

██████████) rappresentati e difesi dall'Avv. ██████████ giusta procura in atti.

Convenuti

Conclusioni degli attori in riassunzione:

nel conformarsi al principio di diritto espresso dalla Suprema Corte con ordinanza n. 25142/2019, confermare in ogni suo punto la sentenza n. 4169/2009 resa dal Tribunale di Palermo in data 10.03.2008.

conseguentemente condannare i coniugi ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ alla ripetizione in favore degli attori di quanto versato in ottemperanza della sentenza n. 332/2015 cassata dalla Suprema Corte, € 50.000,00, oltre accessori, interessi e spese legali; condannare i coniugi ██████████ al pagamento delle spese, competenze ed onorari del giudizio di Cassazione;

condannare i coniugi ██████████ al pagamento delle spese, competenze ed onorari di questo grado di giudizio.

Conclusioni dei convenuti:

confermare la sentenza n. 332/2015 resa dalla Corte di Appello di Palermo sezione Seconda Civile emessa in data 06/02/2015 pubblicata il 04/03/2015, con la quale *“in accoglimento dell'appello proposto da ██████████ nei confronti di ██████████*

██████████ quali eredi di ██████████ ██████████ avverso la sentenza del Tribunale di Palermo del 25.7.2008 dichiara legittimo il recesso dal contratto preliminare di vendita del 27/12/2002, operato da ██████████ e condanna gli appellati, in solido, al pagamento a favore degli appellanti della somma di euro in solido, al pagamento a favore degli appellanti della somma di euro 50.000,00, oltre interessi legali, oltre



interessi legali dalla domanda al pagamento”;

condannare parte attrice alla rifusione delle spese e competenze ed alla rifusione delle spese e competenze ed onorari del giudizio di Cassazione;

condannare parte attrice alla rifusione delle spese e competenze ed onorari di questo grado di giudizio questo grado di giudizio.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con sentenza n. 4169 del 25 luglio 2008, il Tribunale di Palermo rigettava le domande di [REDACTED] di accertamento della legittimità del recesso operato, in qualità di promittenti acquirenti, dal contratto preliminare di compravendita di un'unità immobiliare sita in Palermo, via [REDACTED] stipulato il 27.12.2002, ovvero di risoluzione del medesimo contratto per inadempimento dei promittenti venditori, [REDACTED] [REDACTED] tutti quali eredi di [REDACTED] [REDACTED] e la prima anche in proprio, e di condanna di costoro al pagamento del doppio della caparra ricevuta e, in accoglimento della domanda riconvenzionale dei congiunti [REDACTED] [REDACTED] dichiarava risolto il contratto preliminare per inadempimento dei promittenti acquirenti, liquidando il risarcimento spettante ai convenuti in un importo corrispondente a quello della caparra da costoro già incamerata.

Con sentenza n. 332 del 4.3.2015, la Corte di Appello di Palermo, accogliendo l'impugnazione proposta dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] ha ritenuto non assolto dai promittenti venditori l'onere della dimostrazione di avere diligentemente adempiuto all'obbligo di informare la controparte della pendenza di un giudizio che vedeva il condominio di via del [REDACTED] n. [REDACTED] convenuto in un'azione di risarcimento del danno e, affermata la gravità di tale inadempimento in ragione del fatto che il giudizio si era poi concluso con la condanna dei condomini proprietari al pagamento dell'importo di “euro



68.000,00 (euro 2.000,00, pari alla loro quota, come dagli stessi dichiarato x 34 unità immobiliari) ... che è fuor di dubbio che incida in maniera notevole sull'economia complessiva della compravendita, essendo pari quasi alla metà del prezzo pattuito (€ 126.531,94)” (pag. 4 della sentenza della Corte di Appello), ha dichiarato legittimo il recesso dal contratto preliminare di compravendita del 27.12.2002 dei promittenti acquirenti e ha condannato gli appellati, sotto il vincolo della solidarietà, al pagamento in favore di [REDACTED] di € 50.000,00, pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta, oltre interessi e spese del procedimento.

Avverso tale pronuncia i soccombenti hanno proposto ricorso per cassazione.

