

Civile Ord. Sez. 2 Num. 4013 Anno 2020

Presidente: CAMPANILE PIETRO

Relatore: CASADONTE ANNAMARIA

Data pubblicazione: 18/02/2020

### **ORDINANZA**

sul ricorso 21462-2015 proposto da:

Petrecone Elio, elettivamente domiciliato in Roma, Largo Dei Lombardi, 4, presso lo studio dell'avvocato Oana Purice, rappresentato e difeso dall'avvocato Alessandro Ferrone;

**- ricorrente -**

Petrecone Ada elettivamente domiciliata in Roma, via Emanuele Filiberto 161, presso lo studio dell'avvocato Roberto Camilli, rappresentata e difesa dall'avvocato Raffaele gaetano Crisileo;

**-ricorrente-**

**contro**

Scalzone Italo;

**- intimato -**

avverso la sentenza n. 962/2015 della Corte d'appello di Napoli, depositata il 25/02/2015;

OR  
1559/113

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 05/06/2019 dal Consigliere Annamaria Casadonte;

**rilevato che:**

-Italo Scalzone quale promissario acquirente conviene i promittenti venditori Elio ed Ada Petrecone, rispettivamente titolari divisi del fabbricato e del terreno, oggetto del preliminare di vendita, per far dichiarare la risoluzione del contratto preliminare;

-i convenuti si costituiscono con distinte difese: Elio deduce che la mancata stipula del definitivo era imputabile ad Ada, ingiustificatamente rifiutatasi; Ada, che non nega di non avere voluto stipulare il definitivo, dichiara che la mancata stipula era comunque imputabile al promissario acquirente;

-la sentenza dell'adito Tribunale di S. Maria Capua Vetere-sezione distaccata di Carinola dichiara la risoluzione e condanna i convenuti a restituire gli importi ricevuti;

-propongono appello entrambi i convenuti ribadendo le difese svolte in primo grado;

-la Corte napoletana traccia il principio sulla cui base esaminare gli inadempimenti imputati ai due convenuti e li valuta in relazione non al danno ma all'intensità oggettiva e soggettiva della violazione contrattuale (cfr. Cass. 14034/2005; 166/2005; 24003/2004);

-l'applicazione di detto principio ai comportamenti delle parti conduce il giudice dell'appello a ritenere immotivato ed ingiustificatamente contrario alle fondamentali regole di correttezza e buona fede contrattuale il comportamento dell'appellante Ada;

-con riguardo a quello di Elio, ritenendo di fare applicazione del principio secondo il quale i promittenti alienanti sono obbligati a prestare il consenso necessario al trasferimento del bene

ritenuto un *unicum* inscindibile (cfr. cass. 11549/2014), ravvisa comunque la corresponsabilità, salva la possibilità di chiedere il risarcimento dei danni nei confronti di Ada e rigetta l'appello dallo stesso proposto;

-la cassazione della sentenza d'appello è chiesta sia da Ada che da Elio con due separati ricorsi, entrambi articolati in due motivi;

-non ha svolto attività difensiva l'intimato Scalzone;

**considerato che:**

-preliminarmente va disposta, ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., la riunione delle due impugnazioni avendo ad oggetto la medesima sentenza;

-per quanto riguarda il ricorso proposto da Ada Petrecone con il primo motivo si denuncia, in relazione all'art. 360, comma 1, n.3, cod. proc. civ., la violazione delle norme in tema di buona fede e correttezza;

-la doglianza è inammissibile perché non censura il principio di diritto posto dalla sentenza d'appello a base della decisione di rigetto del gravame e cioè la mancata allegazione e prova che il termine del 31/10/ 2007 fosse stato pattuito dalle parti come essenziale;

-tale circostanza costituisce il presupposto logico della ritenuta violazione dell'obbligazione di buona fede e la ricorrente non l'ha contestato;

