



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Compromesso immobile irregolare

Autore: Redazione | 17/03/2021



L'irregolarità urbanistica determina l'invalidità del contratto preliminare? Cosa può fare l'acquirente?

Se mai dovessi firmare un **compromesso** e accorgerti, subito dopo, che l'**immobile** che stai per acquistare è **irregolare** da un punto di vista urbanistico cosa potresti fare? Potresti, ad esempio, rifiutarti di firmare il contratto definitivo con il venditore oppure questi potrebbe farti causa e costringerti a pagare il prezzo

concordato in precedenza? La questione dell'**irregolarità urbanistica** e dei suoi riflessi sul contratto preliminare è stata di recente sottoposta, ancora una volta, al vaglio della Cassazione. La Corte **[1]** si è espressa, in merito, come già aveva fatto in passato.

Ecco dunque che succede in caso di **compromesso di un immobile irregolare**.

Il valore del compromesso

Il cosiddetto «**compromesso**», meglio chiamato «contratto preliminare», non trasferisce ancora la proprietà del bene ma serve unicamente ad obbligare la parte venditrice a vendere e la parte acquirente a comprare. In pratica, le parti, firmando il compromesso, si impegnano a presentarsi, in un successivo momento, davanti al notaio per la stipula del contratto di compravendita. È solo quest'ultimo che determina il vero e proprio **trasferimento della proprietà dell'immobile**.

La vendita di immobili irregolari

L'articolo 40 della legge n. 47/1985 stabilisce la **nullità della vendita di immobili abusivi**. Questo per contrastare, tramite il divieto al commercio, la realizzazione di abitazioni, fabbricati o qualsiasi altra costruzione che non sia in regola con le licenze edilizie.

Dunque, in presenza di un'**irregolarità urbanistica**, l'atto di compravendita è come se non fosse mai stato stipulato e l'acquirente ha diritto ad ottenere la restituzione dell'importo versato indebitamente al venditore.

La sanzione della **nullità della compravendita** vale anche quando l'acquirente sia informato dell'abuso edilizio, poiché si tratta di preservare un interesse pubblico e non privato.

Compromesso immobile irregolare

Veniamo ora alla questione da cui siamo partiti: se è vero che è nullo il rogito di un **immobile abusivo**, ossia non in regola con le norme urbanistiche, qual è invece la sorte del precedente compromesso? È possibile ritenere nullo anche questo? Chiaramente, se la risposta dovesse essere affermativa, si avrebbe che

l'acquirente non è più tenuto a presentarsi dinanzi al notaio, anche qualora il venditore riesca ad ottenere successivamente la **sanatoria**.

La risposta data dalla Cassazione però è contraria a quest'ultima impostazione. La citata legge numero 47/1985 sancisce infatti la nullità unicamente dell'atto di compravendita vero e proprio e non anche del precedente preliminare. Risultato: è **valido il compromesso di un immobile irregolare, cioè abusivo**. E questo perché il venditore potrebbe riuscire a **sanare l'abuso** in un momento successivo, dopo cioè la stipula del preliminare ma comunque prima del rogito. Se così dovesse essere, il venditore avrebbe quindi diritto al pagamento del corrispettivo concordato.

In buona sostanza, afferma la Cassazione, poiché il venditore ha sempre tempo per presentare e ottenere la sanatoria fino al momento della stipula del contratto di compravendita, non si può ritenere nullo il contratto preliminare di un immobile irregolare. La sanzione della nullità riguarderà solo il successivo rogito qualora, a quella data, non sia stata prodotta la sanatoria. Ed allora, ma solo allora, ben farà l'acquirente a non firmare il contratto di compravendita.

Che succede, dunque, se il compratore si rifiuta immotivatamente di presentarsi dinanzi al notaio aggrappandosi all'irregolarità urbanistica successivamente sanata? Il venditore potrebbe **citare in giudizio l'acquirente** che si rifiuta di firmare la compravendita affinché sia il giudice a determinare, con la propria sentenza, l'obbligo di pagamento del prezzo e il conseguente trasferimento della proprietà dell'immobile non più abusivo.

Note

[1] Cass. ord. n. 6191/21 del 5.03.2021.

