



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

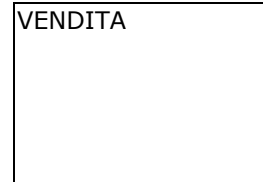
ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -

STEFANO OLIVA - Consigliere Rel. -

DANILO CHIECA - Consigliere -

CESARE TRAPUZZANO - Consigliere -

REMO CAPONI - Consigliere -



Ud. 24/10/2023 – PU

R.G.N. 2639/2020

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2639-2020 proposto da:

ALMA e ANNA, elettivamente domiciliate in

- ricorrenti -

contro

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: OLIVA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a19a9226f6bdca7e1a33fa6f0cd5a84
Firmato Da: DIURSO GIUSEPPINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25badc25eabc9a963f2b9261c83724c6



SOCIETA' AGRICOLA S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv.

e domiciliata presso la cancelleria della Corte di Cassazione

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2401/2019 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 04/11/2019;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere Oliva;

udito il P.G., nella persona del sostituto Dott.ssa Rosa Maria Dell'Erba

FATTI DI CAUSA

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. depositato il 10.5.2016 Giorgio evocava in giudizio la Società Agricola S.r.l. innanzi il Tribunale di Ragusa per sentir dichiarare risolto il contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 10.3.2014, a fronte della verifica della condizione risolutiva espressa rappresentata dalla mancata accettazione, da parte dell'ISMEA, dell'istanza per la concessione di un finanziamento, nel termine del 10.4.2016, pattuito, a seguito di proroga, per la stipulazione del contratto definitivo.

Con ordinanza del 4.1.2017, resa nella resistenza di parte convenuta, il Tribunale accoglieva la domanda, dichiarando risolto il contratto preliminare oggetto di causa, ravvisando la natura essenziale del termine pattuito per la stipulazione del rogito definitivo ed il suo mancato rispetto.

Con la sentenza impugnata, n. 2401/2019, la Corte di Appello di Catania accoglieva il gravame principale proposto dalla società odierna controricorrente, rigettando quello incidentale.



Propongono ricorso per la cassazione di detta decisione Alma
e Anna, eredi di Giorgio, affidandosi a tre motivi.

Resiste con controricorso la Società Agricola S.r.l.

Il ricorso, chiamato una prima volta all'adunanza camerale del 3.2.2021 dinanzi la sesta sezione civile di questa Corte, è stato rinviato a nuovo ruolo, perché fosse trattato in udienza pubblica a fronte dell'assenza di evidenza decisoria, con ordinanza interlocutoria n. 27235/2021.

Il P.G., nella persona del sostituto dott.ssa Rosa Maria Dell'Erba, ha concluso per il rigetto del ricorso.

In prossimità dell'udienza la parte ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1457 c.c. e 132 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente interpretato la clausola del contratto preliminare di compravendita oggetto di causa, che prevedeva la risoluzione di diritto del negozio in caso di mancato ottenimento del finanziamento erogando dall'ISMEA per finalizzare l'operazione e comunque di mancata sottoscrizione del contratto definitivo nel termine essenziale del 10.4.2015, poi prorogato dalle parti sino al 10.4.2016 con successiva scrittura del 9.3.2015.

Con il secondo motivo, la parte ricorrente lamenta invece la violazione e falsa applicazione degli artt. 1456 c.c. e 132 c.p.c., nonché l'omesso esame di fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente obliterato il senso della clausola risolutiva espressa pattuita dalle parti, relativamente alla prevista risoluzione automatica



del negozio per il caso di mancato rispetto del termine essenziale previsto.

Con il terzo motivo, la parte ricorrente si duole infine della violazione e falsa applicazione degli artt. 1353 c.c. e 132 c.p.c., nonché dell'omesso esame di fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente obliterato il senso della clausola risolutiva espressa pattuita dalle parti, relativamente alla prevista risoluzione automatica del negozio per il caso di mancata erogazione del finanziamento richiesto all'ISMEA.

Il primo motivo è infondato.

