

*Inosservanza del termine: risoluzione di diritto e risoluzione per inadempimento - Differenze*

Trib. Taranto, sez. II, ordinanza 13 maggio 2015 (est. C. Casarano)

**Contratto – Risoluzione per inadempimento – Importanza dell’inadempimento – Scadenza del termine contrattualmente stabilito – Accettazione tacita del ritardo – Essenzialità del termine – Esclusione**

*Il fatto che dopo la scadenza del termine il promittente acquirente abbia continuato a pagare le rate del prezzo e abbia accettato un risarcimento per la mancata fruizione del bene inequivocabilmente denota volontà di mantenere in vita il contratto e quindi di non voler considerare come essenziale il termine in parola.*

**Contratto – Risoluzione per inadempimento – Risoluzione di diritto per scadenza del termine essenziale – Differenze**

*Nel caso della risoluzione di diritto il giudice deve valutare semplicemente se ricorra l’inadempimento che le parti hanno voluto prefigurare con lo stesso contratto, ma non anche se ricorra la sua gravità ex art. 1455 c.c.; verifica invece richiesta per il caso di domanda di risoluzione generale ex art. 1453 c.c..*

*La pronuncia ha poi carattere dichiarativo nel primo caso, nel secondo invece ha carattere costitutivo.*

*Non può allora negarsi che si tratti di azioni diverse, posto che uno degli elementi identificativi dell’azione, la causa petendi, è diverso.*

*(Massime a cura di Chiara Bosi – Riproduzione riservata)*

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI TARANTO  
II SEZIONE  
*Il Giudice – dott. Claudio Casarano*

LE DOMANDE DELL’ATTORE

Il sig. Pietro L. affermava di aver stipulato in data 30-08-2010 con la Via Lattea S.R.L. un preliminare di acquisto *del godimento pieno, perpetuo e turnario* dell’unità abitativa alberghiera n. 119 – tipologia B – Codice 16, a partire dal 2012, con riferimento alla 32° e 33° settimana di ogni anno e per il prezzo di euro 28.069,80.

L'unità abitativa sarebbe stata realizzata nel villaggio in costruzione denominato N. Village, ubicato nel Comune di Castellaneta (TA).

L'istante aggiungeva di aver pagato le rate - di euro 629,16 ciascuna - dell'intero prezzo, ivi compresa la somma di euro 9.824,00 versata a titolo di acconto e di caparra confirmatoria.

Nonostante l'impegno preso dalla società convenuta di consegnare l'unità abitativa nell'agosto del 2012, affermava l'attore, non solo non si aveva per la predetta data, ma non seguiva neanche nell'estate del 2013, come già aveva preannunciato la società promittente venditrice con lettera del 13-05-2013. Da qui la domanda tesa ad ottenere la risoluzione di diritto del preliminare ex art. 1456 e 1457 c.c., la restituzione delle somme versate, il doppio della caparra ed il risarcimento del danno, quantificato in euro 10.000,00.

#### LA DIFESA DELLA SOCIETÀ CONVENUTA

La società convenuta ricordava che, pur essendo stata prevista la consegna per l'estate del 2012, ai sensi dell'art. 7 del contratto dedotto in giudizio era prevista l'eventualità di proroghe del termine della consegna dipendenti da *eventi eccezionali*.

Anche per la stipula del definitivo non era stata prevista alcuna data, anzi nel contratto si precisava che non doveva avvenire prima del 31-12-2014.

La convenuta aggiungeva che per il mancato godimento del bene nell'estate del 2012 era stata offerta la somma di euro 1.362,32, poi accettata con lettera del maggio del 2013, e per il mancato godimento del 2013 veniva offerta per tempo, ma invano, l'ospitalità in strutture alberghiere alternative. Seguiva la missiva di controparte, precisava la società convenuta, con la quale manifestava la volontà di avvalersi della risoluzione di diritto del preliminare.

La difesa convenuta negava però che nel contratto fosse stata pattuita una clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., a favore della promissaria acquirente, od un termine essenziale ex art. 1457 c.c.; peraltro il promissario - acquirente continuava a pagare le rate del prezzo anche successivamente alla scadenza del termine supposto come essenziale, come a dire che manifestava piuttosto l'interesse all'adempimento anziché alla risoluzione.

La difesa convenuta ricordava poi che ex art. 1385, III co., c.c., quando è richiesta la risoluzione, non può ad un tempo chiedersi la restituzione del doppio della caparra ed il risarcimento del danno.

Precisava, per l'eventualità che fosse accolta la domanda di risoluzione, che le somme da restituire avrebbero dovuto essere decurtate dalla compensazione operata con il credito di euro 1.362,32, riconosciuto ed accettato per mancato godimento dell'estate del 2012: spettava quindi, a tutto voler concedere, la somma di euro 16.929,21 e non quella di euro 18.245,64. La difesa convenuta sosteneva che la domanda di risarcimento dei danni fosse generica oltre che infondata.

