

Civile Sent. Sez. 2 Num. 21647 Anno 2019

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: GORJAN SERGIO

Data pubblicazione: 23/08/2019

**SENTENZA**

sul ricorso 15499-2015 proposto da:

██████████, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE  
GORIZIA 14, presso lo studio dell'avvocato ██████████  
██████████ che lo rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato ██████████;

- *ricorrente* -

*contro*

2019

1257

██████████, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
EMANUELE GIANTURCO 11, presso lo studio dell'avvocato  
██████████ che lo rappresenta e difende;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

- controricorrente -

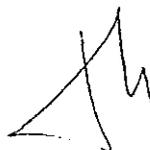
avverso la sentenza n. 2248/2015 della CORTE D'APPELLO di  
ROMA, depositata il 10/04/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 15/05/2019 dal Consigliere SERGIO GORJAN;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale CORRADO MISTRI che ha concluso per  
l'inammissibilità, in subordine, per il rigetto del  
ricorso;

udito l'Avvocato [REDACTED], difensore del  
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato [REDACTED] difensore del  
resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

### Fatti di causa

██████████ ebbe a convenire in giudizio avanti il Tribunale di Roma ██████████ al fine di sentir pronunziare sentenza, ex art 2932 cod. civ., di trasferimento in suo favore del diritto di proprietà su alloggio oggetto di contratto preliminare stipulato tra le parti e non adempiuto dal promittente venditore.

Resistette l'██████████ contestando la pretesa attorea e rilevando come fu il ██████████ a non aver osservato il suo invito ad adempiere, sicché chiedeva in via riconvenzionale la declaratoria di risoluzione del contratto preliminare per colpa del promissario acquirente ed il ristoro del conseguente danno.

Ad esito della trattazione istruttoria il Giudice romano ebbe a rigettare tutte le domande svolte in causa ed a compensare le spese della lite.

Avverso detta sentenza il ██████████ propose gravame avanti la Corte d'Appello di Roma, ed anche l'██████████ propose impugnazione incidentale.

All'esito il Collegio romano ha rigettato l'impugnazione incidentale, mossa dall'██████████, ed accolto il gravame mosso dal ██████████ pronunciando il chiesto trasferimento del bene immobile, ex art 2932 cod. civ.

██████████ ha proposto ricorso per cassazione fondato su quattro motivi, illustrati anche con nota difensiva.

██████████ s'è costituito ritualmente con controricorso.

All'odierna udienza pubblica, sentite le conclusioni del P.G. - rigetto del ricorso - e dei difensori delle parti, questo Collegio adottava soluzione siccome illustrata nella presente sentenza.

### Ragioni della decisione

Il ricorso proposto da ██████████ s'appalesa fondato e va accolto con riguardo al primo mezzo d'impugnazione, mentre le altre questioni agitate nelle restanti doglianze rimangono all'esito assorbite.

Con il primo mezzo d'impugnazione il ricorrente denuncia violazione del disposto ex artt. 1183 e 1175 cod. civ. in quanto il Collegio romano ebbe ad escludere l'applicabilità nella specie della regola quod sine termine debetur statim debetur - art 1183 comma 1 cod. civ. - ritenendo invece applicabile la norma in comma 2 citato articolo in considerazione della circostanza che, espressamente, in contratto era dato atto che l'acquirente avrebbe pagato il prezzo ad esito della concessione di mutuo bancario.

Un tanto secondo parte ricorrente è contrario alla regola ex art 1175 cod. civ. sulla buona fede poiché l'obbligo di stipula del definitivo assunto con il preliminare appare obbligazione naturalmente soggetta al solo primo comma art 1183 cod. civ.

La censura sviluppata coglie nel segno.

Difatti in assenza di termine concordato tra le parti per l'adempimento dell'obbligazione - nella specie la stipula del negozio definitivo - assunta con il contratto trova applicazione la disciplina ex art 1183 comma 1 cod. civ., sicché l'adempimento è dovuto immediatamente.

La Corte capitolina ha rilevato l'inapplicabilità della diffida ex art 1454 cod. civ., con fissazione di un termine entro cui adempiere e conseguente risoluzione per il mancato adempimento, rimessa dall'██████████ poiché le parti non avevano stabilito termine per l'adempimento, non era stato richiesto e fissato dal Giudice il termine ex art 1183 comma 2 cod. civ.

era escluso, proprio dalle pattuizioni di contratto - pagamento dell'assai rilevante saldo prezzo con accensione di mutuo -, che fosse stato concordato tra le parti l'immediato adempimento delle prestazioni previste dal patto.

