



**RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO. CLAUSOLA
RISOLUTIVA ESPRESSA.**

CASS. CIV., SEZ. II, 17 NOVEMBRE 2010, N. 23207.

Ricorre l'ipotesi di risoluzione "ope legis" del contratto se la diffida intimata dalla parte adempiente resta senza esito. La diffida ad adempiere, infatti, mira a realizzare - pur in mancanza di una clausola risolutiva espressa - gli effetti che a questa clausola si ricollegano, vale a dire la rapida risoluzione del rapporto mediante la fissazione di un termine entro il quale, se la controparte non adempie, il contratto si intende risolto di diritto, ferma restando la necessità dell'accertamento giudiziale della gravità dell'inadempimento.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCETTINO Olindo	- Presidente -
Dott. BUCCIANTE Ettore	- Consigliere -
Dott. MIGLIUCCI Emilio	- Consigliere -
Dott. PETTITI Stefano	- Consigliere -
Dott. CORRENTI Vincenzo	- rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

I.N. (OMISSIS), Z.N. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA SUSANA, presso lo studio dell'avvocato DI DOMENICA IDA, rappresentati e difesi dall'avvocato SACCHETTI NICOLA;

- ricorrenti -

CONTRO

ZA.NI. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA AVEZZANA 6, presso lo studio dell'avvocato DI MAJO LUIGI, rappresentato e difeso dall'avvocato DE CURTIS NICOLA;



- controricorrente -

avverso la sentenza n. 306/2004 della CORTE D'APPELLO di CAMPOBASSO, depositata il 13/12/2004;

adita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/09/2010 dal Consigliere Dott. VINCENZO CORRENTI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MARINELLI Vincenzo che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 30.11.1996 i coniugi I.N. e Z. N., premesso che con scrittura privata (OMISSIS) Z. N. aveva loro promesso in vendita parte del cespite in (OMISSIS), e cioè il secondo piano seminterrato ed il piano terra con corte esterna, in catasto a foglio 14 particelle 527, 525, 566; che il promittente venditore aveva garantito la piena proprietà e si era impegnato a chiedere concessione edilizia in sanatoria, ad effettuare alcune opere entro il 30.5.1996; che avevano versato L. 20.000.000 a titolo di caparra confirmatoria, obbligandosi a versare 100.000.000 al rogito da compiersi entro il 31.1.1996 con contestuale consegna dell'immobile; che controparte era rimasta inadempiente ed avevano anche scoperto che l'area di sedime per il 50% si apparteneva a tale D.N., per cui la Banca di Roma aveva rifiutato il mutuo; che solo il 24.9.1996 Z.N. aveva acquistato dal D. N. la porzione di area; chiedevano al Tribunale di Larino la risoluzione del preliminare, la restituzione della somma versata ed i danni.

Il convenuto eccepiva che già prima del preliminare gli attori tramite il loro consulente avevano appreso che per errore l'immobile era stato costruito in parte su terreno D.N. la improponibilità della domanda per sopravvenuta risoluzione ope legis e riconvenzionalmente chiedeva i danni per grave inadempimento degli attori.

Con sentenza 22 ottobre 2002 n. 480 il Tribunale dichiarava risolto il contratto con obbligo di Za.Ni. di restituire la caparra e compensazione delle spese. La sentenza, appellata dal soccombente, veniva riformata dalla Corte di appello di Campobasso con sentenza 306/04, che riferiva della testimonianza di D.R.F., tecnico di fiducia degli attori, circa la conoscenza del reciproco sconfinamento tra Za. e D.N., per cui era inconsistente la tesi che erano stati tratti in inganno.

Nessun termine era stabilito per il rilascio della concessione ma solo l'obbligo di restituzione della caparra per il mancato rilascio, donde la non essenzialità del termine per la stipula entro il 31.1.1996.

Il promittente venditore aveva usato la massima diligenza, presentando l'istanza il giorno dopo, e le spese affrontate dagli attori per la locazione di un immobile in attesa del possesso di quello oggetto del preliminare non facevano venir meno l'utilità economica della compravendita mentre era una libera scelta l'aver preferito l'acquisto di altro immobile.

Conseguiva la risoluzione per loro inadempimento.

Ricorrono I.N. e Z.N. con due motivi, resiste controparte.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo si lamenta omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione rispetto alla diffida ad adempiere in atti, artt. 1453 e 1454 c.c. col secondo violazione degli artt. 1479, 1480, 1453, 1454, 1455 c.c. così argomentati:

1. Il giudice del gravame ha definito inidonea la diffida ad adempiere dei ricorrenti ed idonea quella del resistente.

I coniugi non avevano il dovere di pretendere prima l'adempimento e poi la risoluzione e la diffida è una semplice facoltà, non un onere per la parte adempiente. Nè erano necessari requisiti formali particolari.

