

---

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).*

---

## **Spese accessorie al contratto: ecco cosa si intende**

*Per "spese accessorie" della compravendita devono intendersi solo quelle necessarie alla "conclusione del contratto" e non anche quelle relative ad attività prodromiche che non hanno alcun rapporto di strumentante e causalità per la conclusione del contratto stesso.*

### **Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 16.4.2014, n. 8886**

*...omissis...*

1. Rileva, preliminarmente, il collegio che occorre disporre la riunione dei due ricorsi, siccome proposti avverso la stessa sentenza (art. 335 c.p.c.).
2. Ciò posto, si osserva che con il primo motivo del ricorso principale il N.B. ha dedotto, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione dei canoni ermeneutici di cui all'art. 1362 c.c. e segg., avuto riguardo alla controversa clausola di cui al n. 8 del contratto preliminare di compravendita dedotto in giudizio del 16 maggio 2002, relativa alla disciplina delle spese derivanti dalla stipula dell'atto stesso.

A corredo della prospettata censura il predetto ricorrente ha indicato, ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c. ("ratione temporis" applicabile nella fattispecie, risultando la sentenza impugnata pubblicata il 17 marzo 2008), il seguente quesito di diritto: "dica la S.C. se la Corte di merito, nello stabilire che la clausola contrattuale tutte le spese, imposte e diritti che derivano dal presente atto vengono sopportate dalla parte promittente acquirente escludesse quelle del libero professionista incaricato della elaborazione del relativo contratto ed abbia così violato i canoni di interpretazione contrattuale,

in particolare l'art. 1362 c.c. e segg., e l'obbligo di interpretare l'intenzione delle parti secondo il senso letterale delle parole, secondo il rapporto logico di tutte le clausole, la buona fede e le pratiche generali interpretative; indicando, quindi, che la corretta applicazione delle norme interpretative alla clausola tutte le spese, imposte e diritti che derivano dal presente atto vengono sopportate dalla parte promittente acquirente avrebbe dovuto tener conto della comune volontà delle parti e, interpretando le clausole del contratto nel loro complesso, portare all'accertamento della vera volontà delle parti di accollare al futuro acquirente tutte le spese connesse con il contratto, ivi comprese anche quella di consulenza e di redazione del contratto, pretese dal ricorrente".

3. Con il secondo motivo il ricorrente principale ha denunciato - in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 - il vizio di omessa o, quanto meno, insufficiente motivazione sul fatto decisivo e controverso del giudizio riconducibile all'inesatta interpretazione della clausola riportata nella prima doglianza, nella parte in cui era stata riferita alle sole spese successive al preliminare.

4. Con il terzo motivo del ricorso principale risulta dedotta la contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata sotto il profilo che, sul presupposto della rilevata l'applicabilità nella fattispecie dell'art. 1475 c.c., la Corte altoatesina avrebbe dovuto accollare le spese relative alla redazione del contratto preliminare al futuro acquirente. In altri termini il ricorrente principale ha inteso ravvisare la contraddittorietà del percorso logico adottato dal giudice di appello con la sentenza gravata nella parte in cui con essa, da un parte, era stata interpretata la clausola "tutte le spese, imposte e diritti che derivano dal presente atto vengono sopportate dalla parte promittente acquirente" nel senso che questa, escludendo l'applicazione dell'art. 1475 c.c., si sarebbe dovuta riferire alle sole spese insorgende in futuro; e, dall'altra parte, essa utilizzava questa stessa interpretazione per rigettare le pretese di esso ricorrente per il pagamento di onorario già insorte nel passato, non toccate, secondo l'interpretazione appena adottata, dagli accordi contrattuali, ma proprio per ciò rientranti nell'ambito di applicabilità dell'art. 1475 c.c..

5. Con il primo motivo del ricorso incidentale risulta dedotta la supposta violazione o falsa applicazione dell'art. 1475 c.c., con la formulazione - in virtù del citato art. 366 bis c.p.c. - del seguente quesito di diritto: "dica la S.C. se possono le attività di redazione di un contratto preliminare di compravendita e di consulenza per un contratto di compravendita, eseguite da un professionista su esclusivo incarico del venditore, essere considerate necessarie ai sensi e per gli effetti dell'art. 1475 c.c.".

6. Con il secondo motivo il ricorrente incidentale ha denunciato il vizio di omessa od insufficiente motivazione circa il fatto decisivo e controverso per il giudizio relativo all'individuazione dell'origine delle spese riguardanti il contratto preliminare e la consulenza dedotta dal ricorrente principale, chiedendo a questa Corte se "le spese conseguenti alle attività di redazione di un contratto preliminare di compravendita e di consulenza per un contratto di compravendita, eseguite da un professionista su incarico di parte venditrice, scaturiscono da un rapporto di mandato tra la parte venditrice e il professionista, non originando dunque dal contratto notarile di compravendita".

7. Con il terzo motivo del ricorso incidentale xxxxx ha inteso far valere un

ulteriore vizio di omessa od insufficiente motivazione circa il fatto decisivo e controverso per il giudizio attinente alla prospettata interpretazione errata di clausole contrattuali, sollecitando questa Corte a chiarire se sia lecito per un giudice di secondo grado omettere completamente di analizzare una questione posta alla sua attenzione con l'atto di appello (concernente la valorizzazione del senso letterale delle clausole contrattuali ed il comportamento complessivo, anche posteriore, alla conclusione del contratto), mancando di svolgere un'analisi interpretativa a lui riservata.

8. Rileva il collegio che i tre motivi (pur ammissibili in relazione all'osservanza del requisito prescritto dall'art. 366 bis c.p.c., "ratione temporis" applicabile) che il ricorrente principale ha dedotto a sostegno del suo ricorso - e che risultano esaminabili congiuntamente in quanto strettamente connessi e relativi, essenzialmente, alla medesima questione - sono infondati e devono, perciò, essere rigettati.

In primo luogo occorre ribadire che - in linea con la consolidata giurisprudenza di questa Corte - la valutazione ermeneutica delle clausole contrattuali spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivata e rispettosa dell'ordine graduale dei criteri previsti dall'art. 1362 c.c. e segg..

Chiarito questo aspetto preliminare, deve evidenziarsi che la Corte di appello altoatesina - con motivazione logica ed adeguata - ha ritenuto che la clausola contestata si riferisse solo alle spese future discendenti dall'esecuzione del contratto preliminare e non riguardasse spese extra relative ad altri esborsi (quali quelli dovuti per la redazione preventiva del testo del contratto che era stata conferita al ricorrente dal promittente venditore), non ponendo la contestata clausola di cui al n. 8 un esplicito riferimento ad essi e non essendo gli stessi in rapporto di causalità diretta con la stipula del preliminare (cfr., al riguardo, Cass. n. 8237 del 1990 e, da ultimo, Cass. n. 7004 del 2012).

In particolare, la Corte territoriale ha esattamente osservato che la consulenza per una migliore elaborazione di un contratto non può costituire fonte di spesa derivante dalla stessa convenzione, poichè quest'attività - che era stata pacificamente conferita al ricorrente dal promittente venditore (in virtù della stipula di un pregresso contratto d'opera professionale) - precedeva la conclusione del contratto.

Pertanto, il giudice di appello ha ritenuto correttamente che, nel caso di specie, mancasse sia la fonte contrattuale diretta (ovvero il conferimento dell'incarico da parte del xxx al ricorrente) che la diversa fonte desumibile dal contenuto del contratto. Pertanto, deve ritenersi che la Corte di merito abbia congruamente applicato i principi giuridici affermati dalla giurisprudenza di questa Corte, sulla base dei quali, in virtù del corretto inquadramento dei criteri ermeneutici relativi alle clausole contrattuali e ponendo riferimento all'ambito di operatività del disposto dell'art. 1475 c.c., si è statuito che per "spese accessorie" della compravendita devono intendersi solo quelle necessarie alla "conclusione del contratto" (cfr. Cass. n. 2078 del 1978 e Cass. n. 843 del 2007) e non anche quelle relative ad attività prodromiche che non hanno alcun rapporto di strumentante e causalità per la conclusione del contratto stesso (come, per l'appunto, quelle inerenti alla predisposizione - da parte di un terzo - del preventivo testo del relativo contratto preliminare, il cui incarico, nel caso di specie, era stato conferito dal promittente

venditore, che, perciò, rivestiva la qualità di effettivo committente dell'opera professionale compiuta dal professionista, per l'appunto, incaricato:v., sul punto, anche Cass. n. 7309 del 2000 e Cass. n. 19596 del 2004).

9. In definitiva, alla stregua delle ragioni complessivamente svolte, il ricorso principale deve essere integralmente respinto, con conseguente assorbimento dell'esame delle censure poste a fondamento del ricorso incidentale.

Da tale pronuncia deriva la condanna del soccombente ricorrente principale al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo sulla scorta dei nuovi parametri previsti per il giudizio di legittimità dal D.M. Giustizia 20 luglio 2012, n. 140 (applicabile nel caso di specie in virtù dell'art. 41 dello stesso D.M.: cfr. Cass., S.U., n. 17405 del 2012).

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso il ricorso principale e dichiara assorbito il ricorso incidentale. Condanna il ricorrente principale al pagamento delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi Euro 2.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 20 febbraio 2014.

Depositato in Cancelleria il 16 aprile 2014