Un tanto, però, non consentiva di ritenere priva dell'effetto giuridico proprio la diffida ad adempiere formulata dall'██████████ qualificandola siccome mero invito a concordare un termine, non accolto dalla contro parte, siccome opinato dal Collegio romano.



Difatti dall'insegnamento di questo Supremo Collegio - Cass. n° 2700/1956, Cass. sez. 3 n° 19414/10, Cass. sez. 3 n° 15796/09 -, si ricava la consolidata regola iuris che in assenza di pattuito termine d'adempimento la prestazione è immediatamente esigibile e per esigerla non sono indispensabili né la diffida ad adempiere né il ricorso al Giudice ex art 1183 comma 2 cod. civ., poiché ben potrà il Giudice, chiamato a dirimere la controversia insorta tra le parti in conseguenza dell'inadempimento, apprezzare ex post la congruità del tempo scorso tra la pattuizione e la pretesa d'adempimento.

Apprezzamento - Cass. n° 1588/72 - da effettuare alla luce del criterio direttivo ex art 1183 comma 2 cod. civ., ossia il tempo scorso deve esser oggettivamente congruo rispetto ai parametri fattuali indicati nella citata norma applicati nello specifico rapporto pattizio.

La Corte capitolina non s'è attenuta a detta regola iuris poiché ha erroneamente ritenuto che in assenza di termine concordato ed in presenza di situazione fattuale, sussumibile in uno dei criteri previsti nel comma 2 art 1183 cod. civ., fosse necessario, previamente, procedere al ricorso al Giudice per la fissazione del termine ad adempiere per potersi configurare situazione di inadempienza del debitore.

Come visto, invece, ciò che ha esclusivo rilievo è la congruità del tempo scorso tra la pattuizione senza apposizione di termine concordato e la pretesa d'adempimento, situazione apprezzabile ex post dal Giudice del contenzioso, poiché lo scorrere di detto adeguato lasso temporale configura, ex se, situazione d'inadempimento.

Dunque la diffida ad adempiere rimessa dall'██████████ svilupperà gli effetti previsti dall'art 1454 cod. civ. una volta che il Giudice del merito di questa controversia riterrà congruo, in base ad uno dei criteri ex art 1183 comma 2 cod. civ., il su ricordato lasso temporale scorso nel rapporto contrattuale oggetto di causa.

Quindi il Collegio capitolino in forza delle emergenze di fatto provate in causa aveva l'onere d'apprezzare la congruità del tempo scorso, tra la stipula del



preliminare senza la fissazione di apposito termine per l'adempimento e la data della diffida adempiere.

A tale regola altra sezione della Corte d'Appello di Roma s'atterrà nel nuovo esame della questione a seguito della cassazione della sentenza impugnata.

Le altre censure mosse dall' [REDACTED] ossia la violazione delle regole circa l'interpretazione dei contratti poiché la Corte territoriale ha opinato che le parti, con relazione al pagamento del prezzo avessero fatto riferimento a mutuo da "contrarre" mentre letteralmente era scritto "contratto" ossia termine linguistico che lumeggiava come detto mutuo era stato già stipulato, e la violazione del disposto ex art 1454 cod. civ., poiché il Collegio romano non ha considerato che la diffida ad adempiere poteva anche riferirsi all'obbligo dell'acquirente di definire la pratica bancaria di concessione del mutuo, stante il termine congruo assegnato, sono da considerare assorbite poiché questioni da esaminare nel corso della nuova valutazione del merito rimessa al Giudice di rinvio, che anche provvederà a regolare le spese di questa lite di legittimità, ex art 385 comma 3 cod. proc. civ.

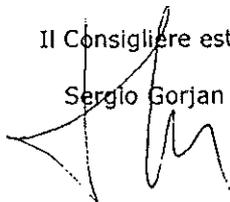
P. Q. M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, che anche provvederà sulle spese di questo giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 15 maggio 2019.

Il Consigliere est.

Sergio Gorjan



Il Presidente

Felice Manna



IL CANCELLIERE ESPERTO  
Dott.ssa Giuseppina D'Urso



CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Corte di Cassazione - copia non ufficiale