



**Nel caso in cui l'azione di annullamento del contratto per errore sia esercitata dagli eredi del contraente che si asserisce essere caduto in errore, ai fini della decorrenza della prescrizione dell'azione in base alla previsione dell'art. 1442 c.c., comma 2, rileva anche la scoperta ad opera degli eredi, ove la stessa intervenga in epoca successiva alla morte dell'originaria parte contraente, rimasta ignara dell'errore.**

...*Omissis*...

## Diritto

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso si denuncia la violazione dei principi generali dell'ordinamento in materia di successione a titolo universale, ed in particolare dell'art. 588 c.c., nonché degli artt. 1442 e 2697 c.c. Evidenziano che solo a seguito della costituzione in giudizio del Comune dinanzi al Tribunale di Modena, si era dedotto che i terreni oggetti di causa in realtà non erano mai stati ricompresi nel PEEP, sicché avevano immediatamente richiesto pronunziarsi l'annullamento del contratto, del quale avevano inizialmente richiesto la declaratoria di invalidità, nullità o inefficacia invocando la presupposizione, per il vizio del volere rappresentato dall'errore.

La Corte distrettuale ha tuttavia affermato che era maturata la prescrizione dell'impugnativa negoziale, in quanto gli attori, che avevano agito in qualità di eredi del genitore, e che non avevano preso parte al contratto, avevano fatto decorrere il termine di prescrizione dalla loro conoscenza del mancato inserimento dei beni nel PEEP, laddove avrebbero invece dovuto dimostrare che era il genitore ad ignorare tale circostanza.

Assumono i ricorrenti che opinando in tal modo, la sentenza impugnata avrebbe violato il precetto di cui all'art. 1442 c.c., che appunto per l'ipotesi di errore, fa decorrere la prescrizione dell'azione di annullamento a far data dalla scoperta dell'errore stesso, che nel caso di specie era avvenuta solo a seguito della lettura delle difese del Comune.

Peraltro, alla luce del contenuto del contratto di vendita, doveva ritenersi provata la circostanza che il venditore fosse in errore alla data del contratto, sicché, una volta dimostrata tale circostanza, alcun rilievo poteva avere il fatto che ad agire per l'annullamento fossero gli attori in qualità di eredi dell'originaria parte contraente.

Infatti, in base alle regole generali in materia di successione universale, l'erede può esercitare tutte le azioni spettanti al *de cuius*, e quindi, ove la conoscenza dell'errore intervenga dopo la morte del contraente, ad opera dei suoi eredi, ben possono questi ultimi instare per l'annullamento del contratto, nel rispetto del termine quinquennale dall'intervenuta conoscenza.

(*Omissis*)

Con il secondo motivo di ricorso lamentano, sempre in relazione all'affermazione della Corte distrettuale, circa la prova della conoscenza della mancata inclusione dei beni nel PEEP, l'omessa o quantomeno insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo, in quanto la valutazione offerta sul punto dalla sentenza impugnata non aveva evidentemente tenuto conto dei documenti in atti.

In particolare il contratto di cessione del 18 giugno 1968, così come la delibera autorizzativa dell'atto adottata dal Consiglio Comunale di Modena in data 9/3/1965 n. 233, prevedevano che i beni fossero stati inseriti nel PEEP, e precisamente in quello approvato con d.m. 10 ottobre 1967, n.

## JUS CIVILE



1259. La stessa delib., oltre a richiamare nell'oggetto, l'esigenza di provvedere all'acquisto di un terreno da destinare all'edilizia economica e popolare, nella premessa ribadiva che le aree acquisende erano da destinare allo sviluppo dell'edilizia economica e popolare, e nel testo si precisava poi che il bene aveva formato oggetto di vincolo in base alla l. n. 167, e che nella determinazione del prezzo di acquisto, come elemento di carattere essenziale, si era tenuto conto appunto del detto vincolo.

