

LEGAL NEWS NO. 22/2018
Milano, 14 Dicembre 2018



CONTRATTI: L'ERRORE CHE NON GIUSTIFICA L'ANNULLAMENTO SENT. CASS. 29010/2018

Con sentenza n. 29010 depositata il 12 novembre 2018, la Suprema Corte è intervenuta relativamente all'impugnazione di un preliminare di vendita per **errore sulla valutazione economica dell'oggetto del contratto** che non giustifica l'annullamento del contratto stesso.

Infatti, una società, dopo la stipula del preliminare di vendita di una villa con terreno circostante, si era rifiutato di procedere con la stipula del rogito notarile, in quanto sosteneva che solo successivamente alla sottoscrizione del preliminare di vendita era venuto a conoscenza del fatto che il bene era gravato da una *servitus non aedificandi* in favore degli immobili confinanti. La società sosteneva, dunque, di essere caduta in errore, poiché l'unico intento per il quale aveva deciso di procedere con l'acquisto era quello di demolire la villetta e costruirvi una palazzina con più unità abitative.

La Suprema Corte è intervenuta con questa sentenza statuendo due importanti principi di diritto in tema di errore sulla valutazione economica dell'oggetto del contratto che non giustifica l'annullamento del contratto e di presunzione semplice.

Con riferimento al primo principio di diritto, la Suprema Corte ha ribadito quanto già affermato in precedenza (Cass. 20148/2013), e ha statuito che: ***“l'errore sulla valutazione economica della cosa oggetto del contratto non rientra nella nozione di errore di fatto idoneo a giustificare una pronuncia di annullamento del contratto, in quanto non incide sull'idoneità o***



WEB
clarksonhyde.it



LINKEDIN
Clarkson Hyde
Commercialisti e Avvocati



TWITTER
@ItalyCHI



INSTAGRAM
clarksonhyde_italy



Leggi il nostro
magazine su ISSUU
clarksonhyde-studioassociato

qualità della cosa, ma attiene alla sfera dei motivi in base al quale la parte si è determinata a concludere un certo accordo e al rischio che il contraente si assume, nell'ambito dell'autonomia contrattuale, per effetto delle proprie personali valutazioni sull'identità economica dell'affare".

Con riferimento alla presunzione semplice, afferma invece che: **“in tema di presunzioni semplici, qualora il giudice di merito sussuma erroneamente sotto i tre caratteri individuatori della presunzione (gravità, precisione e concordanza) fatti concreti che non sono invece rispondenti a quei requisiti, il relativo ragionamento è censurabile in base all'art. 360, n. 3, c.p.c., competendo alla Corte di cassazione, nell'esercizio della funzione di nomofiliachia, controllare se la norma dell'art. 2729 c.c., oltre ad essere applicata esattamente a livello di proclamazione astratta, lo sia stata anche sotto il profilo dell'applicazione a fattispecie concrete che effettivamente risultino ascrivibili alla fattispecie astratta”.**

Segue l'analisi dettagliata della sentenza in oggetto.

Nel 2006, *omissis* dava incarico all'agenzia di mediazione immobiliare *omissis* di vendere un immobile di sua proprietà consistente in una villa con terreno circostante.

L'immobile veniva offerto all'*omissis* S.r.l., la quale sottoscriveva apposito preliminare di vendita.

Successivamente però, il rogito di vendita non veniva stipulato, in quanto l'*omissis* riferiva di essere venuta a conoscenza solo dopo la conclusione del preliminare di vendita che il bene era gravato da una *servitus non aedificandi* in favore degli immobili confinanti e sosteneva che l'unico intento per il quale aveva deciso di procedere con l'acquisto era quello di demolire la villetta e costruirvi una palazzina con più unità abitative.

Pertanto, l'*omissis* S.r.l. conveniva in giudizio *omissis* per sentir dichiarare l'annullamento del contratto preliminare **per errore su una qualità essenziale del bene oggetto di vendita.**

Il Giudice di prima istanza rigettava le domande formulate dall'attore relative all'annullamento del contratto.



WEB
clarksonhyde.it



LINKEDIN
Clarkson Hyde
Commercialisti e Avvocati



TWITTER
@ItalyCHI



INSTAGRAM
clarksonhyde_italy



Leggi il nostro
magazine su ISSUU
clarksonhyde-studioassociato

L'*omissis* S.r.l. impugnava, dunque, la sentenza di primo grado avanti la Corte d'Appello di Milano, che in riforma della sentenza di primo grado pronunciava l'annullamento per errore essenziale ai sensi dell'art. 1428 cod. civ. del preliminare concluso dalla stessa *omissis* S.r.l.

A fronte di ciò, il soccombente *omissis* ha proposto ricorso per Cassazione.

