



REPUBBLICA ITALIANA

La Corte di Appello di Salerno, prima sezione civile, in
persona dei magistrati:

Dott.ssa Ornella Crespi	Presidente
Dott.ssa Giuliana Giuliano	Consigliere relatore
Dott.ssa Maria Elena Del Forno	Consigliere

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di appello iscritta al n. 189/2021, proposta

DA

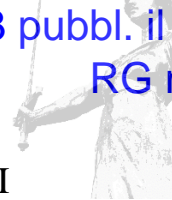
ARBOSTELLA 2 S.R.L., in persona del legale rapp.te p.t.,
rappresentata e difesa, in virtù di mandato in atti, dagli avv. ti
Mario Cretella del foro di Nocera Inferiore e Roberto Ranucci
del foro di Roma.

APPELLANTE

NEI CONFRONTI DI

LIBERTO ANTONIA, in proprio e nella qualità di
procuratrice generale di PIEMONTINO CARMELA,
rappresentate e difese, in virtù di mandato in atti, dall'avv.
Giovanni Barile.





APPELLATE – APPELLANTI INCIDENTALI

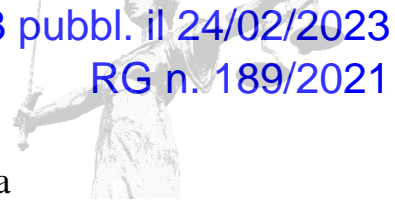
Oggetto: appello avverso la ordinanza emessa dal Tribunale di Salerno rep. 343/2021 del 29 gennaio 2021 – r.g. n. 3761/2019, comunicata in data 29 gennaio 2021

Conclusioni: le parti hanno concluso come da note di trattazione depositate telematicamente.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con l'atto introduttivo in primo grado Liberto Antonia e Piemontino Carmela, quali eredi di Liberto Carlo, hanno convenuto in giudizio la Arbostella 2 S.r.l. premettendo che Liberto Carlo, loro dante causa, aveva stipulato in data 19 febbraio 2013 un compromesso per l'acquisto di un alloggio con box auto nel comune di Salerno, alla località Arbostella, al prezzo pattuito di €. 220.000,00, di cui €. 130.000,00 versati in acconto a mezzo assegni, importo regolarmente quietanzato; che, decorso inutilmente il termine per la consegna dell'immobile, avevano richiesto la risoluzione del contratto e la restituzione di quanto versato; tanto premesso chiedevano, quindi, che fosse dichiarata la nullità del contratto per mancato rilascio, da parte della Arbostella 2 S.r.l., della polizza fideiussoria obbligatoria ex art. 2 d.lgs. 122/2005, ovvero, in

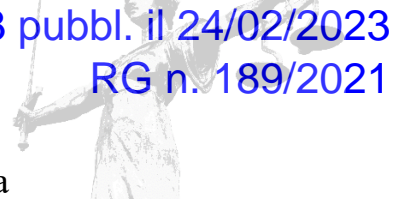




ogni caso, la risoluzione per grave inadempimento della società promittente venditrice.

Si è costituita la Arbostella 2 S.r.l. che ha eccepito l'improponibilità della domanda ex art. 702 bis c.p.c. non ricorrendone i presupposti e contestandola nel merito; in relazione al mancato rilascio della fideiussione evidenziava che l'art. 5 del preliminare di compravendita ne prevedeva il rilascio "su richiesta e a spese del promittente acquirente, entro 90 giorni dall'inizio dei lavori", per cui era stata garantita la possibilità di ottenerla, non avendola, poi, le parti espressamente richiesta; con riferimento al termine di consegna dell'immobile, rilevava che il termine non era essenziale, in quanto l'art. 6 del contratto prevedeva che i lavori avrebbero avuto inizio entro 90 giorni dalla stipula del compromesso e ultimati presumibilmente entro il 30.12.2015 e che solo ritardi superiori a 6 mesi dovuti a negligenza della promittente venditrice avrebbero dato diritto al promittente acquirente alla risoluzione del contratto ed alla restituzione di quanto versato; che, di contro, alcuna negligenza poteva imputarsi ad essa società convenuta che, con lettera del 30 gennaio 2017 aveva comunicato che l'intervento edilizio già consentito era stato avvocato dalla T&CO S.r.l., società subentrata anche nei contratti di prenotazione già stipulati a





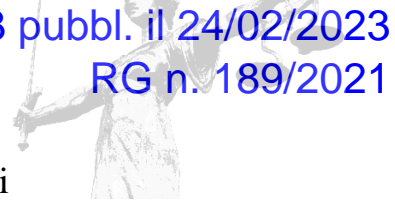
condizioni invariate, evidenziando, altresì, che quest'ultima nella realizzazione aveva apportato modifiche al piano già depositato; che, per tali motivi, la Arbostella 2 S.r.l. aveva ignorato la costituzione della mora credendi ad essa inviata.

