

risarcimento dei danni; vinte le spese di giudizio. In subordine: condannare l'appellante alla sola restituzione della caparra confirmatoria, modulando le spese di giudizio.

Non si è costituita l'appellata, rimanendo contumace.

§ 2 – Parte appellante ha eccepito, come primo motivo di impugnazione, l'errata valutazione del termine apposto al contratto preliminare come non essenziale, con violazione e falsa applicazione dell'art. 1457 c.c..

L'appellante ritiene, innanzitutto, che il giudice ha errato, laddove ha affermato che, *“visto il rincorrersi delle diverse date nei vari contratti succedutisi nel tempo, le parti non hanno ritenuto perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo”*. Ritiene, in particolare, che il termine del 06 febbraio 2010 doveva considerarsi essenziale, ritenuto che il rapporto si perpetrava dal 14.11.2009, ipotesi rafforzata dalla penale ivi prevista, per cui l'ulteriore prorogarsi dello stesso sarebbe risultato antieconomico. Difatti, sempre a dire dell'appellante, vista la difficoltà della promittente acquirente ad ottenere il mutuo di €. 82.000,00, e le difficoltà riscontrate dall'agente [REDACTED] a vendere l'immobile, gravato da ipoteca, la sig.ra [REDACTED] non aveva potuto estinguere il mutuo acceso presso la [REDACTED] vendere l'immobile e trasferirsi in quello locato. Ha poi eccepito che, contrariamente a quanto sostenuto dal Giudice di primo grado, proprio la ricerca di nuovi acquirenti, in seguito allo spirare del termine essenziale, dimostrerebbe il carattere ormai antieconomico dell'operazione.

Va, innanzitutto, evidenziato che, come sostenuto dal Giudice di primo grado, occorre stabilire se il termine indicato per la stipula del rogito possa ritenersi essenziale. A tal proposito, va certamente condiviso l'orientamento della Suprema Corte, secondo il quale *“in tema di contratto preliminare di compravendita, il termine stabilito per la stipulazione del contratto definitivo non costituisce normalmente un termine essenziale, il cui mancato rispetto legittima la dichiarazione di scioglimento del contratto. Tale termine può ritenersi essenziale, ai sensi dell'articolo 1457 del codice civile, solo quando, all'esito di indagine istituzionalmente riservata al giudice di merito, da condursi alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di considerare ormai perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine...tale volontà non può desumersi solo dall'uso della semplice espressione 'entro e non oltre' ”* (Cass. n. 1552/2022; n. 7450.2018; n. 21838/2010).

Posto quanto innanzi va osservato che, con un primo accordo del 14/12/2009, le parti differivano la stipula del preliminare al 23/12/2009 e quella del rogito al 28/02/2010 (erroneamente indicato,



per palese errore materiale, nel 28/02/2009). In data 23/01/2010, le parti sottoscrivevano contratto preliminare di vendita, con il quale stabilivano il termine del 06/02/2010, per la stipula del rogito da effettuarsi presso il Notaio [REDACTED]

E' circostanza pacifica ed incontestata, riportata altresì in sentenza e mai impugnata nemmeno in sede di appello, che fu fissata la data del 4 febbraio 2010 per la stipula del rogito e che il Notaio comunicò alle parti il differimento alla data del 10 febbraio, a causa di un adempimento nell'erogazione del mutuo.

Orbene, l'appellante sostiene che l'operazione fosse diventata antieconomica, ma tale deduzione appare priva di fondamento. Già nell'accordo del 14/12/2009, le parti indicavano il termine del 28 febbraio quale ultimo giorno per la stipula del Rogito, termine poi fissato al 06 febbraio, con il preliminare del 23/01/2010. Non si comprende come, per una differenza di soli 4 giorni (dal 6 al 10 febbraio) l'operazione potesse essere diventata antieconomica per la promittente venditrice, considerato anche che, solo poco più di un mese prima (14/12/2009) la stipula era stata fissata entro il 28 febbraio. Dalle suesposte circostanze discende che il termine del 6 febbraio non può certo considerarsi essenziale. La decisione del giudice di primo grado sul punto è, quindi, condivisibile.

§ 3 – Parte appellante ha eccepito la violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione agli artt. 1385 e 1453 c.c.

