Civile Sent. Sez. 2 Num. 32694 Anno 2019
Presidente: MANNA FELICE
Relatore: TEDESCO GIUSEPPE
Data pubblicazione: 12/12/2019

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso 17706-2015 proposto da:

. elettivamente domiciliato in ROMA, VIA , presso lo studio dell'avvocato . che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati

2019

2115

- ricorrente -

contro

, in qualità di (deceduta nelle more) procuratori di elettivamente domiciliati in ROMA, presso lo studio dell'avvocato che li rappresenta e

FATTI DI CAUSA

chiamava in giudizio

Esponeva di avere stipulato un contratto preliminare per la vendita di un capannone a uso artigianale, avendo versato a titolo di caparre la somma di € 50.000,00.

Denunciava di avere poi appreso che il bene oggetto della promessa era pervenuto alla promittente da donazione dei genitori, il che esponeva il donatario al rischio di riduzione da parte dei legittimari dei donanti. Se avesse saputo di tale provenienza non avrebbe stipulato il contratto, essendosi determinato all'acquisto con finalità speculative.

Denunciava ancora che la promittente venditrice aveva dichiarato nel preliminare di avere apportato modifiche suscettibili di sanatoria in relazione a una baracca, obbligandosi a produrre la concessione in sanatoria entro la data della stipula. Precisava che, al fine di poter adempiere a tale produzione, la venditrice aveva ottenuto due proroghe del termine per la conclusione del definitivo, ma nonostante tali proroghe, la concessione non era stata ancora rilasciata.

Chiedeva pertanto disporsi l'annullamento del contratto, con la condanna della convenuta a restituire il doppio della caparra.

In via subordinata chiedeva accertarsi che l'acquirente aveva esercitato legittimamente il diritto di recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c.; in ulteriore subordine chiedeva disporsi la risoluzione del contratto per inadempimento della controparte. In tutti i casi l'attore chiedeva la condanna di controparte al risarcimento del danno.

Il tribunale rigettava la domanda dell'attore e accoglieva la domanda riconvenzionale della convenuta, riconoscendo il diritto della venditrice di trattenere la caparra.

Il tribunale osservava che la venditrice non aveva ottenuto la concessione in sanatoria, ma aveva tuttavia presentato la relativa domanda e pagato l'oblazione, ponendosi quindi nella condizione di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

poter addivenire alla stipula del definitivo, ai sensi dell'art. 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985.

Il tribunale negava poi che la provenienza da donazione comportasse di per sé un pericolo di rivendica ai sensi dell'art. 1481 c.c. Quella stessa provenienza, inoltre, non faceva sì che la cosa potesse dirsi gravata da diritti reali, personali ed oneri che ne limitassero il godimento *ex* art. 1489 c.c.

La corte d'appello confermava la sentenza.

Essa osservava che il tribunale aveva correttamente negato che, in relazione alla concessione in sanatoria, vi fosse inadempimento, in presenza di riscontro documentale della presentazione della relativa istanza e del pagamento della oblazione. La corte, nel rigettare le censure messe al riguardo dall'appellante, il quale aveva insistito nella pretesa ponendo in luce ha la produzione della concessione costituiva oggetto di un impegno della venditrice, poneva in luce che il tribunale aveva ben compreso il profilo di censura sollevato dall'acquirente, dovendosi pertanto ritenere la doglienza inammissibile per difetto di specificità.

La corte condivideva inoltre la valutazione del primo giudice in merito al fatto che il silenzio sulla provenienza del bene promesso in vendita da donazione non integrava dolo contrattuale.

Pertanto, concludeva la corte di merito, il non aveva ragione di sottrarsi alla stipula del definitivo.

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso affidato a tre motivi.

La causa è stata chiamata per la trattazione in camera di consiglio non partecipata all'udienza del 27 maggio 2019.

In prossimità di tale udienza ha depositato memoria.

Il collegio ha rimesso la causa all'udienza pubblica.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia violazione degli artt. 99, 101 e 112 c.p.c. e omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio.

La sentenza è oggetto di censura nella parte in cui la corte di merito ha condiviso la valutazione del primo giudice secondo cui il semplice fatto che un bene immobile provenga da donazione e possa essere teoricamente oggetto di una futura azione di riduzione per lesione di legittima non comporta di per sé che esista un pericolo effettivo di rivendica.