- con il secondo motivo, si denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1 , n.5, cod. proc. civ., l'omesso esame della circostanza dedotta dall'appellante secondo la quale con perizia giurata era stato dedotto che le ragioni tecniche per la concessione del mutuo a favore del promissario acquirente erano venute meno già prima del 31/10/2007 sicché la promittente venditrice poteva fondatamente eccepire al

promissario acquirente che aveva unilateralmente rinviato l'appuntamento dal notaio fissato per quella data, l'eccezione di inadempimento;

- la censura è inammissibile ai sensi dell'art. 348-ter, comma 5, cod. proc. civ. per essere il giudizio di appello proposto dopo l'11/9/2012 e riguardare una sentenza d'appello che ha confermato la decisione di primo grado;

- all'esito sfavorevole delle censure sollevate da Ada Petrecone, consegue il rigetto del suo ricorso;

-passando all'esame del ricorso proposto da Elio Petrecone, con il primo motivo si censura, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la violazione degli artt. 1362, 1292, 1307 cod. civ. per avere la corte territoriale erroneamente interpretato il contratto laddove prevedeva che ciascuno dei due promittenti venditori si era impegnato per la propria parte (ex art. 1362 cod. civ.);

-le obbligazioni erano, ad avviso del ricorrente Elio Petrecone, parziarie e non solidali (art. 1292 cod. civ.) mentre era stata erroneamente ritenuta la solidarietà di obbligazioni in realtà disgiunte;

-la corte territoriale avrebbe dovuto applicare l'art. 1314 cod. civ.;

-si censura inoltre l'applicazione dell'art. 1385 cod. civ. per avere disposto la restituzione del doppio della caparra come se si versasse in fattispecie di inadempimento del debitore, situazione che non ricorrerebbe per il sig. Elio;

-con il secondo motivo si censura l'omesso esame di un fatto decisivo ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ. rappresentato dalla specifica dizione " ciascuno per la propria parte" in riferimento all'obbligazione della promessa di vendere allo Scalzone; tale dizione sarebbe decisiva ai fini della

qualificazione dell'obbligazione delle parti promittenti venditrici;

-le censure involgenti nella sostanza tutte la qualificazione delle obbligazioni dei promittenti venditori possono essere esaminate congiuntamente e sono infondate;

-costituisce principio consolidato che l'obbligazione è indivisibile ai sensi dell'art. 1316 cod. civ. quando ha ad oggetto una cosa o un fatto che non è, oggettivamente, suscettibile di divisione per sua natura o per il modo soggettivo in cui è stato considerato dalle parti contraenti (cfr. Cass. 2822/2014; id. 3622/1983);

-ciò posto la qualificazione data dalla corte territoriale all'obbligazione assunta dai promittenti venditori nel contratto preliminare appare conforme ai criteri interpretativi stabiliti dalle norme, così come conforme a legge è la perimetrazione dell'obbligazione di ciascun promittente venditore, il quale non si obbliga solo a prestare il consenso per il trasferimento della sua quota ma promette anche il fatto altrui, cioè il consenso degli altri attesa l'unitarietà della prestazione (cfr. Cass. 11549/2014);

-le censure auspicano una conclusione diversa in relazione alla natura divisibile della obbligazione per l'evidente ricaduta sul contenuto più ridotto dell'obbligazione dei vari obbligati, anche ai fini della quantificazione di quanto dovuto ai sensi dell'art. 1385 cod. civ. in caso di inadempimento, ma in tali termini appaiono tutte destituite di fondamento;

-all'esito sfavorevole di entrambi i motivi consegue il rigetto anche del ricorso proposto da Elio Petrecone;

-nulla va disposto a carico dei ricorrenti in ordine alle spese di giustizia in ragione del mancato svolgimento di attività difensiva da parte dell'intimato Scalzone;

-infine, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta entrambi i ricorsi; nulla sulle spese.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per i ricorsi, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Roma, così deciso nella camera di consiglio della seconda sezione civile del 5 giugno 2019.

Il Presidente  
Pietro Campanile

  
Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI