

Centro Studi

**D**iritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - 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) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - 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.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

## **Testimonianza, limiti legali di ammissibilità: non operano quando la stessa è diretta non già a contestare il contenuto di un documento, ma a renderne esplicito il significato**

*I limiti legali di ammissibilità della [prova orale](#) non operano quando la stessa sia diretta non già a contestare il contenuto di un documento, ma a renderne esplicito il significato; in particolare il divieto dell'ammissione della prova testimoniale stabilito dall'art. 2722 c.c., in ordine ai patti aggiunti o contrari al contenuto negoziale di un documento, riguarda solo gli accordi diretti a modificare, ampliandolo o restringendolo, il contenuto del negozio, mentre non investe la prova diretta ad individuarne la reale portata attraverso l'accertamento degli elementi di fatto che determinarono il consenso dei contraenti (nella specie, si poneva con particolare forza il problema di chiarire il contenuto della pattuizione, soprattutto alla luce della clausola, contenuta nel contratto, secondo la quale l'appartamento di cui si tratta sarebbe stato trasferito "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", clausola che, come rilevano i ricorrenti, evocava modifiche strutturali).*

NDR: in senso conforme Cass. n. 4601 del 2017.

## **Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 27.5.2020, n. 9952**

...omissis...

Fatti di causa

*omissis* convennero in giudizio *omissis*, esponendo di aver stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di un appartamento in *omissis* per il prezzo di Euro *omissis*; di aver versato la somma di Euro 20658,28 quale acconto e caparra confirmatoria; di essersi determinati all'acquisto perchè dello stesso faceva parte una veranda di mq. 27; di aver concluso l'affare con la intermediazione dello Studio *omissis* s.a.s. e di aver corrisposto a quest'ultima la somma di Euro 3821,28 quale provvigione; di avere accertato, prima della stipula dell'atto pubblico, che la veranda era abusiva e che non era stata presentata alcuna istanza di condono. Ritenendo che l'abuso rendesse nullo il preliminare, e che i promittenti venditori dovessero considerarsi inadempienti, dichiararono di esercitare la facoltà di recesso ex art. 1385 c.c., chiedendo altresì la condanna del mediatore alla restituzione della somma versata a titolo di provvigione.

I promittenti venditori convenuti dedussero che la veranda non era oggetto della compravendita, la quale comprendeva solo il terrazzino senza alcuna struttura, e che gli attori si erano resi inadempienti all'obbligo di stipulare il definitivo, non presentandosi davanti al notaio.

Il Tribunale accolse le domande attoree, ritenendo che la veranda fosse inclusa nell'oggetto della promessa di vendita, e che, quindi, l'averne taciuto ai promissari acquirenti la irregolarità giuridica integrasse grave inadempimento, tale da giustificare la risoluzione del contratto o il recesso unilaterale della parte adempiente, e condannò i promittenti venditori al pagamento del doppio della caparra versata e il mediatore alla restituzione della provvigione.

Su gravame dei convenuti la Corte d'appello di Palermo, con sentenza depositata il 10 dicembre 2014, in riforma della sentenza di primo grado, rigettò la domanda degli appellati e dichiarò il diritto degli appellanti di trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra. Rigettò, invece, l'appello incidentale dello Studio *omissis* s.a.s.. Osservò il giudice di secondo grado che dal tenore letterale del contratto preliminare risultava che la vendita riguardava, oltre i tre vani, il terrazzino di circa mq. 27, e non una veranda, e che il Tribunale, in forza del divieto di cui all'art. 2722 c.c., non avrebbe dovuto ammettere la prova per testi diretta a provare circostanze contrarie al contenuto del patto scritto. I promittenti venditori si erano dichiarati disponibili a smontare la struttura metallica abusiva. Gli appellati invece avevano rappresentato di essersi determinati all'acquisto essenzialmente per usufruire della veranda e di non avere pertanto più interesse all'acquisto, in mancanza della stessa, nonostante non fosse stato nemmeno allegato che i venditori fossero stati messi al corrente di tale interesse. Nè aveva rilievo, secondo la Corte di merito, la generica dizione contenuta nel preliminare, secondo cui l'immobile sarebbe stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, trattandosi di mera clausola di stile.

L'appello incidentale della Studio *omissis* fu rigettato alla stregua del rilievo che il non aver informato i promissari acquirenti della esistenza di una irregolarità urbanistica non sanata configurava inadempimento dell'obbligo, del mediatore, previsto dall'art. 1759 c.c., comma 1, di comunicare alle parti le circostanze a lui note circa la valutazione dell'affare che possano influire sulla conclusione dello stesso.