#### IL PROCESSO

Utilizzato il potere di integrazione difensivo ex art. 183, VI co., c.p.c., senza necessità di istruttoria, si invitavano le parti a precisare le conclusioni e si perveniva alla discussione ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 18-03-2015.

In questa udienza il giudice sollevava d'ufficio la questione relativa alla possibile diversa qualificazione giuridica che si sarebbe potuta dare alla

domanda proposta: non una forma di risoluzione di diritto del contratto bensì di risoluzione ordinaria ex art. 1453 – 1455 c.c. - e concedeva alle parti termine ex art. 101 c.p.c. per il deposito di memorie. All'udienza del 13-05-2015 la causa veniva discussa e decisa.

#### RISOLUZIONE DI DIRITTO PER ESSENZIALITÀ DEL TERMINE?

Per decidere dell'essenzialità del termine di consegna previsto dal contratto dedotto in giudizio, fissato per l'estate del 2012, è dirimente il rilievo che dopo la sua scadenza il promittente acquirente continuava a pagare le rate del prezzo e soprattutto finiva con l'accettare la somma offerta a titolo di risarcimento per la mancata fruizione, nell'estate del 2012, dell'alloggio.

Si tratta di comportamento che inequivocabilmente denotava volontà di mantenere in vita il contratto e quindi di non voler considerare come essenziale il termine in parola.

L'attore peraltro anche con la missiva del 04-07-2013 rifiutava la offerta di vacanza alternativa offerta dalla società convenuta per il 2013, senza manifestare ancora la volontà di risolvere il contratto.

Solo con la missiva del 12-08-2013 l'attore parlava per la prima volta di risoluzione del contratto, asserendo che "il termine essenziale era stato violato per la seconda volta".

Allora non erra la difesa convenuta quando afferma che non ci sarebbe stato più spazio per disquisire di termine essenziale, posto che riusciva ancora utile l'affare per la parte promittente acquirente, anche oltre il termine fissato per la consegna, se mostrava, come sopra precisato, di avere ancora nel 2013 interesse all'adempimento.

Va poi considerato inconferente il richiamo alla clausola espressa posta a fondamento della domanda alternativa di risoluzione di diritto del contratto, posto che non risulta allegata neanche la prestazione a carico del promittente venditore il cui inadempimento l'avrebbe fondata.

#### LA DOMANDA DI RISOLUZIONE DI DIRITTO È UNA DOMANDA DIVERSA E QUINDI NUOVA RISPETTO A QUELLA DI RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

E' noto che tra i due istituti vi siano importanti differenze.

Nel caso della risoluzione di diritto il giudice deve valutare semplicemente se ricorra l'inadempimento che le parti hanno voluto prefigurare con lo stesso contratto, ma non anche se ricorra la sua gravità ex art. 1455 c.c.; verifica invece richiesta per il caso di domanda di risoluzione generale ex art. 1453 c.c..

La pronunzia ha poi carattere dichiarativo nel primo caso, nel secondo invece ha carattere costitutivo.

La valutazione della colpa ex art. 1218 c.c. va invece fatta anche nella risoluzione di diritto per l'orientamento costante della S.C..

Non può allora negarsi che si tratti di azioni diverse, posto che uno degli elementi identificativi dell'azione, la *causa petendi*, è diverso.

#### DEROGA AL REGOLA EVOCATA QUANDO IN REALTÀ IN BASE AL PRINCIPIO IURA NOVIT CURIA SI POSSA QUALIFICARE LA DOMANDA PROPOSTA LETTERALMENTE IN TERMINI DI RISOLUZIONE DI DIRITTO EX ART. 1457 C.C., COME DOMANDA DI RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO EX ART. 1453-1455 C.C.

A ben vedere l'attore in realtà evocava fatti costitutivi della domanda che dovevano essere sussunti più correttamente nell'ambito della disciplina della risoluzione per inadempimento ex art. 1453-1455 c.c.-

In primo luogo depone in questa direzione la circostanza che la volontà di risolvere il contratto da parte del promissario acquirente si manifestava con l'inadempimento all'obbligo della consegna dell'unità abitativa fissata non per il primo termine del 2012, bensì per il reiterato inadempimento della stessa obbligazione fissato per l'estate del 2013.

Solo allora emergeva per la prima volta l'interesse alla risoluzione del contratto per il promittente acquirente.

Come a dire che di termine essenziale neanche lo stesso attore avrebbe dovuto parlare, con riferimento ai fatti allegati dallo stesso, posto che chiedendo prima il risarcimento del danno per il mancato utilizzo dell'unità abitativa nell'agosto 2012 ed accettandolo poi nella misura inferiore offerta, finiva, come sopra detto, con l'assumere un comportamento incompatibile con la permanenza della natura essenziale del termine fissato in contratto.

Nella stessa lettera del 12-08-2013, con la quale si manifesta la prima volta la volontà di risolvere il contratto, così eloquentemente fra l'altro si dice: "...Pur avendo lo stesso accettato il summenzionato primo inadempimento, la vostra società si è resa comunque inadempiente per la relativa consegna per l'anno 2013".

