

Civile Ord. Sez. 2 Num. 24207 Anno 2022

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: TEDESCO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 04/08/2022



ORDINANZA

sul ricorso 13065-2017 proposto da:

CIRANTONIO CAPRICANO, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dall'avv. Massimiliano Scognamiglio, dall'avv. Pasquale Scognamiglio e dall'avv. Marco Scognamiglio;

- ricorrente -

contro

GIUSEPPE D'ANTONIO, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale in calce al controricorso, dall'avv. Domenico Visone e dall'avv. Gioacchino Abete;

- controricorrente-

contro

GIOVANNA BOTTONE, CAPRICANO IMMACOLATA e CAPRICANO NUNZIA rappresentati e difesi, in forza di procura speciale in calce al controricorso, dall'avv. Antonioluigi Iacomino e Bartolomeo Sorrentino;

- controricorrenti-

MARIO D'ANTONIO;

- intimato-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Napoli n. 4486/2016, depositata il 20 Dicembre 2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'17 maggio 2022 dal Consigliere Dott. Giuseppe Tedesco.

FATTI DI CAUSA

1. La lite trae origine dal contratto preliminare di compravendita del 18 febbraio 1992, concluso da uno solo dei comproprietari del bene promesso in vendita: promittente venditore è Giuseppe D'Antonio, promissari acquirenti del bene, i coniugi Ciroantonio Capricano e Giovanna Bottone.

La comproprietà del bene promesso in vendita è resa manifesta già nel contratto preliminare, nel quale c'è la precisazione - resa dal promittente venditore - che la porzione oggetto della promessa di vendita sarebbe stata a lui assegnata in sede di divisione

Interviene, in data 10 marzo 1992, un verbale di conciliazione fra i comproprietari della porzione oggetto della promessa di vendita. Con tale verbale la stessa è assegnata a Mario D'Antonio, cioè a compartecipe diverso dal promittente venditore Giuseppe.

In data successiva (1° giugno 1994), il promittente venditore intima ai promissari di adempiere, sollecitando il pagamento del saldo del prezzo.

I promissari rispondono alla diffida chiedendo un ulteriore differimento.

Interviene un ulteriore atto del 7 dicembre 1994, con il quale il promittente venditore Giuseppe D'Antonio, insieme a Mario D'Antonio (assegnatario del bene promesso in vendita), accetta una ulteriore dilazione del prezzo del residuo debito di lire 65.000.000, da pagare in 44 rate mensili, mediante rilascio di cambiali.

Le cambiali restano tutte insolute.

Il promissario acquirente Capricano Ciro Antonio, in data 2 febbraio 2006, invia a sua volta diffida ad adempiere al promittente venditore, il quale risponde che il bene è stato venduto, con atto del 18 febbraio 2005, dall'assegnatario Mario D'Antonio a Giovanna Bottone (*ex* coniuge del Capricano) e alle figlie Nunzia e Immacolata.

2. Il promissario acquirente Capricano, dopo avere inviato, in data 2 febbraio 2006, una diffida ad adempiere al promittente Giuseppe D'Antonio, lo conviene in giudizio, chiedendo accertarsi la risoluzione del preliminare per inadempimento del promittente venditore.

Il giudice di primo grado accoglie la domanda. La *ratio* essenziale della decisione consiste in ciò: nel momento in cui il promittente inviò la diffida nel giugno del 1994, egli era già inadempiente, avendo acconsentito all'attribuzione della porzione promessa in vendita a diverso compartecipe.

