



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA

Terza Sezione Civile

La Corte di Appello nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Manuela Velotti	Presidente
dott. Andrea Lama	Consigliere
dott. Carmela Italiano	Consigliere Relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. r.g. **1477/2023** promossa da:

Parte_1 nato a Meldola (FC) 19/04/1960, CF C.F._1, residente a Faenza (RA) 48018 via Micheline n. 19, in qualità di figlio ed unico erede legittimo di Persona_1 nata a Imola (BO) in data 10/10/1922, già residente in Brisighella (RA), Via Casette n.7, C.F. C.F._2 e deceduta in Faenza in data 23/06/2023, con il patrocinio dell'Avv. Stefano Donati

APPELLANTE

contro

CP_1 nato a Imola (BO) il 13 febbraio 1936 ed ivi residente in via Macchiavelli n.3, CF CodiceFiscale_3 e Controparte_2 nata a Imola (BO) il 13 febbraio 1936 ed ivi residente in via Morelli n.23, C.F. C.F._4, con il patrocinio degli Avv. Domenicantonio Silipo e Francesco Silipo

APPELLATI

Oggetto: contratto di compravendita immobiliare; delegazione di pagamento subordinata a condizione sospensiva. Art.1359 c.c.. Giudizio di appello.

CONCLUSIONI DI PARTE APPELLANTE *“Voglia la Ecc.ma Corte d’Appello di Bologna, in riforma integrale della sentenza impugnata, n. 1593/2023 in data 25/07/2023, contrariis rejectis: dichiarato l’avvenuto avveramento della condizione prevista nella scrittura privata 7/10/2010 inter partes a norma degli artt. 1358 e 1359 c.c.; accertato che Controparte_2 e CP_1 sono debitori nei confronti di Parte_1, figlio ed unico erede di Persona_1 deceduta in data 23/06/2023, della somma di Euro 80.000,00 oltre interessi al 3% dal 7.10.2010 alla notifica dell’atto di citazione, ed all’8% ex art 1284 IV CC dalla notifica dell’atto di citazione al saldo effettivo*

condannare **Controparte_2** e **CP_1**, in solido tra loro, all'immediato pagamento della citata somma in favore dell'appellante. In via subordinata, accertare e dichiarare che la pattuizione contenuta nella scrittura privata di modifica delle modalità di pagamento in data 7/10/2010 costituisce non una condizione sospensiva, bensì un termine per adempiere, preso e dato atto della definitiva impossibilità del verificarsi dell'evento cui le parti avevano collegato il tempo della esecuzione della prestazione, accertato che **Controparte_2** e **CP_1** sono debitori nei confronti di **Parte_1** figlio ed unico erede di **Persona_1** deceduta in data 23/06/2023, della somma di Euro 80.000,00 oltre interessi al 3% dal 7.10.2010 alla notifica dell'atto di citazione, ed all'8% ex art 1284 IV cc dalla notifica dell'atto di citazione al saldo effettivo condannare **Controparte_2** e **CP_1**, in solido tra loro, all'immediato pagamento della citata somma in favore dell'appellante. In ogni caso vinte le spese di entrambi i gradi. Ordinare la restituzione di quanto pagato eventualmente dall'appellante in esito alla sentenza di primo grado."

CONCLUSIONI DI **Email_1 E **Em_2** **Controparte_2**** "Piaccia all'Ecc.ma Corte, ogni e diversa istanza reietta, respingere l'appello proposto dal sig. **Parte_1** [...] quale erede della sig.ra **Persona_1** essendo infondati in fatto e diritto i motivi di impugnazione e, per l'effetto, confermare la sentenza impugnata n. 1593/2023 pronunciata e pubblicata dal Tribunale di Bologna in data 25 luglio 2023. Con vittoria di onorari e spese."

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato il 2 febbraio 2022, **Persona_1** conveniva davanti al Tribunale di Bologna **CP_1** e **Controparte_2** per chiedere che venisse dichiarato l'avvenuto avveramento della condizione prevista nella scrittura privata del 07/10/2010 *inter partes* a norma degli artt. 1358 e 1359 c.c. con conseguente condanna dei convenuti, in solido tra loro, a corrispondere l'immediato pagamento della somma di 80.000 €, oltre gli interessi del 3% dal 07.10.2010 alla notifica dell'atto di citazione e dell'8% dalla notifica dell'atto di citazione al saldo effettivo. In subordine, chiedeva che venisse accertato e dichiarato che la pattuizione contenuta nella scrittura privata del 07/10/2010 di modifica delle modalità di pagamento costituisse non una condizione sospensiva, bensì un termine per adempiere e che, preso atto della definitiva impossibilità del verificarsi dell'evento cui le parti avevano collegato il tempo dell'esecuzione della prestazione, i convenuti venissero condannati all'immediato pagamento della somma.