Con ordinanza del 29 gennaio 2021, rep. 343/2021, il Tribunale di Salerno ha dichiarato la risoluzione del contratto preliminare del 19.03.2013 e condannato la Arbostella 2 S.r.l., a restituire alle ricorrenti, in qualità di eredi di Liberto Carlo, la somma di €. 130.000,00 oltre interessi nonché alle spese di giudizio.

Avverso tale decisione ha proposto appello la Arbostella 2 S.r.l., chiedendone la riforma, con il favore delle spese, e deducendo a motivi:

- 1) La improcedibilità della domanda, poiché il procedimento è stato iscritto a ruolo in data 8 aprile 2019 e la società Arbostella 2 S.r.l. dichiarata fallita con sentenza del 26 novembre 2018; che, successivamente, in data 27 marzo 2019, la Corte di Appello, in accoglimento del reclamo, revocava il fallimento con provvedimento del 29 giugno 2020, con efficacia dal 14 luglio 2020; che, pertanto, la domanda era improcedibile o comunque inammissibile poiché iniziata in pendenza di fallimento, in violazione dell'art. 72 l.fall. dovendosi

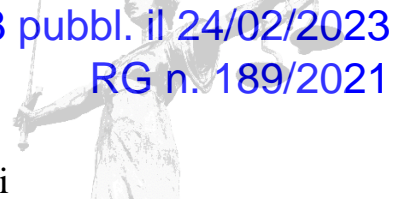




tale credito insinuarsi al passivo e la domanda proporsi e trattarsi nelle forme e secondo il procedimento concorsuale di accertamento e verifica dello stato passivo, essendo diretta all'accertamento di un credito nei confronti del fallimento, i cui effetti permangono sino alla revoca; che, quindi, l'ordinanza è affetta da nullità, perché la notifica del ricorso è stata effettuata nei confronti di soggetto non legittimato, essendosi trasferita la rappresentanza sostanziale e processuale al curatore fallimentare, presso il quale la notifica doveva essere effettuata, non potendosi il vizio ritenersi sanato dalla costituzione, poiché compiuta da soggetto non legittimato, circostanza che ha travolto di nullità insanabile l'intero procedimento svolto nei confronti di soggetto carente della legittimazione passiva e di rappresentare l'ente, atteso che il curatore fallimentare è rimasto "in carica" sino al 14 luglio 2020;

- 2) La omessa pronuncia sulla carenza di potere decisionale dell'autorità giudiziaria poiché il contratto all'art. 7 prevede una clausola compromissoria secondo cui: «le parti costituite convengono che qualsiasi controversia, che dovesse insorgere circa la validità, l'interpretazione o l'esecuzione del presente contratto, sarà deferita alla

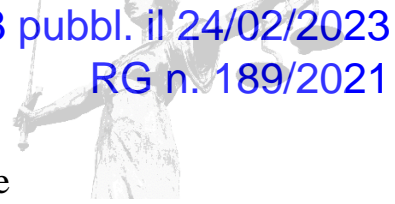




decisione di tre arbitri, dei quali due nominati rispettivamente dalla parti ed il terzo, con funzione di presidente, dai primi due o, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Salerno».

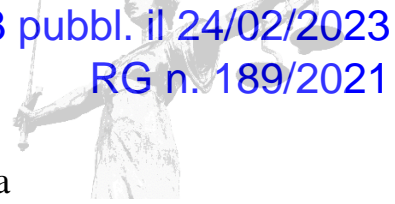
- 3) Mancato accertamento della negligenza ai fini della risoluzione, avendo il Tribunale considerato integrato l'inadempimento della Arbostella 2 S.r.l. ritenendo che le promittenti acquirenti, con la scrittura privata del 19.02.2013, con la copia degli assegni bancari attestanti il pagamento delle somme corrisposte per €.130.000,00 e con la quietanza rilasciata, avessero fornito prova degli accordi contrattuali e dell'adempimento delle obbligazioni da loro assunte, laddove la promittente venditrice non aveva fornito prova del rispetto degli obblighi assunti in quanto, a distanza di oltre sette anni dalla stipula del preliminare, non solo i lavori non sono stati completati nei termini indicati in contratto, ma nemmeno iniziati, che non costituiva esimente di responsabilità l'avvenuta cessione a terzi dei diritti nascenti dal contratto intercorso fra le parti, senza il consenso della parte ricorrente; che, di contro, il Tribunale non aveva considerato la insussistenza di negligenza della Arbostella 2 S.r.l., sia perché non





