

Civile Ord. Sez. 6 Num. 10353 Anno 2020

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: TEDESCO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 01/06/2020

### ORDINANZA

sul ricorso 33450-2018 proposto da:

SPINELLI ALESSANDRO, elettivamente domiciliato in ROMA,  
CORSO VITTORIO EMANUELE II 154, presso lo studio  
dell'avvocato VINCENZO SPARANO, che lo rappresenta e  
difende;

*- ricorrente -*

*contro*

PALADINO ANTONINA, elettivamente domiciliata in ROMA,  
PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE,  
rappresentata e difesa dall'avvocato GIOVANNI PIETRO SANNA;

*- controricorrente -*

avverso la sentenza n. 1237/2018 della CORTE D'APPELLO di  
GENOVA, depositata il 26/07/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 12/11/2019 dal Consigliere Relatore Dott. GIUSEPPE TEDESCO.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il Tribunale di Genova, investito della domanda di divisione proposta da Spinelli Alessandro nei confronti dell'ex convivente Antonina Paladino, relativamente a una unità immobiliare in comproprietà fra le parti in ragione della quota di un mezzo ciascuno, rigettava la domanda di divisione e accoglieva la domanda riconvenzionale della convenuta, intesa a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo, assunto dallo Spinelli in concomitanza con la cessazione del rapporto di convivenza, di trasferire alla Paladino la sua quota di comproprietà dell'immobile.

La Corte d'appello di Genova confermava la sentenza.

Essa rilevava in primo luogo che l'intesa raggiunta delle parti era suscettibile di esecuzione in forma specifica. Quindi ha condiviso la valutazione del primo giudice nella parte in cui questo aveva ritenuto tardiva la deduzione dell'attore sul decorso del termine essenziale stabilito nella scrittura (l'attore aveva eccepito che, secondo espressa previsione della scrittura, il trasferimento della quota avrebbe dovuto aver luogo "entro e non oltre il 27 febbraio 2016, termine ultimo essenziale inteso congiuntamente come inizio delle procedure atte allo scopo"). Al riguardo la Corte rilevava che tale eccezione, intesa a far valere l'inefficacia della scrittura per decorso del termine essenziale, era stata sollevata solo nella comparsa conclusionale. La Corte aggiungeva che, seppure l'eccezione non fosse stata tardiva, l'esito decisorio non mutava, essendo corretta la valutazione del primo giudice che la scrittura

aveva conservato la sua rilevanza economica nonostante il decorso del termine.

In quanto all'ulteriore eccezione proposta dall'appellante, che non vi era prova dell'inadempimento, la corte osservava che appariva «difficile negare la volontà dell'attore di non adempiere alla pattuizione nel momento in cui con l'atto di citazione in primo grado ha proposto una domanda, di divisione del bene, incompatibile con l'esecuzione della pattuizione di trasferire la sua quota alla Paladino».

Per la cassazione della sentenza Spinelli Alessandro ha proposto ricorso, affidato a due motivi.

La Paladino ha resistito con controricorso.

Con il primo motivo si denuncia la sentenza, in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3, perché la corte d'appello ha dato seguito alla domanda *ex art.* 2932 c.c. della Paladino in assenza della prova dell'inadempimento. L'inadempimento non poteva farsi coincidere con la proposizione della domanda giudiziale di divisione, che non poteva costituire essa stessa prova dell'essenziale presupposto dell'altrui domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre.

Il secondo motivo censura la sentenza nella parte in cui la Corte ha ritenuto tardiva l'eccezione relativa al decorso del termine essenziale. Il ricorrente sostiene che la domanda giudiziale da lui proposta trovava la sua essenziale giustificazione proprio nella inefficacia dell'accordo per inutile decorso del termine.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente possibilità di definizione nelle forme di cui all'art. 380-*bis* c.p.c., in relazione

all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ha depositato memoria.

Il primo motivo è infondato.

Nella specie l'attuale ricorrente aveva proposto una domanda di divisione dell'immobile. Quindi una domanda incompatibile con la volontà di adempiere all'obbligo di trasferimento assunto nei confronti della Paladino, che a quel punto era abilitata a chiederne l'adempimento coattivo, essendo la volontà di non adempiere implicita in quella stessa domanda.

Sul punto la valutazione della corte d'appello è immune da censure, restando da aggiungere, in termini generali, che la domanda *ex art. 2932 c.c.* non deve essere preceduta necessariamente dalla costituzione in mora, né dall'invito presso un notaio. «In tema di inadempimento del contratto preliminare di compravendita immobiliare contenente un termine, non rispettato alla scadenza, per la stipulazione del definitivo, l'esercizio dell'azione di esecuzione in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., dell'obbligo di concludere il medesimo, non presuppone necessariamente la natura essenziale di detto termine, né la previa intimazione di una diffida ad adempiere alla controparte, essendo sufficiente la sola condizione oggettiva dell'omessa stipulazione del negozio definitivo che determina di per sé l'interesse alla pronunzia costitutiva, a prescindere da un inadempimento imputabile alla controparte stessa» (Cass. n. 10687/2011; n. 9314/2017).

Il secondo motivo è infondato.

L'accertamento in ordine alla essenzialità del termine per l'adempimento, *ex art. 1457 c.c.*, è riservato al giudice di merito e va

condotto alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto, di modo che risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo, che non può essere desunta solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre", riferita al tempo di esecuzione della prestazione, se non emerga, dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti, che queste hanno inteso considerare perduta, decorso quel lasso di tempo, l'utilità prefissatasi (Cass. n. 14426/2016; n. 25549/2007). La relativa indagine si risolve, appunto, in un apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito, come tale insindacabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici (Cass. n. 1340/1987).

La corte d'appello, dopo avere condiviso la valutazione del primo giudice sulla tardività dell'eccezione, ha aggiunto che, pure per «l'ipotesi in cui l'eccezione non fosse stata tardiva, era corretta l'affermazione del primo giudice che l'accordo conservava la sua rilevanza economica»; ciò posto la corte ha richiamato la giurisprudenza della Corte sulla possibilità della parte di esigere la prestazione pure dopo la scadenza del termine essenziale, così rinunciando ad avvalersene.

A un attento esame i rilievi sulla persistente rilevanza economica dell'accordo, nonostante il decorso del termine, alludono a una interpretazione del contratto intesa a negare oggettivamente il carattere essenziale del termine, giusti i principi sopra indicati, piuttosto che a giustificare la possibilità della parte interessata di rinunciare al termine stesso inutilmente decorso. Comunque sia la sentenza è in linea con la giurisprudenza della Corte di legittimità

anche su questo ulteriore aspetto: «la previsione di un termine essenziale per l'adempimento del contratto, essendo posta nell'interesse di uno o di entrambi i contraenti, non preclude alla parte interessata di rinunciare, seppur tacitamente, ad avvalersene, anche dopo la scadenza del termine, così rinunciando altresì alla dichiarazione di risoluzione contrattuale (Cass, n. 2720/2009; n. 16880/2013; cfr. altresì Cass. n. 8881/2000, per la quale la rinuncia tacita può intervenire anche dopo «scadenza successiva ai tre giorni di cui all'art. 1457 c.c.».)

Il ricorso, pertanto, va rigettato con addebito di spese.

Ci sono le condizioni per dare atto della sussistenza dei presupposti dell'obbligo del versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

#### **P.Q.M.**

*rigetta* il ricorso; *condanna* il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 4.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00 e agli accessori di legge; dichiara ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012 la 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 dovute*

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione