



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE

Riunita in camera di consiglio e così composta

dr.ssa Claudia De Martin presidente rel.

dr.ssa Anna Maria Raschellà consigliere

dr.ssa Adele Foresta consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al numero 43 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2024, trattenuta in decisione all'udienza del giorno 21/01/2026 sostituta ex art. 127 ter cpc con il deposito di note scritte e vertente

TRA

Parte_1 (c.f. *C.F._1*) rappresentata e difesa dall'avv.to Francesco Gigliotti in virtù di procura rilasciata su foglio separato allegato in calce all'atto di appello ed elettivamente domiciliati presso lo studio di detto difensore in Catanzaro, Via F. Acri n. 37;

APPELLANTE

E

Controparte_1 (c.f. *C.F._2*) rappresentato e difeso dagli avv.ti Francesca Attinà e Giacomo Carbone in virtù di procura rilasciata su foglio separato allegato alla comparsa di costituzione depositata telematicamente nel presente grado di giudizio ed elettivamente domiciliati presso lo studio legale della prima in Catanzaro Corso Mazzini n. 4;

APPELLATO

OGGETTO: appello contro sentenza n. 865/2023 del Tribunale di Catanzaro pubblicata in data 31/05/2023

FATTO E DIRITTO

§ 1. – La vicenda da cui ha tratto origine il presente giudizio di appello è così riassunta nella sentenza impugnata: << Con atto di citazione ritualmente notificato, *Controparte_1*, conveniva in giudizio *Parte_1* [...], affinché il Tribunale adito, previo accertamento dell'inadempimento posto in essere dalla promissaria venditrice, dichiarasse la risoluzione del preliminare di compravendita del 04.05.09 e delle precedenti pattuizioni intercorse tra le parti, aventi ad oggetto il terreno sito in Loc. Santa Domenica, *Controparte_2*, con conseguente condanna alla restituzione della somma versata, per un importo complessivo di euro 105.000,00 maggiorato di interessi o in subordine, di quella ritenuta di giustizia, oltre al risarcimento del danno. A fondamento della domanda deduceva che nonostante i ripetuti solleciti, la convenuta non aveva adempiuto all'obbligo di trasferimento del bene, pur avendo ricevuto l'integrale pagamento del prezzo, per il quale aveva rilasciato quietanza, ed anzi, in violazione degli impegni assunti, tra cui anche la mancata immissione nel possesso, aveva, altresì, alienato il bene a terzi. Si costituiva in giudizio *Parte_1* con comparsa depositata telematicamente il 01.10.2019 impugnando e contestando la domanda attorea e per chiederne il rigetto eccependo la nullità e/o invalidità o inefficacia della scrittura

prival'ammontare.2009 e per chiedere l'accertamento della esclusiva responsabilità dell'attore nella mancata stipula del contratto definitivo, con conseguente diritto a trattenere le somme da questi pagate a vario titolo, di cui contestava, inoltre, l' ammontare effettivo, in ragione di irregolarità concernenti le pattuizioni sottoscritte dalle parti ed eccependo, comunque, l'intervenuta prescrizione in relazione alle obbligazioni scaturenti dalle medesime pattuizioni. All'atto del deposito della prima memoria ex art. 183 VI comma cpc, l'attore integrava la propria domanda nel senso di chiedere, in via subordinata, la condanna della convenuta alla restituzione delle somme illegittimamente trattenute, a titolo di indebito arricchimento. Istruita la causa documentalmente e con prove orali, sulle conclusioni precisate dalle parti, tramite il deposito di note scritte, all'udienza del 10.2.2023 la causa veniva assegnata in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc.>>

§ 2. – Il Tribunale di Catanzaro con sentenza n. 865/2023 così statuiva: <<Dichiara risolto il preliminare di compravendita del 04.05.09 e le precedenti pattuizioni tra le parti in causa, per inadempimento reciproco; 2) Condanna *Parte_1* alla restituzione, in favore di *[...]* *Controparte_1*, della somma di euro 105.000,00 oltre interessi dalla data di pubblicazione della sentenza al soddisfo; 3) Compensa tra le parti le spese del presente giudizio.>>