La Corte di Appello di Catania, riformando la decisione di prima istanza, ha ritenuto che il termine previsto dalle parti nel contratto preliminare non avesse natura essenziale, da un lato perché nella scrittura di proroga del 9.3.2015 le parti avevano utilizzato espressioni non idonee ad esprimere la loro volontà comune di ritenere il termine, prorogato al 10.4.2016, non ulteriormente prorogabile, e dall'altro lato in quanto *"... dall'insieme delle convenute clausole emerge la chiara volontà delle parti di correlare l'utilità economica dell'intesa all'ottenimento del finanziamento da parte della compratrice (appunto prevedendo la proroga dell'iniziale termine in ragione del conseguimento del chiesto finanziamento, l'obbligo di predisporre la documentazione utile al riguardo, l'applicazione della penale in caso di inadempimento conseguente all'approvazione del finanziamento da parte dell'ISMEA), piuttosto che al decorso del termine inizialmente concordato ..."* (cfr. pag. 6 della sentenza impugnata). La Corte distrettuale prosegue evidenziando che le parti non soltanto non avevano utilizzato, nella seconda scrittura del 9.3.2015, formule idonee ad esprimere la loro intenzione di pattuire un termine essenziale, ma



anche nel primo contratto del 10.3.2014 avevano espressamente previsto "... di poter concordemente protrarre, per come avvenuto, i termini di scadenza del contratto fino alla stipula dell'atto di compravendita da parte di ISMEA ..." (cfr. pag. 6 della sentenza). Tale complessiva interpretazione del contenuto precettivo degli accordi negoziali conseguiti tra le parti è coerente con gli insegnamenti di questa Corte, secondo cui il termine, ancorché espressamente pattuito come essenziale, può essere interpretato dal giudice di merito come avente natura meramente comminatoria, sia sulla base di una valutazione complessiva del contenuto del contratto (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. [18180](#) del 28/08/2007, Rv. 599145; conf, Cass. Sez. 2, Sentenza n. [12400](#) del 28/05/2007, Rv. 597068 e Cass. Sez. 1, Sentenza n. [4176](#) del 22/02/2007, Rv. 595222) sia quando venga accertato che il tardivo adempimento conserva comunque una utilità, pur se residua, per il creditore (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. [6050](#) del 30/05/1995, Rv. 492566; conf. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 7914 del 28/08/1996, Rv. 499392).

Il secondo e il terzo motivo, suscettibili di essere trattati in modo congiunto, sono invece fondati.

La Corte di Appello, infatti, dopo aver escluso, con la motivazione riferita in occasione dello scrutinio della prima doglianza, che la pattuizione intercorsa tra le parti contenesse l'indicazione di un termine essenziale, ha tralasciato di esaminare l'eventuale configurabilità di una clausola risolutiva espressa, pur avendo dato atto che le appellanti incidentali, odierne ricorrenti, avevano spiegato impugnazione proprio al fine di reiterare, in secondo grado, la questione della risoluzione del contratto per "... avveramento della clausola risolutiva espressa costituita dalla mancata stipula del definitivo entro il termine convenuto, nonché in dipendenza della condizione risolutiva espressa



costituita dalla mancata accettazione, da parte dell'ISMEA, dell'istanza di finanziamento avanzata dalla società promittente acquirente, per come negozialmente espressa nell'accordo del marzo 2014, nella parte in cui i contraenti prevedero che, alla mancata erogazione del finanziamento, sarebbe conseguita la risoluzione del contratto senza nessuna reciproca obbligazione risarcitoria a carico di ciascuno di essi" (cfr. pag. 7 della sentenza impugnata).

Sul punto, va data continuità al principio secondo cui *"Le fattispecie previste rispettivamente dagli artt. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) e 1457 (termine essenziale per una delle parti), ancorché riguardanti entrambe la risoluzione del contratto con prestazioni corrispettive, hanno propri e differenti presupposti di fatto, tra cui il diverso atteggiarsi della volontà della parte interessata al momento dell'inadempimento dell'altra verificandosi l'effetto risolutivo nella prima, con la dichiarazione dell'intenzione di avvalersi della facoltà potestativa attribuita dalla legge e nella seconda, con lo spirare di tre giorni a partire dalla scadenza dei termini senza che essa abbia dichiarato all'altra di volere l'esecuzione"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. [10102](#) del 26/11/1994, Rv. 488847; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8881 del 03/07/2000, Rv. 538187).

