

*Ritenuto in fatto*

1. - Con atto di citazione notificato il 3 novembre 1993, Behrouz Kolahi convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Torino la società semplice San Carlo, in persona delle sue socie Margherita Ricco e Mary o Meri Ricco, e queste ultime in proprio, chiedendo che venisse pronunciata la nullità o l'annullamento del contratto preliminare di compravendita immobiliare, avente ad oggetto una porzione di fabbricato su tre piani, due stalle, fienili, pollai e cortili in loc. Aprà n.11 di Rivalba, che egli si era impegnato ad acquistare al prezzo di lire 340 milioni.

Il ricorrente chiese inoltre la condanna della parte promittente venditrice alla restituzione delle somme,



già versate, di lire 30 milioni a titolo di caparra e di lire 70 milioni a titolo di acconto.

A sostegno della domanda, il Kolahi addusse l'esistenza di irregolarità edilizie del fabbricato e la propria incapacità, in quanto cittadino iraniano, di divenire titolare del suddetto negozio giuridico, stante l'assenza della condizione di reciprocità, a norma dell'art. 16 delle disposizioni sulla legge in generale, approvate preliminarmente al codice civile.

Si costituirono le convenute, deducendo l'inesistenza delle irregolarità edilizie denunciate e l'infondatezza della prova relativa alla mancanza della condizione di reciprocità. In via riconvenzionale, esse, allegando l'inadempimento della controparte a concludere il definitivo, chiesero la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento, oltre al risarcimento dei danni; e, in via subordinata, domandarono la condanna del convenuto al risarcimento dei danni a norma dell'art. 1338 cod. civ.

Il Tribunale adito, con sentenza in data 16 maggio 2003, considerata l'assenza della condizione di reciprocità, dichiarò la nullità del contratto preliminare stipulato fra le parti per contrarietà ad una norma imperativa, ai sensi dell'art. 1418 c.c. Il giudice di primo grado condannò quindi la società semplice San Carlo, in



persona delle sue legali rappresentanti Margherita e Mary Ricco, e queste in proprio, alla restituzione della somma di euro 51.645,69 al promissario acquirente, e quest'ultimo al risarcimento alla controparte dei danni subiti ai sensi dell'art. 1338 cod. civ., liquidati in euro 30.987,41; operata la compensazione tra i debiti reciproci, condannò la parte convenuta al pagamento della somma di euro 20.658,28, con gli interessi legali dalla domanda giudiziale.

2. - Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 9 novembre 2005, la Corte d'appello di Torino, in parziale riforma della pronuncia impugnata, in accoglimento dell'appello incidentale proposto dalla s.s. San Carlo e dalle sue socie, ha dichiarato inammissibile la domanda di nullità, ai sensi dell'art. 1418 cod. civ., del contratto preliminare e dichiarato risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1454 cod. civ., il contratto preliminare di compravendita immobiliare per fatto e colpa del Kolahi; ha dichiarato tenute la s.s. San Carlo e le sue socie alla restituzione, in favore del Kolahi, della somma di euro 51.645,69, versata a titolo di caparra e acconto, oltre gli interessi legali dal 3 novembre 1993; ha condannato il Kolahi al risarcimento dei danni, nella misura di euro 61.974,83, condannandolo pertanto, operata la compensazione, al pagamento

*Ry*



della differenza, maggiorata degli interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza di appello.

A questa conclusione la Corte d'appello è pervenuta osservando che la condizione di reciprocità stabilita dall'art. 16 delle preleggi rappresenta una misura protettiva del cittadino italiano, garantito nella relazione giuridica con lo straniero dall'esistenza di un'analogia protezione nel suo paese di appartenenza, così da non soffrire in esso discriminazione alcuna; e sottolineando che l'interesse a far valere la nullità non spetta al cittadino iraniano Kolahi, posto che nessuna protezione della propria sfera egli direttamente trae da essa, ma quella, indiretta, di evitare un adempimento che non è in grado di assolvere. Di qui il difetto di interesse ad agire, ai sensi degli artt. 100 cod. proc. civ. e 1421 cod. civ., dello straniero, al quale non deriverebbe alcun vantaggio diretto dall'accertamento di una nullità a norma dell'art. 1418 cod. civ., relativa al contratto preliminare, ma solo un'utilità strumentale a giustificare il suo inadempimento.