Assumeva che l'immobile sito in Imola, Via Morelli n. 23 era di proprietà oltre che di *Persona_1* anche di *Controparte_2* *CP_1* e *Controparte_3* In data 04/08/2010 *Parte_2* [...] e *CP_1* stipulavano un contratto di appalto con l'impresa I Tigli S.r.l. per la ristrutturazione dell'immobile al prezzo di € 820.000,00; in data 07/10/2010 *CP_3* e *Persona_1* con atto a rogito del Notaio *Persona_2* cedevano alla società I Tigli S.r.l. le loro quote indivise sull'immobile, dichiarando nell'atto di avere riscosso rispettivamente l'intero prezzo dovuto di € 240.000,00 e € 480.000,00; sempre in data 07/10/2010 le parti, con scrittura privata, modificavano le modalità di pagamento nei confronti di *Controparte_3* e *Persona_1* I Tigli S.r.l., *Controparte_2* [...] e *CP_1* chiedevano ed ottenevano una dilazione onerosa del pagamento indicato, unitamente ad una delegazione di pagamento disposta da I Tigli S.r.l. a carico di *Controparte_2* [...] e *CP_1* debitori a loro volta dell'appaltatrice I Tigli S.r.l., concordando che l'importo di € 480.000,00 sarebbe stato corrisposto all'attrice in sei rate di € 80.000,00 ciascuna con decorrenza 30/11/2010 e termine *“alla data in cui verrà comunicata la fine lavori del contratto di appalto dagli stessi sottoscritto con la società “I Tigli” S.r.l. in data 4/08/2010, oltre interessi al 3% annuo”*; nella medesima scrittura privata le parti convenivano, inoltre, che la predetta delegazione di pagamento fosse sospensivamente condizionata quanto all'importo finale di € 80.000,00 *“alla realizzazione integrale delle opere d'appalto di cui alla citata scrittura privata di appalto e al rogito del notaio Per_2 [...] di Imola”*; i convenuti provvedevano al pagamento delle prime cinque rate a favore dell'attrice restando inadempienti per il pagamento del saldo pari a € 80.000,00; *Persona_1* con raccomandata del 3/04/2017 intimava il pagamento del saldo ma i convenuti replicavano che la società I Tigli S.r.l. era ancora coinvolta nell'esecuzione dei lavori essendo subentrata la società Immobiliare Morelli, evidenziando che non si era ancora avverata la condizione sospensiva; in data 15/09/2017 la società *Controparte_4* veniva cancellata dal registro delle imprese.

2. I convenuti si costituivano in giudizio chiedendo il rigetto della domanda in quanto, a seguito della cancellazione de I Tigli S.r.l. dal Registro delle Imprese, era certo che l'evento dedotto nella condizione di cui alla scrittura privata del 07/10/2010, cui era sospensivamente condizionato il pagamento della somma di € 80.000,00 richiesto da *Persona_1* non poteva più verificarsi, con conseguente perdita di efficacia della delegazione di pagamento tra I Tigli S.r.l., *Controparte_2* [...] e *CP_1*

La causa veniva istruita a mezzo di produzioni documentali e dell'interrogatorio della convenuta, [...] *Controparte_2* assunto all'udienza del 21/02/2023.

3. All'esito della discussione orale ai sensi dell'art 281 *sexies* c.p.c., il Tribunale di Bologna pronunciava la sentenza n. 1593/2023 del 25/07/2023, con la quale rigettava la domanda proposta da

Persona_1 condannandola a rimborsare le spese di lite in favore di *Controparte_2* e *CP_1*