Con ordinanza n. 25142 del 30.12.2019, la Corte di Cassazione, dichiarati assorbiti i primi tre motivi di impugnazione -con i quali ricorrenti censuravano sotto diversi profili l'apprezzamento del comportamento delle parti e delle risultanze istruttorie condotto dalla Corte di Appello nell'ambito del giudizio di imputabilità dell'inadempimento contrattuale-, ha accolto il quarto motivo di ricorso con il quale i ricorrenti lamentavano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1455 c.c.. Ha osservato la Corte che il dato da assumere al fine di valutare la gravità dell'inadempimento imputato ai promittenti venditori è la sola quota parte del risarcimento complessivo riferita all'alloggio oggetto del contratto preliminare, pacificamente ammontante a € 2.000,00. *“In particolare, considerato che nella sentenza si dà atto che il trasferimento della proprietà del cespite era stato previsto per il corrispettivo di € 126.531,94 la valutazione comparativa avrebbe dovuto essere condotta tra detto in porto e la suindicata somma di € 2.000,00 (corrispondente alla quota di danni riferita all'alloggio di cui è causa), e non invece tra il prezzo della progettata vendita e l'intero valore del danno posta carico del condominio come erroneamente è stato fatto dalla Corte di appello “* (pag. 4 dell'ordinanza della Corte di Cassazione). Cassata la decisione



impugnata, ha quindi rimesso la causa alla Corte di Appello per una nuova valutazione della condotta delle parti da condurre alla stregua del parametro indicato, oltre che per la liquidazione delle spese del giudizio.

I congiunti [REDACTED] hanno riassunto il giudizio insistendo per il rigetto dell'appello interposto da [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale e la condanna di costoro alla restituzione delle somme corrisposte in esecuzione della cassata sentenza della Corte di Appello.

Costituitisi, questi ultimi hanno chiesto valutarsi la propria condotta considerando:

- in diritto, che al tempo dei fatti che hanno dato avvio alla vicenda processuale e dunque prima della pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione n. 9148 del 8.4.2008 e della legge n. 220/2012, la giurisprudenza riconduceva le obbligazioni gravanti sulla comunione al novero di quelle solidali, con conseguente esposizione di ciascun condomino al pagamento dell'intero debito, salvo regresso nei confronti degli altri comproprietari;
- in punto di fatto, oltre al comprovato inadempimento dei promittenti venditori all'obbligo di compiuta informazione riguardo ai termini del negozio giuridico che li aveva privati della possibilità di valutare la convenienza e l'opportunità dell'acquisto che si accingevano a compiere, anche la difficoltà pratica di approntare la provvista occorrente per far fronte all'intero debito nel caso in cui su di essi si fosse concentrata l'azione recuperatoria della parte vittoriosa nel giudizio di risarcimento del danno.

Le indicazioni espresse dalla Corte di Cassazione guidano nella disamina dell'appello in questo giudizio di rinvio.

La Corte ha indicato la necessità di interrogarsi sulla gravità della condotta dei promittenti venditori alla stregua del contenuto effettivo della condanna subita dal condominio a conclusione del giudizio che essi avrebbero sottaciuto ai promittenti acquirenti, considerata,



tuttavia, tale condanna non nel suo ammontare complessivo, ma per la porzione destinata a gravare sull'immobile oggetto del preliminare, pari a € 2.000,00. L'accertamento è funzionale a valutare le contrapposte domande delle parti, fondate sui medesimi presupposti applicativi e generatrici delle medesime conseguenze sul contratto, segnatamente la domanda dei coniugi [REDACTED] di accertamento della legittimità del proprio recesso dal preliminare e quella dei congiunti [REDACTED] di risoluzione del contratto per colpa della controparte. *“Il recesso di cui all' art. 1385, comma 2, c.c. costituisce uno speciale strumento di risoluzione di diritto del contratto, collegato alla pattuizione di una caparra confirmatoria, analogo a quelli previsti dagli artt. 1454, 1456 e 1457 c.c. , che ha in comune con la risoluzione giudiziale non solo i presupposti (l'inadempimento di non scarsa importanza della controparte), ma anche le conseguenze (la caducazione ex tunc degli effetti del contratto)”* Cass. civ., sez. II, 31/1/2019 n. 2969; *“La disciplina dettata dal secondo comma dell' art. 1385 c.c. , in tema di recesso per inadempimento nell'ipotesi in cui sia stata prestata una caparra confirmatoria, non deroga affatto alla disciplina generale della risoluzione per inadempimento, consentendo il recesso di una parte solo quando l'inadempimento della controparte sia colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente. Pertanto, nell' indagine sull'inadempienza contrattuale da compiersi al fine di stabilire se ed a chi spetti il diritto di recesso, i criteri da adottarsi sono quegli stessi che si debbono seguire nel caso di controversia su reciproche istanze di risoluzione, nel senso che occorre in ogni caso una valutazione comparativa del comportamento di entrambi i contraenti in relazione al contratto, in modo da stabilire quale di essi abbia fatto venir meno, con il proprio comportamento, l'interesse dell'altro al mantenimento del negozio”* Cass. civ., sez. I, 10/5/2019, n. 12549 e, in termini, Cass. Civ. 20.10.2019 n. 27491.