La Corte distrettuale, scartata l'ipotesi di una responsabilità precontrattuale, avendo ritenuto validamente perfezionato il vincolo derivante dal preliminare (poi risolto per non avere il promissario adempiuto nel



termine fissato con la diffida), ha liquidato il risarcimento del danno subito dalla s.s. San Carlo e dalle socie Ricco tenendo conto anche del lucro cessante, ai sensi dell'art. 1454 cod. civ., senza il limite dell'interesse negativo.

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello il Kolahi ha proposto ricorso, con atto notificato il 21 dicembre 2006, sulla base di tre motivi.

Hanno resistito, con controricorso, la s.s. San Carlo e le due socie Ricco.

Il ricorrente ha proposto a sua volta controricorso.

*Considerato in diritto*

1. - Preliminarmente, vanno disattese le eccezioni preliminari di inammissibilità del controricorso sollevate dal ricorrente: (a) sia quella derivante dalla supposta mancanza, in esso, di una pagina, quella contraddistinta dal n. 26, posto che l'esame diretto dell'originale e delle copie in atti esclude la denunciata mancanza; (b) sia quella "di inammissibilità del ricorso incidentale per violazione degli artt. 366, primo comma, n. 4), e 366-bis cod. proc. civ.", perché il controricorso non veicola nessuna impugnazione in via incidentale.

2. - Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 1421 cod. civ., dell'art. 16 disp.



prel. cod. civ., dell'art. 100 cod. proc. civ., dell'art. 1454 cod. civ. e dell'art. 1338 cod. civ. e comunque omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia) ci si duole che la Corte d'appello abbia escluso la legittimazione del cittadino straniero iraniano Kolahi a far valere la nullità del contratto preliminare stipulato in violazione dell'art. 16 delle preleggi, in assenza della condizione di reciprocità fra i diversi paesi di appartenenza dei contraenti. Erroneamente la sentenza impugnata avrebbe escluso l'interesse in capo al promissario richiamando l'art. 1421 cod. civ., posto che questa norma si riferisce esclusivamente ai soggetti terzi rispetto al contratto, senza potersi, in nessun caso, configurare una carenza di interesse in capo alle parti stipulanti in ordine all'accertamento della nullità relativa al negozio tra loro intercorso.

Con il secondo motivo di ricorso (violazione e falsa applicazione dell'art. 1418 cod. civ. e dell'art. 16 disp. prel. cod. civ., e comunque omessa e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia) si chiede che sia affermato il principio di diritto secondo cui la stipulazione di un contratto preliminare di compravendita immobiliare fra un cittadino italiano e un cittadino straniero (nella specie iraniano)



in violazione dell'art. 16 delle preleggi, e dunque in assenza della condizione di reciprocità fra i due paesi, integra violazione di norma imperativa ed inderogabile, che determina, a norma dell'art. 1418 cod. civ., la vera e propria nullità del contratto, che può essere fatta valere, a parità di condizioni, da entrambi i contraenti, sia dal cittadino straniero sia dal cittadino italiano.

Il terzo mezzo denuncia omessa e comunque insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, prospettato dall'esponente, in relazione all'invocata applicazione dell'art. 1418 cod. civ. e dell'art. 16 delle disposizioni sulla legge in generale, nonché in relazione all'art. 2697 cod. civ.

3. - I tre motivi - i quali possono essere esaminati congiuntamente in considerazione della loro stretta connessione - sono infondati.

3.1. - La tesi da cui muove la complessiva censura è che l'art. 16 delle preleggi, attenendo al regime della capacità giuridica generale, determini un'ipotesi di incapacità giuridica, nell'ambito dell'ordinamento italiano, per soggetti di ordinamenti che escludano i cittadini italiani dalla titolarità del diritto di cui si discute. E poiché l'incapacità giuridica si risolve nella impossibilità di realizzare la situazione finale cui tende l'atto di autonomia privata, la conseguenza che ne

*an*



deriva, in caso di preliminare compiuto tra cittadino italiano e cittadino straniero in assenza della condizione di reciprocità, sarebbe la nullità del contratto, sottoposta al regime di cui agli artt. 1421 e ss. cod. civ., con conseguente legittimazione *in re ipsa* di ciascun contraente, essendo la norma dell'art. 1421 cod. civ., sulla legittimazione a far valere la nullità «da chiunque vi ha interesse», coniata per l'attribuzione del potere di impugnativa a chi, in quanto terzo rispetto al contratto, ne sarebbe invece escluso.