§ 3. – il Tribunale a sostegno della decisione osservava:<< Giova ricostruire brevemente le fasi della vicenda che ci occupa. Dai riscontri documentali offerti dall'attore emerge che in data 06.08.07 interveniva una prima pattuizione “*contratto preliminare di vendita di immobile*” tra *Parte_1* *[...]* in qualità di promissaria venditrice da un lato, *Controparte_1* *[...]* e *Controparte_3* in qualità di promissari acquirenti dall'altro, con la quale le parti si impegnavano a formalizzare, previ adempimenti tecnici a cura della venditrice, la vendita del terreno riportato al Catasto al foglio di mappa 37 nella maggiore estensione delle particelle 506, 511 e 388

ed al foglio di mappa n. 52, nella maggiore estensione delle particelle 491/a, 16/a, 16/b, convenendo il prezzo di euro 125.000,00 e l'immissione nel possesso del bene. Nel preliminare si dava, altresì, atto dell'avvenuto versamento della somma di euro 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, di cui euro 20.000 in contanti e 30.000,00 tramite due assegni bancari di euro 15.000,00 ciascuno, per la quale veniva rilasciata contestuale quietanza. In data 21.11.07 interveniva un'ulteriore pattuizione, tra le stesse parti, avente ad oggetto lo stesso bene, denominata anch'essa "*contratto preliminare di vendita di immobile*" in cui si specificava in maniera più dettagliata l'operazione di spostamento del confine e da cui si evince testualmente: "*per la superficie di terreno che scaturisce in più rispetto al precedente accordo, la parte acquirente riconosce alla parte venditrice la somma di euro 25.000,00, versando la somma di euro 20.000,00 come in appresso specificato: assegno di euro 5.000,00 a firma Controparte_1 ed assegno di euro 15.000,00 a firma Controparte_3* In data 21.11.07 la parte acquirente versa alla parte venditrice la somma complessiva di euro 30.000,00 così divisi euro 15.000,00 cadauno. Si precisa che restano da liquidare a saldo di ogni avere relativamente alla presente scrittura la somma complessiva di euro 50.000,00 che saranno versati alla stipula dell'atto notarile" Si legge, infine: "*le parti si impegnano, altresì, a perfezionare l'acquisto con atto notarile, possibilmente entro il 10.12.2007 e comunque non appena saranno posti in essere tutti gli adempimenti tecnici*". Da ultimo, in relazione al medesimo bene, la promissaria venditrice Parte_1 da un lato ed il sig. CP_1 odierno attore dall'altro, sottoscrivevano in data 04.05.2009 una ulteriore scrittura privata in cui, sostanzialmente dando atto dell'intervenuta rinuncia all'acquisto da parte dell'altro promissario acquirente sig. Controparte_3 riformulavano la superficie del terreno da assegnare all'attore, dando atto che il prezzo di acquisto di euro 105.000,00 era stato dallo stesso pagato e di conseguenza

