

Cassazione civile, sez. II 06/10/2014 n. 20993

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

sentenza

sul ricorso 2988 - 2009 R.G. proposto da:

\_\_\_\_\_ (già \_\_\_\_\_ s.r.l.) -  
c.f. (OMISSIS) - in persona del legale rappresentante pro tempore  
rappresentata e difesa in virtù di procura speciale a margine del  
ricorso dagli avvocati \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ed  
elettivamente domiciliata in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
presso lo studio dell'avvocato \_\_\_\_\_;  
- ricorrente -

contro

A.B., (OMISSIS) rappresentato e difeso in virtù  
di procura speciale a margine del controricorso dall'avvocato  
\_\_\_\_\_ ed elettivamente domiciliato in \_\_\_\_\_, alla via  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;  
- controricorrente - ricorrente incidentale -

Avverso la sentenza n. 291 dei 8.2/25.6.2008 della corte d'appello di  
Cagliari;

Udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 26  
giugno 2014 dal consigliere dott. Luigi Abete;

Udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore  
generale dott. \_\_\_\_\_, che ha concluso per la declaratoria  
di inammissibilità, in subordine, per il rigetto e del ricorso  
principale e del ricorso incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 12.2.1999 A.B. citava a comparire davanti al tribunale di Cagliari la  
\_\_\_\_\_ s.r.l.

Esponneva che con atto pubblico in data 25.8.1997 aveva acquistato dalla società convenuta un im-  
mobile in (OMISSIS) per il prezzo di L. 160.000.000; che nondimeno la società venditrice non aveva  
provveduto alla ultimazione dell'immobile nè alla data del 30 aprile 1997, benchè a tanto obbligata  
alla stregua del preliminare in precedenza siglato, nè alla data del rogito notarile nè alla data del 20  
dicembre 1997, data, quest'ultima, in cui la \_\_\_\_\_ gli aveva rimesso un  
prospetto riepilogativo alla cui stregua si assumeva creditrice per l'importo di L. 8.146.216, a titolo  
di corrispettivo per "opere extra contratto" giammai eseguite e giammai richieste, e per l'importo di  
L. 16.700.000, a titolo di residuo prezzo; che, all'esito di taluni sopralluoghi, aveva riscontrato che  
l'immobile presentava macroscopici difetti di esecuzione e versava in stato di abbandono;

che su sua istanza era stato dapprima autorizzato il sequestro giudiziario dell'immobile e successivamente era stato disposto accertamento tecnico preventivo.

Chiedeva che la s.r.l. convenuta fosse condannata a consegnargli l'unità immobiliare acquistata col rogito del 25.8.1997 e ad eseguire a propria cura e spese gli interventi tutti necessari onde eliminare i difetti e le difformità riscontrate ovvero, accertata la diminuzione di valore del cespite correlata ai difetti e alle difformità, che fosse proporzionalmente ridotto il prezzo di acquisto con condanna della venditrice alla restituzione, con gli interessi, delle somme indebitamente percepite; che la convenuta fosse condannata a risarcirgli il danno sofferto in dipendenza della protratta indisponibilità dell'immobile.

Costituitasi, la convenuta eccepiva in via preliminare, ai sensi dell'art. 1495 c.c., commi 1 e 3, la decadenza dalla garanzia e la prescrizione della relativa azione; nel merito, chiedeva il rigetto dell'avversa domanda ed in via riconvenzionale la condanna dell'attore al pagamento del residuo prezzo e del corrispettivo delle opere extra contratto eseguite.

Segnatamente deduceva che il ritardo nella ultimazione dei lavori era stato cagionato dalla difficoltà di reperimento dei materiali pregiati richiesti dall'attore; che non aveva provveduto alla consegna dell'immobile in attesa della corresponsione del saldo del prezzo e del pagamento dei lavori extra contratto; che la dichiarazione di pagamento del saldo inserita nel rogito notarile era simulata in dipendenza di un'esplicita richiesta in tal senso formulata dall'acquirente onde conseguire un mutuo regionale a tasso agevolato.

