



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ROSA MARIA DI VIRGILIO	Presidente
MAURO MOCCI	Relatore
PATRIZIA PAPA	Consigliere
VALERIA PIRARI	Consigliere
CESARE TRAPUZZANO	Consigliere

Oggetto:

VENDITA

Ad.26/03/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 11293/2020 R.G. proposto da:

[REDACTED] SRL, elettivamente domiciliata in ROMA [REDACTED]
presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] che
la rappresenta e difende unitamente all'avvocato [REDACTED]
[REDACTED]

-ricorrente-



contro

██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE, elettivamente domiciliata in ROMA

██████████ presso lo studio dell'avvocato ██████████

██████████ che la rappresenta e difende

-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO ROMA n. 7879/2019 depositata il 18/12/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 26/03/2025 dal Consigliere dr. MAURO MOCCI.

FATTI DI CAUSA

██████████ s.r.l. conveniva ██████████ s.r.l. dinanzi al Tribunale di Roma, per ottenere – previo accertamento dell'inadempimento della controparte ad un contratto preliminare di vendita *inter partes* del 30 marzo 2007, riguardante una serie di immobili da ristrutturare – il risarcimento dei danni e la pronunzia ex art. 2932 c.c., con la rideterminazione al ribasso del prezzo pattuito. La ██████████ s.r.l., ritualmente costituitasi, svolgeva domanda riconvenzionale, per ottenere la risoluzione del contratto medesimo, con l'affermazione del diritto a trattenere le somme ricevute o, in subordine, con la condanna avversaria al risarcimento dei danni.

Il giudice adito rigettava sia le domande principali sia quelle riconvenzionali.

Entrambe le parti impugnavano la predetta decisione, reiterando le rispettive conclusioni, e la Corte d'appello di Roma, con sentenza n. 7879 depositata il 18 dicembre 2019, in parziale riforma di quella del Tribunale, dichiarava il contratto risolto per inadempimento della promittente venditrice ██████████ ██████████ che condannava alla restituzione dell'importo di € 1.185.800,00, con gli interessi legali e la rifusione delle spese di lite.

I giudici di secondo grado rilevavano, come già sottolineato dal Tribunale, che non doveva reputarsi conforme a buona fede la condotta della promittente venditrice, volta a convocare (dopo il ricevimento dell'atto di citazione) la



promissaria acquirente per la stipula del rogito, senza averne previamente concordato la data, nonostante la previsione contrattuale. L'accoglimento della domanda della [REDACTED] riposava sull'inadempimento di controparte rispetto agli impegni assunti con il preliminare.

Ricorre in cassazione [REDACTED] s.r.l. sulla scorta di tre motivi.

Resiste [REDACTED] s.r.l. con controricorso.

In prossimità della presente udienza, entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 380 *bis* c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente dato atto che, con il suo controricorso, la [REDACTED] ha eccepito l'inammissibilità dell'intero ricorso avversario per mancanza dei poteri rappresentativi in capo al soggetto che aveva rilasciato la procura *ad litem*.

L'eccezione è destituita di fondamento, sol che si consideri come vi sia perfetta coincidenza fra il legale rappresentante della [REDACTED] s.r.l. [REDACTED] e la sede legale della società [REDACTED] – così come emerge dalla visura camerale allegata al controricorso – e la persona fisica che, in nome della stessa società avente la medesima sede legale, aveva rilasciato la procura speciale per il giudizio in cassazione. E' del tutto privo di rilievo il refuso del ricorso, che riporta in epigrafe un diverso rappresentante legale ed una via differente da quella di ubicazione della sede sociale.

1. Con il primo motivo, la ricorrente deduce omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso per il giudizio, ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c.

In particolare, afferma che, ai sensi dell'art. 1453 c.c., la non scarsa importanza della prestazione non adempiuta avrebbe costituito una condizione dell'azione di risoluzione, che la Corte d'appello avrebbe dovuto obbligatoriamente valutare, anche d'ufficio, mentre, dalla motivazione della



sentenza impugnata non emergerebbero le ragioni circa la gravità dell'inadempimento.

Il rilievo è fondato.

Premesso che il riferimento all'art. 360 n. 5 c.p.c. non è corretto, la giusta interpretazione del contenuto del motivo – consentita a questa Corte – s'impernia sulla violazione di legge dell'art. 1453 c.c.