Sentenza

Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 3, ordinanza 25 novembre 2020 - 5 marzo 2021, n. 6191 Presidente Di Virgilio - Relatore Varrone Fatti di causa 1. La società Immobili Commerciali s.p.a., in qualità di promissaria acquirente, conveniva in giudizio la società Minotauro s.r.l. in qualità di promittente venditrice, chiedendo che il Tribunale pronunciasse una sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., che producesse gli effetti del contratto definitivo non concluso a causa dell'inadempimento della convenuta, oltre alla condanna della stessa al risarcimento dei danni derivanti da ritardo nel trasferimento della proprietà. La

Minotauro srl si costituiva e aderiva alla domanda ma, in via riconvenzionale, chiedeva la condanna della controparte al pagamento del prezzo convenuto all'atto del rogito, oltre al risarcimento del danno derivante dal mancato guadagno previsto per la realizzazione dell'immobile da erigere su un terreno edificabile, oggetto di diverso preliminare stipulato da un terzo soggetto, ma non concluso a causa della mancata disponibilità del ricavato della vendita non conclusa. Il Tribunale pronunciava sentenza con cui trasferiva alla Immobili Commerciali s.p.a. la piena proprietà dell'immobile, condannando la stessa a pagare alla Minotauro Srl la somma di Euro 1.950.000, oltre accessori di legge e gli interessi al saggio legale dal 14 settembre 2006 al saldo. Rigettava le ulteriori domande e compensava le spese. Avverso la suddetta sentenza Immobili Commerciali s.p.a. proponeva appello, eccependone la nullità o l'inefficacia, nonché la contraddittorietà delle motivazioni. In particolare, eccepeva che il preliminare non prevedeva il dovuto riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di vendita in spregio alle prescrizioni di cui alla L. n. 47 del 1985 e tale circostanza non consentiva una pronuncia ex art. 2932 c.c.. Inoltre, lamentava la condanna al pagamento del prezzo maggiorato degli interessi, nonostante l'inadempimento della controparte che aveva ritardato il rogito per l'impossibilità di dimostrare la regolarità dell'immobile. La Corte d'Appello di Bologna rigettava il gravame. La Corte evidenziava che non era in contestazione che le parti avevano raggiunto un accordo per la stipula del rogito in data 4 agosto 2006 e che il legale rappresentante della Minotauro, a causa di un legittimo impedimento, non aveva potuto essere presente al rogito e che quindi il termine non era stato rispettato. A fronte di tale impedimento la controparte aveva assegnato inopinatamente un ulteriore termine per la conclusione del definitivo nel giorno seguente la data prestabilita. Tale termine, comunicato il giorno precedente, doveva ritenersi certamente incongruo e, dunque, inidoneo a determinare l'inadempimento della promittente venditrice. Anche in relazione alla diffida ad adempiere la Corte d'Appello evidenziava che la congruità del termine doveva essere valutata in relazione alla natura del contratto e agli usi e, dunque, non poteva ritenersi tale, quando una delle parti avesse richiesto un preavviso, come nel caso di specie, di tre giorni per la stipula. Peraltro, non vi era alcun inadempimento alla stipula del definitivo, soprattutto in relazione alla regolarità urbanistica dell'immobile, in quanto il contratto si sarebbe regolarmente concluso qualora non vi fosse stato l'impedimento del legale rappresentante della Minotauro srl, senza che la Immobili Commerciali eccepissero alcunché in merito alla regolarità urbanistica. Una volta escluso l'inadempimento della Minotauro non poteva procedersi all'accoglimento della domanda risarcitoria della Immobili Commerciali. Al contrario, il Tribunale aveva correttamente ritenuto inadempiente la parte appellante, ritenendo assolutamente congruo il termine con cui la Minotauro Srl per ben due volte l'aveva invitata inutilmente alla stipula del definitivo, il 10 agosto per il 13

settembre e, successivamente, il 9 ottobre per il 28 ottobre. Alla responsabilità per inadempimento seguiva la condanna a corrispondere gli interessi. La Corte d'Appello rigettava anche l'appello incidentale con motivazioni che in questa sede non rilevano. 2. Immobili commerciali S.p.A. ha proposto ricorso avverso la suddetta sentenza sulla base di quattro motivi. 3. Minotauro Srl ha resistito con controricorso. 4. Con memoria depositata in prossimità dell'udienza Minotauro sri ha insistito nella richiesta di rigetto del ricorso. Ragioni della decisione 1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione o falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., comma 1, e art. 116 c.p.c., comma 1, artt. 2730 e 2733 c.c.. Conseguente vizio della sentenza ex art. 360 c.p.c., n. 3. Il ricorrente evidenzia che nel contratto era previsto espressamente che la Minotauro garantisce la piena regolarità urbanistica dell'immobile promesso in vendita, sicché la mancata presentazione il 5 agosto alla stipula del rogito era dovuta all'impossibilità di provare tale regolarità urbanistica. Infatti, la Minotauro, non essendosi riuscita a procurare la documentazione relativa ai provvedimenti amministrativi attestanti il ripristino della destinazione urbanistica ad uso negozio dell'immobile oggetto di trasferimento, aveva presentato al Comune di Parma una sanatoria per mutamento di destinazione d'uso senza opere in data 20 luglio 2011. Successivamente era stata presentata copia della SCIA in sanatoria presentata il 15 ottobre 2015 e avente ad oggetto la sanatoria di opere interne realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio e copia della lettera del 17 marzo 2016 con la quale il dirigente del servizio controllo abusi edilizi del Comune di Parma aveva scritto che all'epoca dell'emissione del provvedimento di archiviazione del procedimento sanzionatorio per il cambio di destinazione d'uso - e quindi successivamente a tale data - per pervenire alla conformità dei locali sarebbe stato necessario procedere a sanare le opere interne che avevano anche rilevanza strutturale. Risultava, dunque, per tabulas che almeno dal 2003 sull'immobile promesso in vendita erano presenti serie irregolarità ed abusi di portata strutturale, che ancora persistevano almeno sino all'ottobre 2015. La motivazione della Corte d'Appello sul punto sarebbe in violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., avendo qualificato come supposti e, dunque, come solo ipotetici o congiunturali i fatti che, invece, erano pienamente provati. In applicazione delle suddette norme processuali la Corte di Bologna avrebbe dovuto rilevare che la dedotta circostanza dell'irregolarità urbanistica dell'immobile era stata documentalmente dimostrata proprio dalla Minotauro. Inoltre, la produzione era avvenuta ad iniziativa della controparte e, dunque, aveva un valore di confessione giudiziale e formava piena prova nei confronti della parte che l'aveva effettuata. Il ricorrente dunque deduce anche violazione degli artt. 2732 e 2733 c.c.. Il ricorrente, inoltre, deduce anche la violazione e falsa applicazione della L. n. 47 del 1985, art. 40, e dell'art. 1418 c.c., con conseguente vizio della sentenza ex art. 360 c.p.c., n. 3. In sostanza il ricorrente evidenzia che, in mancanza di certificazione della regolarità urbanistica

dell'immobile, la Corte d'Appello avrebbe dovuto rilevare la nullità del contratto preliminare intercorso tra le parti. Infine, sempre con il primo motivo il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1175, 1375, 1453 e 2932 c.c., e della L. n. 47 del 1985, art. 40. Conseguente vizio della sentenza ex art. 360 c.p.c., n. 3. Secondo il ricorrente il mancato raggiungimento della prova in ordine alla regolarità dell'immobile dovrebbe risolversi in termini di inadempimento del promittente venditore.

1.1 Il primo motivo è in parte inammissibile, in parte infondato. Occorre premettere che "in materia di ricorso per cassazione, il fatto che un singolo motivo sia articolato in più profili di doglianza, ciascuno dei quali avrebbe potuto essere prospettato come un autonomo motivo, non costituisce, di per sé, ragione d'inammissibilità dell'impugnazione, dovendosi ritenere sufficiente, ai fini dell'ammissibilità del ricorso, che la sua formulazione permetta di cogliere con chiarezza le doglianze prospettate onde consentirne, se necessario, l'esame separato esattamente negli stessi termini in cui lo si sarebbe potuto fare se esse fossero state articolate in motivi diversi, singolarmente numerati" (Sez. U, Sent. n. 9100 del 2015). Il ricorrente infatti, con il motivo in esame, pone tre distinte censure, una prima volta a sostenere che nel corso del giudizio era stata fornita la prova dell'irregolarità urbanistica dell'immobile anche in virtù dell'ammissione della controparte che costituiva confessione giudiziale e che la Corte d'Appello avrebbe violato gli artt. 115 e 116 c.p.c., nella valutazione degli elementi emersi nel corso dell'istruttoria oltre che gli artt. 2732 e 2733 c.c. sulla confessione; una seconda, con la quale deduce la violazione della L. n. 47 del 1985, art. 40, e dell'art. 1418 c.c., perché in mancanza di certificazione della regolarità urbanistica dell'immobile, la Corte d'Appello avrebbe dovuto rilevare la nullità del contratto preliminare intercorso tra le parti; una terza sul mancato raggiungimento della prova in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile che rappresenterebbe la prova dell'inadempimento del promittente venditore.