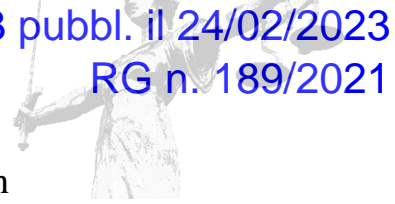
provata, sia perché non di rilevanza tale da comportare la risoluzione del contratto, atteso che la negligenza della Arbostella 2 S.r.l. non è mai venuta in rilievo, essendosi fatto esclusivo riferimento all'inadempimento e non considerandosi la circostanza che la Arbostella 2 S.r.l., in ragione del mutato contesto a lei non imputabile, aveva consentito al Liberto di proseguire nell'esecuzione del contratto, con altro soggetto che stava realizzando l'opera edificatoria, ivi incluso l'immobile compromesso in vendita; che, inoltre, il Tribunale ha desunto l'inadempimento per la mancata consegna dell'immobile nei termini pattuiti, sull'assunto che il termine fosse essenziale, laddove l'inadempimento necessario per ottenere la risoluzione del contratto deve essere non solo grave ma anche imputabile, quanto meno a titolo di colpa, fondandosi su un criterio oggettivo e soggettivo, di cui, il primo attiene all'entità oggettiva dell'inadempimento e, il secondo, all'interesse che la parte creditrice intende realizzare con il contratto, in cui vengono in rilievo le modalità e circostanze dello svolgimento concreto del rapporto onde verificare se l'inadempimento abbia, in concreto, generato un'alterazione notevole dell'equilibrio e della





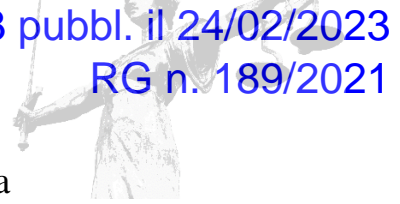
complessiva economia del contratto; che, invero, alcuna responsabilità è ascrivibile alla Arbostella per il ritardo nella consegna del bene che, secondo la previsione contrattuale, doveva essere consegnato presumibilmente entro il 30.12.2015, termine che non può ritenersi essenziale, per cui alcuna doglianza poteva essere mossa al riguardo; che, inoltre, la parte promissaria acquirente era consapevole di acquistare un immobile “sulla carta” con conseguente rischio di slittamento del termine di consegna, motivo per cui la data era indicata come presumibile e, quindi, stante la previsione di termine di consegna presunto il termine apposto, per la sua aleatorietà, non può ritenersi essenziale; che la mora è nozione distinta da quella di ritardo, attenendo alla sola inosservanza del termine mentre la mora indica il ritardo di cui il debitore è responsabile; che, nel caso in esame ricorre la sola ipotesi di mero ritardo, non essendo il differimento nella consegna imputabile alla Arbostella, essendo dipeso dalla circostanza che la T&CO S.r.l., proprietaria del terreno, aveva avvocato a se la realizzazione dell'intervento, rendendosi disponibile a subentrare nel contratto preliminare alle medesime condizioni; che, quindi, la Arbostella 2 S.r.l. con la





dovuta diligenza ha posto il promittente acquirente in condizione di ottenere il bene della vita che si era impegnata a procurare, circostanza esclusa, invece, dal Tribunale sul presupposto che necessitasse del consenso del terzo, e, cioè, degli eredi di Liberto Carlo, dovendosi, invece, considerare che l'ingiustificato rifiuto da parte degli di questi ultimi vale ad escludere il dedotto inadempimento della Arbostella 2 s.r.l.; che, invero, l'anticipo versato è stato utilizzato per lo svolgimento delle attività volte ad ottenere le concessioni edilizie e per la realizzazione dell'opera edificatoria, attualmente in corso di realizzazione, circostanza comportante una ingente perdita patrimoniale e, quindi, un danno ingiusto per attività svolte anche in favore del Liberto e dei suoi eredi che hanno senza alcuna motivazione rifiutato l'acquisto dell'immobile compromesso in vendita e sui quali deve, quindi, gravare l'onere economico di tale immotivata scelta, non costituendo valida motivazione il mero ritardo di cui erano consapevoli e che non ha alterato l'equilibrio del contratto, essendo stati posti in condizione di acquistare un immobile ad un prezzo bloccato, ben inferiore rispetto ai prezzi correnti,