Il Giudice di primo grado osservava infatti che non era contestato che la delegazione di pagamento, per quanto riguardava il pagamento dell'ultima rata di euro 80.000,00, fosse sospensivamente condizionata all'integrale realizzazione delle opere appaltate da parte dell'impresa I Tigli, ma non poteva trovare applicazione la disciplina di cui all'art.1359 c.c. invocata dall'attrice; che la delegazione di pagamento in questione era titolata sia quanto al rapporto di provvista sia in relazione al rapporto di valuta e sottoposta a condizione sospensiva c.d. causale in quanto il suo avveramento dipendeva dalla volontà di un terzo, ossia l'impresa appaltatrice; l'evento dedotto in condizione sospensiva nella scrittura privata non si era verificato in quanto l'inadempimento contrattuale de I Tigli S.r.l. era divenuto definitivo a seguito della cancellazione della società dal registro delle imprese; in diritto, riteneva non applicabile l'art 1359 c.c. in presenza di una condizione bilaterale, posta cioè nell'interesse di tutte le parti contraenti, tenuto conto che dall'esame della documentazione versata in atti emergeva in maniera inequivocabile che le parti avessero un interesse convergente all'avveramento della condizione e che i convenuti avevano fatto quanto era nella loro possibilità per far sì che i Tigli S.r.l. rispettassero gli impegni assunti di tal che non poteva affermarsi che il mancato avveramento della condizione sospensiva fosse determinato da un comportamento doloso o colposo dei convenuti, contrario ai doveri di cui all'art.1358 c.c.; infine, con la risoluzione di diritto ex art 1454 c.c. dell'atto di transazione, del contratto di appalto e di ogni accordo connesso si era reso definitivamente non verificabile l'evento dedotto come condizione sospensiva previsto nella scrittura privata del 07/10/2010.

Emergeva per tali motivi l'infondatezza della domanda spiegata da *Persona_1* nei confronti di [...] *CP_1* e *Controparte_2* che dunque veniva rigettata.

4. Avverso la sentenza n. 1593/2023 del 25/07/2023 del Tribunale di Bologna ha proposto appello *Parte_1* in qualità di figlio ed unico erede di *Persona_1* deducendo due motivi di impugnazione: I) violazione degli artt. 1358 c.c. e 1359 c.c., errata interpretazione/ricostruzione dei fatti laddove il primo Giudice ha ritenuto che i convenuti avessero posto in essere quanto possibile per ottenere l'adempimento da "I Tigli S.r.l.", ciò in spregio dei fatti provati documentalmente e confermati in sede di interrogatorio dalla convenuta appellata *Controparte_2* II) omessa pronuncia sulla domanda formulata in via subordinata e mancata corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato ex art. 112 c.p.c..

Si costituivano gli appellati chiedendo il rigetto dell'impugnazione e la conferma della sentenza.

Concessi i termini di cui all'art. 352 c.p.c., nel testo modificato dalla L. n. 149/2022, la causa veniva rimessa al Collegio per la decisione in esito all'udienza cartolare del 16 dicembre 2025.

5. Con il primo motivo di appello, *Parte_1* quale erede di *Persona_1* censura la sentenza impugnata per violazione degli artt.1358 e 1359 c.c. ed errata interpretazione e ricostruzione dei fatti nella parte in cui afferma che “in realtà i convenuti hanno fatto quanto era nella loro possibilità per far sì che I Tigli rispettasse gli impegni assunti con il contratto di appalto del 4.8.2010”.

Secondo l'appellante, invece, gli stessi appellati hanno ammesso sia in sede di interrogatorio formale di *Controparte_2* sia negli scritti difensivi di conoscere le vicende che avevano coinvolto I Tigli S.r.l. fin dall'origine e, tuttavia, se erano disinteressati, omettendo qualsivoglia azione anche cautelare volta a tutelare gli interessi propri e di *Persona_1* laddove le diffide e i solleciti scritti rivolti contro la società appaltatrice erano successivi alla richiesta di saldo da parte dell'appellante; era dunque evidente che i convenuti, debitori di *Per_1* e *Controparte_3* vantavano un interesse contrario all'avveramento della condizione, ben sapendo che I Tigli fin dal 2016 era in liquidazione.

Contrariamente a quanto argomentato dal giudice di prime cure, la condizione oggetto di causa non era “causale” ma “mista” in quanto dipendente in parte dal caso/volontà di terzi ed in parte da quella di uno dei contraenti. La verifica dell'evento dedotto in condizione, pur rimessa alla discrezionalità de I Tigli Srl, presupponeva infatti lo svolgimento da parte degli appellati dell'attività finalizzata alla gestione dei lavori che rientrava nell'esecuzione del contratto e che si concretizzava in un'opera positiva dei predetti, a carico dei quali sussisteva l'obbligo di compierla non soltanto in funzione del proprio interesse alla realizzazione del progetto, ma anche in ossequio ai principi di correttezza e buona fede, a tutela dell'interesse di *Persona_1* al conseguimento del saldo dovuto. Dalla violazione di tale obbligo conseguiva l'operatività della *fictio* di avveramento di cui all'art.1359 c.c., tenuto conto che dall'effettivo inizio dei lavori, avvenuto nel mese di aprile 2013, fino alla raccomandata a.r. del 3.4.2017 i debitori si erano disinteressati dell'esecuzione del contratto di appalto e della vigilanza sull'operato de I Tigli Srl; che *Controparte_2* era depositaria fiduciaria dell'assegno bancario non trasferibile di euro 480.000,00 restituito da *Persona_1* a I Tigli Srl e poi consegnato alla predetta appellata con il consenso della creditrice in occasione della sottoscrizione della delegazione di pagamento; che la predetta aveva dunque l'obbligo di consegnare il titolo a [...] *Per_1* o di mettere quest'ultima in condizione di avvalersene a fronte della notizia della messa in liquidazione de I Tigli.

In ultima analisi, *Parte_1* ascriveva a colpa degli appellati, ai fini e per gli effetti di cui all'art.1359 c.c., la violazione degli obblighi di buona fede e correttezza, l'aver agito con colpa in pendenza di condizione, la colpa nella scelta dell'impresa appaltatrice e la conservazione del contratto a fronte dei plurimi inadempimenti, l'omessa informazione a favore di *Persona_1* relativa a tali criticità, le omesse iniziative cautelari e giudiziarie a tutela della creditrice e l'erronea comunicazione

che I Tigli Srl era ancora coinvolta nell'esecuzione dell'appalto, quando invece due mesi dopo veniva cancellata dal registro delle imprese.

Orbene, la Suprema Corte ha chiarito che, “alla stregua della nozione enunciata dall'art. 1353 c.c., la condizione costituisce un elemento accidentale del negozio giuridico e come tale distinto dagli elementi essenziali del contratto astrattamente previsti per ciascun contratto tipico dalle rispettive discipline. Peraltro, non vi è dubbio che - per il principio generale dell'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c., da cui deriva il potere delle parti di determinare liberamente entro i limiti imposti dalla legge il contenuto del contratto anche in ordine alla rilevanza attribuita all'uno piuttosto che all'altro degli elementi costitutivi della fattispecie astrattamente disciplinata - i contraenti possono validamente prevedere come evento condizionante (in senso sospensivo o risolutivo dell'efficacia della autoregolamentazione dei propri interessi trasfusa nel contratto) il concreto adempimento o inadempimento di una delle obbligazioni principali del contratto, con la conseguenza in tal caso che, ove insorga controversia sulla esistenza ed effettiva portata di quella convenzione difforme dal modello legale, spetta alla parte che la deduca a sostegno della propria pretesa fornirne la prova ed al giudice del merito compiere un'approfondita indagine per accertare la volontà dei contraenti (v. Cass. n. 35524/2021; Cass. n. 17287 del 2013; Cass. n. 8051 del 1990) (...) nel rispetto delle regole che disciplinano l'interpretazione dei contratti” (v. Cass. n. 1547 del 2019; Cass. n. 1887 del 2018; Cass. n. 27320 del 2017; Cass. n. 4483 del 1996; Cass.9731/2024).

In proposito, “in tema di interpretazione dei contratti, il criterio del riferimento al senso letterale delle parole adoperate dai contraenti si pone come strumento di interpretazione fondamentale e prioritario, con la conseguenza che, ove le espressioni adoperate nel contratto siano di chiara e non equivoca significazione, la ricerca della comune intenzione delle parti resta esclusa, rimanendo superata la necessità di ricorrere ad ulteriori criteri contenuti negli artt. 1362 e ss. c.c., i quali svolgono una funzione sussidiaria e complementare (cfr. Cass. n. 23132 del 2015). In tal senso, la Suprema Corte ribadisce che, ove il testo del contratto abbia un significato chiaro ed univoco, non sono ammissibili ulteriori indagini integrative che potrebbero condurre a risultati arbitrari” (v. Cass. n. 35524/2021; Cass. n. 381 del 1968; Cass.9731/2024).

Nella fattispecie in esame risulta *per tabulas* che in data 4.8.2010 Controparte_2 e [...] CP_1 stipulavano un contratto di appalto con l'impresa I Tigli Srl per la ristrutturazione del fabbricato di cui erano comproprietari unitamente a Persona_1 e Controparte_3 sito in Imola Via Morelli n.23, al prezzo di euro 820.000,00; in data 7.10.2010 CP_3 e Persona_1 con atto a rogito del notaio Persona_2 cedevano alla società I Tigli le loro quote indivise sull'immobile, dichiarando nell'atto di aver riscosso rispettivamente l'intero prezzo dovuto di euro 240.000,00 e euro 480.000