1.2 Quanto alla prima censura deve ribadirsi che la valutazione della prova è attività riservata al giudice di merito sindacabile da questa Corte o per violazione di legge, nel caso il giudice di merito applichi la regola di giudizio fondata sull'onere della prova in modo erroneo, cioè attribuendo l'onus probandi a una parte diversa da quella che ne era onerata, secondo le regole di scomposizione della fattispecie basate sulla differenza fra fatti costitutivi ed eccezioni in violazione dell'art. 2697 c.c., o per violazione dell'art. 115 quando il giudice non abbia posto a fondamento della decisione le prove dedotte dalle parti, cioè abbia giudicato in contraddizione con la prescrizione della norma. Perché vi sia tale violazione il giudice del merito deve avere giudicato o contraddicendo espressamente la regola di cui alla norma, cioè dichiarando di non doverla osservare, o contraddicendola implicitamente, cioè giudicando sulla base di prove non introdotte dalle parti e disposte invece di sua iniziativa al di fuori dei casi in cui gli sia riconosciuto un potere officioso di disposizione del mezzo probatorio (fermo restando il dovere di considerare i fatti

non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio, previsti dallo stesso art. 115 c.p.c.), mentre detta violazione non è ravvisabile nella mera circostanza che il giudice abbia valutato le prove proposte dalle parti attribuendo maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività consentita dal paradigma dell'art. 116 c.p.c., che non a caso è rubricato alla "valutazione delle prove" (Cass. n. 11892 del 2016). (Cass. S.U. n. 16598/2016). Nella specie la Corte d'Appello, con giudizio di fatto non sindacabile in questa sede, ha ritenuto che la ricorrente non avesse provato l'inadempimento della Minotauro, e che la presunta irregolarità urbanistica degli immobili non fosse la ragione che aveva determinato la mancata comparizione del rappresentante legale della Minotauro per la data fissata per la stipula del definitivo il 4 e il 5 agosto del 2006. Infatti il 4 agosto il suddetto rappresentante legale aveva avuto un problema di salute, documentalmente accertato, e la successiva convocazione per il giorno successivo non era giustificata, essendo necessario un preavviso di almeno tre giorni e non potendosi attribuire alcuna rilevanza al fatto che l'impedimento del rappresentante della Minotauro era di modesta entità. Risulta, pertanto, del tutto irrilevante la dedotta ammissione in giudizio da parte della Minotauro della irregolarità urbanistica del bene compravenduto. Non vi è stata, dunque, alcuna violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., e tantomeno degli artt. 2730 e 2733 c.c..

1.3 Quanto alla violazione della L. n. 47 del 1985, art. 40, deve ribadirsi l'indirizzo interpretativo di questa Corte secondo il quale: "La sanzione della nullità prevista dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, per i negozi relativi a immobili privi della necessaria concessione edificatoria trova applicazione ai soli contratti con effetti traslativi e non anche a quelli con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, non soltanto in ragione del tenore letterale della norma, ma anche perché la dichiarazione di cui all'art. 40, comma 2, della medesima legge, in caso di immobili edificati anteriormente all'1 settembre 1967, o il rilascio della concessione in sanatoria possono intervenire successivamente al contratto preliminare. Ne consegue che, in queste ipotesi, rimane esclusa la sanzione di nullità per il successivo contratto definitivo di vendita, ovvero si può far luogo alla pronuncia di sentenza ex art. 2932 c.c." (Sez. 2, Ord. n. 6685 del 2019). L'orientamento alla base dell'estensione della nullità L. n. 47 del 1985, ex artt. 17 e 40, ai contratti preliminari, espresso nelle sentenze n. 23591/13 e 28194/13 di questa Corte, non ha trovato seguito nella successiva giurisprudenza di legittimità (salvo che nella sentenza n. 18621/2015) mentre l'esclusione dei contratti obbligatori dall'ambito di operatività della nullità L. n. 47 del 1985, ex art. 40, costantemente affermata nella giurisprudenza di legittimità anteriore alle citate sentenze n. 23591/13 e 28194/13 è stata ribadita nelle sentenze di questa Corte n. 28456/2013, 9318/16, 21942/2017 e 11659/18 oltre che in quella sopra citata. Tale indirizzo è oramai definitivamente consolidato e il Collegio ritiene di darvi continuità. Nella specie, peraltro, l'irregolarità urbanistica non era neanche relativa alla mancanza di