Le due fattispecie, dunque, pur producendo il medesimo effetto finale, rappresentato dal venir meno del vincolo contrattuale, operano su piani distinti e con meccanismi di funzionamento diversi. Il termine essenziale, infatti, comporta la cessazione del contratto e delle obbligazioni da esso derivanti per il solo fatto del suo superamento, salvo che la parte che voglia comunque darvi esecuzione, non lo dichiari all'altra parte entro tre giorni previsto dall'art. 1457, primo comma, c.c. La clausola risolutiva espressa, invece, comporta la caducazione del vincolo negoziale, ai sensi dell'art. 1456, secondo



comma, c.c., soltanto qualora la parte interessata, al verificarsi dell'evento, dichiari all'altra parte di volersi avvalere della clausola. Nel primo caso, dunque, l'effetto caducatorio dell'impegno contrattuale è automatico, salvo che la parte nel cui interesse il termine è stato fissato non dichiari, entro tre giorni, di voler comunque esigere la prestazione, ancorché fuori termine; nel secondo caso, invece, l'effetto non è automatico, ma rimesso ad una manifestazione di volontà del soggetto nel cui interesse è stata prevista la clausola risolutiva.

Il comportamento delle parti è dunque diverso, nei due istituti in esame, e la loro volontà opera in modo diametralmente opposto, poiché la sua manifestazione al momento dell'inadempimento consente, nel caso del termine essenziale, la prosecuzione dell'efficacia del vincolo negoziale, mentre conduce, nel caso della clausola risolutiva espressa, al contrario risultato del venir meno della validità del detto vincolo. Di conseguenza, una volta invocata in giudizio l'applicabilità di un termine essenziale relativamente alla mancata stipulazione di un contratto definitivo entro una determinata data, non può essere dedotta per la prima volta in sede di legittimità la configurabilità, nella medesima pattuizione, di una clausola risolutiva espressa (sul punto, cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5640 del 23/09/1983, Rv. 430588 e Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2762 del 11/07/1975, Rv. 376768).

Poiché nel caso di specie l'odierna parte ricorrente aveva dedotto, con il proprio appello incidentale, proprio la configurabilità della clausola negoziale in esame, alternativamente, come termine essenziale ovvero *sub specie* di clausola risolutiva espressa, riproponendo per intero la questione prospettata in prime cure, la Corte di Appello avrebbe dovuto esaminare ambedue i profili, non sussistendo in concreto alcun ostacolo, né di natura sostanziale, né di



ordine processuale, all'esame della questione complessivamente proposta dalla difesa delle

Né, per altro verso, si configura alcun profilo di incompatibilità tra i due diversi istituti, dovendosi ribadire, al riguardo, che *"La previsione di un termine essenziale in un contratto ad effetti obbligatori non è incompatibile con l'inserimento nel medesimo contratto di una clausola risolutiva espressa, ne' la scadenza del termine essenziale paralizza per contraddizione gli effetti della clausola, con la conseguenza che il creditore può tanto avvalersi di detta clausola, ai fini della dichiarazione della risoluzione di diritto del contratto, quanto rinunciare all'effetto risolutivo ed esigere l'adempimento"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5766 del 22/11/1985, Rv. 442951). Una volta escluso, quindi, che una determinata pattuizione contenga l'indicazione di un termine essenziale, nulla osta acché la stessa sia configurabile *sub specie* di clausola risolutiva espressa.

Né rileva il fatto che l'evento dedotto nella clausola si risolva in una semplice scadenza temporale, poiché in tal caso il giudice di merito è chiamato a valutare se il dato cronologico assuma rilievo decisivo in sé, e dunque rivesta natura essenziale per la conclusione dell'accordo, ovvero se esso rilevi, piuttosto, in relazione ad una finalità pratica sottesa all'affare, ed adeguatamente esplicitata dai paciscenti.

Da tutto quanto precede discende che, in presenza della deduzione, da parte di uno dei contraenti, della configurabilità di una determinata clausola negoziale *sub specie* di termine essenziale o di clausola risolutiva espressa, l'indagine del giudice di merito non può limitarsi alla semplice esclusione del requisito dell'essentialità del termine, ma deve estendersi anche alla seconda ipotesi interpretativa. Il riconoscimento della natura non essenziale del termine, infatti, non consente di escludere a priori la possibilità che esso possa valere quale



evento dedotto in una clausola risolutiva espressa. Anzi, proprio l'assenza del requisito dell'essenzialità del dato cronologico indicato dalle parti "apre", per così dire, la possibilità che esso possa valere non come determinazione del tempo necessario dell'adempimento, ma come momento entro il quale si debba verificare un evento condizionante l'efficacia del contratto, come ad esempio, nel caso del contratto preliminare, l'adempimento dell'obbligo di stipulare il rogito definitivo.

