoluzione di allegare l'inadempimento dell'obbligazione avversaria fornendo prova del titolo dal quale essa deriva e sull'onere dell'obbligato di fornire prova dell'adempimento della prestazione dovuta Cass. sez. un. 30.10.2001 n.13533).

Per effetto dell'accoglimento dei primi quattro motivi il quinto motivo deve ritenersi assorbito.

La sentenza impugnata va quindi cassata in relazione ai motivi accolti con rinvio alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione, sezione seconda civile, accoglie il ricorso, assorbito il quinto motivo, cassa l'impugnata sentenza in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'Appello di Roma in diversa

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1

composizione, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso nella camera di consiglio del 15.6.2023

Il Presidente
Mario Bertuzzi

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: BERTUZZI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a939dd9b7d8253d13e7f290d850b5c1