(doc.1 parte attrice – appellante); con scrittura privata di pari data (7.10.2010) le parti modificavano le modalità di pagamento di CP_3 e Persona_1 ai quali la società Parte_3 e CP_1 avevano chiesto ed ottenuto una dilazione onerosa del pagamento indicato, unitamente ad una delegazione di pagamento disposta da I Tigli a carico di Controparte_2 e [...] CP_1 debitori a loro volta dell'appaltatrice I Tigli, concordando che l'importo di euro 480.000,00 sarebbe stato corrisposto a Persona_1 in sei rate dell'importo di euro 80.000,00 ciascuna con decorrenza 30.11.2010 e termine "alla data in cui verrà comunicata la fine lavori del contratto di appalto dagli stessi sottoscritto con la società I Tigli srl in data 4.8.2010, oltre interessi al tre per cento annuo" (doc.2 parte attrice – appellante).

Nel contratto modificativo risultava chiaramente ed espressamente indicato che Controparte_3 e Persona_1 prendono atto che la predetta delegazione di pagamento a carico di Controparte_2 [...] e CP_1 sia sospensivamente condizionata quanto all'importo finale di euro 80.000,00 a favore di Persona_1 e di euro 80.000 a favore di Controparte_3 alla realizzazione integrale delle opere d'appalto di cui alla citata scrittura privata di appalto e al rogito del notaio Persona_2 di Imola in data odierna precitato" (doc.2).

In applicazione dei criteri di ermeneutica contrattuale ex art.1362 e ss. c.c. e dei principi della Suprema Corte sopra richiamati, già il chiaro tenore letterale della predetta clausola depone nel senso che i contraenti avessero espressamente subordinato la delegazione di pagamento a favore di Persona_1 ad una condizione sospensiva c.d. causale, in quanto il suo avveramento dipendeva dalla volontà di un terzo, ossia dalla realizzazione integrale delle opere d'appalto di cui al contratto del 4.8.2010, le parti avevano esplicitamente confermato anche nel complesso rogito notarile del 7.10.2010, cui aveva partecipato anche Persona_1.

A fronte dell'inequivoca significazione letterale, non è necessario far ricorso agli ulteriori e sussidiari criteri ermeneutici.

Del resto, l'appellante solo in subordine chiede di qualificare la clausola accessoria come termine e non come condizione sospensiva. Invero, Persona_1 ed attualmente l'erede Parte_1 invoca l'applicazione della *fictio iuris* dell'ar.1359 c.c. a fronte del dedotto e pacifico mancato verificarsi dell'evento dedotto come condizione sospensiva conseguente all'inadempimento contrattuale di I Tigli S.r.l., divenuto definitivo a seguito della cancellazione della società dal registro Imprese e della mancata realizzazione integrale delle opere appaltate a tale impresa.

L'art. 1359 c.c. prevede una finzione di avveramento della condizione quando essa sia mancata per causa ascrivibile alla parte che aveva interesse contrario all'avveramento. Si tratta, a ben vedere, di una specificazione del dovere di comportarsi secondo buona fede. Essa trova applicazione alla condizione,

sospensiva o risolutiva, positiva o negativa, casuale o mista. Se la condizione è negativa l'avveramento si verifica quando l'evento negativo non si realizza definitivamente o è ragionevolmente certo che non si potrà realizzare per il contegno ascrivibile alla parte controinteressata. Non si applica, invece, alle condizioni potestative semplici o improprie (Cass. Sez. 6-1, Ordinanza n. 25698 del 27/10/2017; Sez. L, Sentenza n. 8172 del 04/04/2013; Sez. 2, Sentenza n. 8584 del 11/08/1999; Sez. L, Sentenza n. 5243 del 05/06/1996; Sez. 2, Sentenza n. 702 del 25/01/1983; Sez. 1, Sentenza n. 1733 del 17/05/1976; Sez. 3, Sentenza n. 1453 del 18/05/1973; Sez. 3, n. 3141 del 26/09/1969; Sez. 3, Sentenza n. 685 del 03/03/1969; Cass. 24124/2024).

In particolare, ai fini dell'applicazione dell'art.1359 c.c., la Suprema Corte ha tuttavia chiarito che “la condizione può ritenersi apposta nell'interesse di uno solo dei contraenti solo in presenza di una clausola espressa in tal senso o di elementi che inducano a ritenere che l'altra parte non abbia alcun interesse al suo verificarsi” (Cass. ord.Sez.2 18351 del 2024).