Ancora rincara la dose lo stesso legale dell'attore aggiungendo subito dopo: "A tal proposito, ed essendoci un reiterato inadempimento contrattuale, il sig...mio tramite dichiara di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. e di quanto previsto e stabilito dall'art. 1457 c.c."-

In sede di conclusioni contenute nella predetta missiva l'istante finisce con l'evocare il fatto sussumibile nella disciplina ex art. 1453-1455: "... poiché dai fatti suindicati emerge un palese inadempimento..."

Insomma guardando ai fatti evocati prima del giudizio ed in citazione l'attore evocava una forma di ritardo colpevole e grave nella consegna dell'immobile, pur se errava nella individuazione delle norme giuridiche applicabili.

In secondo luogo, depone per l'assenza di domanda nuova - o va esclusa la violazione della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunziato - la circostanza che la difesa convenuta non risultava spiazzata dalla qualificazione giuridica prospettata, posto che, oltre ad escludere la ricorrenza delle norme che regolano la risoluzione di diritto, interloquiva in fatto di non gravità dell'asserito inadempimento, oltre che di assenza di sua colpa ex art. 1218 c.c.-

In terzo luogo nella memoria ex art. 183, VI co., c.p.c., la parte attrice, a far emergere ancora una volta quello che doveva essere considerato il vero fondamento della domanda, aggiungeva verso la fine: "In ultimo e senza rinunciare alle richieste formulate nel proprio atto introduttivo, si vuole solo precisare...che allo stato e, dalla lettura degli atti di controparte, emerge in maniera chiara e palese la colpa grave della società convenuta nel rispetto degli impegni assunti con l'attore con il contratto preliminare. Infatti a tutt'oggi la stessa non ha ancora terminato i lavori del costruendo villaggio e quindi l'inadempimento persiste!!!!!!". Circostanza non sconfessata da controparte nella sua ricorrenza storica, anche se contestava ogni domanda nuova in sede di precisazione delle conclusioni.

Né le difese svolte ex art. 101, II co., c.p.c. scalfivano il convincimento raggiunto dal giudice.

Può quindi esaminarsi la domanda ex art. 1453-1455 c.c..

LA GRAVITÀ DELL'INADEMPIMENTO EX ART. 1455 C.C., L'ESCLUSIONE DEL DIRITTO ALLA CAPARRA; LE RESTITUZIONI DOVUTE E L'ASSENZA DI PROVA DEI DANNI

Ora che il reiterato inadempimento al termine di consegna dell'unità abitativa costituisca grave inadempimento ex art. 1455 c.c. non può revocarsi in dubbio, anche perché non sono state neanche evocate cause di giustificazione ex art. 1218 c.c. (la generica indicazione di eventi eccezionali non le integra di certo).

Peraltro non risultava nel 2014 ancora ultimato l'immobile; né risulta che sia stato ultimato nel 2015.

Ed è indubbio che la consegna per tempo del godimento dell'immobile, già fissata per l'agosto del 2012, a prescindere dal momento in cui si fissava la data della stipula del rogito, permeava la causa in concreto che le parti hanno voluto perseguire.

Di fronte alla reiterata inosservanza del termine di consegna dell'anno 2013, non certo superabile con l'offerta di alloggio alternativo, in mancanza di accettazione, ed al rischio di inadempimento nell'anno 2014, rivelatosi poi fondato, ci sta che l'inadempimento di siffatta importante e non secondaria clausola contrattuale possa configurare un grave inadempimento ex art. 1455 c.c.-

Non a caso la società convenuta aveva mostrato di accettare una risoluzione consensuale del contratto, ma con la sola restituzione di quanto percepito.

I danni poi lamentati non venivano provati; mentre va riconosciuto il danno da mancato utilizzo dell'immobile per l'annata 2013.

La somma allora da restituire è pari ad euro 16.883,32 e non euro 18.245,64, posto che veniva dato l'abbuono sulle rate da versare di euro 1.362,32.

Va restituito anche l'acconto di euro 9.824,00, che oltre ad essere caparra era anche anticipo sul prezzo.

Va poi riconosciuto per il danno da mancato godimento del 2013, non potendo la prestazione diversa in mancanza di accettazione ritenersi soddisfattiva; danno, che come per l'anno precedente, può quantificarsi in euro 1.362,32. Le spese, in considerazione della parziale soccombenza, vanno compensate per intero.

P.T.M.

Definitivamente pronunziando sulle domande proposte dal sig. Pietro L., con citazione regolarmente notificata, nei confronti della Via Lattea S.R.L., rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

Accoglie parzialmente la domanda e dichiara la risoluzione del contratto ex art. 1453 c.c.;

Dichiara inammissibile la domanda di restituzione del doppio della caparra;

Condanna la società convenuta alla restituzione in favore dell'attore della somma di euro 26.707,32 a titolo di prezzo ed acconto versato;

Condanna la società convenuta al pagamento della somma ulteriore di euro 1.362,32, oltre interessi dal 28-11-2013;

Spese totalmente compensate.

TARANTO 13-05-2015

Il giudice – dott. Claudio Casarano