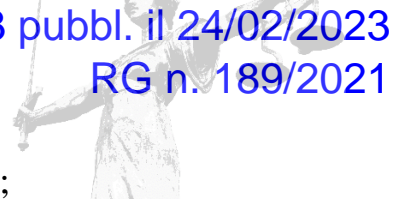




squilibrio di cui, peraltro, non è stata fornita alcuna prova.

Si sono costituite le appellate che, in via preliminare, hanno eccepito la inammissibilità dell'appello ex art. 342 e 348 bis c.p.c., chiedendone il rigetto nel merito, con vittoria di spese anche del secondo grado; le appellate hanno, poi, spiegato appello incidentale condizionato in relazione alla mancata declaratoria di nullità del contratto per il mancato rilascio, da parte del promittente venditore, della polizza fideiussoria, obbligatoria ex art. 2 del D.lgs. n. 122/2005, domanda rigettata dal Tribunale sul presupposto che le parti ne avevano espressamente subordinato il rilascio alla espressa richiesta del promissario acquirente, mai effettuata; che, di contro, la norma in esame obbliga il costruttore a rilasciare al promittente venditore al momento della stipula del contratto la polizza, pena la nullità del contratto, quale clausola di salvaguardia per l'acquirente dai rischi connessi ai tempi di realizzazione di un immobile e a garanzia delle somme già versate all'atto della stipula, circostanza desumibile anche dall'obbligo per il venditore di allegare, al momento della stipula del contratto di compravendita dell'immobile da costruire, una garanzia fideiussoria di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha





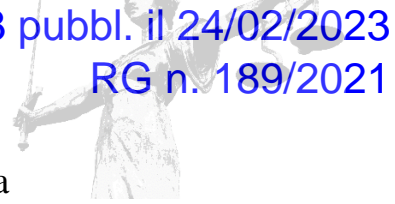
riscosso, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto; che, quindi, la norma stessa sanziona il mancato rilascio della polizza con la nullità del contratto e conseguente restituzione delle somme, nullità di protezione del contraente che non può essere invocata ed azionata ad libitum, non potendosi far ricadere sul promissario acquirente un obbligo previsto per legge a carico del promittente venditore, atteso che il contratto preliminare stipulato tra le parti contiene, di fatto, una relazione al d.lgs. n. 122/2005 in virtù della quale è stata demandata a tale norma la disciplina del contratto, incorporandovi una norma di legge che diventa essa stessa clausola contrattuale per volontà delle parti, senza alcuna rilevanza di ogni altra modifica o diversa pattuizione; chiedevano, quindi, che, in caso di accoglimento dell'appello, fosse dichiarata la nullità del contratto.

All'udienza del 05.05.2022 le parti hanno rassegnato le conclusioni mediante note di trattazione scritta, depositate telematicamente, e la Corte ha riservato la decisione, previa assegnazione dei termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto attiene alla eccepita inammissibilità dell'appello, ex art. 342 c.p.c., deve rilevarsi che la Suprema Corte, a Sezioni Unite, nel dirimere il contrasto giurisprudenziale formatosi a





seguito della novella degli artt. 342 e 434 c.p.c., ha definitivamente chiarito la necessità, ai fini della ammissibilità dell'appello, che il fatto sia ricostruito con chiarezza e che le questioni e i punti contestati della sentenza impugnata siano chiaramente enucleati e con essi le relative doglianze.

L'impugnazione deve, quindi, contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado.

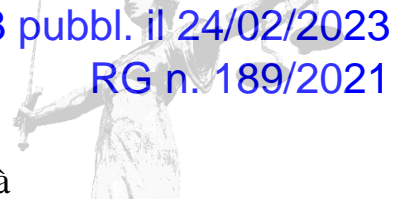
Ciò posto, nel caso di specie, l'appellante ha argomentato le ragioni poste a base della decisione di primo grado, indicando, altresì, i motivi delle doglianze e delle censure sollevate, rendendo, altresì, ben comprensibile le modifiche richieste.