All'esito dell'istruttoria con sentenza dei 17.12.2004/20.1.2005 il tribunale adito, respinte le preliminari eccezioni, condannava la convenuta s.r.l. alla eliminazione delle difformità riscontrate dal consulente tecnico e alla consegna dell'immobile in perfetto stato, condannava l'attore al pagamento del residuo prezzo di Euro 8.624,80, rigettava ogni ulteriore pretesa e compensava integralmente le spese di lite.

Interponeva appello A.B..

Resisteva la convenuta e esperiva al contempo appello incidentale.

Con sentenza n. 291 dei 8.2/25.6.2008 la corte d'appello di Cagliari, in accoglimento dell'appello principale, dichiarava non dovuta dall'appellante la somma di Euro 8.624,80, condannava la convenuta "ad eliminare le anomalie rilevate dal consulente tecnico alla pag. 14 dell'A.T.P." (così sentenza d'appello, pag. 12), rigettava l'appello incidentale, compensava fino a concorrenza di 1/3 le spese del doppio grado, dei procedimenti cautelari ante causam e di c.t.u., condannava l'appellata a rimborsare a controparte i residui 2/3.

La corte distrettuale esplicitava - tra l'altro - che "la quietanza... integra..., tra le parti, confessione stragiudiziale proveniente dal creditore e rivolta al debitore" (così sentenza d'appello, pag. 7); che, conseguentemente, "l'esistenza del fatto estintivo (pagamento) attestato dalla quietanza può essere contestata soltanto mediante la prova degli stessi fatti (errore di fatto o violenza) richiesti dall'art. 2732 cod. civ. perchè venga meno l'efficacia della confessione; sicchè sono... irrilevanti il dolo e la simulazione" (così sentenza d'appello, pag. 7); che, d'altro canto, "nel caso in esame è evidente che l'interesse prevalente delle parti era quello di ricevere ed eseguire un'opera, per cui la normativa applicabile è quella dettata in materia di appalto" (così sentenza d'appello, pag. 8), che, inoltre, "al momento del rogito notarile... le parti... si accordarono perchè i lavori proseguissero ed il bene ri-

manesse nella disponibilità del costruttore" (così sentenza d'appello, pag. 8), che dunque la [redacted] andava condannata all'esecuzione altresì dei lavori "necessari per eliminare i difetti di esecuzione descritti dal C.T.U. nella pag. 14 della relazione" (così sentenza d'appello, pag. 10).

Avverso tale sentenza la [redacted] (già [redacted] s.r.l) ha proposto ricorso; ne ha chiesto sulla scorta di tre motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione in ordine alle spese di giudizio.

A.B. ha depositato controricorso contenente ricorso incidentale fondato su due motivi, ciascuno articolato in forma plurima; ha chiesto rigettarsi l'avverso ricorso ed, in accoglimento del ricorso incidentale, cassarsi la statuizione impugnata con ogni conseguente statuizione.

La [redacted] s.r.l. ha depositato controricorso onde resistere all'avverso ricorso incidentale.

A.B. ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la ricorrente principale deduce in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), il vizio di omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia.

Adduce che la corte di merito "ha... qualificato quietanza a saldo la dichiarazione di avvenuto pagamento di cui al rogito; mentre al contrario ha riconosciuto la non completa e definitiva ultimazione dell'opera a causa dei lavori ancora in corso, asserita invece come completata e ultimata, così risultante dagli stessi preliminare e dal rogito" (così ricorso principale, pag. 10).

Con il secondo motivo la ricorrente principale deduce in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), la "violazione e falsa applicazione di norme di diritto circa la corretta qualificazione giuridica del preliminare e del rogito sul bene alienato" (così ricorso principale, pag. 11).

Adduce che "un più attento esame dei due negozi - preliminare e rogito - avrebbe dovuto condurre alla qualificazione di compravendita avuto riguardo a vari elementi, non ultimo quello temporale della stipulazione dei due negozi, funzionalmente collegati" (così ricorso principale, pag. 12); che al cospetto "di una evidentissima tipica figura di compravendita... ne consegue la piena assoluta applicabilità delle eccezioni sollevate relative alla decadenza e alla prescrizione ex art. 1495 cod. civ. al caso concreto" (così ricorso principale, pag. 13).

Con il terzo motivo la ricorrente principale deduce in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), "1) omessa, insufficiente contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia prospettata dalle parti... 2) omesso, insufficiente - contraddittorio esame della condotta processuale ed extraprocessuale delle parti, prospettata da una parte e rilevabile d'ufficio, in violazione dell'art. 116 c.p.c." (così ricorso principale, pag. 14).

Adduce che "nella motivazione della impugnata sentenza si è indugiato a confrontare e differenziare i concetti di simulazione e falso, quasi che la simulazione non contenesse o configurasse di per sè un falso nel senso di un quid non rispondente al vero (saldo prezzo) e invocando persino un non corretto richiamo all'art. 2732 c.c. in tema di revoca della confessione, non pertinente alla materia" (così ricorso principale, pagg. 14 -15).

Con il primo motivo il ricorrente incidentale deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), il vizio di "omessa pronunzia sulla eccezione di inammissibilità dell'appello incidentale per difetto di specificità" (così ricorso incidentale, pag. 35);

deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), il vizio di "omessa motivazione sul rigetto dell'eccezione di inammissibilità dell'appello incidentale per difetto di specificità" (così ricorso incidentale, pag. 36); deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), il vizio di "omesso rilievo dell'inammissibilità dell'appello incidentale" (così ricorso incidentale, pag. 36);

deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), la "violazione dell'art. 342 c.p.c." (così ricorso incidentale, pag.

37).

Con il secondo motivo il ricorrente incidentale deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), la "violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato" (così ricorso incidentale, pag. 39); deduce, segnatamente, che "la Corte d'appello ha accolto la domanda di esatto adempimento, senza procedere preliminarmente all'esame della domanda di riduzione del prezzo che risultava formulata in via principale" (così ricorso incidentale, pag. 39); deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), il vizio di "omessa motivazione sul rigetto della domanda di riduzione del prezzo" (così ricorso incidentale, pag. 40); deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), il vizio di "falsa applicazione dell'art. 1668 c.c." (così ricorso incidentale, pag.

40); deduce, segnatamente, che in virtù dell'art. 1668 c.c., scritto in tema di appalto, la domanda di riduzione del prezzo, da egli formulata in via principale, "rientrava certamente nel novero dei rimedi che, anche aderendo all'operazione qualificatoria operata d'ufficio dalla Corte cagliaritano, competevano al committente" (così ricorso incidentale, pag. 41).

I motivi tutti del ricorso principale risultano strettamente connessi; se ne giustifica la contestuale disamina.

I motivi tutti del ricorso principale, comunque, sono destituiti di fondamento.

Si evidenzia previamente, segnatamente in ordine al primo motivo, che, in ossequio al canone di cosiddetta autosufficienza del ricorso per cassazione, quale positivamente sancito all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6), (al riguardo cfr. Cass. 20.1.2006, n. 1113, secondo cui il ricorso per cassazione - in forza del principio di cosiddetta "autosufficienza" - deve contenere in sé tutti gli elementi necessari a costituire le ragioni per cui si chiede la cassazione della sentenza di merito ed, altresì, a permettere la valutazione della fondatezza di tali ragioni, senza la necessità di far rinvio ed accedere a fonti esterne allo stesso ricorso e, quindi, ad elementi od atti attinenti al pregresso giudizio di merito), ben avrebbe dovuto la ricorrente principale riprodurre più o meno testualmente il dettato del rogito notarile in data 25.8.1997, quanto meno limitatamente ai passaggi sulla cui scorta ed in relazione ai quali ha ipotizzato il vizio di motivazione, onde consentire a questa Corte i sollecitati riscontri.

Si evidenzia altresì che questa Corte non può che ribadire - in proposito - i propri insegnamenti.

Ovvero, da un canto, l'insegnamento - peraltro puntualmente richiamato dalla corte distrettuale - secondo cui la quietanza costituisce atto unilaterale di riconoscimento del pagamento ed integra, tra le parti, confessione stragiudiziale - proveniente dal creditore e rivolta al debitore - che fa piena prova della corresponsione di una specifica somma di denaro per un determinato titolo; cosicché l'esistenza del fatto estintivo (pagamento) da essa attestato può essere contestata soltanto mediante la prova degli stessi fatti (errore di fatto o violenza) richiesti dall'art. 2732 c.c. per privare di efficacia la confessione, essendo irrilevanti il dolo e la simulazione (cfr. in tal senso Cass. 22.2.2006, n. 3921, ove si soggiunge che non è ammissibile la prova testimoniale o per presunzioni diretta a di-

mostrare la simulazione assoluta della quietanza, che dell'avvenuto pagamento costituisce documentazione scritta, ostandovi l'art. 2726 c.c., che, estendendo al pagamento il divieto, sancito dall'art. 2722 c.c., di provare con testimoni patti aggiunti o contrari al contenuto del documento contrattuale, esclude che con tale mezzo istruttorio possa dimostrarsi l'esistenza di un accordo simulatorio concluso allo specifico fine di negare l'esistenza giuridica della quietanza, nei confronti della quale esso si configura come uno di quei patti, anteriori o contestuali al documento, vietati in virtù del combinato disposto dei citati artt. 2722 e 2726 c.c.; Cass. 23.L2007, n. 1389).

Ovvero, dall'altro, l'insegnamento secondo cui i limiti legali di ammissibilità della prova testimoniale e presuntiva operano allorchè si ambisce a dimostrare per un rapporto convenzionale una disciplina pattizia diversa da quella risultante dalla scrittura che la documenta, in dipendenza dall'asserita stipulazione verbale di accordi integrativi o contrari in un momento anteriore o contemporaneo a quello di formazione della scrittura; cosicchè i limiti di ammissibilità non operano in relazione ai meri fatti storici dalla scrittura riferiti e rispetto ai quali il documento riveste un mero valore indiziario (cfr. Cass. 12.6.2012, n. 9526;

nella fattispecie di cui alla testè menzionata pronuncia questa Corte ha ritenuto legittimamente ammessi dal giudice di merito i capitoli di prova che tendevano a dimostrare un fatto storico - carenza d'impermeabilizzazione - diverso da quello risultante dal contratto scritto, nel quale si dava atto che i vani dell'immobile locato erano in buone condizioni; cfr. inoltre Cass. 5.7.1994, n. 6346).

Alla luce delle menzionate indicazioni giurisprudenziali si osserva quanto segue.

In primo luogo che la prospettazione, di cui al terzo motivo del ricorso principale, alla cui stregua "era necessario e indispensabile far figurare nell'atto pubblico anche l'avvenuto pagamento a saldo da parte dell' A., del corrispettivo della compravendita: dunque come tale parzialmente simulata, sul saldo del prezzo, in quanto contenente una falsa dichiarazione" (così ricorso principale, pag. 14), è destinata a non sortire esito alcuno.

In secondo luogo che non vi è alcun margine per scorgere l'incongruenza, supposta col primo motivo del ricorso principale, allorchè la corte di merito - che pur ha opinato nel senso dell'impossibilità di riscontrare la dedotta simulazione della quietanza di cui al rogito in data 25.8.1997 - ha viceversa affermato, ancorchè nello stesso rogito si fosse dato atto dell'ultimazione dei lavori, che "è pacifico in causa, sulla base delle emergenze processuali, che, all'atto della stipulazione del contratto definitivo,... la costruzione non era ancora stata portata a termine" (così sentenza d'appello, pag. 8).

Si osserva, per altro verso, che la deduzione di un vizio di motivazione della sentenza impugnata conferisce al giudice di legittimità non il potere di riesaminare il merito della intera vicenda processuale sottoposta al suo vaglio, bensì la sola facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico - formale, delle argomentazioni svolte dal giudice del merito, al quale spetta, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove, di controllarne l'attendibilità e la concludenza, di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi, dando, così, liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge; cosicchè il preteso vizio di motivazione, sotto il profilo della omissione, insufficienza, contraddittorietà della medesima, può legittimamente

dirsi sussistente solo quando, nel ragionamento del giudice di merito, sia rinvenibile traccia evidente del mancato (o insufficiente) esame di punti decisivi della controversia, prospettato dalle parti o rilevabile di ufficio, ovvero quando esista insanabile contrasto tra le argomentazioni complessivamente adottate, tale da non consentire l'identificazione del procedimento logico - giuridico posto a base della decisione (cfr. Cass. 9.8.2007, n. 17477; Cass. 7.6.2005, n. 11789).