quietanzato. In primo luogo, occorre evidenziare che la convenuta, non disconosce alcuna delle su menzionate scritture private, che richiama anche nelle proprie difese e non può trascurarsi che:” *La scrittura privata, una volta intervenuto il riconoscimento della sottoscrizione, è assistita da una presunzione di veridicità per quanto attiene alla riferibilità dell'intero contenuto al suo sottoscrittore*”, (Cass. 29912 del 25/10/2021). La stessa convenuta, si limita a contestare alcune inesattezze, eccependo poi la presunta nullità, invalidità o inefficacia in relazione a quella più recente, del 04.05.2009 per presunte “irregolarità” o “incongruenze”. Ebbene tali doglianze appaiono infondate. La funzione del contratto preliminare è quella di impegnare i contraenti alla futura stipula, alle condizioni e nei termini in esso convenuti, di un successivo contratto definitivo e la prestazione che ne forma oggetto è costituita da quel particolare *facere*, consistente nella stipulazione anzidetta, che deve corrispondere agli elementi predeterminati in sede di compromesso. (Cass. n. 7273/2006). Inoltre, esso deve rivestire, a pena di nullità, la stessa forma del contratto definitivo e nel nostro caso trattandosi di bene immobile la forma scritta. Soddisfatto il requisito formale, ai fini della validità del preliminare, non è indispensabile la completa e dettagliata indicazione di tutti gli elementi del futuro contratto, risultando sufficiente l'accordo delle parti su quelli essenziali, che nel caso di specie può ritenersi sussistente, poiché, la nullità accede, invece, ad ipotesi, in cui l'oggetto sia indeterminato o indeterminabile (Cass. 26988/2013) Le pattuizioni esaminate e segnatamente quella del 04.05.2009 rispettano i prescritti requisiti formali e sostanziali, né sono stati allegati vizi che potrebbero portare al loro annullamento o caducazione, sicché sono vincolanti ed efficaci nei confronti delle parti che le hanno sottoscritte e che hanno accettato quanto in esse consacrato. Quanto all'aspetto concernente la stipula di più atti preliminari, anch'esso non determina di per sé conseguenze negative, poiché, per come allegato della stessa convenuta, il contenuto delle

varie pattuizioni non è meramente ripetitivo (Cass. civ. sez. VI 20 marzo 2019). Ma, se questo vale per le prime due pattuizioni, deve valere a maggior ragione anche per l'ultima, che a seguito della intervenuta rinuncia dell'altro promissario acquirente, ha assunto la funzione di racchiudere l'assetto definitivo dell'accordo e la regolazione degli interessi e dei reciproci impegni tra le uniche parti rimaste obbligate al perfezionamento del contratto definitivo. Inoltre, nel preliminare è consentito inserire elementi accessori, quali termini e condizioni, che vanno interpretati come di consueto, tenendo conto della loro formulazione e indagando, altresì, quale sia stata la comune intenzione delle parti, che va ricercata valutando il loro comportamento complessivo, anche posteriore alla conclusione del contratto, secondo un apprezzamento, che è rimesso al giudice di merito. Nel caso di specie, le censure mosse dalla convenuta in relazione al termine, chiaramente non essenziale, inserito nel primo preliminare, nonché in relazione alla clausola di cui all'ultimo preliminare, che sembrerebbe subordinare la stipula dell'atto definitivo alla formalizzazione della rinuncia, da parte dell'altro promissario acquirente, appaiono anch'esse infondate. Infatti, è la stessa convenuta, in sede di prova per interpello, a dare conferma della intervenuta rinuncia all'acquisto da parte del sig. CP_3 e della restituzione nei suoi confronti, con definitiva regolazione dei rapporti in essere, delle somme da questi versate, per come emerge altresì dalla dichiarazione sottoscritta dal rinunciante e debitamente versata in atti dall'attore. Per cui, da questo punto di vista, non vi erano preclusioni alla definizione del trasferimento del bene, sulla base dell'accordo, che vedeva ormai obbligati solo attore e convenuta ed a cui, però, non è stato dato seguito per motivi diversi dalla clausola richiamata. Infatti, è emerso, che, a seguito dell'invito rivolto dall'attore con comunicazione del 21.07.11 (per come confermato, anche dai testi escussi), le parti si sono effettivamente recate dal notaio, dove, tuttavia, non si è formalizzata la compravendita. Dalle risultanze delle espletate prove orali è

