

il contratto di vendita di cosa futura prevede pur sempre come attività accessoria quella della realizzazione dell'opera da parte dell'alienante; c) la previsione dell'obbligo dell'alienante di realizzare l'opera «a perfetta regola d'arte» in quanto anche nella vendita di cosa futura devono essere preventivamente individuate le caratteristiche tecniche dell'opera medesima. * Cass. civ., **Sezioni Unite**, 12 maggio 2008, n. 11656, Hermes Srl in liq. c. Regione Calabria [RV602977]

1473. Determinazione del prezzo affidata a un terzo. - Le parti possono affidare la determinazione del prezzo a un terzo, eletto nel contratto o da eleggere posteriormente (1349).

Se il terzo non vuole o non può accettare l'incarico, ovvero le parti non si accordano per la sua nomina o per la sua sostituzione, la nomina, su richiesta di una delle parti, è fatta dal presidente del tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto (82 att.).

● In tema di nomina del terzo arbitratore nei casi previsti dal secondo comma dell'art. 1473 c.c., contro il provvedimento del presidente della corte d'appello, reso su reclamo avverso il decreto di nomina del presidente del tribunale ai sensi dell'art. 82 disp. att. c.c., non è esperibile il ricorso straordinario per cassazione ex art. 111 Cost., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione avente carattere non decisorio, bensì sostitutivo della volontà negoziale delle parti; né tale carattere viene meno allorché il giudice si pronuncia anche sulla contestata sussistenza dei presupposti della nomina, atteso che tale verifica non costituisce accertamento idoneo al giudicato, ma ha valenza meramente incidentale in funzione della nomina stessa, e lascia dunque impregiudicata la definizione di ogni questione in sede di giudizio contenzioso, il cui esito può anche porre nel nulla gli effetti della pronuncia presidenziale. (Nell' enunciare il principio di cui in massima, la S.C. ha altresì escluso che contro il provvedimento reso in sede di reclamo, ove erroneamente qualificato dal presidente della corte d'appello «ordinanza-sentenza», sia proponibile il ricorso ordinario per cassazione ex art. 360 c.p.c.). * Cass. civ., sez. I, 19 novembre 2003, n. 17527. [RV568285]

● Nel caso in cui le parti abbiano affidato ad un terzo la determinazione del prezzo della vendita, si applica l'art. 1349 c.c. per quanto riguarda l'estensione dei poteri del terzo, l'impugnabilità della sua determinazione o le conseguenze della omissione di quest'ultima. * Cass. civ., sez. II, 10 ottobre 1977, n. 4313.

● Ove sorga tra le parti una controversia circa la validità e l'efficacia d'un contratto di compravendita, per cui sia stato dalle parti convenuto di affidare ad un terzo la determinazione del prezzo, secondo

ovvero formulare la domanda di determinazione del prezzo prima che la causa sia rimessa all'udienza di discussione. * Cass. civ., sez. II, 28 maggio 1990, n. 4954, Muresu P. c. Muresu G.

1474. Mancanza di determinazione espressa del prezzo. - Se il contratto ha per oggetto cose che il venditore vende abitualmente e le parti non hanno determinato il prezzo, né hanno convenuto il modo di determinarlo, né esso è stabilito per atto della pubblica autorità [o da norme corporative] (!), si presume che le parti abbiano voluto riferirsi al prezzo normalmente praticato dal venditore.

Se si tratta di cose aventi un prezzo di borsa o di mercato, il prezzo si desume dai listini o dalle mercuriali del luogo in cui deve essere eseguita la consegna, o da quelli della piazza più vicina (1515³, 1518, 1696, 1735).

Qualora le parti abbiano inteso riferirsi al giusto prezzo, si applicano le disposizioni dei commi precedenti; e, quando non ricorrono i casi da essi previsti, il prezzo, in mancanza di accordo, è determinato da un terzo nominato a norma del secondo comma dell'articolo precedente (1561).

(!) *L'espressione «da norme corporative» è da ritenersi obbligata dal R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.*

● Quando le parti abbiano dichiarato nel contratto preliminare o definitivo di compravendita di riservarsi la fissazione del corrispettivo senza alcuna indicazione delle modalità della futura determinazione, il prezzo non può considerarsi ancora determinato, né determinabile ai sensi dell'art. 1474 c.c. con la conseguenza che, se in seguito non sia raggiunto l'accordo sull'ammontare del prezzo stesso o se tale determinazione non sia più possibile, il contratto deve ritenersi nullo, o comunque definitivamente non perfezionato e insuscettibile, quindi, di acquistare rilevanza giuridica. * Cass. civ., sez. II, 12 aprile 1988, n. 2891.

● Con riguardo ad un contratto, preliminare o definitivo, di compravendita, avente ad oggetto cioè il trasferimento di un bene dietro corrispettivo di un prezzo, la circostanza che il prezzo medesimo sia stato regolato, anziché con versamento della relativa somma, mediante estinzione di un debito del venditore, configura un fatto storico, esterno al contratto stesso e non incidente sui suoi elementi costitutivi. La prova per testi o presunzioni di detta circostanza, pertanto, non traducendosi nella prova della simulazione della compravendita, non è soggetta alle disposizioni in tema di simulazione dell'art. 1417 cod. civ. * Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 1984, n. 5405, Consolati c. Soc. Kometsan.