In sostanza, la Corte d'appello ha richiamato le motivazioni del primo giudice per rigettare la domanda di inadempimento promossa da [REDACTED] e sulle predette affermazioni ha tratto le ragioni per l'accoglimento della domanda [REDACTED]

Invero, a proposito dell'inadempimento dell'odierna ricorrente, la sentenza impugnata ha proceduto ad un mero richiamo della sentenza del Tribunale in tema di condotta "non improntata a buona fede", di mancata consegna degli immobili, di carenza dei requisiti di sicurezza dell'autorimessa, che il giudice di primo grado aveva accertato ai fini della reiezione della domanda riconvenzionale. A pag. 8, la Corte d'appello ha poi aggiunto "*Quanto alla domanda di risoluzione (proposta ex adverso)....l'inadempimento della società convenuta alle obbligazioni assunte nel contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 30.3.2007 è stato accertato e dichiarato dal primo giudice, con motivazione già confermata in questa sede, che conduce alla dichiarazione di risoluzione del predetto contratto preliminare per l'inadempimento della [REDACTED]*

Si tratta evidentemente di un'affermazione tautologica, che non si confronta con la consolidata giurisprudenza di questa Suprema Corte, la quale ha ripetutamente puntualizzato come, a norma dell'art. 1455 cod. civ., il giudice chiamato a provvedere sulla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento deve porsi, anche di ufficio, il problema della gravità o meno dell'inadempimento ed è tenuto ad indicare, in ipotesi di accoglimento della domanda, il motivo per cui, nel caso concreto, ritiene l'inadempimento di non scarsa importanza. In particolare, il giudice, per valutare la gravità dell'inadempimento, deve tener conto di tutte le circostanze, oggettive e



soggettive, dalle quali sia possibile desumere l'alterazione dell'equilibrio contrattuale (Sez. 3, n. 7187 del 4 marzo 2022; Sez. 6-3, n. 8220 del 24 marzo 2021).

Infatti, la gravità dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c. va commisurata all'interesse che la parte adempiente aveva o avrebbe potuto avere alla regolare esecuzione del contratto e non alla convenienza, per detta parte, della domanda di risoluzione rispetto a quella di condanna all'adempimento (Sez. 1, n. 8212 del 27 aprile 2020; Sez. 3, n. 4022 del 20 febbraio 2018).

Nel caso di specie, la valutazione circa la gravità dell'inadempimento è rimasta totalmente negletta e, pertanto, sotto il suddetto profilo, la sentenza di appello deve essere censurata (Sez. 2, n. 5843 del 5 marzo 2024).

2. Con il secondo motivo, [REDACTED] s.r.l. sostiene la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1490 e 1491, 1460, 1453 e 1455 c.c. nonché 116 c.p.c., ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., giacché la Corte territoriale, di fronte alle domande contrapposte, avrebbe dovuto formulare un giudizio di comparazione in ordine al comportamento complessivo delle parti, per stabilire quale delle due si fosse resa responsabile delle violazioni maggiormente rilevanti, in funzione dell'alterazione dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto. In proposito, la sentenza impugnata non avrebbe evidenziato la sussistenza di inadempimenti tali da provocare una notevole alterazione del rapporto di corrispettività tra gli arricchimenti.

3. Mediante la terza doglianza, la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363 e 1366, 1490 e 1491, 1460, 1453 e 1455 c.c. nonché 116 c.p.c., ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c.

Lamenta che la sentenza impugnata avrebbe ommesso di riconoscere che la [REDACTED] aveva cercato di accreditare una interpretazione del contratto e del suo inadempimento in termini contrari a buona fede.

Entrambi i predetti motivi devono considerarsi assorbiti dall'accoglimento del primo.



La sentenza va dunque cassata e la Corte d'appello di Roma, in fase di rinvio, dovrà provvedere ad un nuovo scrutinio degli elementi di fatto dell'intera vicenda, attenendosi al seguente principio: *"A fronte di una domanda di risoluzione per inadempimento, il giudice è tenuto a valutare l'importanza dell'inadempimento stesso, ai sensi dell'art. 1455 c.c., senza poterla implicitamente ricavare dall'accoglimento di una domanda uguale e contraria"*.

Le spese di lite del presente giudizio verranno regolate dal giudice del rinvio.

P.Q.M.

La Corte di cassazione accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma il 26 marzo 2025, nella camera di consiglio della 2 Sezione Civile.

LA PRESIDENTE

Rosa Maria Di Virgilio