Nel caso di specie, l'appellante, su cui incombeva il relativo onere probatorio, non ha in alcun modo dimostrato che gli appellati-convenuti avessero un interesse contrario all'avveramento della condizione ed anzi dal contratto di appalto del 4.8.2010, dal rogito notarile e dalla scrittura modificativa del 7.10.2010 si evince che anche *Controparte_2* e *CP_1* avevano interesse all'integrale realizzazione delle opere appaltate a Tigli S.r.l., avendo essi stessi stipulato con tale impresa il contratto di appalto del 4.8.2010 e ribadito il loro interesse alla completa esecuzione del rapporto negoziale nel rogito notarile del 7.10.2010.

Come correttamente indicato dal giudice di prime cure, dai predetti documenti “emerge in maniera inequivocabile che le parti avevano un interesse convergente all'avveramento della condizione dal momento che: I Tigli avevano interesse ad eseguire l'appalto, ad ottenere il pagamento del corrispettivo, parte del quale sarebbe stato destinato al pagamento del prezzo dell'acquisto della parte dell'immobile già di proprietà di *Per_1* e *Controparte_3* la vendita di quest'ultima proprietà, una volta terminati i lavori, avrebbe consentito la restituzione del finanziamento bancario ottenuto nel frattempo ed a realizzare il guadagno di impresa; *CP_1* e *Controparte_2* avrebbero ottenuto la ristrutturazione degli immobili di loro proprietà ed avrebbero pagato il corrispettivo dell'appalto; *Per_1* e *Controparte_3* avrebbero ottenuto il pagamento del prezzo degli immobili di loro proprietà ceduti a I Tigli”.

L'avveramento della condizione dipendeva esclusivamente dalla volontà di un terzo e non era stato previsto contrattualmente alcun obbligo di attivarsi in capo a *Controparte_2* e *CP_1* per ottenere la realizzazione integrale delle opere appaltate a Tigli Srl, se non nei limiti del comportamento secondo buona fede ex art.1358 c.c..

Invero, la Suprema Corte ha precisato che, nell'ipotesi di negozio condizionato, per l'operatività dell'art. 1359 cod. civ., in virtù del quale la condizione si considera avverata qualora sia mancata per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario al suo avveramento, è necessaria la sussistenza di una condotta dolosa o colposa di detta parte, non riscontrabile nel caso di mero comportamento inattivo, salvo che questo non costituisca violazione di un obbligo di agire imposto dal contratto o dalla legge (Sez. L, Sentenza n. 8843 del 11/04/2013, Rv. 625915 - 01) (Cass. ord.Sez.2 18351 del 2024).

Nel caso di specie, non è ravvisabile alcuna condotta dolosa o colposa dei convenuti, invero neppure specificamente allegata da parte appellante, che ha ritenuto operante la *fictio iuris* solo ed esclusivamente in ragione del loro comportamento omissivo.

Tuttavia, le allegazioni difensive dei convenuti e la documentazione in atti smentiscono tale assunto ed escludono non solo un comportamento colposo o doloso ma anche la violazione del dovere di buona fede in pendenza del termine entro il quale era possibile il verificarsi della *condicio facti* ai sensi dell'art.1358 c.c.

Ed invero, risulta *per tabulas* che:

- I Tigli S.r.l., senza considerare la natura delle opere da eseguire (*certamente non catalogabili in modo indistinto tra quelle di manutenzione conservativa*) e il tipo di intervento imposto dalla normativa all'epoca vigente in ragione della classificazione degli immobili interessati, ha ritenuto, sulla base di una comunicazione di inizio lavori inoltrata al Comune di Imola in data 10 agosto 2010, di predisporre in data 7.10.2010 il verbale di inizio lavori; la proprietà, avvedutasi della irregolarità, con raccomandata A.R. in data 6 dicembre 2010, ha contestato alla società I Tigli di aver iniziato i lavori senza un idoneo titolo autorizzativo e l'ha invitata a sospendere ogni attività; sono seguiti incontri e scambi di corrispondenza tra le parti e i tecnici incaricati che hanno condotto al deposito della DIA al Comune di Imola in data 19 aprile 2011 prot. Gen. 18660 da parte dei comproprietari *Parte_4*, legale rappresentante della I Tigli Srl, *CP_2* *Controparte_2* e *CP_1*
- in data 15 giugno 2011 i tecnici del Comune di Imola, nell'eseguire un sopralluogo presso il cantiere, hanno riscontrato che erano in corso lavori di risanamento conservativo e restauro in assenza della autorizzazione sismica, pur necessaria alla stregua della normativa vigente; hanno accertato, inoltre, che per la ditta presente in cantiere non era stata data comunicazione di subentro nei lavori e che non era stato presentato il DURC; il Comune di Imola, pertanto, con ordinanza in data 20 giugno 2011, ha ordinato di sospendere immediatamente i lavori abusivi nell'immobile e di conformare l'attività alla normativa sismica (*doc.n.4 e 5*);