Parimenti infondata è, poi, l'eccezione di inammissibilità ex art. 348 bis c.p.c. non essendo l'impugnazione basata, prima facie, su argomentazioni illogiche o pretestuose, tanto che la Corte ne ha disposto la trattazione nel merito.

In conseguenza, sotto tali profili, l'appello è ammissibile.

Nel merito rileva la Corte che l'appello non è fondato.





Con il primo motivo l'appellante eccepisce la nullità dell'ordinanza perché la notifica del ricorso è stata effettuata nei confronti di soggetto non legittimato, per essere la società all'epoca dichiarata fallita e la rappresentanza sostanziale e processuale trasferita al curatore fallimentare, dovendo il relativo giudizio essere dichiarato improcedibile.

La censura non è fondata.

Invero, dagli atti emerge che la prima notifica del ricorso introduttivo non è stata eseguita per irreperibilità e il Giudice ne ha disposto la rinnovazione.

La notifica dell'atto si è, poi, perfezionata in data 30.07.2019, epoca in cui il fallimento era stato revocato dalla Corte di Appello.

A tale data, quindi, per effetto della revoca del fallimento, si è verificata la perdita della legittimazione processuale del curatore, con conseguente applicazione dell'art. 300 c.p.c., salva la possibilità per il soggetto dichiarato fallito e poi revocato di proseguire, o riassumere laddove siano stati interrotti, quei giudizi in cui poteva essere parte anche prima del fallimento e a prescindere da quest'ultimo.

E' stato affermato in giurisprudenza che il principio secondo cui il fallimento determina "ipso iure" l'interruzione del processo si applica anche ai casi di interruzione del processo





conseguenti all'evento interruttivo costituito, per il venir meno della capacità processuale del curatore, dalla revoca del fallimento, stante l'“eadem ratio” che accomuna le due ipotesi, sussistendo anche in caso di revoca del fallimento l'esigenza di dare immediata ed automatica efficacia in ambito processuale alla “restitutio in pristinum”, prevista dall'art. 18, comma 15, L. fall., ed evitare che il processo prosegua nei confronti della procedura oramai definitivamente venuta meno (Cassazione civile, sez. I, 05/12/2018, n. 31473; cfr. Cass. 05.12.2018 n. 31473).).

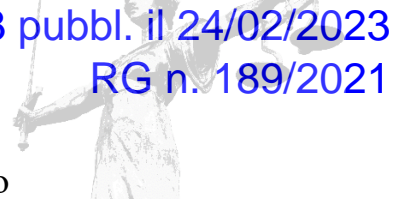
Ciò che rileva è che al giudizio abbia partecipato il soggetto legittimato che, nel caso di specie, è il fallito tornato in bonis, essendosi la notifica, perfezionata in data 30.07.2019, e, quindi, successivamente alla disposta revoca del fallimento.

In conseguenza, del tutto correttamente il giudizio è proseguito nelle forme ordinarie e nei confronti della società appellante.

Con il secondo motivo l'appellante censura la omessa pronuncia sulla carenza di potere decisionale dell'autorità giudiziaria, prevedendo il contratto, all'art. 7, una clausola compromissoria.

Il motivo è inammissibile, trattandosi di eccezione sollevata per la prima volta in appello.





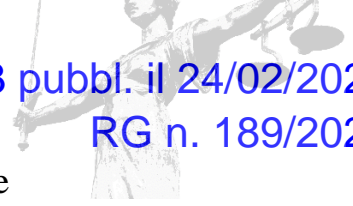
Al riguardo giova premettere che l'eccezione di compromesso è assoggettata al medesimo regime previsto per quella di incompetenza, che deve essere eccepita dalla parte interessata, a pena di decadenza nella comparsa di risposta e nel termine di cui all'art. 166 c.p.c., con la conseguenza che, in mancanza, si radica nel giudice adito il potere di decidere in ordine alla domanda proposta.

L'eccezione, in senso proprio e stretto, è strumento processuale proprio del convenuto, o dell'attore avverso la domanda riconvenzionale, e solo a lui compete l'esercizio della specifica posizione giuridica potestativa, ed esige, quindi, la manifestazione espressa di volontà della parte interessata.

La natura di eccezione in senso stretto di quella attinente al compromesso è attualmente prevista dall'art. 819 ter c.p.c., che ha, peraltro, cristallizzato il principio giurisprudenziale acquisito anche prima della riforma del 2006.