Su tale scorta risultano immeritevoli di qualsivoglia seguito il rilievo secondo cui "non è dato ravvisare donde la Corte tragga la convinzione di un ulteriore preteso avvenuto accordo fra le parti... di continuare nei lavori sino alla definitiva esecuzione, dandone per scontata l'esistenza, senza riscontri probatori, documentali o testimoniali" (così ricorso principale, pag. 10), il rilievo secondo cui "non risponde al vero, nè risulta dagli atti e dall'esito delle prove acquisite, che le parti si accordarono... perchè i lavori proseguissero, sapendo esse che l'opera non era ancora finita" (così ricorso principale, pag. 12) ed il rilievo secondo cui la collocazione della cucina rifletterebbe un'esplicita richiesta dell'attuale controricorrente, "essendo ovvia e logica l'assoluta indifferenza e mancanza di alcun interesse per la Società, di sistemarla in un punto anzichè in un altro dell'appartamento, ma piuttosto in adesione alle specifiche richieste dell'interessato" (così ricorso principale, pag. 15).

E' bastevole puntualizzare, da un lato, che la corte di merito ha plausibilmente ancorato l'affermazione secondo cui, "al momento del rogito notarile... le parti... si accordarono perchè i lavori proseguissero ed il bene rimanesse nella disponibilità del costruttore" (così sentenza d'appello, pag. 8), al riscontro che, successivamente, "effettivamente, alcuni dei lavori furono eseguiti, in quanto furono realizzati i bagni e le pavimentazioni prima mancanti" (così sentenza d'appello, pag. 8).

E' bastevole puntualizzare, dall'altro, che la corte distrettuale ha fondato l'affermazione secondo cui "nessuna prova è stata fornita dalla                    in ordine alla asserita richiesta di modifiche da parte dell' A., anzi il suo assunto è stato... smentito" (così sentenza d'appello, pag. 10), sulle dichiarazioni testimoniali rese da A.A., "la cui attendibilità non è contestata dalla società appellata che, anzi, ha richiamato la sua deposizione a sostegno dei propri assunti difensivi" (così sentenza d'appello, pag. 9).

Da ultimo, in ordine precipuamente alle ragioni di cui al secondo motivo del ricorso principale, questo giudice del diritto non può che reiterare la propria elaborazione.

Ossia che, per stabilire l'esatta natura giuridica di un negozio giuridico complesso nel quale siano commisti e combinati elementi dell'appalto ed elementi della vendita, occorre seguire il criterio della prevalenza fra le prestazioni pattuite, sicchè il negozio deve essere assoggettato alla disciplina unitaria dell'uno o dell'altro contratto in base alla prevalenza degli elementi che concorrono a costituirlo; il fattore decisivo per stabilire tale prevalenza è dato dall'interesse che ha mosso le parti, avendosi una vendita se esse abbiano avuto fundamentalmente interesse a scambiarsi un bene in natura contro una somma di danaro, mentre deve ravvisarsi un appalto se l'interesse originario e fondamentale delle parti sia stato quello di compiere e, rispettivamente, ricevere un'opera (cfr. Cass. 26.4.1984, n. 2626, ove si soggiunge che il relativo accertamento costituisce apprezzamento di fatto sottratto al sindacato di legittimità, se congruamente e correttamente motivato).

Su tale base si rappresenta, da un lato, che la corte cagliaritana ha opinato - siccome premesso - nel senso che "nel caso in esame è evidente che l'interesse prevalente delle parti era quello di ricevere

ed eseguire un'opera, per cui la normativa applicabile è quella dettata in materia di appalto" (così sentenza d'appello, pag.

8), conseguentemente reputando che "non ricorre un'ipotesi di garanzia per i vizi della cosa venduta, ma di inesatto adempimento del contratto d'appalto" (così sentenza d'appello, pag. 9). Si rappresenta, dall'altro, che la ricorrente principale, a supporto della patrocinata qualificazione dell'operazione negoziale de qua agitur in guisa di compravendita, ha addotto che "sia dal preliminare che dal rogito, l'appartamento non risultava in via di costruzione ma completamente ultimato, salvo alcune piccole rifiniture in corso di completamento" (così ricorso principale, pag. 12).