La Corte d'Appello, adita dal soccombente Giuseppe D'Antonio, riforma la decisione, in forza delle seguenti considerazioni: a) l'attribuzione della porzione promessa in vendita a compartecipe diverso dall'alienante non determinava, per ciò solo, l'inadempimento del promittente, ben potendo questi procurare il trasferimento dall'effettivo proprietario; b) gli eventi successivi si sono svolti in conformità a questo principio, se è vero che, dopo l'attribuzione del bene al diverso compartecipe, il promittente venditore, dapprima, con atto del giugno 1994, sollecitò i promissari all'adempimento e, poi, con un atto successivo del dicembre 1994, al quale intervenne anche l'assegnatario, accettò, insieme a questi, la rateizzazione del pagamento del residuo prezzo tramite il rilascio di cambiali; c) con tale ultimo atto, fu apportata la «*novazione all'originario preliminare, scadenandone nuovamente la validità e differendo, ovviamente, la stipula*

del definitivo all'esito dell'incasso delle cambiali»; d) posto che le cambiali non furono pagate, inadempienti sono i promissari acquirenti, il Capricano e la Bottone; e) conseguentemente la diffida ad adempiere del Capricano, intervenuta a distanza di circa 12 anni dai fatti, non poteva determinare la risoluzione del contratto, *«stante l'inadempimento proprio del diffidante»*.

3. Il giudizio si è svolto, per altri aspetti, anche nei confronti di Giovanna Bottone e di Nunzia e Immacolata Capricano.

La domanda proposta contro costoro è stata rigettata già in primo grado e contro la relativa statuizione non è stato proposto appello.

Le convenute, infatti, si sono costituite in appello, aderendo solamente all'appello principale proposto da Giuseppe D'Antonio.

4. Per la cassazione della sentenza Capricano Ciroantonio ha proposto ricorso affidato a un unico motivo.

D'Antonio Giuseppe, da un lato, Bottone Giovanna, Capricano Immacolata e Capricano Nunzia, dall'altro, hanno resistito con distinti controricorsi.

Bottone Giovanna, Capricano Immacolata e Capricano Nunzia hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo si denuncia, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 1362, 1363, 1364, 1454, 1476 n. 2, 1478, 1230 e 1231 cc. Si sottolinea, da parte del ricorrente, l'esistenza, nel contratto preliminare, della previsione secondo cui la porzione promessa in vendita sarebbe stata attribuita nella divisione al promittente venditore. Quindi, essendo pacifico che tale previsione non ha avuto seguito, si sarebbe consolidato l'inadempimento del promittente venditore a seguito dell'attribuzione del bene al diverso partecipante. Da qui, secondo il

ricorrente, l'irrilevanza e l'inefficacia della diffida, inviata dal promittente venditore, il 1° giugno 1994, essendo in quel momento definitivamente inadempiente, rispetto alla fondamentale obbligazione del venditore di fare acquistare la proprietà. Il ricorrente sostiene ancora che l'atto del dicembre 1994, di provenienza solo unilaterale, non costituiva novazione, ma integrava solo modificazione accessoria dell'obbligazione originaria ai sensi dell'art. 1231 c.c., prevedendo solo il differimento del termine per il pagamento del saldo prezzo.

Il ricorso è infondato.

Al contratto preliminare di compravendita di cosa parzialmente altrui (nella specie, un fondo indiviso) si adatta la disciplina prevista dagli artt. 1478 e 1480 c.c., con la conseguenza che il promittente venditore resta obbligato, oltre che alla stipula del contratto definitivo per la quota di sua spettanza, a procurare il trasferimento al promissario acquirente anche di quella rimanente, o acquistandola e ritrasferendola al promissario acquirente, oppure facendo in modo che il comproprietario addivenga alla stipulazione definitiva (Cass. n. 26367/2010; Cass. n. 11549/2014).

È stato inoltre precisato che l'art. 1479, comma 1, c.c. non è applicabile al contratto preliminare di vendita perché, indipendentemente dalla conoscenza da parte del promissario compratore dell'altruità del bene, fino alla scadenza del termine per stipulare il contratto definitivo il promittente venditore può adempiere all'obbligo di procurargliene l'acquisto; seppure ignaro dell'altruità della cosa, il promissario acquirente, quindi, non può chiedere la risoluzione del contratto prima della scadenza del termine (Cass. n. 787/2020; Cass. n. 28856/2021).