Il comma 1, terzo e quarto periodo dell'art. 819 ter c.p.c., dispongono che l'eccezione di incompetenza del giudice in ragione della convenzione di arbitrato deve essere proposta, a pena di decadenza, nella comparsa di risposta e che la mancata proposizione dell'eccezione esclude la competenza arbitrale limitatamente alla controversia decisa in quel giudizio.



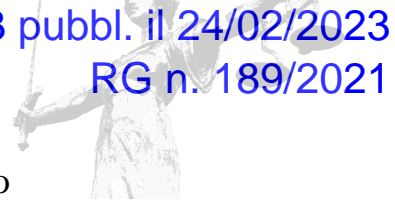


Invero, in tema di arbitrato, configurandosi la devoluzione della controversia agli arbitri come rinuncia alla giurisdizione dello Stato, attraverso la scelta di una soluzione della controversia con uno strumento di natura privatistica, la relativa eccezione deve ritenersi propria od in senso stretto, in quanto avente ad oggetto la prospettazione di un fatto impeditivo dell'esercizio della giurisdizione statale, con la conseguenza che va proposta dalle parti nei tempi e nei modi propri delle eccezioni di merito non rilevabili d'ufficio (Cassazione civile, sez. I, 22.09.2020, n. 19823).

L'eccezione di compromesso è, quindi, riservata esclusivamente alla parte e soggetta alle preclusioni e alle decadenze proprie del rito e, pertanto, non è rilevabile d'ufficio, ma dalla parte interessata, la quale, vertendosi in materia di diritti disponibili, può rinunciare ad essa, anche tacitamente ponendo in essere comportamenti incompatibili con la volontà di avvalersi del compromesso (Cass. Sez. 3, n. 10086 del 12.10.1998).

E, infatti, come ripetutamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, stante l'imprescindibile carattere volontario dell'arbitrato, deve necessariamente riconoscersi che le parti, così come possono scegliere di sottoporre la controversia agli arbitri, anziché al giudice ordinario, possono anche optare per





una decisione da parte di quest'ultimo, non solo espressamente, mediante un accordo uguale e contrario a quello raggiunto con il compromesso, ma anche tacitamente, attraverso l'adozione di condotte processuali convergenti verso l'esclusione della competenza arbitrale, e segnatamente mediante l'introduzione del giudizio in via ordinaria, alla quale faccia riscontro la mancata proposizione dell'eccezione di arbitrato (Cassazione civile, sez. un., 27.05.2022, n. 17244).

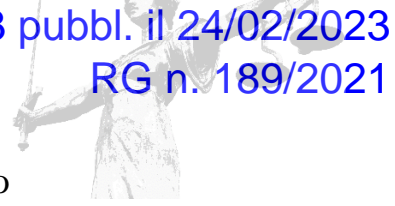
Trattandosi di una eccezione in senso proprio, ne è, quindi, preclusa la rilevabilità ex officio, con conseguente onere, a pena di decadenza, per la parte convenuta, di sollevare tale eccezione sin dalla sua costituzione nel rispetto dei modi e termini previsti, al riguardo, dal combinato disposto degli artt. 166 e 167 c.p.c..

Orbene, non avendo la parte mai tempestivamente sollevato in primo grado l'eccezione di compromesso arbitrale, correttamente il Tribunale non la ha esaminata di ufficio ritenendo radicatasi la sua competenza a decidere.

In conseguenza, l'eccezione, non proposta in primo grado, non può essere sollevata in tale fase, poiché in violazione del disposto di cui all'art. 345 c.p.c..

Con il terzo motivo l'appellante censura la decisione nel merito in relazione sia al ritenuto suo inadempimento, in assenza di





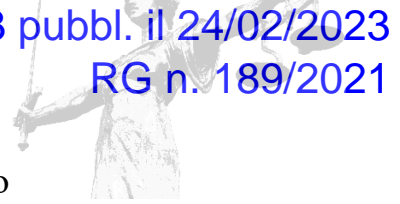
colpa, per la mancata considerazione degli eventi che hanno comportato l'avocazione dell'intervento edilizio alla T&CO S.r.l., sia alla natura non essenziale del termine e alla circostanza che l'immobile è stato messo a disposizione delle promissarie acquirenti che lo hanno ingiustificatamente rifiutato, comportamento escludente l'inadempimento della società appellante.