Questa impostazione è stata contrastata, oltre che dalle controricorrenti, dal pubblico ministero, il quale, nell'udienza di discussione, ha osservato: (a) che l'art. 16 delle preleggi esula dalla disciplina in tema di nullità del contratto, sul rilievo che l'esistenza della condizione di reciprocità, ponendosi come fatto costitutivo del diritto azionato dallo straniero, deve da lui essere provata in caso di contestazione, ed il relativo accertamento costituisce un giudizio di fatto riservato al giudice di merito; (b) che, anche ad elevare al massimo grado di disvalore la violazione dell'art. 16 delle preleggi, riconnettendovi l'inefficacia originaria del congegno negoziale, la possibilità di agire in giudizio per far valere la causa di invalidità deve essere rimessa alla parte a presidio del cui interesse è





posta la sanzione, la sola legittimata a eccepire in giudizio, di fronte a una pretesa della controparte contrattuale straniera, la mancanza della condizione di reciprocità.

3.2. - Ad avviso del Collegio, la questione può essere risolta prescindendo dall'affrontare la questione se la mancanza della condizione di reciprocità dia luogo ad una nullità assoluta o relativa.

Occorre, piuttosto, indagare se la vicenda negoziale in esame rientri nel campo di applicazione del principio di reciprocità.

3.3. - Il principio di reciprocità non riguarda qualsiasi diritto rivendicato dallo straniero.

Sono esclusi dal suo ambito applicativo, in primo luogo, i diritti che la Costituzione repubblicana e le Carte internazionali attribuiscono ad ogni individuo per la sua stessa qualità di persona umana. I diritti inviolabili e le libertà fondamentali, infatti, hanno il predicato dell'indivisibilità, e spettano ai singoli non in quanto partecipi di una determinata comunità politica, ma in quanto essere umani (Corte cost., sentenza n. 105 del 2001): pertanto, proprio nella prospettiva dell'universalità della persona umana, chiunque, senza distinzione tra cittadino e straniero, e senza distinzione tra straniero regolarmente soggiornante nel terri-



torio dello Stato e straniero privo di un titolo o di un permesso di soggiorno, ne è titolare.

Su questa base, e considerata la valenza di principio contenuta nell'art. 2, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina sull'immigrazione e norme sulla condizione giuridica dello straniero, approvato con il d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286 (ai cui sensi «Allo straniero comunque presente alla frontiera o nel territorio dello Stato sono riconosciuti i diritti fondamentali della persona umana previsti dalle norme di diritto interno, dalle convenzioni internazionali in vigore e dai principi di diritto internazionale generalmente riconosciuti»), la giurisprudenza di questa Corte - dando continuità e suggello ad orientamenti emersi presso i giudici di merito già prima della citata riforma legislativa del 1998 - ha chiarito che l'art. 16 delle preleggi sulla condizione di reciprocità è applicabile solo in relazione ai diritti non fondamentali della persona, dal momento che i diritti fondamentali, come quelli alla vita, all'incolumità ed alla salute, siccome riconosciuti dalla Costituzione, non possono essere limitati da tale articolo, con la conseguenza che la relativa tutela deve essere assicurata, senza alcuna disparità di trattamento, a tutte le persone, indipendentemente dalla cittadinanza (italiana,



comunitaria ed extracomunitaria) (Sez. III, 7 maggio 2009, n. 10504). In questa prospettiva, si è ulteriormente precisato che la citata disposizione, nella parte in cui subordina alla condizione di reciprocità l'esercizio dei diritti civili da parte dello straniero, pur essendo tuttora vigente, deve essere interpretata in modo costituzionalmente orientato, alla stregua dell'art. 2 Cost., che assicura tutela integrale ai diritti inviolabili, sicché allo straniero, sia o meno residente in Italia, è sempre consentito (a prescindere da qualsiasi condizione di reciprocità) domandare al giudice italiano il risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale derivante dalla lesione, avvenuta in Italia, di diritti inviolabili della persona (quali il diritto alla salute e ai rapporti parentali o familiari), sia nei confronti del responsabile del danno, sia nei confronti degli altri soggetti che per la legge italiana siano tenuti a risponderne, ivi compreso l'assicuratore della responsabilità civile derivante dalla circolazione di veicoli o il fondo di garanzia per le vittime della strada (Cass., Sez. III, 11 gennaio 2011, n. 450). Del resto, già nel 1988, le Sezioni Unite di questa Corte avevano affermato (con la sentenza 4 marzo 1988, n. 2265) che, con riguardo alla prestazione lavorativa effettuata in Italia, il diritto del lavoratore straniero

*dy*



a norma dell'art. 36 Cost. alla retribuzione proporzionata al lavoro svolto ed adeguata ai bisogni personali e della sua famiglia, nonché il diritto al riposo e alle ferie, non trova deroga con riguardo al disposto dell'art. 16 delle preleggi.