Ulteriore riprova della peculiarità della clausola risolutiva espressa va individuata nel fatto che essa *"... attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per l'inadempimento di controparte senza doverne provare l'importanza e la risoluzione del contratto per il verificarsi del fatto considerato, come in genere la risoluzione per inadempimento, non può dunque essere pronunciata d'ufficio, ma solo se la parte nel cui interesse la clausola è stata inserita nel contratto dichiara di volersene avvalere. Differentemente, la risoluzione consensuale, o la sopravvenuta impossibilità della prestazione, che determinano automaticamente il venir meno del contratto, rappresentando fatti oggettivamente estintivi dei diritti nascenti da esso, possono essere accertati d'ufficio dal giudice"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10935 del 11/07/2003, Rv. 564990; nello stesso senso, cfr. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 16993 del 01/08/2007, Rv. 600281; nonché Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10201 del 20/06/2012, Rv. 623126, secondo la quale *"La risoluzione consensuale del contratto non costituisce oggetto di eccezione in senso proprio, essendo lo scioglimento per mutuo consenso un fatto oggettivamente estintivo dei diritti nascenti dal negozio bilaterale, desumibile dalla volontà in tal senso manifestata, anche tacitamente, dalle parti, che può essere accertato d'ufficio dal giudice pure in sede di legittimità, ove non vi sia*



necessità di effettuare indagini di fatto”; conf. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 6125 del 17/03/2014, Rv. 630517 e Cass. Sez. L, Sentenza n. [23586](#) del 28/09/2018, Rv. 650542). In altri termini, mentre la verifica di un qualsiasi evento idoneo ad incidere sul sinallagma fissato dalle parti (come la scadenza del termine essenziale, ove previsto, o la risoluzione per mutuo dissenso, o l'impossibilità sopravvenuta della prestazione dedotta in contratto), può costituire oggetto di esame anche officioso da parte del giudice, ed implica una disamina complessiva del comportamento dei paciscenti, al fine di ricostruire la loro effettiva volontà negoziale e di apprezzare l'incidenza dell'evento di cui sopra sul complessivo regolamento di interessi previsto nel contratto, la clausola risolutiva espressa, al contrario, attribuisce *sic et simpliciter* ad una delle parti, al verificarsi dell'evento in essa dedotto, il diritto potestativo di procurare la cessazione degli effetti del rapporto negoziale, a prescindere da qualsiasi indagine in relazione all'importanza dell'inadempimento o dell'incidenza del fatto storico verificatosi, o non verificatosi, sull'equilibrio sinallagmatico, sempre che sussista inadempimento alla stregua del criterio della buona fede nell'esecuzione del contratto (su detto principio, cfr. Cass. Sez. 1, Ordinanza n. [8282](#) del 23/03/2023, Rv. 667427 e Cass. Sez. 1, Sentenza n. [23868](#) del 23/11/2015, Rv. 637690). Proprio in ragione di tale suo peculiare meccanismo di funzionamento, l'art. 1456, secondo comma, c.c. prevede la necessità della manifestazione della volontà di avvalersene della parte nel cui interesse essa è posta.

Poiché nel caso di specie l'indagine sulla possibilità di configurare, nella pattuizione in esame, una clausola risolutiva espressa è mancata del tutto, non riscontrandosene traccia nella decisione impugnata, le censure sollevate con il secondo e terzo motivo di ricorso meritano di essere accolte.



Il giudice del rinvio dovrà procedere ad un nuovo apprezzamento della fattispecie concreta, al fine di verificare se, una volta escluso che la clausola negoziale in esame contenga la fissazione di un termine essenziale, sia possibile, o meno, ipotizzare la coesistenza, nell'ambito del medesimo regolamento negoziale, tra la previsione di un termine, evidentemente di natura non essenziale, e di una clausola risolutiva espressa, con riferimento ad un unico dato cronologico.

In definitiva, va rigettato il primo motivo del ricorso, mentre vanno accolti i rimanenti secondo e terzo motivo. La sentenza impugnata va di conseguenza cassata, in relazione alle censure accolte, e la causa rinviata, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Catania, in differente composizione.

P.Q.M.

la Corte rigetta il primo motivo del ricorso ed accoglie gli altri due. Cassa la sentenza impugnata, in relazione alle censure accolte, e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Catania, in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 24 ottobre 2023.

IL PRESIDENTE
Rosa Maria Di Virgilio

IL CONSIGLIERE RELATORE
Stefano Oliva