Le doglianze non sono fondate.

L'inadempimento della società appellante è stato affermato sulla scorta dei granitici principi giurisprudenziali in materia, secondo cui, in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale deve soltanto provare la fonte, negoziale o legale, del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte; il debitore convenuto, invece, è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento.

Ciò posto, parte appellata ha fornito prova dell'adempimento agli oneri su di essa gravanti, costituiti dalla produzione del contratto sottoscritto dalle parti, dalla corresponsione dell'anticipo per €. 130.000,00 sul prezzo complessivo della vendita, per €. 220.000,00, importo regolarmente quietanzato.





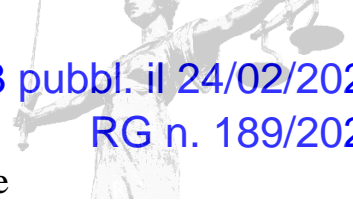
L'appellante deduce che il ritardo nell'adempimento sia privo di sua negligenza e che sia anche di non scarsa rilevanza ai fini della risoluzione contrattuale, poiché la previsione solo presunta della data di consegna dell'immobile entro il 30.12.2015 non può integrare termine essenziale.

Al riguardo, giova evidenziare che, come più volte affermato dalla Cassazione, l'accertamento circa l'essenzialità del termine di adempimento è riservato al giudice di merito e, non può essere desunto solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre", riferita al tempo di esecuzione della prestazione, ma implica un accertamento da cui emerga inequivocabilmente, alla stregua dell'oggetto del negozio o di specifiche indicazioni delle parti, che queste abbiano inteso considerare perduta, decorso quel lasso di tempo, l'utilità prefissatasi (Cass. Civ., Sez. II, sent. 10 dicembre 2019, n. 32238; Cass. Civi., Sez. III, sent. 15 luglio 2016, n.14426).

Ciò posto, nel caso di specie, il termine del 30.12.2015, indicato come presumibile data di consegna, pur se non può qualificarsi come perentorio, indica, però, un limite temporale comunque vincolante fra le parti e significativo nell'analisi degli interessi delle stesse.

La previsione di un termine in contratto, pur se non qualificabile come essenziale, non osta alla considerazione che





in ogni caso il mancato rispetto del termine stesso, comunque indicato, possa incidere ai fini della valutazione del comportamento delle parti.

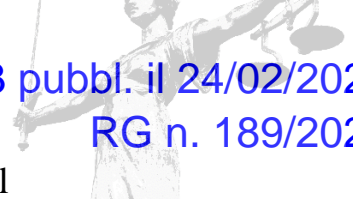
Invero, anche la mancata indicazione di un termine essenziale non vale ad escludere che il ritardo possa costituire di per sé un inadempimento di non scarsa importanza, ove concretamente superi ogni ragionevole limite di tolleranza in relazione all'oggetto del contratto e alla natura del medesimo (Cass. Civ. Sez. II, sent. n. 3089 del 11.02.2014).

Nel caso di specie, l'essentialità del termine, discende, non già dalla mera scadenza del termine del 30.12.2015, quale data indicata di presumibile consegna dell'immobile, ma dal notevole lasso di tempo intercorso fra la stipula del compromesso e, non già il completamento dell'opera, bensì il solo inizio dei lavori.

Appare, infatti, evidente che il mancato inizio dei lavori a distanza di sette anni dal compromesso, in uno al mutamento dell'assetto sottostante, hanno comportato la perdita di ogni interesse per i promissari acquirenti alla programmata operazione negoziale.

Pertanto, tale ritardo configura un inadempimento che non può ritenersi di scarsa rilevanza con riguardo all'interesse delle promissarie acquirenti.



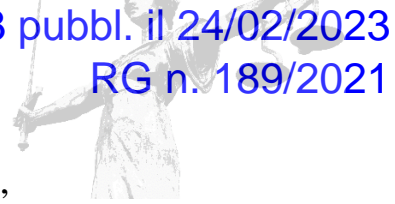


Né, quindi, il rifiuto delle promissarie acquirenti, alla luce del lungo lasso di tempo intercorso e delle sottostanti vicende, può ritenersi come ingiustificato.

Quel che rileva nel caso di specie, indipendentemente dalla natura del termine, è la corretta valutazione da parte del Tribunale rispetto alla importanza del ritardo e alla gravità dell'inadempimento della promissaria venditrice, legittimante la richiesta risoluzione contrattuale.