Vengono inoltre in considerazione nella vicenda i seguenti principi di diritto:

a) ai sensi dell'art. 1454 c.c., il contraente che si avvale dello strumento dalla diffida deve essere già vittima dell'altrui inadempimento (Cass. n. 15052/2018);

b) il contraente che abbia intimato diffida a adempiere, dichiarando espressamente che allo spirare del termine fissato, il contratto sarà risolto di diritto, può rinunciare, anche dopo la scadenza nel termine indicato nella stessa e anche attraverso comportamenti concludenti, alla diffida ed al suo effetto risolutivo (Cass. n. 9317/2016; n. 23315/2007).

La sentenza impugnata è perfettamente in linea con i su indicati principi, dai quali risulta in primo luogo che, in caso di promessa di vendita di un bene indiviso da parte di uno solo dei comproprietari, l'attribuzione di esso, in sede divisoria, a compartecipe diverso dall'alienante non configura definitivo inadempimento del promittente, potendo egli procurare direttamente l'acquisto da parte del terzo. L'esistenza, nel caso in esame, di apposita previsione del preliminare, secondo la quale la porzione oggetto della promessa sarebbe stata assegnata in sede di divisione al promittente, non vale a escludere l'applicabilità di tali regole. La diffida del giugno 1994, perciò, era pienamente efficace, non versando, in quel momento, il promittente in una situazione di inadempimento, come giustamente osservato dalla Corte di merito.

Si deve ancora rimarcare che il successivo svolgimento degli eventi, nei termini accertati dalla Corte d'Appello (rilascio delle cambiali e differimento del termine per la stipula del definitivo), rende del tutto irrilevante la questione, proposta dal ricorrente, della qualificazione giuridica della scrittura del dicembre 1994, come novazione o modificazione accessoria. Infatti, ciò che rileva è la circostanza di fatto, univocamente desumibile dalla stessa scrittura, della persistente

disponibilità del promittente a procurare il trasferimento del bene, vieppiù confermata dalla sottoscrizione del documento da parte dell'assegnatario effettivo della porzione.

Ora, essendo incontroverso il mancato pagamento del saldo, secondo le modalità previste in tale scrittura del dicembre 1994, consegue che ad essere inadempiente era proprio il promissario acquirente, il quale quindi, non essendo vittima dell'inadempimento altrui, non poteva avvalersi della diffida a adempiere inviata nel 2006.

In conclusione, il ricorso deve essere respinto, con inevitabile addebito delle spese sostenute dal controricorrente nei confronti di D'Antonio Giuseppe.

Nulla sulle spese nei confronti di Giovanna Bottone e di Capricano Nunzia e Immacolata, che non sono state destinatarie dell'impugnazione, ma della notificazione del ricorso in quanto parti del giudizio definito con la sentenza impugnata: in un giudizio svoltosi con pluralità di parti in cause scindibili ai sensi dell'art.332 c.p.c., cioè cause cumulate nello stesso processo per un mero rapporto di connessione, la notificazione dell'impugnazione (nella specie, l'appello) e la sua conoscenza assolvono alla funzione di *litis denuntiatio*, così da permettere l'attuazione della concentrazione nel tempo di tutti i gravami contro la stessa sentenza. In tal caso, pertanto, il destinatario della notificazione non diviene per ciò solo parte nella fase di impugnazione e, quindi, non sussistono i presupposti per la pronuncia a suo favore della condanna alle spese a norma dell'art. 91 c.p.c., che esige la qualità di parte, e perciò una *vocatio in ius*, e la soccombenza (Cass. n. 2208/2912; n. 13355/2015).

Ci sono le condizioni per dare atto ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* d.P.R. n. 115/02, della "sussistenza dei presupposti processuali per il

versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto".

P.Q.M.

rigetta il ricorso; *condanna* il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente D'Antonio Giuseppe, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 3.800,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00 e agli accessori di legge; ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sesta Seconda