Per la cassazione di tale sentenza ricorrono *omissis* sulla base di due motivi. Resistono con controricorso *omissis* e gli altri.

Ragioni della decisione

---

Con il primo motivo di ricorso si deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 2722 e 2729 c.c., nonché degli artt. 1362, 1363 e 1366 c.c.. Avrebbe errato la Corte di merito nel rilevare la inammissibilità della prova per testi, sulla base della quale il giudice di primo grado aveva deciso la controversia ritenendo che, nonostante il tenore letterale del contratto preliminare - ove si faceva riferimento alla vendita di un appartamento composto da "tre vani, cucina, wc, bagno, wc doccia, ripostiglio, saletta, sala, due piccoli disimpegni e terrazzino retrostante alla via *omissis* esteso circa mq. 27" -, il terrazzino fosse in realtà una veranda. La Corte d'appello aveva sostenuto, in forza del divieto di provare per testi circostanze contrarie al contenuto di un patto scritto, stabilito dall'art. 2722 c.c., la inammissibilità delle prove dirette a dimostrare con riguardo ad un rapporto convenzionale una disciplina pattizia diversa da quella risultante dalla scrittura che lo documenta, in dipendenza dell'allegata stipulazione di verbale di accordi integrativi o contrari in un momento anteriore o contemporaneo a quello di formazione della scrittura. Secondo i ricorrenti, la prova di cui si tratta non era intesa a smentire il contenuto della pattuizione, ma solo a precisarlo, tenuto anche conto della clausola contrattuale secondo la quale l'immobile de quo sarebbe stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava. I ricorrenti ravvisano nella decisione impugnata anche la violazione del principio alla stregua del quale il contratto deve essere interpretato secondo buona fede.

La doglianza è meritevole di accoglimento.

Secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, i limiti legali di ammissibilità della prova orale non operano quando la stessa sia diretta non già a contestare il contenuto di un documento, ma a renderne esplicito il significato; in particolare il divieto dell'ammissione della prova testimoniale stabilito dall'art. 2722 c.c., in ordine ai patti aggiunti o contrari al contenuto negoziale di un documento, riguarda solo gli accordi diretti a modificare, ampliandolo o restringendolo, il contenuto del negozio, mentre non investe la prova diretta ad individuarne la reale portata attraverso l'accertamento degli elementi di fatto che determinarono il consenso dei contraenti (v., ex aliis, Cass., sent. n. 4601 del 2017).

Nella specie, si poneva con particolare forza il problema di chiarire il contenuto della pattuizione, soprattutto alla luce della clausola, contenuta nel contratto, secondo la quale l'appartamento di cui si tratta sarebbe stato trasferito "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", clausola che, come rilevano i ricorrenti, evocava modifiche strutturali. E, dunque, correttamente il giudice di prime cure, non essendosi limitato, in ossequio ai criteri ermeneutici legali di cui agli artt. 1362 c.c. e segg., all'esame del dato formale risultante dal tenore letterale del contratto, ove si faceva riferimento ad un terrazzino, ma avendo valutato la predetta clausola, e valorizzato il comportamento delle parti, ed in particolare della parte venditrice - che aveva mostrato ai promittenti acquirenti l'appartamento fornito di veranda, senza comunicarne la natura abusiva - ritenne la necessità di procedere all'approfondimento istruttorio testimoniale, dal quale egli trasse il convincimento del peculiare interesse degli acquirenti alla veranda, che si poneva come elemento essenziale della formazione del consenso, e del legittimo affidamento dei promissari acquirenti sulla inclusione nella vendita della veranda, invece risultata caratterizzata da irregolarità urbanistica.

La Corte d'appello ha, dunque, errato nell'applicazione delle norme in tema di limiti alla prova testimoniale.

Resta assorbito dall'accoglimento del primo motivo di ricorso l'esame del secondo, con il quale si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1385 c.c., in cui è incorsa la Corte di merito facendo scaturire la sua decisione di accoglimento del gravame dalla mancata rivalutazione del quadro probatorio dal quale emergeva l'inadempimento dei venditori.

Conclusivamente, deve essere accolto il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo. La sentenza impugnata deve essere cassata in relazione al motivo accolto e la causa

rinvia ad altra sezione della Corte d'appello di Palermo - cui è demandato altresì il regolamento delle spese del presente giudizio - che la riesaminerà alla luce dei criteri espressi sub 2.

PQM

La Corte accoglie il primo motivo, assorbe il secondo. Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'appello di Palermo.

---

**COORDINATORE Redazionale:** Giulio SPINA

---

**Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:**

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)  
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)  
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

---

**Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:**

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

---

**SEGRETERIA del Comitato Scientifico:** Valeria VASAPOLLO

---



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