L'esame di tali documenti avrebbe quindi permesso alla Corte di merito di riscontrare che effettivamente, sebbene in maniera erronea, il B. riteneva che il terreno veduto era ricompreso nel PEEP, sicché, ravvisata la prova dell'errore in capo al contraente, la prescrizione non poteva che decorrere dal momento in cui gli attori avevano appreso del mancato inserimento del bene nel detto piano.

(*Omissis*).

Con i primi tre motivi di ricorso, gli attori investono nel complesso la statuizione con la quale i giudici di appello hanno disatteso la domanda di annullamento per errore del contratto, sul presupposto della sua prescrizione.

L'ordine logico delle questioni impone però in via preliminare la disamina del terzo motivo di ricorso che investe a monte la stessa ammissibilità della domanda in esame, in quanto avanzata solo in corso di causa, ed a seguito della affermazione contenuta negli scritti difensivi dell'ente locale circa il fatto che il bene oggetto della compravendita non rientrava tra quelli inclusi nel PEEP. Tuttavia, il motivo deve essere dichiarato inammissibile per difetto di interesse.

La Corte distrettuale, infatti, pur manifestando alcune perplessità in ordine alla ammissibilità della domanda di annullamento, in ragione della sede in cui era stata avanzata e del suo contenuto, tuttavia ha ritenuto di dover prescindere da tali rilievi pregiudiziali, pervenendo ad una decisione nel merito, ancorché di rigetto in ragione della ritenuta prescrizione.

Deve pertanto reputarsi che abbia implicitamente opinato per la sua ammissibilità, e che conseguentemente i ricorrenti siano privi di interesse a dolersi circa una affermazione dei giudici di appello svolta *ad abundantiam*, ma che comunque non ha inciso sul concreto contenuto della decisione, che è appunto una statuizione di merito.

I primi due motivi di ricorso invece, per evidente connessione logico-argomentativa vanno esaminati congiuntamente, in quanto tesi a contestare le ragioni per le quali la Corte bolognese ha ritenuto prescritta la domanda di annullamento del contratto.

La peculiarità della vicenda risiede nel fatto che il contratto di cui si chiede l'annullamento, peraltro non da parte dell'originario contraente, ma dai suoi eredi, risale al 1968, laddove la domanda risulta avanzata solo nel 1993, a distanza di oltre venticinque anni dalla sua conclusione.

A fronte della deduzione di parte ricorrente, secondo cui, dovendo trovare applicazione la previsione di cui all'art. 1442 c.c., che in tema di errore fa decorrere il termine prescrizione quinquennale dalla scoperta dell'errore stesso, la data di inizio della prescrizione doveva individuarsi in quella di deposito della comparsa di risposta del Comune, nella quale si affermava che in realtà il terreno oggetto di causa, contrariamente a quanto ritenuto dal dante causa degli attori, non era mai stato incluso nel PEEP, la sentenza impugnata ha invece affermato che la conoscenza dell'errore era del tutto irrilevante, e che in realtà gli attori avrebbero dovuto provare che era il loro genitore ad ignorare la circostanza *de qua*, aggiungendosi poi che tale prova non era stata fornita.

La conclusione dei giudici di merito non può essere condivisa.

Ed, invero, conformemente a quanto dedotto nel motivo di ricorso, è indubbio che le azioni di impugnativa contrattuale, quale per l'appunto anche quella di annullamento per errore, ove abbiano ad oggetto rapporti patrimoniali suscettibili di trasmissione *iure hereditatis*, siano destinate a transitare nel patrimonio degli eredi universali, legittimati come tali a farle valere, ancorché al fine di lamentare il vizio che ha inficiato la volontà del loro dante causa (cfr. per l'esercizio dell'azione

# JUS CIVILE



di annullamento per incapacità naturale da parte degli eredi Cass. n. 25819/2013).