Il ricorrente sostiene che, a causa della provenienza da donazione, il bene, in contrasto con la garanzia prestata dal promittente venditore, non era del tutto libero, in quanto quella stessa provenienza, taciuta dal venditore, comportava il rischio della perdita del bene a seguito di azione di riduzione.

In presenza di tale oggettiva violazione della previsione contrattuale, era irrilevante che non vi fosse pericolo attuale di rivendica. In dipendenza della garanzia non doveva esserci nemmeno il pericolo potenziale della perdita del bene.

Si sostiene ancora che i principi di giurisprudenza richiamati dalla corte, secondo cui la teorica possibilità di soggezione del bene all'azione di riduzione non integra per sé stessa pericolo di rivendica, non considerano la peculiarità del rischio derivante dalla provenienza da donazione, che non potrebbe mai essere concreto e attuale prima della morte del donante.

Si ribadisce, ad ogni modo, che quei principi non sono pertinenti nel caso di specie, in presenza di apposita ed espressa garanzia circa la vendita di un bene definitivamente inattaccabile.

In ogni caso la corte d'appello non ha speso una parola sul punto, con conseguente nullità della sentenza.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Il secondo motivo denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c. e degli artt. 1362, 1372, 2697 c.c. e dell'art. 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985.

La questione controversa riguardava nel caso in esame l'esistenza della concessione in sanatoria, che la venditrice si era obbligata a produrre nel termine per la stipulazione del contratto definitivo.

I giudici di merito, al cospetto della clausola contrattuale, dovevano limitarsi a verificare oggettivamente la mancata produzione del condono, sancendo per ciò solo la legittimità del recesso.

Il tribunale invece, d'ufficio, aveva negato l'inadempimento in base al rilievo che la venditrice aveva presentato domanda di condono accompagnata dal versamento della oblazione, ponendosi quindi nella condizione richiesta dalla legge per poter concludere il definitivo, non potendo esserle imputato il ritardo nel rilascio.

Nel confermare la sentenza la corte di merito non si è resa conto che, nella specie, non si discuteva della essenzialità della concessione in sanatoria ai fini della stipula del contratto definitivo, ma del rispetto di una previsione contrattuale che imponeva al venditore la produzione del provvedimento di condono e quindi ne implicava l'effettivo rilascio.

La corte di merito, inoltre, ha dato impropriamente per pacifiche la presentazione della istanza e il pagamento della oblazione, mentre negli atti notarili riguardanti l'immobile c'era solo la menzione di tali documenti, i quali non erano stati allegati.

La legge richiede al contrario che tali documenti siano allegati.

In ogni caso nel contratto si faceva obbligo alla promittente venditrice di produrre la concessione in sanatoria, il che la poneva per ciò stesso in posizione di inadempimento, come risultava dall'art. 2 del contratto, che sanzionava, ai sensi dell'art. 1385 c.c., la violazione ad opera dei contraenti degli impegni rispettivamente assunti.

Si deduce inoltre la violazione dell'art. 1372 c.c.: posto che le parti avevano previsto che ci fosse la concessione in sanatoria, questa

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

doveva essere prodotta in quella sede, essendo superflua ogni ulteriore considerazione.

Il terzo motivo denuncia violazione degli artt. 132 e 167 c.p.c., in relazione all'art. art. 360 n. 3 c.p.c.

Le violazioni in cui era incorsa la promittente abilitavano il promissario a rifiutare la stipula del definitivo. Al contrario la corte di merito aveva considerato legittimo il recesso della venditrice, così abilitata a trattenere la caparra.

2. Il ricorso pone essenzialmente due questioni: la prima, oggetto del primo motivo, riferita al fatto che il promittente venditore aveva appreso in un secondo tempo che il bene promesso in vendita proveniva da donazione; la seconda, oggetto del secondo motivo, riguardante la mancata produzione del condono entro la data prevista per la stipula del contratto definitivo, che la corte di merito a torto avrebbe ritenuto irrilevante in presenza di clausola che imponeva al promittente tale produzione.

Il terzo motivo si coordina ai precedenti motivi.

