

Requisiti (elementi del contratto) - requisiti accidentali - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 5976 del 06/03/2024 (Rv. 670493-01)

Condizione (nozione, distinzione) - avveramento - mancanza per causa imputabile al controinteressato - Condizione sospensiva potestativa mista apposta ad un contratto preliminare di compravendita - Interesse all'avveramento in capo ad entrambe le parti - Applicabilità della finzione di avveramento - Esclusione.

Nel caso in cui le parti subordinino gli effetti di un contratto preliminare di compravendita immobiliare alla condizione che il promissario acquirente ottenga da un ente pubblico la necessaria autorizzazione amministrativa, la relativa condizione è qualificabile come "mista", dipendendo la concessione dei titoli abilitativi urbanistici non solo dalla volontà della P.A., ma anche dal comportamento del promissario acquirente nell'approntare la relativa pratica, sicché la mancata concessione del titolo comporta le conseguenze previste in contratto, senza che rilevi, ai sensi dell'art. 1359 c.c., un eventuale comportamento omissivo del promissario acquirente, sia perché tale disposizione è inapplicabile nel caso in cui la parte tenuta condizionatamente ad una data prestazione abbia anch'essa interesse all'avveramento della condizione, sia perché l'omissione di un'attività in tanto può ritenersi contraria a buona fede e costituire fonte di responsabilità, in quanto l'attività omessa costituisca oggetto di un obbligo giuridico, e la sussistenza di un siffatto obbligo deve escludersi per l'attività di attuazione dell'elemento potestativo in una condizione mista, con conseguente esclusione dell'obbligo di considerare avverata la condizione.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 5976 del 06/03/2024 (Rv. 670493-01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1359, Cod_Civ_art_1360, Cod_Civ_art_2932