La Corte segnala altresì un primo, in sé per vero decisivo, canale di indagine, identificando anche l'altro termine del paragone, rappresentato dal prezzo di cessione del bene, pattuito in un importo di poco superiore a € 126.000,00. Considerato che l'art 1455 c.c. esprime una regola di proporzionalità tale per cui la risoluzione del vincolo contrattuale si collega all'inadempimento di obbligazioni capaci di alterare *“il nesso di interdipendenza che lega le obbligazioni assunte mediante il contratto”* (Cass. civ. 12.2.2020 n. 3455), deve considerarsi grave l'inadempimento che quantitativamente o qualitativamente abbia compromesso l'equilibrio tra le controprestazioni impedendo alla controparte di conseguire l'utilità che si attendeva dal contratto. Ebbene, il netto divario che separa l'importo del debito gravante sugli acquirenti (€ 2.000,00, peraltro in solido con la parte venditrice ex art. 63 comma II disp. att. c.c. nel testo vigente all'epoca in cui si riferiscono i fatti per cui è causa), dal prezzo convenuto per la cessione, € 126.531,94 è obiettivamente indicativo della scarsa rilevanza dell'inadempimento imputato agli odierni attori in riassunzione. Ne è confermata la possibilità per i promittenti acquirenti di avvalersi di rimedi tutori alternativi, quali l'azione di riduzione del prezzo o quella di risarcimento del danno, che conservando l'impegno negoziale ne rimodulano il contenuto onde tenere conto dell'esborso al quale costoro sono chiamati, o li reintegrano della perdita subita.

Nella valutazione globale e comparativa della condotta delle parti (Cass. civ. 5.3.2019 n. 6364) che nel concreto si impone, un altro argomento persuade della lieve entità della condotta imputata ai promittenti venditori e della sua inidoneità a giustificare il rifiuto dei promittenti acquirenti di addivenire alla stipula del definitivo, ovvero la natura accessoria dell'obbligazione di informazione in tesi violata e la sua inidoneità ad incidere sul nucleo essenziale del rapporto. Chiarisce invero la Suprema Corte che *Nella valutazione della gravità dell'inadempimento di un contratto, vanno preliminarmente distinte le violazioni*



delle obbligazioni costitutive del sinallagma contrattuale, che possono essere apprezzate ai fini della valutazione della gravità di cui all'art. 1455 c.c., rispetto a quelle che incidono sulle obbligazioni di carattere accessorio, che non sono idonee, in sé sole, a fondare un giudizio di gravità dell'inadempimento, potendosi darsi rilievo alla violazione degli obblighi generali di informativi ed avviso imposti dalla cd. buona fede integrativa soltanto in presenza di un inadempimento grave incidente sul nucleo essenziale del rapporto giuridico, ovvero di una ipotesi di abuso del diritto da parte di uno dei paciscenti” Cass. civ. sez. II, 09/07/2021, n.19579