In relazione a questo terzo motivo si deve osservare che le norme indicate nella rubrica non corrispondono al contenuto della censura; nondimeno l'errore non pregiudica minimamene la comprensione del vizio con esso dedotto. Il ricorrente si duole perché la corte d'appello ha ritenuto ingiustificato il rifiuto del promissario di aderire all'invito di controparte alla stipulazione del contratto definitivo, riconoscendo di conseguenza il diritto della venditrice di trattenere la caparra. Quel rifiuto era invece pianamente giustificato in presenza dei plurimi inadempimenti della controparte.

In relazione a tale struttura del ricorso si giustifica l'esame congiunto del primo e del terzo motivo, nella parte in cui quest'ultimo pone il problema della legittimità del rifiuto nella prospettiva della provenienza del bene da donazione, taciuta dalla promittente, e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

l'esame parimenti congiunto del secondo e del terzo motivo, nella residua parte di questo riferita alla mancata produzione del condono.

3. Il primo e il terzo motivo sono fondati nei limiti di seguito indicati.

L'art. 1481 c.c., prima ancora che l'evizione si consumi, accorda al compratore un rimedio cautelare, consistente nella facoltà di sospensione del pagamento del prezzo, quando egli abbia ragione di «temere che la cosa possa essere rivendicata da terzi».

Si ritiene che la norma sia applicabile anche al contratto preliminare di compravendita (Cass. n. 402/1985; n. 3072/1982). Quando, in relazione al bene promesso in vendita, sussista il pericolo attuale e concreto di evizione, è concessa al promittente acquirente la facoltà di rifiutarsi di concludere il contratto definitivo fino a quando non venga eliminato tale pericolo (Cass. n. 24340/2011).

Il rimedio può considerarsi un'applicazione della eccezione di inadempimento, in presenza di un serio, concreto ed effettivo pericolo di rivendica (Cass. n. 8002/2012; 3806/1991).

Per il collegamento dell'istituto con la norma dell'art. 1460 c.c. occorre che l'esercizio della relativa facoltà non sia contraria a buona fede, e tale indeclinabile condizione ricorre quando il pericolo abbia la necessaria connotazione di serietà e concretezza, «in modo che possa escludersi che esso rappresenti per l'acquirente un semplice pretesto per non adempiere la propria obbligazione» (Cass. n. 2463/1985; n. 3323/1987; n. 5979/1994; v. altresì Cass. n. 3390/2016: «il pericolo di evizione del bene a fronte del quale, ai sensi dell'art. 1481 c.c., [...] non ricorre, di per sé, nell'ipotesi di fallimento del dante causa del promissario venditore, per l'eventualità, solo astratta, che venga proposta un'azione revocatoria»).

In dottrina si rileva che il rimedio della sospensione costituisce un'applicazione della norma generale dell'art. 1460 c.c., con la particolarità che esso è accordato a prescindere dal fondamento della

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

pretesa del terzo. In particolare la formula normativa si presta a ricomprendere quelle ipotesi in cui non risulta in atto l'esistenza dell'altrui diritto e in cui non sarebbe quindi applicabile l'eccezione di inadempimento. Dunque il requisito del pericolo, se da un lato rende l'art. 1481 c.c. più rigoroso dell'art. 1460 c.c., dall'altro lato, lo rende più benevolo verso il compratore, perché l'esistenza del pericolo fa trattare la sospensione come legittima indipendentemente dalla fondatezza dell'azione temuta.

5. Secondo la giurisprudenza della Corte «Il semplice fatto che un bene immobile provenga da donazione e possa essere oggetto teoricamente oggetto di una futura azione di riduzione per lesione di legittima esclude di per sé che esita un pericolo effettivo di rivendica e che il compratore possa sospendere il pagamento del terzo o pretendere la prestazione di una garanzia» (Cass. n. 2541/1994; Cass. n. 8002/2012; n. 8571/2919).

Tale orientamento merita di essere condiviso.

È innegabile che la provenienza da donazione porta con sé la possibilità che questa possa essere attaccata in futuro dai legittimari del donante, i quali, una volta ottenutane la riduzione, potrebbero pretendere la restituzione del bene donato anche nei confronti dei terzi acquirenti (art. 563 c.c.). Nello stesso tempo è altrettanto innegabile che la teorica instabilità insita nella provenienza non determina per sé stessa un rischio concreto e attuale che l'acquirente del donatario si veda privato dell'acquisto.