3.4. - Le forme di esercizio dell'autonomia negoziale dirette ad acquistare la proprietà di beni immobili non possono, di per sé, inquadrarsi tra i diritti fondamentali della persona; sicché, in quest'ambito, la condizione di reciprocità mantiene, accanto alla sua vigenza, la sua funzione di stimolo e di invito alle altre comunità statuali, diverse da quelle facenti dell'Unione europea, a modificare la propria legislazione nel senso più liberale possibile, a favore dei cittadini italiani che si trovano all'estero.

Ma anche là dove non vengano in gioco i diritti fondamentali e si versi nel campo dei meri rapporti economici e della ammissione alla titolarità dei beni, il legislatore ha ampiamente ridotto l'area di operatività dell'art. 16 delle preleggi, escludendo, di regola, la necessità del meccanismo di verifica della condizione del cittadino italiano nell'ordinamento di appartenenza dello straniero là dove quest'ultimo sia titolare, in Italia, dello status di soggiorno regolare.

*Am*



L'art. 2, comma 2, del testo unico sull'immigrazione prevede infatti che «Lo straniero regolarmente soggiornante nel territorio dello Stato gode dei diritti in materia civile attribuiti al cittadino italiano, salvo che le convenzioni internazionali in vigore per l'Italia ed il . . . testo unico dispongano diversamente». A sua volta, l'art. 1 del d.P.R. 31 agosto 1999, n. 394 (Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione giuridica dello straniero), nel testo sostituito dall'art. 1, comma 1, del d.P.R. 18 ottobre 2004, n. 334, stabilisce che l'accertamento della condizione di reciprocità «non è richiesto per i cittadini titolari della carta di soggiorno di cui all'art. 9 del testo unico, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno».

Nel godimento dei diritti civili in genere, dunque, i cittadini stranieri regolarmente soggiornanti non sottostanno ad alcuna condizione di reciprocità, salvo che la stessa sia richiesta dal testo unico o da convenzioni



internazionali. Anche in quest'ambito, pertanto, l'accertamento della sussistenza del principio di reciprocità, da regola che era, diventa eccezione; di talché l'art. 16 delle preleggi è destinato ad avere uno spazio di applicazione non inciso dalla deroga soltanto in relazione all'attività giuridica negoziale posta in essere dalle persone giuridiche o dagli enti collettivi stranieri ovvero dai cittadini stranieri che non siano in possesso dello *status* di soggiorno regolare previsto dalla disciplina sull'immigrazione.

3.5. - Nella specie il contratto preliminare è stato stipulato il 27 febbraio 1993, anteriormente all'entrata in vigore del testo unico sull'immigrazione e della relativa disciplina regolamentare attuativa.

Tuttavia, già la disciplina anteriore conteneva norme di deroga alla condizione di reciprocità, attribuendo allo straniero regolarmente soggiornante il godimento di taluni diritti civili. Così, l'art. 9, comma 6, del decreto-legge 30 dicembre 1989, n. 416 (Norme urgenti in materia di asilo politico, di ingresso e soggiorno dei cittadini extracomunitari e di regolarizzazione dei cittadini extracomunitari ed apolidi già presenti nel territorio dello Stato), convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1990, n. 39, consentiva ai cittadini extracomunitari e agli apolidi in possesso di re-

ay



golare autorizzazione al soggiorno sul territorio nazionale di acquisire, anche in carenza dei requisiti previsti per la reciprocità, la titolarità di partecipazioni di società cooperative; e l'art. 10, comma 1, dello stesso decreto li autorizzava all'esercizio di attività commerciali, abilitandoli all'iscrizione nell'albo di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443, o nel registro di cui alla legge 11 giugno 1971, n. 426. A sua volta, l'art. 1 della legge 30 dicembre 1986, n. 943 (Norme in materia di collocamento e di trattamento dei lavoratori extracomunitari immigrati e contro le immigrazioni clandestine), nel garantire, in attuazione della convenzione dell'OIL n. 143 del 24 giugno 1975, ratificata con la legge 10 aprile 1981, n. 158, a tutti i lavoratori extracomunitari legalmente residenti nel territorio italiano e alle loro famiglie «parità di trattamento e piena uguaglianza di diritti rispetto ai lavoratori italiani», includeva, tra i diritti sociali contemplati, anche quello relativo «alla disponibilità dell'abitazione».