Invero, è rimessa all'apprezzamento del giudice, secondo i criteri previsti dagli artt. 1362 e ss. c.c., l'interpretazione del negozio stipulato fra le parti e la valutazione dei comportamenti assunti dalle stesse, al fine di considerare la gravità dell'inadempimento commesso, anche con riferimento al decorso temporale, occorrendo in ogni caso una valutazione comparativa del comportamento di entrambe le parti contraenti in relazione al contratto, in modo da stabilire quali di esse abbia fatto venir meno, con il proprio comportamento, l'interesse dell'altra al mantenimento del negozio (cfr. Cass. Civ., Sez. VI, ord. n. 10196 del 16.04.2021, Cass. Civ. Sez. I, ord. n. 12549 del 10.05.2019 e, conformemente, Cass. Civ. Sez. II, ord. n. 21209 dell'8.08.2019; Cassazione civile, sez. II, 15/09/2022, n. 27186).





Alla stregua dei suesposti principi, il Tribunale ha, quindi, correttamente ritenuto l'inadempimento dell'appellante, integrato dalla circostanza che nel contratto la società Arbostella ha garantito, fra l'altro, "la regolarità e perfezionamento delle procedure di acquisizione delle aree".

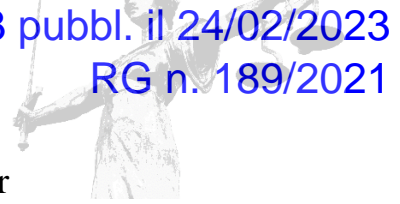
Tale circostanza è risultata non veritiera, alla luce della avocazione dell'intervento edilizio da parte della T&CO S.r.l., da cui emerge, invece, che l'acquisizione non poteva ritenersi perfezionata, residuando tale potere in capo alla società proprietaria del terreno.

In conseguenza, l'inadempimento è imputabile alla società appellante.

Peraltro, le vicende sottostanti al programmato intervento edilizio, quale la avocazione dei lavori da parte della T&CO S.r.l. e le modifiche apportate al piano già depositato, di contro a quanto deduce l'appellante, lungi dall'integrare una esimente di responsabilità, hanno costituito per i promissari acquirenti fonte di maggiore allarme rispetto ai tempi di consegna, pienamente legittimando l'invocata risoluzione contrattuale.

Né tali vicende, come correttamente affermato dal Tribunale, possono riguardare il promissario acquirente, in quanto terzo rispetto alle stesse.





Il dedotto subentro nelle prenotazioni necessitava, infatti, per il suo perfezionamento dello scambio di consensi tra cedente e cessionario che non è evincibile dagli atti.

Alla luce di quanto suesposto, parte appellante non ha assolto all'onere di dimostrare che l'inadempimento non è a sé imputabile e, quindi, la domanda di risoluzione del vincolo contrattuale, per violazione del termine di consegna, risulta del tutto fondata.

L'appello va, dunque, respinto, restando assorbita la disamina dell'appello incidentale condizionato.

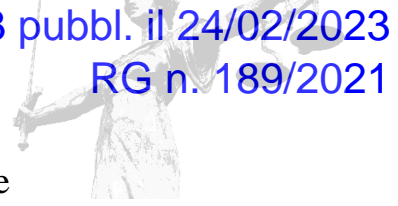
La condanna dell'appellante alle spese del presente grado di giudizio e al doppio del contributo consegue alla soccombenza.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Salerno, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalla Arbostella 2 S.r.l., nei confronti di Liberto Antonia e Piemontino Carmela, quali eredi di Liberto Carlo, avverso la ordinanza emessa dal Tribunale di Salerno rep. 343/2021 del 29 gennaio 2021, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) Rigetta l'appello.
- 2) Condanna l'appellante a rifondere alle appellate le spese del presente grado di giudizio, liquidate





in complessivi €. 4.997,00 per onorario, oltre
rimborso forfettario I.V.A. e C.P.A. come per
legge, somma che distrae in favore dell'avv.
Giovanni Barile dichiaratosi antistatario.

Da atto che ricorrono i presupposti per il versamento, a carico
dell'appellante, dell'ulteriore importo pari a quello del
contributo unificato dovuto per l'impugnazione.

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del 21
febbraio 2023

Il Consigliere estensore

dott.ssa Giuliana Giuliano

Il Presidente

dott.ssa Ornella Crespi

Arbitrato in Italia