Con il primo motivo di ricorso, il ricorrente *omissis* ha denunciato la violazione e falsa applicazione dell'art. 1428 e 1429 cod. civ. in quanto ad avviso del ricorrente stesso **non può esservi essenzialità dell'errore relativo al *quantum* dell'edificabilità dell'immobile oggetto di vendita.**

Il primo motivo del ricorso è stato dichiarato fondato e accolto dalla Suprema Corte, in quanto il preliminare per cui è causa aveva ad oggetto una villa con terreno circostante e non un'area o un terreno. Infatti, osserva la Corte che, in tema di interpretazione del contratto, deve essere ricercata innanzitutto la comune volontà delle parti alla luce dell'intero contesto negoziale ai sensi dell'art. 1363 cod. civ., nonché ai sensi degli artt. 1366 e 1369.

I motivi, invece, che spingono le parti alla conclusione del contratto possono rilevare purché questi oltre ad essere comuni alle parti stesse abbiano assunto *"un valore determinante nell'economia del negozio, assurgendo a presupposti causali"*. Nel caso di specie, non può ad avviso della Suprema Corte desumersi che l'oggetto del negozio fosse il terreno (ai fini della sua edificabilità) e non invece la villa con terreno.

Ed è proprio per tale motivo che la Suprema Corte afferma che l'esistenza della servitù è *"astrattamente idonea a diminuire il valore del compendio, ma non può certamente concepirsi come qualità dell'oggetto del contratto"*.

Con il secondo motivo di ricorso, il ricorrente *omissis* ha denunciato invece la violazione e falsa applicazione degli artt. 1431 (errore riconoscibile), 2727 e 2729 (presunzioni semplici).

Ciò, in quanto la sentenza impugnata ha unicamente fondato la riconoscibilità dell'errore sulla qualità proprie dell'acquirente, che è una società immobiliare.

La riconoscibilità dell'errore viene dunque affermata su una presunzione semplice.



Ed è per tale motivo che la Cassazione, in parziale accoglimento anche di questo secondo motivo di ricorso, afferma il seguente principio di diritto: “ **in tema di presunzioni semplici, qualora il giudice di merito sussuma erroneamente sotto i tre caratteri individuatori della presunzione (gravità, precisione e concordanza) fatti concreti che non sono invece rispondenti a quei requisiti, il relativo ragionamento è censurabile in base all’art. 360, n. 3, c.p.c., competendo alla Corte di cassazione, nell’esercizio della funzione di nomofiliachia, controllare se la norma dell’art. 2729 c.c., oltre ad essere applicata esattamente a livello di proclamazione astratta, lo sia stata anche sotto il profilo dell’applicazione a fattispecie concrete che effettivamente risultino ascrivibili alla fattispecie astratta**”.

Clarkson Hyde - Studio Associato - rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

A cura del Dipartimento Italiano Legal

Riccardo Pasolini

r.pasolini@clarksonhyde.it

Eugenia Lopresti

e.lopresti@clarksonhyde.it

La presente è da considerarsi quale nota di studio. Quanto espresso non potrà pertanto essere utilizzato e/o interpretato quale parere legale né preso a riferimento da un qualsiasi soggetto o da suoi consulenti per qualsiasi scopo che non sia un’analisi generale delle questioni in esso affrontate. La riproduzione è consentita purché ne venga citato il titolo e la data accanto all’indicazione: Clarkson Hyde, Studio Associato.



WEB
clarksonhyde.it



LINKEDIN
Clarkson Hyde
Commercialisti e Avvocati



TWITTER
[@ItalyCHI](https://twitter.com/ItalyCHI)



INSTAGRAM
[clarksonhyde_italy](https://www.instagram.com/clarksonhyde_italy)



**Leggi il nostro
magazine su ISSUU**
[clarksonhyde-studioassociato](https://www.issuu.com/clarksonhyde-studioassociato)



Clarkson Hyde
COMMERCIALISTI E AVVOCATI



CH International offices: Australia | Belgium | Bulgaria | China & Hong Kong | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Greece | Iceland | India | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kuwait | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Mauritius | Netherlands | Norway | Pakistan | Portugal | Romania | Russia | Singapore | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Thailand | Turkey | UAE | United Kingdom

Clarkson Hyde - Studio Associato - è un'Associazione Professionale regolata ai sensi della Legge 23 novembre 1939 n. 1815 ed è membro del network CH International, una associazione globale di commercialisti, avvocati e consulenti fiscali (www.chint.org). CH International indica l'organizzazione globale di member firms di CH International (Group) Limited, ciascuna delle quali rappresenta un'entità legale separata e non un'associazione professionale. CH International Group Limited, "Company Limited by Guarantee" del Regno Unito, non fornisce servizi ai clienti. I servizi sono forniti dalle singole member firms.



WEB
clarksonhyde.it



LINKEDIN
Clarkson Hyde
Commercialisti e Avvocati



TWITTER
[@ItalyCHI](https://twitter.com/ItalyCHI)



INSTAGRAM
[clarksonhyde_italy](https://www.instagram.com/clarksonhyde_italy)



**Leggi il nostro
magazine su ISSUU**
[clarksonhyde-studioassociato](https://www.issuu.com/clarksonhyde-studioassociato)