Se tuttavia la scoperta del vizio, cui la norma subordina l'inizio della decorrenza del termine prescrizionale, avvenga in epoca successiva alla morte del contraente, è evidente che la riferibilità soggettiva dell'evento non appare più attribuibile alla parte ormai deceduta, ma debba essere rapportata alla persona degli eredi, che in quanto subentrati nel complesso delle situazioni giuridiche attive e passive facenti capo al *de cuius*, appaiono essere gli unici legittimati a far valere anche l'azione di annullamento, una volta che se ne siano manifestati i presupposti.

In tal senso appare erronea l'affermazione della Corte distrettuale secondo cui sarebbe del tutto ininfluenza la conoscenza dell'errore da parte degli eredi, non avendo gli stessi preso parte al contratto, in quanto la stessa, presa nella sua assolutezza, verrebbe a determinare la perdita di un diritto in capo al titolare, anche laddove il mancato esercizio, come nelle ipotesi previste dall'art. 1442 c.c., dipenda da particolari impedimenti, che ancorché di fatto, sono stati ritenuti dal legislatore, con la previsione de qua, idonei a determinare uno spostamento in avanti del *dies a quo* della prescrizione, per evidenti e condivisibili esigenze di tutela del contraente, la cui volontà risulti viziata.

Ed, invero, a seguire il ragionamento dei giudici di appello, e che cioè la conoscenza avutasi da parte degli eredi sia del tutto ininfluenza, ove il decesso del contraente intervenga prima della scoperta del vizio, e sebbene al *de cuius* non sia imputabile alcuna colpevole inerzia nella tutela del suo diritto, ciò malgrado, nel caso in cui la scoperta dell'errore sia effettuata dagli eredi dopo cinque anni dalla stipula del contratto, egualmente sarebbe preclusa la possibilità di agire per l'annullamento del contratto viziato.

In effetti tale affermazione, di cui si palesa evidente l'incompatibilità con i principi in materia successoria, in ordine al riconoscimento della trasmissione in favore degli eredi anche delle impugnative negoziali, appare poi temperata dalla sentenza impugnata con l'ulteriore asserzione secondo cui in realtà gli appellanti avrebbero dovuto provare che il comune dante causa era caduto in errore, aggiungendo che tale prova non era stata fornita, pretendendo le parti semplicemente di fruire di uno slittamento in avanti di ben venticinque anni del termine prescrizionale dell'azione di annullamento.

Orbene, mentre la prima affermazione, circa l'ininfluenza della scoperta dell'errore in capo agli eredi, allorché tale scoperta sia avvenuta dopo la morte del contraente, risulta in evidente violazione dei principi giuridici in materia successoria, la seconda appare invece viziata sotto il profilo della insufficienza della motivazione, rivelandosi il frutto di un'apodittica considerazione, che prescinde del tutto dalla disamina degli elementi probatori raccolti in corso di causa.

Reputa il Collegio che, a contrario, proprio dal tenore del contratto di cui viene chiesto l'annullamento, unitamente con quello della delibera del Consiglio comunale di autorizzazione alla stipula dell'atto di vendita, emerge che si è reiteratamente dato atto che il terreno alienato con l'atto in esame (e non solo quelli oggetto dei precedenti atti di vendita intervenuti tra le medesime parti nel marzo e nel luglio del 1967) era incluso nel PEEP (cfr. in tal senso la premessa dell'atto di compravendita, l'art. 7 del contratto - ove oltre a richiamarsi i benefici fiscali previsti dalla l. n. 167 del 1962, in ragione della destinazione del terreno acquistato allo sviluppo edilizio urbanistico, edilizio e popolare della zona, nell'ultimo capoverso si afferma espressamente che il terreno appartiene al PEEP di cui al d.m. n. 1259 del 1967 - ovvero l'art. 7 della delib., nel quale si riconosce espressamente che il terreno compravenduto ha formato oggetto del vincolo di cui alla l. n. 167 e che di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di compravendita). Orbene, costituisce principio già affermato dalla giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 4293/1997), quello secondo cui, poiché la localizzazione delle aree da destinare a edilizia residenziale pubblica, con l'eventualità che le stesse siano oggetto di procedura ablativa discende direttamente dalla legge, nell'ipotesi in cui l'ammini-

