

Con ordinanza del 4 novembre 2022 n. 32536, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha affermato che il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente, per effetto della mancata conclusione del contratto definitivo di compravendita immobiliare imputabile al promittente alienante, consiste nella differenza tra il valore commerciale dell'immobile al momento in cui l'inadempimento è diventato definitivo, normalmente coincidente (sulla scorta del principio generale espresso dall'art. 1225 c.c., secondo cui la prevedibilità del danno risarcibile deve essere valutata con riferimento al momento in cui il debitore, dovendo dare esecuzione alla prestazione e potendo scegliere fra adempimento e inadempimento, è in grado di apprezzare più compiutamente e, quindi, prevedere il pregiudizio che il creditore può subire per effetto del suo comportamento inadempiente) con quello di proposizione, sia pure in via subordinata, della domanda di risoluzione ovvero altro anteriore, ove accertato in concreto, ed il prezzo pattuito, oltre alla rivalutazione monetaria eventualmente verificatasi nelle more del giudizio (Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2021, n. 18498).

Senonché, nella fattispecie, l'inadempimento è divenuto in concreto definitivo con la vendita in favore del terzo, all'esito della debita trascrizione dell'atto ex art. 2652, n. 2, c.c. (Cass. civ., sez. III, 11 novembre 2015, n. 22979; Cass. civ., sez. II, 30 agosto 2012, n. 14714; Cass. civ., sez. III, 10 ottobre 2008, n. 25016; Cass. civ., sez. III, 29 novembre 2004, n. 22384).

Né il fatto che sia stata invocata ex ante dal promissario acquirente l'esecuzione specifica - e non la risoluzione per inadempimento - impedisce di determinare il danno sulla scorta dei criteri giurisprudenziali stabiliti per il caso di risoluzione del preliminare. E ciò perché, in conseguenza del rigetto ex post della domanda ex art. 2932 c.c., alla stregua dell'impossibilità giuridica della produzione degli effetti del definitivo (attesa l'intervenuta soluzione del conflitto in ragione della priorità della trascrizione dell'atto traslativo in favore del terzo rispetto alla trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica), ne è disceso un pregiudizio insanabile del diritto all'adempimento (Cass. civ., sez. II, 5 gennaio 1998, n. 42; Cass. civ., sez. III, 16 dicembre 1992, n. 13282; Cass. civ., sez. III, 2 febbraio 1983, n. 915), con la sostanziale equiparazione dello stato del preliminare ad un suo scioglimento (o comunque ad una condizione di quiescenza, non suscettibile di evolvere nella stipula del definitivo). All'esito, il risarcimento di detto danno si materializza nella differenza tra il valore commerciale del bene, da determinarsi con riferimento al momento in cui l'inadempimento è divenuto definitivo, ed il prezzo pattuito, tenendo conto della rivalutazione dell'importo previsto in contratto solo nell'ipotesi in cui il prezzo non sia stato pagato (Cass. civ., sez. II, 28 novembre 2017, n. 28375), oltre al riconoscimento, sulla differenza così determinata, degli effetti della svalutazione monetaria intervenuta nelle more del giudizio (Cass. civ., sez. II, 28 luglio 2010, n. 17688; Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2017, n. 1956).

Per contro, la Corte territoriale è incorsa in una duplice indebita presunzione: A) ha presunto che il prezzo stabilito nel preliminare corrispondesse al suo valore reale; B) ha ancora presunto che nel lasso temporale di un semestre il valore del bene non si fosse incrementato. Tali presunzioni non sono assistite da alcun elemento di supporto, ai sensi dell'art. 2729 c.c. Tanto più che, in linea teorica, i concetti di prezzo pattuito e di valore commerciale (o di mercato) non coincidono: il prezzo di vendita si sostanzia nella somma di denaro in ordine alla quale le parti si sono accordate per addivenire alla produzione dell'effetto traslativo; il valore di mercato corrisponde alla stima più adeguata rispetto agli interessi dell'acquirente e del venditore, ottenibile sul mercato in una data specifica, ovvero nel preciso istante in cui è stata effettuata la valutazione dell'immobile a cui si riferisce. Pur mirando, in via tendenziale, i due concetti ad equipararsi, non vi è una corrispondenza ontologica sul piano definitorio: così, a titolo esemplificativo, ai fini di rimarcare la distinzione tra i due concetti, si può vendere a 5 o a 10 o a 15 un bene che vale 10. Mentre il prezzo costituisce l'esito dell'accordo raggiunto dalle parti, qualunque esso sia, il valore di mercato si estrinseca nell'effettivo pregio del cespite: quest'ultimo può essere ricavato mediante il metodo sintetico-comparativo, che si risolve nell'attribuzione al bene da stimare del prezzo di mercato di immobili "omogenei" (ossia del "giusto prezzo in una libera contrattazione"), con riferimento non solo agli elementi materiali (quali la natura, la posizione o la consistenza morfologica), ma anche alla loro condizione giuridico-urbanistica; ovvero mediante il metodo analitico-descrittivo, che si sostanzia nella ricostruzione dei costi, appunto analitici, di realizzazione del bene; ovvero mediante la media ponderata tra i due metodi.



Il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente, per effetto della mancata conclusione del contratto definitivo di compravendita immobiliare imputabile al promittente alienante

Diritto civile Tutela dei Diritti

Giovanna Spirito

04 | 11 | 2022

Riferimenti Normativi:

- art. 1225 c.c.
- art. 2652 c.c.
- art. 2729 c.c.
- art. 2932 c.c.
- art. 1225, c.c.
- art. 2652, c.c.
- art. 2729, c.c.
- art. 2932, c.c.