Da questo punto di vista l'analisi deve partire dalla considerazione che il diritto alla legittima si costituisce al momento della morte del donante in base al valore dei beni, relitti e donati, riferiti a quel momento (art. 556 c.c.). Solo all'apertura della successione è possibile appurare se sussiste una «lesione di legittima».

Si deve ancora aggiungere che l'esistenza di una lesione di legittima non comporta necessariamente il sacrificio dei donatari, né

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

tanto meno il sacrificio indistinto di tutti i donatari (artt. 553, 555, 559 c.c.). Le donazioni infatti non sono riducibili se non dopo esaurito il valore dei beni relitti (artt. 553, 555 c.c.). Le donazioni, inoltre, non si riducono proporzionalmente come le disposizioni testamentarie, ma secondo un criterio cronologico, cominciando dall'ultima e risalendo via via alle anteriori (art. 559 c.c.).

Si sa che le norme sul modo di integrazioni della legittima e sull'ordine di riduzioni delle disposizioni lesive sono inderogabili (Cass. n. 4721/2016). Il legittimario non può far ricadere il peso della riduzione in modo difforme da quanto dispongono gli artt. 553, 555, 558 e 559 c.c.

Consegue da tale sistema che: a) il legittimario può pretendere dai donatari solo l'eventuale differenza fra la legittima, calcolata sul *relictum* e sul *donatum*, e il valore dei beni relitti: se questi sono sufficienti i donatari sono al riparo da qualsiasi pretesa, qualunque sia stata la scelta del legittimario nei riguardi dei coeredi e beneficiari di eventuali disposizioni testamentarie; b) il legittimario non può recuperare a scapito di un donatario posteriore quanto potrebbe prendere dal donatario anteriore (Cass. n. 3500/1975; n. 22632/2013): se la donazione posteriore è capiente le anteriori non sono riducibili, anche se la prima non sia stata attaccata in concreto con l'azione di riduzione.

Occorre poi considerare che l'eventuale sacrificio di uno dei donatari non si traduce necessariamente nel sacrificio dell'acquirente del donatario colpito da riduzione. *Ex* art. 563 c.c. la c.d. retroattività reale dell'azione di riduzione non è riconosciuta senza limitazioni, dovendo il donatario preventivamente escutere i beni eventualmente esistenti nel patrimonio del donatario (Cass. n. 5042/2011; n 613/1961). Solo in caso di esito negativo di tale escussione il legittimario ha diritto di rivolgersi contro il terzo chiedendogli la restituzione del bene immobile (Cass. n. 1392/1970).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

In base a tale sistema è inevitabile dedurne che l'esistenza di un rischio concreto e attuale a carico dell'avente causa del donatario, nel senso previsto dall'art. 1481 c.c., potrebbe dirsi attuale solo dopo la morte del donante, quando diviene attuale il diritto del legittimario. La valutazione della concretezza di tale rischio non potrebbe poi prescindere da una indagine sulla consistenza del patrimonio ereditario in relazione al numero e qualità dei legittimari (l'ordinamento riserva ai legittimari una quota del patrimonio del defunto non fissa, ma variabile in ragione degli aventi diritto). Si dovrebbe poi considerare a rigore anche il numero e l'ordine cronologico delle donazioni. L'indagine dovrebbe poi essere estesa «alla consistenza del patrimonio del donatario e alle garanzie da questi prestate» (Cass. n. 2792/1985). Infine occorrerebbe che il legittimario abbia in qualche modo fatto capire che intende agire in riduzione contro la specifica donazione costituente il titolo di provenienza e sia nelle condizioni giuridiche per farlo.

5. A un attento esame, con riferimento alla provenienza da donazione, una indagine che abbia come punto di riferimento esclusivo la verifica del pericolo nel significato dell'art. 1481 c.c. coglie solo un aspetto del problema. In altre parole è certo che in presenza di un concreto e attuale pericolo di rivendica, inteso nel senso sopra descritto, il promissario, al quale sia stata taciuta la provenienza da donazione, sarà certamente abilitato a rifiutare la stipula del contratto definitivo. Nello stesso tempo, però, tale conclusione non può voler dire *a contrario* che, fino a quando quel pericolo non sia configurabile, la provenienza da donazione sia circostanza irrilevante sulle condizioni dell'acquisto, tale da poter essere impunemente taciuta dal promittente venditore, rimanendo il promissario, ignaro della provenienza, invariabilmente obbligato all'acquisto.