# JUS CIVILE



strazione comunale acquisti dal privato tali aree, la suddetta eventualità (di ricorso a procedura ablativa), ancorché non specificamente rappresentata, non può non rilevare come presupposto oggettivo di tutta l'operazione negoziale, presupposto da ricollegarsi al principio di buona fede contrattuale, più che a presunte determinazioni volitive delle parti (nella specie in presenza di un'area di proprietà di un privato e destinata a interventi di edilizia economica e popolare acquistata dal Comune che l'aveva successivamente ionizzata e rivenduta a privati ad un prezzo di molto superiore a quello d'acquisto, la Corte ha cassato per vizi di motivazione la sentenza di merito che aveva rigettato le domande del privato intese ad ottenere la risoluzione dell'originario contratto di compravendita in applicazione dei principi in materia di presupposizione, ovvero l'annullamento del suddetto contratto per vizi del consenso).

Ebbene in presenza di un costante e reiterato riferimento negli atti contrattuali ad una specifica qualità del bene compravenduto, idonea ad influenzare potenzialmente anche la manifestazione del consenso del venditore, risulta quindi del tutto apodittica, ed in ogni caso svincolata dalla puntuale disamina degli elementi probatori, l'affermazione del giudice di appello secondo cui non sarebbe stata offerta la prova dell'ignoranza dell'errore da parte del venditore.

Per l'effetto la sentenza deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Bologna, affinché, previo riesame dei fatti di causa verifichi se il dante causa degli attori era o meno in errore circa la mancata inclusione del terreno venduto nel PEEP, attenendosi comunque al seguente principio di diritto: “nel caso in cui l'azione di annullamento del contratto per errore sia esercitata dagli eredi del contraente che si asserisce essere caduto in errore, ai fini della decorrenza della prescrizione dell'azione in base alla previsione dell'art. 1442 c.c., comma 2, rileva anche la scoperta ad opera degli eredi, ove la stessa intervenga in epoca successiva alla morte dell'originaria parte contraente, rimasta ignara dell'errore”.

*(Omissis).*

Del pari fondato si palesa il sesto motivo, in quanto l'interesse alla caducazione del contratto deve prescindere dal fatto che le prestazioni non fossero tra loro corrispettive, analogamente al caso di nullità, ove l'interesse può ravvisarsi anche in quello alla rimozione del vincolo contrattuale.

Inoltre, il richiamo alle difese di cui alla comparsa conclusionale in grado di appello, fatto dalla Corte bolognese per giustificare la carenza di interesse, ove raffrontate con le argomentazioni sviluppate nel motivo, appare parziale e non tiene conto del reale tenore delle difese, quali riportate in ricorso, posto che con le stesse si intendeva contestare in ogni caso che il prezzo corrispondesse all'effettivo valore di mercato.

Tale considerazione trova poi conforto anche nella delibera consiliare, nella quale si dà atto che alla determinazione del prezzo si è pervenuti tenendo conto della natura dei beni da acquistare, affermazione questa che allude chiaramente ad una stima che teneva conto del vincolo di cui alla L. n. 167, legata alla potenzialità che il bene potesse essere sottoposto ad espropriazione, e che lascia intendere che non sia stato determinato secondo il criterio del valore di mercato. Trattasi di elemento che risulta essere stato del tutto omesso nella valutazione compiuta da parte della Corte bolognese e che ha indubbiamente influito nella conclusione per la quale il venditore non avrebbe subito alcun depauperamento dalla vendita a raffronto con una vendita avvenuta secondo le regole del libero mercato.

*(Omissis).*

In ragione dell'accoglimento dei primi due motivi di ricorso e dei motivi da quattro a sei, si impone la cassazione della sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Bologna che si atterrà ai suesposti principi, provvedendo altresì in merito alle spese del giudizio di legittimità.