

Risoluzione del contratto preliminare: insorgenza e prescrizione del diritto

Tribunale di Taranto, 2 dicembre 2014. Est. Casarano.

Contratto preliminare – Inadempimento – Dichiarazione di disponibilità della controparte – Rinuncia alla prescrizione del diritto all'esecuzione – Sussiste – Rinuncia alla prescrizione del diritto alla risoluzione – Non sussiste – Dies a quo del diritto alla risoluzione

L'aver la controparte dichiarato la propria disponibilità all'adempimento integra l'implicita volontà di rinunciare ad eccepire la prescrizione del diritto ad agire per l'esecuzione del contratto.

Non può invece anche implicare rinuncia ad eccepire la diversa azione di risoluzione, trattandosi di situazioni del tutto differenti.

Il diritto alla risoluzione sorge quando, avuto riguardo al concreto interesse delle parti, si viene a configurare il grave inadempimento.

(Massime a cura di Redazione IL CASO.it – Riproduzione riservata)

MOTIVI DELLA DECISIONE

il fondamento delle domande

Il sig. Giovanni D., con citazione notificata il 16-03-2011 nei confronti dei sig.ri Francesco C., Carmelo C. e Domenico C., affermava di aver stipulato preliminare di compravendita in data 21-10-1994 con i sig.ri Cosimo C. ed Antonia .

L'attore aggiungeva che con il predetto contratto s'impegnava ad acquistare un fondo rustico sito in Palagiano(TA) al prezzo di allora lire 90.000.000 (ora euro 46.481,12).

Pagava interamente il prezzo: euro 20.658,28 venivano versati in sede di stipula del preliminare, ed a titolo di caparra confirmatoria; il saldo di euro 25.822,84 alla scadenza contrattuale del 09-12-1994.

Seguiva anche la immediata consegna dell'immobile.

Senonché, lamentava l'istante, non gli veniva trasferita la proprietà per la presenza di ipoteca, alla cui cancellazione peraltro i promissari venditori si erano espressamente impegnati nel preliminare.

Nonostante le rassicurazioni date, non seguiva l'adempimento.

Eppure con raccomandata del 12-05-2010 il sig. Cosimo C. e gli eredi della consorte, nel frattempo deceduta, confermavano la propria disponibilità alla stipula del rogito, tanto da aggiungere di aver solo bisogno di un *breve differimento della stipula in quanto si è in attesa che l'Equitalia cancelli il gravame (ipoteca) contro C. Cosimo.*

Seguiva, con raccomandata del 17-01-2011, vana diffida ad adempiere nel termine di quindici giorni ed ai sensi dell'art. 1454 c.c..

Da qui la domanda di risoluzione del contratto "ex art. 1453 c.c.", con conseguente condanna alla restituzione del prezzo ed al risarcimento del danno, rappresentato dall'incremento di valore conseguito negli anni dal fondo rustico e che sarebbe entrato nel patrimonio del danneggiato se fosse seguita la stipula del definitivo.

Deceduto nelle more anche il sig. Cosimo C., divenivano legittimati passivi soltanto i figli degli originari promissari venditori.

la difesa convenuta

I convenuti costituendosi incentravano la loro difesa esclusivamente sull'eccezione di prescrizione; il periodo decennale necessario per il suo compimento infatti, argomentava la difesa convenuta, si era compiuto ampiamente, avendo riguardo alla data di stipula del contratto del 21-10-1994.

l'istruttoria

Il giudice non ammetteva i mezzi prova e potendo riuscire dirimente la questione della prescrizione, la causa veniva ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 09-07-2014 la causa veniva riservata per la decisione, con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

la manifestata disponibilità alla conclusione del definitivo non implica implicita rinuncia ad eccepire la prescrizione dell'azione di risoluzione
Con l'ordinanza del 06-11-2012 si ricordava la regola fissata dalla S.C.:
"La disponibilità di una delle parti di un preliminare a stipulare il contratto definitivo, dichiarata successivamente alla maturata prescrizione, se configura rinuncia ad avvalersi della prescrizione dell'omologo diritto della controparte, non implica anche la rinuncia al diverso diritto alla risoluzione di esso, nè tale implicazione può inferirsi dall'idoneità dell'esercizio dell'azione di adempimento del medesimo preliminare ad interrompere la prescrizione del diritto alla risoluzione, giustificata dell'esperibilità di entrambe le azioni nel medesimo processo".

E' chiara la ragione della regola fissata nella massima del S.C. sopra citata: minacciata l'azione di adempimento di un contratto ad opera della parte adempiente, l'aver la controparte dichiarato la propria disponibilità all'adempimento, nella specie nella forma ex art. 2932 c.c., in un momento in cui ben sapeva che avrebbe potuto eccepire la prescrizione, integra, coerentemente, la implicita volontà di rinunciare ad eccepire la prescrizione del diritto di agire per l'esecuzione del contratto.

Non può invece anche implicare rinuncia ad eccepire la diversa azione di risoluzione, trattandosi di situazioni del tutto differenti: un conto infatti è mostrare di essere interessati alla prospettata conclusione del contratto, ed un conto è la sopravvenuta prospettazione della diversa azione tesa a veder, al contrario, sciolto il contratto.