- frattanto, **CP_1** ha provveduto al pagamento, a favore di **Persona_1** della complessiva somma di €. 400.000,00, ottenendo la cessione del credito nei confronti de I Tigli S.r.l. concordando con quest'ultima il rimborso della somma medesima in corrispondenza alla maturazione dei vari SAL, come previsti nel contratto di appalto (*doc.n.7, 8, 9, 10*);
- in data 30 novembre 2011 il GIP del Tribunale di Bologna ha emesso una ordinanza di ammissione all'oblazione per € 3.443,00 per ciascuno (*doc.n.11*);
- i convenuti appellati, con raccomandata A.R. in data 19 dicembre 2011, rilevato che l'iniziativa giudiziaria era conseguente al mancato rispetto di norme tecniche antisismiche imputabile all'impresa appaltatrice, hanno invitato la società I Tigli Srl a farsene carico, ma a fronte del suo inadempimento, hanno essi stessi versato l'importo proprio al fine di consentire l'inizio dei lavori di costruzione (*doc.n.12*), effettivamente autorizzati con determinazione n. 204 in data 11 maggio 2012 da parte del Comune di Imola (*doc.n.13*);
- in data 8 agosto 2012 i sigg.ri **Per_1** – **CP_2** hanno invitato formalmente la società I Tigli Srl a riprendere i lavori del cantiere, anche agli effetti dell'art. 1454 c.c. (*doc.n.14*) ed effettivamente la società ha iniziato l'opera in data 18 aprile 2013 (*doc.n.15*);
- con atto pubblico a ministero del notaio avv. **Persona_3** di Roseto in data 18 dicembre 2013, prot. 2013/40969, part. 32446, la società I Tigli srl ha conferito ad Immobiliare Masko' Srl la piena proprietà del ramo d'azienda corrente in Ferrara, via del Bagatto n.2, organizzata per l'esercizio dell'attività edile, nel cui patrimonio vi era anche la porzione di fabbricato ad uso civile abitazione in corso di ristrutturazione, in Comune di Imola (BO), via Cosimo Morelli nn.21-23;
- con successivo atto pubblico a ministero del notaio avv. **Persona_3** di Roseto in data 27 dicembre 2013 prot. 2014/293, Immobiliare Masko' Srl, a liberazione della quota della Immobiliare Morelli Srl dalla stessa sottoscritta, ha conferito in quest'ultima la piena proprietà del ramo d'azienda, ove era compresa anche la porzione di fabbricato ad uso civile abitazione in corso di ristrutturazione, in Comune di Imola (BO), via Cosimo Morelli nn.21-23; dell'avvenuto trasferimento di proprietà dell'immobile sottoposto ad interventi di restauro e risanamento conservativo è stata fatta comunicazione al Comune di Imola in data 1 aprile 2014, prot. 0012726 (*doc.n.16, 17, 18, 19*);
- infine, i convenuti- appellati si sono adoperati per ottenere il completamento dell'opera appaltata, sottoscrivendo a fine agosto 2016 un atto di transazione (*doc.n. 29*):le società Immobiliare Maskò, Immobiliare Morelli, intervenute all'atto quali conferitarie del ramo d'azienda di I Tigli Srl e la società I Tigli S.r.l., cessata e cancellata dal Registro Imprese

(doc.n. 27), si sono obbligate in solido, al punto 2, ad intervenire sul cantiere con maestranze e mezzi adeguati al fine di completare, senza ritardi e interruzioni, le attività di costruzione delle unità abitative degli odierni convenuti, con termine entro dieci mesi decorrenti dal 1 settembre 2016 e, considerato che in data 6 settembre 2016 al prot. Gen. 33820 era stata presentata regolare SCIA in variante al Comune di Imola, entro il 6 luglio 2017;

