



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

FELICE MANNA	Presidente
MILENA FALASCHI	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere-Rel.
CRISTINA AMATO	Consigliere
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:

VENDITA

Ud.06/10/2023 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 3648/2022 R.G. proposto da:

[redacted] rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted]  
[redacted]

-ricorrente-

contro

[redacted]  
-intimato-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di POTENZA n. 610/2021, depositata il 30/09/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 6/10/2023 dal Consigliere CHIARA BESSO MARCHEIS.



**PREMESSO CHE**

1. [REDACTED] conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Matera [REDACTED] chiedendo di accertare l'inadempimento di quest'ultimo rispetto al contratto preliminare di vendita immobiliare stipulato tra le parti e di accertare la legittimità del suo recesso dal contratto, con condanna del convenuto alla restituzione del doppio della caparra, per un totale di euro 50.000. L'attrice sosteneva di avere versato, rispetto al prezzo complessivo di euro 48.000, euro 5.000 al momento della sottoscrizione del preliminare ed euro 20.000 nei successivi 30 giorni, che era poi previsto il pagamento di euro 23.000 entro il 31 luglio 2008, con data del rogito notarile il successivo 30 settembre 2008, di non avere potuto onorare la scadenza del 31 luglio 2008 non avendo ricevuto in tempo utile un finanziamento richiesto e che la data del pagamento era stata spostata con consenso di [REDACTED] al 30 settembre 2008. Si costituiva [REDACTED] deducendo che nessun accordo era stato raggiunto in ordine alla possibilità di posticipare la data del pagamento di euro 23.000 e che con lettera del 10 settembre 2008 aveva contestato l'inadempimento di controparte, con conseguente diritto di ritenzione della caparra ricevuta; il convenuto faceva quindi valere domanda riconvenzionale volta a ottenere l'accertamento del legittimo recesso dal contratto e del diritto alla ritenzione della caparra; in via subordinata chiedeva di accertare il grave inadempimento dell'attrice e la conseguente risoluzione del contratto, con condanna al risarcimento del danno; in ogni caso domandava di condannare l'attrice al rilascio degli immobili oggetto di causa.

Con sentenza n. 56 del 2013 il Tribunale di Matera rigettava la domanda di [REDACTED] e accoglieva la domanda riconvenzionale di [REDACTED] e per l'effetto dichiarava l'inadempimento dell'attrice e il diritto di recesso del convenuto, con il suo diritto alla ritenzione di euro 25.000, e condannava l'attrice al rilascio dell'immobile. In



particolare, il Tribunale riteneva che, in mancanza della prova di un accordo volto a spostare la data di pagamento della terza rata, la domanda attorea non poteva essere accolta, in quanto l'inadempimento dell'attrice rivestiva i caratteri della gravità e della non scarsa importanza.

2. La sentenza è stata impugnata da [REDACTED] La Corte d'appello di Potenza, con la sentenza n. 610 del 2021, ha rigettato il gravame. Rispetto al motivo d'appello, che sosteneva che lo slittamento della scadenza del 31 luglio 2008 poteva essere stato oggetto di convenzione non scritta, il giudice d'appello sosteneva che, comportando l'eventuale accordo delle parti diretto alla modifica del termine una modifica contrattuale implicante una rilevante alterazione rispetto al precedente assetto negoziale, tale accordo doveva essere stipulato in forma scritta, così che correttamente il Tribunale aveva rilevato l'inammissibilità delle prove orali richieste sul punto. In relazione al secondo motivo di gravame, laddove si tacciava di incoerenza il Tribunale che, invece di rilevare l'improduttività di effetti del contratto, aveva riconosciuto la validità della pattuizione sulla caparra confirmatoria, la Corte d'appello ha osservato che, al di là della terminologia usata (secondo la clausola 9 del contratto, "il mancato pagamento anche di una sola delle rate di pagamento comporterà la nullità assoluta del presente atto"), al termine nullità le parti avevano inteso attribuire un significato atecnico, non nel senso di nullità *ab origine* degli effetti del contratto, ma attinente alla possibilità di chiedere la risoluzione contrattuale a fronte dell'inadempimento di controparte. Rispetto al terzo motivo di gravame, con il quale l'appellante ha sostenuto la non essenzialità della scadenza del 31 luglio 2008 e che il ritardo avrebbe legittimato il promittente venditore all'azione di danno da ritardo, ma non al recesso o alla risoluzione, la Corte d'appello ha osservato che, dall'analisi del contratto preliminare, emerge che le parti avevano inteso stabilire tanto gli obblighi





gravanti sul promissario acquirente quanto le scadenze per il pagamento delle rate del prezzo concordato.

3. Avverso la sentenza [REDACTED] ricorre per cassazione.

L'intimato [REDACTED] non ha proposto difese.

La ricorrente ha depositato memoria.

### **CONSIDERATO CHE**

I. Il ricorso è articolato in due motivi, tra loro strettamente connessi.

1) Il primo motivo denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1350 e 1351 c.c.: il termine fissato nel contratto preliminare di compravendita di immobile per il pagamento dell'ultima rata del prezzo attiene all'esecuzione del contratto e non è relativo ai suoi elementi essenziali, i soli per i quali è richiesta a pena di nullità la forma scritta, così che la modifica del termine non richiede la forma scritta ed è ammissibile la prova orale.

2) Il secondo motivo contesta violazione o falsa applicazione degli artt. 1385, comma 2, e 1455 c.c.: viola i consolidati principi di ermeneutica giuridica il giudice che, in ipotesi di contratto a prestazioni corrispettive e di recesso, al fine di stabilire se e quale condotta abbia influito sulla finalità economica complessiva del contratto, statuisca limitando l'indagine all'interesse di una sola parte al solo inadempimento dell'altra e alla sola anteriorità di questo rispetto all'altro inadempimento.

I motivi sono fondati. La Corte d'appello (vedere le pagg. 8 e 9 della sentenza impugnata) ha sì affermato di dover valutare la non scarsa importanza dell'inadempimento della ricorrente, ma si è limitata a considerare il profilo del mancato pagamento della rata prevista per il 31 luglio 2008, focalizzando su quest'unico elemento la sua indagine. In tal modo il giudice d'appello non ha considerato che "il giudice non può isolare singole condotte di una delle parti per stabilire se costituiscano motivo di inadempienza a prescindere da ogni altra ragione di doglianza dei contraenti, ma deve, invece,



procedere alla valutazione sinergica del comportamento di questi ultimi, attraverso un'indagine globale e unitaria dell'intero loro agire, anche con riguardo alla durata del protrarsi degli effetti dell'inadempimento, perché l'unitarietà del rapporto obbligatorio a cui ineriscono tutte le prestazioni inadempite da ognuno non tollera una valutazione frammentaria e settoriale della condotta di ciascun contraente, ma esige un apprezzamento complessivo" (così Cass. n. 7649/2023).

La Corte d'appello avrebbe dunque dovuto considerare che la ricorrente aveva unicamente chiesto un rinvio del pagamento di una parte del prezzo, profilo che attiene all'esecuzione del contratto (cfr. Cass. n. 525/2020) e si era detta disponibile a versare tale somma entro la data fissata per la conclusione del contratto definitivo.

II. La sentenza impugnata va pertanto cassata e la causa va rinviata alla Corte d'appello di Potenza, che dovrà procedere alla valutazione globale del comportamento delle parti sopra indicata; il giudice di rinvio provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

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

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Potenza, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella adunanza camerale della sezione seconda civile, in data 6 ottobre 2023.

Il Presidente  
Felice Manna