Sostiene la [REDACTED] che il Giudice non avrebbe potuto dichiarare la risoluzione del contratto e condannare parte promittente venditrice alla restituzione al doppio della caparra; ciò perché il giudice, erroneamente, avrebbe implicitamente ritenuto assorbita la domanda di restituzione del doppio della caparra ex art. 1385 in quella di risoluzione contrattuale, senza assegnare una diversa qualificazione giuridica ai fatti ed ai rapporti dedotti. Parte attrice, a dire dell'appellante, avrebbe richiesto, con la stessa domanda introduttrice, oltre alla risoluzione per inadempimento, anche la restituzione del doppio della caparra e, dunque, implicitamente, l'esercizio del diritto potestativo di recesso.

Orbene, con la propria domanda, parte attrice aveva chiesto, in via subordinata o alternativamente *"dichiarare la risoluzione del preliminare di vendita per colpa della promittente venditrice, con condanna della medesima al versamento, in favore dell'attrice, del doppio della caparra versata per complessivi e. 24.000,00 e/o al risarcimento del danno"*.

Va evidenziato che *" In tema di contratto preliminare, qualora la domanda contenuta nell'atto di citazione iniziale da un punto di vista formale e sostanziale faccia propendere per la qualificazione*



della stessa in termini di risoluzione contrattuale e non come dichiarazione di recesso con conseguente diritto alla ritenzione della caparra (o alla sua restituzione del doppio), la somma consegnata a titolo di caparra al momento della conclusione del preliminare perde la funzione di quantificazione in via preventiva del danno nei limiti dell'importo convenzionalmente stabilito ed è quindi ricollegabile agli effetti propri della risoluzione negoziale" (Cassazione civile sez. II - 05/02/2018, n. 2747).

Il Giudice ha dichiarato la risoluzione contrattuale, per inadempimento della promittente venditrice, e condannato parte promittente venditrice al pagamento del doppio della caparra; nient'altro.

Non ha accolto la domanda principale di trasferimento dell'immobile in capo all'attrice, con contestuale pagamento del prezzo e estinzione dell'ipoteca accesa sullo stesso.

Ne discende che non vi è stata alcuna violazione dell'art. 112 c.p.c. e delle norme del codice civile richiamate dall'appellante.

§ 4 – Ultimo motivo d'appello è la dedotta erronea determinazione del valore della causa, in relazione alla liquidazione delle spese legali. Ritiene l'appellante che il valore della controversia debba rideterminarsi in quello della caparra confirmatoria.

Va precisato che, secondo l'orientamento della Suprema Corte, *"il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione" - subisce deroga nell'ipotesi in cui il giudice sia chiamato ad esaminare, con efficacia di giudicato, le questioni relative all'esistenza o alla validità del rapporto che va, pertanto, interamente preso in considerazione ai fini della determinazione del valore della causa.* (Cassazione civile sez. VI - 06/02/2018, n. 2850). Nel caso di specie, la causa verte sulla risoluzione dell'intero rapporto contrattuale e, quindi, il valore della controversia va determinata in base al valore del contratto (€ 110.000,00). Ne discende che la liquidazione delle spese fatta dal giudice di primo grado è corretta, avendo considerato lo scaglione tra € 52.001,00 ed € 260.000,00.

§ 5 – Per le motivazioni di cui innanzi, l'appello va rigettato.

Non si deve statuire sulle spese di lite, stante la contumacia dell'appellato.

Ricorrono altresì i presupposti di cui al primo periodo dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/2002, ai fini del raddoppio del contributo per i casi di impugnazione respinta integralmente.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Campobasso - Collegio civile,



pronunciando definitivamente sull'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza n. 643/2017, resa dal Giudice del Tribunale di Isernia, così provvede:

- 1) Rigetta l'appello;
- 2) Nulla sulle spese;
- 3) Da atto del rigetto dell'appello, ai fini dell'applicabilità del D.P.R. n. 115/2002, ai fini del raddoppio del contributo unificato.

Così deciso, nella camera di consiglio del 19/10/2022.

Il Giudice Ausiliario est.

dr. Eriberto Di Blasio

Il Presidente

dr. Rita Carosella