E la circostanza che alla parte non inadempiente sia data in genere la possibilità di modificare, finanche al di là delle preclusioni del processo, la domanda di adempimento in domanda di risoluzione, non può avere rilevanza quando si controverte, come nel caso in esame, di ricorrenza o

meno di una forma di comportamento concludente di natura negoziale: rinunciare all'eccezione di prescrizione dell'azione di adempimento, per effetto della manifestazione della volontà di dare esecuzione al contratto. Altra cosa è poi l'effetto interruttivo della prescrizione ricollegabile all'inoltro della lettera con la quale si manifestava l'intento di voler vedere eseguito il preliminare; interveniva infatti nel 2010, quando ormai era decorso il termine decennale della prescrizione.

il dies a quo ex art. 2935 c.c. per la decorrenza del termine di prescrizione dell'azione di risoluzione

Il principio della S.C. sopra evocato a ben vedere si presta però ad essere frainteso, nel senso che può indurre a trascurare la questione dell'individuazione ex art. 2935 c.c. del *dies a quo* per la decorrenza del termine di prescrizione del diritto in concreto azionato; questione che evidentemente rientra nel compito del giudice di verificare la ricorrenza dei presupposti previsti dalla legge per l'operare della eccepita prescrizione e che quindi è tenuto a conoscere in base al noto principio *iura novit curia*.

Se infatti si guarda al caso di specie ci si accorge che entrambe le parti contrapposte mostravano ancora in tempi più recenti di essere interessate alla stipula del definitivo, sebbene fossero trascorsi effettivamente tanti anni dalla stipula del preliminare, senza che avessero inteso attivarsi: la parte inadempiente, se si considera che con la raccomandata del 12-05-2010 confermava la propria disponibilità alla stipula del rogito; la parte adempiente lo faceva invece con la diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. inviata con missiva del 17-01-2011.

Solo allora dopo la inutile scadenza del termine fissato in essa, a ben vedere si sarebbe configurato il grave inadempimento che avrebbe potuto far sorgere il diritto alla risoluzione del preliminare.

Con la conseguenza che *il dies a quo* va collocato oltre la scadenza del termine fissato per l'adempimento nella diffida ad adempiere o al più successivamente all'introduzione del giudizio, posto che in citazione non era chiaro se il grave inadempimento avrebbe dovuto essere valutato secondo le regole generali ex art. 1453 c.c., così essendo stato precisato il *petitum* in citazione, ovvero con la risoluzione di diritto ex art. 1454 c.c.-

Il diritto alla risoluzione del contratto insomma sorgeva quando, avuto riguardo al concreto interesse delle parti, si veniva a configurare il grave inadempimento; prima di allora infatti tutte e due le parti contrapposte erano ancora interessate alla stipula del definitivo, e soprattutto la promittente acquirente aveva mostrato di tollerare il notevole lasso di tempo trascorso dal preliminare senza che si fosse pervenuti alla stipula del definitivo(come a dire che l'inadempimento non era grave ex art. 1455 c.c.).

In materia peraltro ha pure avuto occasione di pronunciarsi la S.C. (la n. 11640 del 2003):

“In tema di prescrizione del diritto potestativo alla risoluzione del contratto per inadempimento il termine decorre, ai sensi dell'art. 2935 c.c., non dal momento in cui si verifica un qualunque inadempimento ma soltanto da quello in cui si realizza un inadempimento di non scarsa importanza avuto riguardo all'interesse della controparte, sicché nell'ipotesi di obbligazioni a termine incerto e non immediatamente eseguibili tale momento coincide con quello in cui il ritardo nell'adempimento eccede ogni limite di tolleranza. (La Corte nel

formulare il principio sopra richiamato, ha confermato la decisione dei giudici di appello che avevano individuato l'inizio di decorrenza del termine di prescrizione del diritto del compratore alla risoluzione per inadempimento del contratto di vendita, nella scadenza del termine con cui il medesimo aveva diffidato il venditore all'adempimento delle obbligazioni a termine incerto derivanti dal contratto).

il conseguente pacifico accoglimento della domanda di risoluzione e di restituzione del prezzo – il rigetto di quella risarcitoria ex art. 1227, II co., c.c.

La domanda di risoluzione va accolta, a fronte del conclamato grave inadempimento imputabile alla parte promissaria venditrice; la quale peraltro incentrando la sua difesa sulla sola eccezione di prescrizione, implicitamente ammetteva il fondamento della domanda.

La domanda risarcitoria non va invece accolta, posto che il protrarsi della lunga situazione di stallo derivante dalla sola stipula del preliminare, deve imputarsi anche alla parte attrice; che ben avrebbe potuto inoltrare la diffida ad adempiere per tempo, magari prima di intraprendere le opere di miglioramento fondiario, evitando così il supposto aumento di valore che il fondo avrebbe finito con l'aver per il lungo tempo trascorso, ma soprattutto per i miglioramenti apportati, rispetto al prezzo di vendita pattuito nel preliminare.

Le spese del giudizio è giusto che siano integralmente compensate, ricorrendo quale eccezionale ragione ex art. 92, II co. c.p.c., la circostanza che la massima della S.C. utilizzata in un primo momento, anche dal giudice, sembrava condurre ad un esito opposto della lite.

P.T.M.

Decidendo sulle domande proposte dal sig. Giovanni D. nei confronti dei sig. Francesco C., Carmelo C. e Domenico C., con atti di citazione regolarmente notificati, rigettata ogni altra domanda ed eccezione così provvede:

Accoglie la domanda e dichiara la risoluzione del contratto preliminare del 21-10-1994 dedotto in giudizio;

Condanna i convenuti in solido alla restituzione in favore dell'attore della somma di euro 46.481,12, oltre interessi dal 16-03-2011;

Rigetta la domanda accessoria di risarcimento dei danni;

Compensa le spese del giudizio.