Una volta compiuta dal legislatore la scelta di prescindere, sia pure in ipotesi di settore, dalla condizione di reciprocità, in vista di una migliore inclusione sociale nella comunità dello straniero titolare di un permesso a soggiornare nel territorio dello Stato, e

dy



di fondare la parità di trattamento con il cittadino nel godimento di taluni diritti civili sullo status di soggiornante regolare, il Collegio ritiene che sia consentito all'interprete estendere in via analogica l'ambito di quei diritti civili, ove ricorra l'*eadem ratio* con le ipotesi normativamente contemplate.

Occorre infatti rilevare che il diritto all'abitazione, previsto dall'art. 1 della legge n. 943 del 1986, può realizzarsi sia con la locazione, sia con l'acquisto in proprietà dell'immobile, sicché deve escludersi che la deroga al principio di reciprocità sia destinata ad operare diversamente nell'uno e nell'altro caso, tanto più che le società cooperative, che i cittadini extracomunitari e gli apolidi regolarmente soggiornanti hanno la facoltà di costituire ai sensi dell'art. 9, comma 5, del decreto-legge n. 416 del 1989, sono, non soltanto quelle di lavoro, ma anche quelle edilizie dirette alla costruzione e alla assegnazione ai soci della proprietà dell'abitazione.

Alla base della spinta estensiva vi è poi la considerazione che la proprietà ha assunto diversi statuti nella Costituzione e che questa, là dove si tratti dell'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione o a sede della propria attività lavorativa, tende a favorire l'accesso a «tutti» (art. 42, secondo comma) come stru-

ay





mento di integrazione di ciascuno nella comunità nazionale attraverso la stabilità e la sicurezza economica che la proprietà personale è in grado di assicurare, e quindi impedisce di considerare fattore discriminante la nazionalità dei soggetti.

3.6. - Nella specie, risulta pacificamente dagli atti di causa che il cittadino iraniano Kolahi, all'atto della stipulazione del preliminare di compravendita in data 27 febbraio 1993, era titolare di un regolare permesso di soggiorno in Italia, essendo residente in via F.lli Calandra, n. 13, a Torino. Non è inoltre contestato che il Kolahi, che da anni svolgeva in Italia l'attività di commerciante di tappeti, non avesse, quando venne stipulato il preliminare, altre proprietà immobiliari (l'appartamento in cui viveva essendo di proprietà della moglie, Jafari Atefeh).

Trattandosi, pertanto, della stipulazione di un preliminare in vista dell'acquisto, da parte dello straniero regolarmente soggiornate in Italia ed ivi residenti, della proprietà "personale" di un immobile, il Kolahi non incontrava limiti nell'esercizio dell'autonomia negoziale, essendo la vicenda contrattuale in questione sottratta all'ambito di operatività del principio di reciprocità di cui all'art. 16 delle preleggi.



4. - Va pertanto corretta la motivazione della sentenza impugnata e la causa va risolta sulla base della enunciazione del seguente principio di diritto: «Anche nella disciplina anteriore al d.lgs. n. 286 del 1998, lo straniero, se titolare del permesso di soggiorno, era capace, in deroga al principio di reciprocità di cui all'art. 16 delle preleggi, di rendersi acquirente di un immobile da adibire ad abitazione o a sede della propria attività lavorativa; pertanto il contratto preliminare diretto a quell'acquisto non era nullo, a prescindere dalla verifica del trattamento di fatto riservato al cittadino italiano nell'ordinamento di appartenenza dello straniero stesso».

Poiché, tuttavia, il dispositivo della sentenza impugnata è conforme al diritto, il ricorso va rigettato.

5. - Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dalle controricorrenti, che liquida in complessivi euro 5.200, di cui euro 5.000 per compensi, oltre ad accessori di legge.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 5 febbraio 2013.

Il Consigliere estensore

*Alberto Criventi*

Il Presidente

*ES*

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

21 MAR. 2013

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

IL CASO.it