

Civile Sent. Sez. 2 Num. 23128 Anno 2015

Presidente: PICCIALLI LUIGI

Relatore: MIGLIUCCI EMILIO

Data pubblicazione: 12/11/2015

SENTENZA

sul ricorso 11755-2011 proposto da:

AZZOLIN ILLEANA ZZLLLN52T47B777Q, elettivamente domiciliata in ROMA, V.U.BARTOLOMEI 18, presso lo studio dell'avvocato ANDREA DE MARCHI, rappresentata e difesa dall'avvocato TEOBALDO TASSOTTI;

- ricorrente -

contro

BATTAGLIN GIOVANNI BTTGNN32H26E970S, elettivamente domiciliato in ROMA, P.ZZA DELLE CINQUE GIORNATE 2, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO MERLINI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato LUIGI

2015

1926

BINDA;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2235/2010 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 15/11/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 06/10/2015 dal Consigliere Dott. EMILIO MIGLIUCCI;

udito l'Avvocato CONTESTABILE Silvia, con delega depositata in udienza dell'Avvocato TASSOTTI Teobaldo, difensore della ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato BOECKLIN Alessandra, con delega depositata in udienza dell'Avvocato MERLINI Massimo, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- Battaglin Giovanni conveniva in giudizio Bruna Elide e Azzolin Antonio per sentire emettersi sentenza di trasferimento ex art. 2932 cc. di alcuni immobili dai medesimi promessi in vendita. Si costituiva in giudizio Bruna Elide negando di aver sottoscritto il contratto preliminare, la quietanza di pagamento.

Il tribunale accoglieva la domanda.

Con sentenza dep. il 15 novembre 2010 la Corte di appello di Venezia rigettava l'impugnazione proposta dalla Bruna.

I Giudici osservavano quanto segue.

Il rilascio di una quietanza integra confessione stragiudiziale revocabile solo per errore o violenza, ai sensi dell'art. 2732 cod. civ: pertanto il creditore che abbia emesso la quietanza, ove non ne disconosca la sottoscrizione, non può eccepire che il pagamento non sia mai avvenuto, a meno che non alleghi e dimostri che la quietanza fu rilasciata per errore di fatto o violenza. Nella specie, era risultato pacificamente in causa che il Battaglin aveva pagato quanto dovuto nelle mani dell'Azzolin che era legittimato a ricevere tale pagamento anche per conto della moglie, posto che quest'ultima, come già affermato dal primo giudice, non aveva mai contestato né l'incarico conferito all'Azzolin di ricevere il pagamento di cui al contratto intercorso tra le parti, né l'avvenuto versamento del corrispettivo a mani del marito in sua presenza, come risultava dalla citata quietanza, per modo che i fatti descritti sono risultati provati.

Era da ritenersi inammissibile l'appello laddove si deduce il

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

fatto nuovo dell'illegittimità della attribuzione di valore confessorio alla quietanza anche rispetto alla sua posizione e non solo a quella del marito Azzolin, fatto mai dedotto in primo grado .

2.- Avverso tale decisione propone ricorso per cassazione Illeana Azzolin, quale erede di Bruna Elide sulla base di due motivi.

Resiste con controricorso l'intimato, depositando memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Prelimianrmente va dichiarata inammissibile la produzione di documenti nuovi che non siano stati acquisiti nel giudizio di merito e che non rientrano fra quelle consentite dall'art. 372 cod.proc. civ.

1.1. - Il primo motivo lamenta l'omessa pronuncia sulla eccezione di nullità del preliminare per non essere corredato del certificato di destinazione urbanistica, non potendo detta nullità essere sanata dalla sua produzione in giudizio : nella specie, si trattava di un contratto ad effetti reali anticipati, attesa l'immediata traslazione dell'immobile.

1.2. - Il motivo è infondato.

Premesso che nella specie, secondo quanto accertato dalla Corte si trattava di un contratto preliminare, la cui efficacia obbligatoria non viene meno per effetto della consegna anticipata della detenzione (il promissario acquirente assume sotto tale profilo la veste di un comodatario), la disposizione del secondo comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che sancisce la nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, quando ad essi non

Corte di Cassazione copia non ufficiale

sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, si riferisce esclusivamente ai contratti che determinano l'effetto reale indicato dalla norma e non anche a quelli con effetti obbligatori, come il contratto preliminare di compravendita. D'altra parte, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, nel caso in cui il promittente alienante, resosi inadempiente, si rifiuti di produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve essere consentito al promissario acquirente di provvedere a tale produzione o di rendere detta dichiarazione al fine di ottenere la sentenza ex art. 2932 cod. civ., dovendo prevalere la tutela di quest'ultimo a fronte di un inesistente concreto interesse pubblico di lotta all'abusivismo, sussistendo di fatto la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita.

2.1. - Il secondo motivo censura la sentenza impugnata che, convalidando quanto affermato dal tribunale, aveva ritenuto la valenza confessoria della quietanza rilasciata dal marito anche nei confronti di essa ricorrente, quando la confessione è atto riservato al titolare del diritto; deduce che aveva disconosciuto ogni quietanza, che era da considerare falsa, come confermato dalla prove articolate da controparte contestando che possa avere come valore di confessione stragiudiziale quella resa dal venditore con intento contrattuale.

2.2. - Il motivo è fondato.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

In primo luogo, deve escludersi, a stregua della complessiva lettura del ricorso, che non sia stata censurata anche l' affermazione della Corte di appello, secondo cui sarebbe inammissibile perchè nuova la deduzione formulata con l'appello circa la illegittima attribuzione di valore confessorio alla quietanza anche rispetto alla posizione di essa appellante. Ed invero, nella narrativa del ricorso per cassazione si deduce che sin dalla comparsa di costituzione la convenuta aveva comunque contestato la valenza probatoria la quietanza rilasciata dal marito ovvero che potesse avere valore nei suoi confronti: in tal modo, deve ritenersi contestata l'affermazione di novità della questione.

Orbene, la Corte avrebbe dovuto compiere la indagine anche con riferimento alla efficacia della quietanza nei confronti della convenuta, tenuto conto che l'opponibilità a soggetto diverso dal confitente costituiva una mera difesa, e non una eccezione in senso stretto, che ben poteva essere formulata anche in sede di gravame.

La confessione stragiudiziale di un fatto svantaggioso resa da una parte non può avere valenza probatoria nei confronti di un soggetto rimasto estraneo a quella dichiarazione, posto che la confessione postula la disponibilità del diritto da parte del confitente che non può evidentemente disporre dei diritti altrui. La inefficacia della dichiarazione contenuta nella quietanza la rende priva di alcun valore probatorio nei confronti della Bruna

la sentenza va cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello di Venezia. ' .

P.Q.M.

accoglie il secondo motivo del ricorso rigetta il primo cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per spese, ad altra sezione della Corte di appello di Venezia

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 6 ottobre 2015