permesso di costruire ma solo alla destinazione d'uso del bene. Si trattava, dunque, di una mera irregolarità urbanistica poi oggetto di sanatoria. Sul punto, è opportuno ribadire anche il recente approdo delle sezioni Unite che hanno affermato la natura di nullità solo formale della previsione di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 40. In occasione della citata pronuncia, infatti, si è affermato il seguente principio di diritto: "La nullità comminata dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40, della L. n. 47 del 1985, va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 c.c., comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile. Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato" (Sez. U, Sent. n. 8230 del 2019). Ne consegue che l'irregolarità urbanistica dell'immobile lamentata dai ricorrenti non rilevarebbe neanche ai fini della nullità del contratto definitivo ed infatti il giudice ha pronunciato sentenza ex 2932 c.c.. La presunta prova di tale irregolarità, infine, non potrebbe rappresentare alcuna dimostrazione dell'inadempimento della Minotauro visto che la stessa Immobili Commerciali ha agito per l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare ex art. 2932 c.c., mostrando di avere interesse alla conclusione dell'affare mediante la stipula del definitivo. 2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: falsa applicazione degli artt. 1175, 1183, 1375, 1453 e 1454 c.c., conseguente vizio della sentenza ex art. 360 c.p.c., n. 3. La censura attiene alla parte della sentenza che ha ritenuto incongruo il termine assegnato alla Minotauro in relazione alla convocazione per il rogito del 5 agosto 2006, in tal modo ritenendo non doversi configurare l'inadempimento della Minotauro. A parere del ricorrente la Corte d'Appello avrebbe dovuto accertare la congruità della convocazione per il rogito, avendo riguardo agli usi, alla natura del rapporto, agli interessi delle parti e alle attività da compiere non potendo fondare la decisione solo sulla richiesta di preavviso di almeno tre giorni. Peraltro, se la Minotauro era in grado di stipulare il 4 agosto, di certo lo sarebbe stata anche il giorno successivo, anche perché il certificato medico del rappresentante legale indicava semplicemente un mal di testa senza alcuna prognosi o necessità di riposo. 2.1 Il secondo motivo è infondato. Si è già detto della motivazione per la quale la Corte d'Appello ha ritenuto che la convocazione per il giorno successivo a quello stabilito per la stipula del definitivo non fosse giustificata, essendo necessario dare quantomeno un preavviso di tre giorni. Il ricorrente fa un richiamo del tutto generico agli usi, alla natura del rapporto e agli interessi delle parti e, in