2. Il Giudice di appello ha addebitato agli acquirenti di sapere che l'immobile era in parte di terzi, fondandosi sulla testimonianza del tecnico che era anche di fiducia del resistente ma la cui lettura non è decisiva.

Le censure possono esaminarsi congiuntamente.

Mentre non si riporta dettagliatamente il contenuto della testimonianza, in violazione del principio di autosufficienza, non mettendo questa Corte Suprema nelle condizioni di valutare la decisività della doglianza, in ordine alla idoneità o meno delle diffide, la Corte di appello alle pagine undici e seguenti rileva che "oltre all'inesistenza di alcun atto di messa in mora, di contestazione o di semplice sollecito da parte dei coniugi I. Z. pur dopo scaduto il termine del 31.1.96 - come rimarcato dal primo giudice - è significativo che nella richiamata missiva del 24.9.96 si riferisca la (pretesa) risoluzione ipso iure del contratto all'ipotesi dell'art. 1480 c.c. - come detto - ma non affatto alla scadenza di un termine essenziale (art. 1457 c.c.) o alla esistenza di una clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.). Dunque, una volta scaduto il termine (non essenziale) del 31.1.96 il promittente venditore continua a coltivare (com'è suo dovere) la pratica per la sanatoria (che si concluderà il 6.5.96) e i promittenti acquirenti aspettano, senza alcun atto scritto di sollecito, contestazione o messa in mora....

Non lo faranno neppure nella missiva del 24.9.96. che il primo giudice qualifica erroneamente come diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c..

Non è un caso né una dimenticanza che tale missiva non contenga (come pure il primo giudice ha rilevato) la indicazione del notaio, del luogo e dell'ora della stipula, perchè la missiva non è un invito a stipulare....ma una dichiarazione di volersi avvalere di una risoluzione automatica che si pretende già avvenuta ("il predetto contratto è da intendersi risolto").

La Corte territoriale evidenzia che l'atto si conclude con l'invito alla restituzione delle somme anticipate, maggiorate di interessi e danni da quantificare e che l'8.10.96. quando nessun termine essenziale è scaduto e nessuna risoluzione è ancora sopravvenuta, ai coniugi I. - Za.Ni. aveva fatto notificare diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. e nessun ostacolo si frapponeva all'adempimento del preliminare essendo stata trasfusa in atto pubblico del 24.9.96 la permuta Z. D.N..



Donde l'inadempimento dei prominenti compratori.

Ciò premesso, le odierne censure sono inidonee a confutare le suesposte argomentazioni in atto, con le quali la Corte di appello ha valutato i comportamenti delle parti pervenendo a soluzione logica e coerente, della quale sostanzialmente si richiede il riesame nel merito, non consentito in questa sede.

Questa Suprema Corte, con risalente e consolidata giurisprudenza, ha statuito che la diffida ad adempiere prevista dall'art. 1454 c.c. costituisce il mezzo per conseguire il vantaggio della risoluzione del contratto che non contenga la clausola risolutiva espressa (Cass. 6.4.1973 n. 953) e che la parte adempiente può direttamente proporre la domanda tendente alla risoluzione del rapporto sulla base del solo fatto obiettivo dell'inadempimento di non scarsa importanza (Cass. 27.1.1996 n. 639. etc), ferma restando la necessità dell'accertamento giudiziale della gravità dell'inadempimento.

Anche ai fini dell'accertamento della risoluzione di diritto, conseguente a diffida intimata senza esito dalla parte adempiente, il giudice è tenuto comunque a valutare la sussistenza degli estremi, soggettivi ed oggettivi, dell'inadempimento.

Va sempre applicata la disposizione di cui all'art. 1455 c.c. che, riferendosi all'inadempimento in genere, e facendo seguito sia alla norma disciplinante l'azione costitutiva ex art. 1453 c.c. sia a quella relativa alla risoluzione di diritto ex art. 1454 c.c. senza operare alcuna distinzione, non può che riferirsi ad entrambi gli istituti. (Cass. 13.3.2006 n. 5407).

A prescindere, quindi, dall'esistenza e dalla idoneità della diffida, posta in essere dagli odierni ricorrenti, resta la valutazione posta in essere dalla Corte territoriale dei comportamenti delle parti.

Ne deriva il rigetto del ricorso con condanna alle spese, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

LA CORTE rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti alle spese, liquidate in Euro 1800,00 di cui 1600,00, per compensi, oltre accessori.

Così deciso in Roma, il 28 settembre 2010.

Depositato in Cancelleria il 17 novembre 2010