L'esame degli argomenti esposti dai convenuti con l'obiettivo di insistere sulle eccezioni di merito respinte dal primo giudice ed accolte invece dalla Corte di Appello, è precluso dalla pronuncia della Corte di Cassazione che, indicando in € 2.000,00 e non in € 68.000,00 , ovvero nell'esposizione debitoria maturata in capo a ciascuno dei proprietari delle unità immobiliari dell'edificio di via del [REDACTED] n. [REDACTED] in conseguenza dell'accoglimento dell'azione risarcitoria promossa nei confronti del condominio e non nell'intero importo liquidato, ha implicitamente negato fondamento all'argomento basato sulla natura solidale delle obbligazioni e sulla possibilità che l'esecuzione forzata avviata del titolare del credito risarcitorio si concentri su uno soltanto dei condomini. E' ragionevole ritenere che abbia inciso in tale senso il regresso che il debitore adempiente è legittimato a esercitare nei confronti dei coobbligati.

Conclusivamente, dunque, l'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Palermo deve essere respinto.

Poiché è incontestato che gli odierni attori in riassunzione hanno eseguito la sentenza della Corte di Appello, la domanda di ripetizione da costoro avanzata merita accoglimento, così che i coniugi [REDACTED] [REDACTED] devono essere condannati a restituire ai congiunti



██████████ l'importo di € 50.000,00, oltre le spese di lite, maggiorati degli interessi al saggio legale con decorrenza dalla data della domanda (8.1.2020). Non può invero che ritenersi integrata, in considerazione della natura giudiziale del titolo in forza del quale è avvenuto il pagamento, la buona fede degli accipienti.

La soccombenza di ██████████ ne giustifica la condanna al pagamento in favore degli attori in riassunzione delle spese:

- del giudizio di cassazione, che si liquidano in € 5.753,00, di cui € 1.053,00 per esborsi, € 2.000,00 per la fase di studio, € 1.700,00 per la fase introduttiva ed € 1.000,00 per la fase decisionale, oltre iva e c.p.a. nella misura di legge e spese forfetarie ex d.m. n. 55/2014;
- del presente giudizio di riassunzione, che si liquidano in € 6.804,00, di cui € 804,00 per esborsi, € 1.800,00 per la fase di studio, € 1.200,00 per la fase introduttiva ed € 3.000,00 per la fase decisionale, oltre iva e c.p.a. nella misura di legge e spese forfetarie ex d.m. n. 55/2014.

P.Q.M.

La Corte di Appello, definitivamente pronunciando nel giudizio riassunto da ██████████ ██████████ in proprio e nella qualità di amministratore di sostegno di ██████████ ██████████ in proprio e quale erede legittima di ██████████ ██████████ ██████████ nella qualità di procuratrice generale di ██████████ ██████████ con atto di citazione notificato ad ██████████ ██████████ il giorno 8.1.2020, in esito alla ordinanza della Corte di Cassazione n. 25142/2019; rigetta l'appello proposto da ██████████ ██████████ avverso la sentenza n. 4169 emessa dal Tribunale di Palermo il 25 luglio 2008;



condanna [REDACTED] in solido tra loro, a restituire a [REDACTED]
[REDACTED] in proprio e nella qualità di amministratore di sostegno di [REDACTED]
[REDACTED] nella qualità di procuratrice
generale di [REDACTED] l'importo di € 50.000,00 e quello delle spese processuali da
costoro corrisposte in esecuzione della sentenza della Corte di Appello di Palermo n.
332/2015, oltre interessi al saggio legale con decorrenza dal 8.1.2020;

condanna [REDACTED] a rifondere agli attori riassunzione le spese
di lite, liquidate in € 5.753,00, oltre c.p.a. e iva nella misura di legge e spese forfettarie ex
d.m. n. 55/2014, per il giudizio innanzi alla Corte di Cassazione e in € 6.804,00 oltre c.p.a. e
iva nella misura di legge e per spese forfettarie ex d.m. n. 55/2014, per il presente grado di
giudizio, così come specificato in motivazione.

Così deciso in Palermo, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile della Corte di
Appello in data 22 marzo 2022.

Il Consigliere est.

Giulia Maisano

Il Presidente

Antonino Liberto Porracciolo

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale in conformità alle
prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del DL 29.12.2009 n° 193, conv. con modifiche dalla L. 22.02.2010 n° 24
e del decreto legislativo 07.03.2005, n° 82 e successive modifiche e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto
del Ministro della Giustizia 21.02.2011 n° 44.