● Nel contratto di compravendita di merci appartenenti ad un *genus* (nella specie, carni bovine

idonea ad integrare il requisito della determinatezza o determinabilità dell'oggetto, la ricorrenza dell'ulteriore requisito della determinatezza o determinabilità del prezzo non resta esclusa dalla circostanza che le parti abbiano fatto riferimento ad accordi da prendersi in proposito in un momento successivo, implicando ciò l'intento delle parti medesime, in difetto di accordo, di rimettersi a criteri di equo apprezzamento, affidandone al giudice l'applicazione. * Cass. civ., sez. II, 23 maggio 1985, n. 3109.

● In base ai principi fissati negli artt. 1346 e 1474 c.c., ai fini della determinabilità di un elemento del contratto (nel caso, del prezzo della compravendita), è necessario che i parametri fissati dalle parti abbiano tale carattere di precisazione e di concretezza da permetterne la futura determinazione ad esse stesse, ovvero al giudice in caso di loro dissenso, senza che intervenga un'ulteriore determinazione di volontà delle parti stesse; tale requisito va riconosciuto sussistente ove la determinazione del prezzo venga dalle parti collegata al criterio del prezzo ricavabile da una libera contrattazione ovvero di quello che la parte acquirente pagherà in sede di futuri acquisti nella zona adiacente l'immobile compravenduto: in ambi i casi, infatti, la determinazione del prezzo resta ancorata a criteri obbiettivi, per cui l'eventuale disaccordo sul punto tra le parti in sede di determinazione concreta del prezzo ben può essere risolto dal giudice, che quindi sovrapporrà in via autoritaria la propria determinazione a quella non raggiunta dalle parti sulla base dei criteri obbiettivi pur da esse stabiliti in contratto. * Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1985, n. 3853.

● Con riguardo a contratto preliminare di compravendita immobiliare, non può ritenersi determinato o determinabile il prezzo che le parti si siano riservate di fissare successivamente senza però indicare i criteri per stabilirlo, né a tale mancanza può supplirsi, a norma dell'art. 1474, comma primo c.c., in base al criterio del prezzo normalmente praticato dal venditore, giacché a tale criterio può farsi ricorso solo nel caso di merci di larga produzione oggetto di molteplici contrattazioni e non anche quando si tratti di beni appartenenti ad un genere limitato, rispetto ai quali non è concepibile una molteplicità e continuità di contrattazioni omogenee. * Cass. civ., sez. I, 5 aprile 1990, n. 2804, Lizzio c. Ferlito.

● Se il contratto ha per oggetto cose che il venditore vende abitualmente, o la somministrazione di beni a carattere periodico ai sensi — rispettivamente — degli articoli 1474 e 1561 c.c., la mancata determinazione espressa del prezzo non ne importa la nullità, giacché si presume che le parti abbiano voluto riferirsi al prezzo normalmente praticato dal venditore, che, se si tratta di cose aventi un prezzo di borsa o di mercato,

eseguita la consegna o da quelli della piazza più vicina (per la compravendita) ovvero dai listini o dalle mercuriali del luogo in cui devono essere eseguite le prestazioni (per la somministrazione). (In applicazione del suindicato principio la S.C. ha escluso la nullità del contratto avente ad oggetto merce il cui prezzo era stato determinato dal giudice di merito mediante C.T.U., avuto riguardo ai prezzi ricavabili dalle fatture facenti espresso riferimento agli articoli messi in vendita). * Cass. civ., sez. III, 8 maggio 2006, n. 10503, Faro Srl c. D'Accordi. [RV590824]

1475. Spese della vendita. - Le spese del contratto di vendita e le altre accessorie (1510²) sono a carico del compratore, se non è stato pattuito diversamente (1196, 1479², 1493, 1539, 1554, 2670).

● Per «spese del contratto di compravendita», che l'art. 1475 c.c. pone in via generale a carico del compratore, devono intendersi tutte quelle che siano necessarie per la conclusione del contratto e siano, perciò, con questo in stretto rapporto di causalità, efficienza e strumentalità, con la conseguenza che vanno escluse soltanto quelle spese per cui risulti mancante un rapporto causale — anche sotto il profilo della inutilità evidente e della esorbitanza delle stesse — ovvero l'eventuale contrario accordo delle parti. Costituiscono pertanto «spese» della compravendita, a carico anche del compratore, ai sensi dell'art. 1475 cit. — in quanto strumentalmente compiute per rendere possibile il negozio — gli onorari spettanti ad un professionista per la redazione di una relazione tecnica per il frazionamento e di una planimetria che, costituenti parte integrante dell'atto pubblico di vendita di un immobile, siano state effettuate su incarico del solo venditore. * Cass. civ., sez. II, 13 agosto 1990, n. 8237, Vacchetti c. Pisani.

● La provvigione dovuta al mediatore non rientra tra le spese del contratto di compravendita e le altre accessorie che, salvo diverso accordo delle parti, l'art. 1475 c.c. pone a carico del compratore perché la relativa spesa non è accessoria al contratto di compravendita, scaturendo da un diverso rapporto, quello di mediazione, e del diritto che, nell'ambito di questo rapporto, è attribuito al mediatore nei confronti di ciascuna delle parti che ha concluso l'affare e per la quota ad esso spettante (art. 1755 c.c.). * Cass. civ., sez. II, 24 febbraio 1993, n. 2263, Marino c. Brandino.

● La norma dell'art. 1475 del codice civile la quale dispone che le spese del contratto di compravendita sono a carico dell'acquirente se le parti non abbiano pattuito diversamente, ha carattere suppletivo, in quanto riconosce sul punto l'efficacia primaria della volontà delle parti, e pone