Orbene, al riguardo, a conforto della correttezza della qualificazione operata dal secondo giudice, è sufficiente porre in risalto una ben precisa circostanza, di cui del resto la motivazione della statuizione in questa sede impugnata fornisce puntuale riscontro, ovvero la circostanza per cui alla data del rogito mancavano i pavimenti ed i servizi.

Evidentemente siffatto "particolare" costituisce indice che ex se ed esaustivamente depone nel senso che l'interesse prioritario delle parti è stato quello di compiere e, rispettivamente, ricevere un'opera.

L'esito infruttuoso del ricorso principale assorbe la disamina del primo motivo del ricorso incidentale.

In ogni caso il primo motivo del ricorso incidentale è destituito di fondamento.

E' sufficiente il riferimento all'insegnamento di questa Corte alla cui stregua il testo (applicabile *ratione temporis* al caso di specie) dell'art. 342 c.p.c. anteriore a quello risultante dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, nel disporre che la citazione di appello debba rispettare il requisito della specificità dei motivi nonché recare le indicazioni prescritte dall'art. 163 c.p.c., deve intendersi nel senso che la previsione del requisito della specificità assorbe i contenuti di cui al citato art. 163 c.p.c., comma 3 nn. 3 e 4 con la conseguenza che la mancata riproduzione, nella parte dell'atto di appello a ciò destinata, delle conclusioni relative ad uno specifico motivo di gravame non può per ciò solo equivalere a difetto di impugnazione ovvero essere causa di nullità della stessa, se dal contesto complessivo dell'atto risulti, sia pur in termini non formali, una univoca manifestazione di volontà di proporre impugnazione per quello specifico motivo (cfr. Cass. 15.11.2013, n. 25751).

Destituito di fondamento è, parimenti, il secondo motivo del ricorso incidentale.

Col secondo motivo A.B. denuncia, a rigore nel segno della previsione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 un *error in procedendo*, propriamente la violazione dell'art 112 c.p.c..

In tal guisa, in relazione all'errore denunciato, questa Corte di legittimità è senz'altro giudice del "fatto processuale" ed è investita del potere - dovere di procedere direttamente all'esame ed all'interpretazione degli atti processuali (cfr. Cass. 23.1.2006, n. 1221).

Su tale scorta si rileva che al punto n. 2) delle conclusioni rassegnate nell'iniziale atto introduttivo A.B. ebbe a domandare testualmente: "dichiarare tenuta e per l'effetto condannare la convenuta alla esecuzione, a propria cura e spese, di tutti gli interventi necessari ad eliminare i difetti di costruzione e le difformità rispetto alle caratteristiche promesse ed alle regole dell'arte riscontrati nell'immobile alienato ovvero, in via alternativa. accertata la diminuzione di valore del bene compravenduto conseguente ai difetti di esecuzione ed alle difformità esistenti, ridurre proporzional-

mente il prezzo, condannando la società venditrice alla ripetizione delle somme indebitamente percepite...".

E' ben evidente, quindi, che la domanda di riduzione del prezzo è stata formulata in via alternativa.

E' bastevole, pertanto, il rinvio all'insegnamento di questa Corte, secondo cui, poichè ben possono legittimamente proporsi nello stesso giudizio, in forma alternativa o subordinata, due o più domande, anche se fra loro concettualmente incompatibili, il giudice che accoglie una di esse non incorre nel vizio di ultrapetizione, in quanto il rapporto di alternatività non esclude che ciascuna di tali domande rientri nel petitum (cfr. in tal senso Cass. 23.2.1995, n. 2083; Cass. 19.7.2010, n. 16876).

La reciproca soccombenza giustifica l'integrale compensazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale; dichiara assorbito il primo motivo del ricorso incidentale; rigetta il secondo motivo del ricorso incidentale; compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della sez. seconda civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 26 giugno 2014.

Depositato in Cancelleria il 6 ottobre 2014