- i lavori erano ripresi per poi subire un ulteriore “stallo” conseguente all’insorgere di gravi problemi di natura finanziaria dell’appaltatore che, tuttavia ad ottobre del 2017, ancora prometteva ai committenti di completare l’opera (doc. n. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30);
- infine, gli appellati, in data 17 luglio 2018, hanno espressamente diffidato Immobiliare Maskò e Immobiliare Morelli, essendo nel frattempo cessata I Tigli S.r.l., ai sensi e per gli effetti dell’art. 1454 c.c., a dare esecuzione alle obbligazioni assunte con l’accordo transattivo entro quindici giorni dal ricevimento della medesima, avvertendo che, in difetto, la transazione, il contratto di appalto e ogni ulteriore accordo connesso alle attività di costruzione/ristrutturazione delle unità immobiliari site in Imola, Via Morelli dovevano ritenersi risolti (doc.n.31, 28);
- solo a seguito dell’inutile decorso di tale termine, l’atto di transazione, il contratto di appalto e ogni accordo connesso si sono risolti di diritto ex art.1454 c.c. rendendo definitivamente non verificabile l’evento dedotto in condizione nella scrittura del 7.10.2010.

Come correttamente indicato dal giudice di prime cure, i convenuti hanno assunto plurime iniziative per consentire l’esatto adempimento del contratto di appalto pur non avendo alcun obbligo specifico di attivarsi né hanno posto alcun ostacolo (ed anzi hanno consentito in più occasioni di superare e risolvere le irregolarità amministrative e tecniche) all’inizio e alla corretta esecuzione dei lavori di ristrutturazione (cfr. in questo senso Cass. n.18351/2024).

Nessuna violazione dell’obbligo di buona fede è ravvisabile in relazione alla consegna dell’assegno di euro 480.000 in deposito fiduciario a Controparte_2 posto che tale dazione è avvenuta ad opera di I Tigli S.r.l. con il consenso espresso di Persona_1 e, dunque, il depositario era obbligato esclusivamente alla sua custodia e restituzione a richiesta del depositante, senza poterne disporre senza il consenso non solo di Persona_1 ma anche della società I Tigli S.r.l..

Infine, essendo stata la condizione sospensiva apposta nell’interesse di tutti i contraenti, anche Per_1 era tenuta ad un comportamento conforme a buona fede in pendenza della condizione ai sensi dell’art.1358 c.c. e, conseguentemente, a vigilare sull’esatta esecuzione del contratto di appalto e sulle vicende relative alla cessione del ramo di azienda e alla liquidazione dell’impresa appaltatrice, peraltro conoscibili da chiunque mediante la consultazione del registro delle imprese.

Il primo motivo di appello è dunque infondato in quanto, applicando i principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità alla fattispecie in esame, mancano tutti i presupposti per ritenere avverata la condizione sospensiva ai sensi dell'art.1359 c.c..

6. Con il secondo motivo, *Parte_1* sostiene che il giudice di prime cure sarebbe incorso nella violazione dell'art.112 c.p.c. per l'omessa pronuncia sulla domanda formulata in via subordinata di accertamento della natura di termine e non di condizione sospensiva della clausola contenuta nella scrittura privata del 7.10.2010.

L'applicazione dei principi giurisprudenziali sopra richiamati in tema di accertamento della volontà dei contraenti secondo i criteri di ermeneutica contrattuale conduce al rigetto di tale motivo, posto che – come dianzi analiticamente spiegato – nella scrittura modificativa di cui al doc.2 di parte attrice le parti hanno espressamente previsto che la delegazione di pagamento era condizionata sospensivamente alla realizzazione integrale delle opere appaltate ed il chiaro tenore letterale esclude ogni altra indagine sulla qualificazione giuridica della clausola alla luce di criteri sussidiari e diversi.

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, la Corte ritiene infondato l'appello e conferma la sentenza impugnata.

7. Le spese di lite del secondo grado di giudizio seguono la soccombenza ai sensi dell'art.91 c.p.c. e vanno poste a carico dell'appellante.

8. Si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, co. 1 quater del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002 per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello principale, a norma dello stesso articolo 13, comma 1 bis.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando,

rigetta l'appello proposto da *Parte_1* quale erede di *Persona_1* avverso la sentenza n. 1593/2023 pronunciata dal Tribunale di Bologna in data 25/07/2023.

Condanna *Parte_1* alla rifusione a favore di *Controparte_2* e *CP_1* delle spese di lite del secondo grado di giudizio, che liquida complessivamente in € 9.991,00 per compenso professionale, oltre spese a forfait al 15%, cassa avvocati ed iva come per legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13 co. 1 quater, dà atto dei presupposti per il versamento da parte di *Parte_1* dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la proposizione dell'appello principale.

Così deciso in Bologna, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile della Corte d'Appello in data 12 febbraio 2026.

Si Comunichi.

Il Consigliere estensore

dott.ssa Carmela Italiano

Il Presidente

dott.ssa Manuela Velotti