In materia di mediazione questa Corte ha recentemente chiarito che, dati gli inconvenienti cui dà normalmente luogo, la provenienza

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

da donazione dell'immobile promesso in vendita «costituisce circostanza relativa alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, rientrante nel novero delle circostanze influenti sulla conclusione di esso, che il mediatore deve riferire *ex* art.1759 c.c. alle parti» (Cass. n. 965/2019).

A tale principio la Corte ritiene doversi dare continuità.

Se la provenienza da donazione rientra nel novero delle circostanze che il mediatore deve riferire alle parti ai sensi dell'art. 1759 c.c., a maggior ragione essa non potrà essere taciuta dal promittente venditore. Invero il semplice fatto che il sistema di tutela dei legittimari contempli teoricamente eventualità che siano sacrificati anche gli acquirenti del donatario, siano essi acquirenti della proprietà o acquirenti di diritti reali di godimento o di garanzia (art. 561, 563 c.c.), costituisce circostanza che non è priva di conseguenze sulla sicurezza, la stabilità e le potenzialità dell'acquisto programmato con il preliminare. Sotto questo profilo è decisivo il rilievo che il rischio, insito nella provenienza, esiste sempre, qualunque sia la situazione personale e patrimoniale del donante al tempo della donazione. Una donazione, che appare immune da rischi al momento della disposizione, perché il disponente ha un patrimonio ampiamente capiente, potrebbe risultare lesiva al momento della morte. Nemmeno l'acquisto per donazione da chi sia privo in quel momento di congiunti rientranti nella categoria dei legittimari preserva da questo rischio, perché i legittimari potrebbero sopravvenire successivamente. Ai fini della riducibilità non è consentita distinzione tra donazioni anteriori o posteriori al sorgere dal rapporto da cui deriva la qualità di legittimario (Cass. n. 1373/2009). D'altronde è fatto oramai di comune esperienza che il sistema bancario è restio a concedere credito ipotecario, se l'immobile offerto in garanzia sia stato oggetto di una precedente donazione. È altrettanto noto che, proprio con il fine di attutire questi inconvenienti, è intervenuto il legislatore con la riforma del 2005, che

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ha novellato gli artt. 561 e 563 c.c. (legge n. 80 del 2005). La dottrina e la classe notarile discutono da decenni sui possibili rimedi per favorire la circolazione dei beni di provenienza da donazione.

La mancanza di un pericolo concreto ed effettivo di rivendica da parte del legittimario non è allora argomento sufficiente per negare al promissario, ignaro della provenienza, la facoltà di rifiutare la stipula del definitivo avvalendosi del rimedio generale dell'art. 1460 c.c. Non si può negare *a priori* che già il rischio teorico che l'acquirente possa trovarsi un giorno esposto alla pretesa del legittimario, con i correlativi impedimenti alla circolazione del bene che da subito quel rischio si porta dietro, possa rappresentare, nelle singole situazioni concrete, un elemento idoneo a pregiudicare la conformità del risultato traslativo attuabile con il definitivo rispetto a quello programmato con il preliminare.

Entro i limiti sopra indicati i motivi in esame vanno pertanto accolti, essendo nel caso in esame fatto pacifico che la provenienza è stata taciuta dalla promittente venditrice.

Il giudice di rinvio dovrà pertanto valutare la legittimità del rifiuto del promissario in applicazione del seguente principio:

«In tema di preliminare di vendita, la provenienza del bene da donazione, anche se non comporta per sé stessa un pericolo concreto e attuale di perdita del bene, tale da abilitare il promissario ad avvalersi del rimedio dell'art. 1481 c.c., è comunque circostanza influente sulla sicurezza, la stabilità e le potenzialità dell'acquisto programmato con il preliminare. In quanto tale essa non può essere taciuta dal promittente venditore, pena la possibilità che il promissario acquirente, ignaro della provenienza, possa rifiutare la stipula del contratto definitivo, avvalendosi del rimedio generale dell'art. 1460 c.c., se ne ricorrono gli estremi».

6. Il secondo motivo e la restante parte del terzo sono infondati.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

In primo luogo va sancita l'irrilevanza del richiamo all'art. 2 del contratto, che è ripetitivo della disciplina di legge sulle conseguenze dell'inadempimento in presenza di una caparra confirmatoria.

