

Vendita di immobile senza l'indicazione nell'atto scritto relativa all'effettuazione a corpo o a misura del trasferimento di proprietà Corte di Cassazione, sez. II, ordinanza n. 1742 del 20 gennaio 2022

Patto verbale chiarificatore non in contrasto con il detto atto – Ammissibilità della prova testimoniale pur nel rispetto del divieto di cui all'art. 2722 c.c. ove tesa a meglio chiarire la volontà dei contraenti, Fattispecie – Prova per testi – Ammissibilità della prova relativa all'esistenza di un accordo verbale riguardante una pattuizione sulla misura ed all'entità del bene venduto – Cass., sez. II, ordinanza n. 1742 del 20 gennaio 2022, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. L'attore, acquirente di un immobile, senza indicazione nel contratto scritto se la vendita sia stata effettuata a misura o a corpo, agiva in giudizio per l'accertamento, previa ammissione di idonea prova per testi in tema, sulla reale volontà contrattuale delle parti, ammissibile poiché tesa esclusivamente al chiarimento degli intendimenti negoziali dei contraenti e, quindi, non in contrasto con il disposto di cui all'art. 2722 c.c..

Decisione. La Suprema Corte, premesso che non rientrano nel concetto di patti aggiunti o contrari al contenuto del documento contrattuale, circa i quali opera, ai sensi dell'art. 2722 c.c., il divieto d'ammissione della prova per testi, il cui contenuto od oggetto non risulti in alcun modo previsto dal contratto (non potendo, quindi, ritenersi ricomprese nel documento scritto), ha affermato il seguente principio: *“ la prova testimoniale deve ritenersi ammissibile quando non miri a modificare, ampliare o alterare la disciplina obiettiva prevista nel contratto scritto, ma abbia elementi di mera integrazione e chiarificazione del contenuto della volontà negozi, talchè, in caso di vendita di un immobile,, quando il bene sia contrattualmente individuato nella sua localizzazione e struttura, in modo sufficientemente certo, ma non ne sia precisata la consistenza e siano da escludere sia la vendita a corpo che quella a misura oppure di specie, è ammissibile la prova testimoniale volta ad accertare l'intervenuta pattuizione circa la misura del bene e la sua entità”* (conf. Cass. n. 28407/2018 e Cass. n. 14024/2005, con le quali si era già precisato chiaramente che *“il divieto di dimostrare con testi la conclusione di accordi anteriori o contemporanei rispetto ad un contratto stipulato in forma scritta, opera quando la prova si riferisce alla contrarietà tra ciò che si sostiene essere pattuito e quella che risulta documentato, con divieto di cui all'art. 2722 cit.: divieto, superabile ove tenda solo a fornire elementi idonei a chiarire o interpretare il contenuto del documento”*).