

Tribunale Torre Annunziata, II sez. Civile – Giudice dott.ssa Silvia Blasi, sent. ex art. 281 sexies c.p.c del 20.9.2016

Obbligazioni e contratti – contratto di permuta – interpretazione del contratto - qualificazione giuridica – criterio soggettivo - volontà delle parti

Art. 1552 c.c.

Art. 1362 c.c.

La qualificazione giuridica di un contratto traslativo della proprietà di un bene per il quale la controprestazione è costituita, in parte da una cosa in natura e in parte da una somma di denaro, va valutata ai sensi dell'art. 1362 c.c. Pertanto, occorre avere riguardo alla comune volontà delle parti e accertare se esse hanno voluto cedere un bene contro una somma di denaro, commutando parte di tale somma con altro bene, o hanno concordato lo scambio di beni in natura, al solo fine di colmare la differenza di valore dei beni stessi, con un'integrazione in danaro .

Obbligazioni e contratti - contratto di compravendita - costruzione abusiva- nullità del contratto - effetti restitutori

Art. 46, DPR 380/2001.

La nullità degli atti giuridici prevista dall'art. 46 DPR 380/2001 opera anche su un contratto di compravendita avente ad oggetto un bene immobile per l'acquisto del quale una parte del prezzo è stata corrisposta mediante trasferimento di un altro bene immobile, costituendo il negozio giuridico un unitario assetto di interessi non frazionabile. Alla pronuncia di nullità del contratto ne conseguono effetti restitutori sia con riferimento agli immobili ceduti sia alle somme versate in esecuzione dell'accordo.

Obbligazioni e contratti - contratto preliminare di vendita con efficacia obbligatoria- nullità del contratto - compenso del mediatore- irripetibilità delle somme corrisposte

Art. 1755 c.c.

Art. 40 della legge del 28 febbraio 1985, n.47.

La sanzione della nullità prevista dall'art. 40 della legge del 28 febbraio 1985, n.47 non si applica ai contratti ad efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita. Ne consegue che il mediatore ha diritto al proprio compenso anche nel caso in cui il preliminare ha ad oggetto un immobile privo della concessione edificatoria, essendosi costituito tra le parti un valido vincolo giuridico meritevole di tutela.