La disciplina dettata dal secondo comma dell'art. 1385 c.c., in tema di recesso per inadempimento nell'ipotesi in cui sia stata prestata una caparra confirmatoria, non deroga affatto alla disciplina generale della risoluzione per inadempimento, consentendo il recesso di una parte solo quando l'inadempimento della controparte sia colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente (Cass. n. 398/1989: n. 409/2012; n. 12549/2019).

La previsione invocata dal ricorrente, pertanto, non rendeva per ciò solo grave la mancata produzione del condono, tale da rendere legittimo l'esercizio del diritto di recesso, occorrendo al riguardo i presupposti giustificativi della risoluzione.

Nello stesso tempo la previsione contrattuale, per la sua genericità, non può essere intesa quale espressione della volontà dei contrenti di riconnettere rilevanza anche all'inadempimento di scarsa importanza (Cass. n. 2380/1975).

È utile operare un parallelo con la clausola risolutiva espressa, per la cui efficacia non basta un generico riferimento al contratto, ma occorre che essa specifichi l'inadempimento in relazione alla singola o alle singole obbligazioni contrattuali, «costituendo clausola di stile quella redatta con generico riferimento alla violazione di tutte le obbligazioni contenute nel contratto, con la conseguenza che, in tale ultimo caso, l'inadempimento non risolve di diritto il contratto, ma deve esserne considerata l'importanza in relazione all'economia del contratto stesso, non bastando l'accertamento della sola colpa previsto invece in presenza di una clausola risolutiva espressa» (Cass. n. 5169/1990; n. 851/1982; n. 5147/2001).

Il tribunale, prima, e la corte d'appello hanno negato che la mancanza del condono costituisse circostanza che abilitava il

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

promissario a rifiutare la stipula e trattenere la caparra. A tal fine hanno posto l'accento sul fatto che la promittente si era comunque posta nelle condizioni di poter stipulare il definitivo, avendo presentato istanza di condono e versato l'oblazione, come risultava dagli atti notarili riguardanti il medesimo bene. Diversamente da quanto sostiene il ricorrente, secondo la normativa vigente all'epoca della stipula, tanto per la domanda di condono, quanto per la prova dell'avvenuto versamento dell'oblazione, non occorreva l'allegazione, ma bastava la menzione nell'atto notarile. Tali menzioni si ritrovano nell'atto di donazione del 28 dicembre 2001 riportato nel ricorso, dove sono indicate la data di presentazione della istanza al Comune di Vigonza e gli estremi del versamento della oblazione (legge n. 66/1996).

Secondo il ricorrente, in presenza della clausola che faceva obbligo della produzione del condono, il rilievo fondato sulla mancanza di impedimenti giuridici al trasferimento non sarebbe pertinente. Ma, in questi termini, il ricorrente solleva una contestazione puramente formale, fondata sulla mera esistenza della previsione dell'obbligo di produzione, mentre la rilevanza del relativo inadempimento non si sottraeva alla verifica di gravità secondo le norme generali sulla risoluzione, applicabili anche al recesso in presenza di caparra.

Sotto questo profilo, pertanto, la decisione impugnata, che ha escluso la gravità in base al rilievo che la disciplina normativa riconosce in questi casi la possibilità della stipula, è immune da censure.

È appena il caso di aggiungere che la valutazione di gravità dell'inadempimento compete al giudice di merito ed è insindacabile in cassazione (Cass. n. 6401/2015; n. 14974/2006).

Il secondo motivo e, per quanto di ragione il terzo, devono essere rigettati.

7. La sentenza è cassata in relazione al primo motivo e, per quanto di ragione, al terzo motivo, con rinvio della causa ad altre sezione della Corte d'appello di Venezia anche per le spese del presente giudizio.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

P.Q.M.

accoglie, nei limiti di cui in motivazione, il primo e il terzo motivo; *rigetta* gli altri motivi; *cassa* la sentenza in relazione ai motivi accolti; *rinvia* ad altra sezione della Corte d'appello di Venezia anche per le spese.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, l'8 ottobre 2019.

Il Consigliere estensore. Il Presidente

Giuseppe Tedesco

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Corte di Cassazione - copia non ufficiale