ogni caso, richiede in sostanza una diversa interpretazione sulla congruità del termine di un solo giorno che i ricorrenti avevano assegnato alla promissaria acquirente per la stipula del definitivo, a seguito dell'impedimento alla data stabilita nel contratto. Peraltro, nel motivo non si deduce che il termine previsto per il 4 agosto fosse un termine essenziale, nè tantomeno che la volontà di posporre la stipula al giorno successivo era dovuta a tale natura. Ne consegue che deve presumersi che il suddetto termine non fosse essenziale come dimostra anche la richiesta ex art. 2932 c.c., e che la mancata comparizione per la stipula il giorno successivo a quello dell'impedimento del rappresentante legale della Minotauro non costituiva un inadempimento tale da giustificare l'opposta condotta di mancata comparizione nelle date successive. Deve ribadirsi in proposito che anche in relazione al contratto preliminare, il termine per la stipulazione del definitivo, che esplica funzione di limite temporale in ordine alle obbligazioni reciprocamente assunte dai contraenti di consentire al contratto finale, non è essenziale per sua natura, ma lo diviene solo se le parti, nella loro autonomia abbiano ad esso attribuito portata determinante, a meno che questa non derivi dalla natura e dall'oggetto del negozio. Peraltro, l'essentialità del termine per la stipula del definitivo va desunta non già da mera formula di stile ma dalla volontà delle parti come emergente da specifiche espressioni adoperate dai contraenti dalle quali desumere l'intenzione di considerare ormai venuta meno l'utilità perseguita nel caso di conclusione del contratto definitivo oltre la data stabilita. Nella specie, al contrario, l'interesse perseguito dalle parti volto alla stipula del definitivo sussisteva, tanto che la ricorrente aveva richiesto di stipulare il contratto il giorno successivo e, come si è detto, ha anche agito per l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.. 3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: violazione o falsa applicazione degli artt. 1175 e 1375 e 1453 c.c., conseguente vizio della sentenza ex art. 360 c.p.c., n. 3. Nel preliminare, la Minotauro aveva promesso in vendita il bene libero da ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli mentre dai suoi stessi atti era emerso che sull'immobile era ancora iscritta un'ipoteca. Tale aspetto è stato del tutto ignorato dalla Corte d'Appello in violazione delle norme sopra citate. Sarebbe stato obbligo della Minotauro procurare la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca gravante sull'immobile in epoca antecedente al rogito e comunque in tempo utile a consentire ad Immobili Costruzione di accedere al finanziamento garantito da una nuova iscrizione ipotecaria sul medesimo bene. Circostanza quest'ultima nota alla controparte. 4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: violazione o falsa applicazione degli artt. 1223 e 1282 c.c., conseguente vizio della sentenza ex art. 360 c.p.c., n. 3. La censura attiene alla condanna della ricorrente al pagamento degli interessi legali senza esame dell'eccezione di compensazione *lucris cum damno* fondata sul fatto che l'immobile era condotto in locazione e i canoni erano incassati dalla controricorrente. Tale canone avrebbero dovuto essere detratto dagli interessi dovuti da Immobiliare Costruzione. 4.1 Il

terzo e il quarto motivo sono inammissibili. In entrambi i casi il ricorrente sottopone all'esame della Corte questioni nuove, di cui non si fa cenno in sentenza e senza indicare in quale atto del giudizio le abbia fatte valere. Con riferimento al terzo motivo, infatti, nel ricorso non vi è alcun cenno a quando nel giudizio di merito sia stata dedotta la violazione degli artt. 1175 e 1375 c.c., per l'esistenza dell'ipoteca sul bene promesso in vendita. Con riferimento al quarto motivo/ il ricorrente afferma solo di aver dedotto a pag. 6 dell'atto di citazione che Immobili Commerciali non poteva essere condannata al pagamento degli interessi di qualsiasi natura non dimenticando che Minotauro aveva incassato gli affitti dal conduttore. Inoltre, lo stesso ricorrente lamenta che il giudice non abbia rilevato d'ufficio l'eccezione al fine di determinare l'esatta misura del danno risarcibile. Dunque, entrambi i motivi sono inammissibili in applicazione del seguente principio di diritto: "In tema di ricorso per cassazione, qualora siano prospettate questioni di cui non vi è cenno nella sentenza impugnata, il ricorrente deve, a pena di inammissibilità della censura, non solo allegarne l'avvenuta loro deduzione dinanzi al giudice di merito ma, in virtù del principio di autosufficienza, anche indicare in quale specifico atto del giudizio precedente ciò sia avvenuto, giacché i motivi di ricorso devono investire questioni già comprese nel thema decidendum del giudizio di appello, essendo preclusa alle parti, in sede di legittimità, la prospettazione di questioni o temi di contestazione nuovi, non trattati nella fase di merito nè rilevabili di ufficio" (ex plurimis Sez. 2, Sent. n. 20694 del 2018, Sez. 6-1, Ord n. 15430 del 2018). 5. Il ricorso è rigettato. 6. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. 7 Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma dell'art. 1 bis, dello stesso art. 13, se dovuto. P.Q.M. La Corte rigetta il ricorso principale e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in complessivi Euro 9000, di cui 200 per esborsi; Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma dell'art. 1 bis, dello stesso art. 13, se dovuto.