emerso, inoltre, che l'atto definitivo non venne stipulato per addotte ragioni economiche e fiscali da parte dell'attore, ma è altresì provato che la convenuta abbia successivamente alienato il bene promesso in vendita a terzi estranei agli accordi preliminari, per come confermato dallo stesso acquirente del terreno e risultante dalla documentazione prodotta. Così riassunti i fatti, le parti controvertono sulla reciproca addebitabilità dell'inadempimento, che ha impedito la stipulazione del contratto definitivo. Nei contratti con prestazioni corrispettive, ai fini della pronuncia di risoluzione per inadempimento in caso di inadempienze reciproche deve procedersi ad un esame del comportamento complessivo delle parti, al fine di stabilire quale di esse, in relazione ai rispettivi interessi e all'oggettiva entità degli inadempimenti, si sia resa responsabile delle violazioni maggiormente rilevanti e causa del comportamento della controparte e della conseguente alterazione del sinallagma contrattuale, con la conseguenza che, qualora l'inadempimento di una delle parti sia valutato come prevalente deve considerarsi legittimo il rifiuto dell'altra di adempiere alla propria obbligazione e alla risoluzione del contratto deve seguire l'esame dell'eventuale richiesta di risarcimento del danno della parte non inadempiente. (Cassazione civile sez. II, 22/05/2019, n.13827). Per giurisprudenza consolidata, infatti, in presenza di inadempimenti reciproci è necessario procedere ad una valutazione comparativa della condotta di entrambi i contraenti, in base ai rapporti di successione cronologica, proporzionalità e causalità tra le due inadempienze, al fine di stabilire, in relazione ai rispettivi interessi ed all'oggettiva entità delle inadempienze, se esse si equivalgano, o se l'una debba ritenersi prevalente sull'altra sotto il profilo del meccanismo risolutorio (cfr. Cass. 02/12978; 02/5444). Tanto premesso, non vi è prova in atti, né le dichiarazioni rese dal teste Tes_1, figlio della convenuta, hanno trovato ulteriore riscontro, che il promissario acquirente, contestualmente o dopo la mancata stipula, abbia manifestato la

volontà di rinunciare all' acquisto, sebbene, non possa trascurarsi, che sia decorso inutilmente un considerevole lasso di tempo prima che diffidasse formalmente la convenuta alla stipula del definitivo. D'altro canto, non risulta allegato o provato che, dopo tale episodio, la promissaria venditrice abbia, dal canto suo, comunicato all'acquirente le proprie determinazioni prima di alienare il bene a terzi, nonostante, il vincolo di forma, si estenda sia alla risoluzione consensuale del preliminare (Cass. n. 13290/2015; Cass. n. 5454/1990; Cass. n. 7047/1983; Cass. n. 527/1967; Cass. n. 945/1961) che al recesso (Cass. n. 14730/2000; Cass. n. 5059/1986; Cass. n. 267/1976). Alla luce di tali elementi, il contratto preliminare, nel caso di specie, va dichiarato risolto per inadempimenti reciproci, tenuto conto che non si è raggiunta una prova certa e rigorosa sulla responsabilità esclusiva di uno dei contraenti mentre, al contrario, sono stati accertati inadempimenti reciproci che si determinano equivalenti all'esito della valutazione comparativa della condotta di entrambi, circostanza, questa, che priva di fondamento l'ulteriore richiesta risarcitoria formulata dall'attore. A questo punto si tratta di verificare le conseguenze della risoluzione del contratto. L'art. 1458, I comma, c.c. prevede che la risoluzione per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti; pertanto, ne discende un effetto liberatorio per le obbligazioni che ancora devono essere eseguite ed un effetto restitutorio, per quelle che, invece, siano già state poste in essere. Tale retroattività della pronuncia costitutiva di risoluzione, nei contratti a prestazioni corrispettive, in ragione del venir meno della causa giustificatrice, comporta l'insorgenza, a carico di ciascun contraente, dell'obbligo di restituire la prestazione ricevuta, secondo i principi di cui all'art. 2033 c.c., indipendentemente dall'imputabilità dell'inadempimento e da ciò discende l'infondatezza dell'eccezione di prescrizione sollevata dalla convenuta. Quanto alle obbligazioni eseguite, posto che risulta pacifico che il bene promesso in vendita sia rimasto nella piena disponibilità e nel possesso della convenuta,

fino alla sua alienazione a terzi, occorre soffermarsi sull' aspetto concernente le somme versate dall'attore in esecuzione del contratto preliminare. In relazione a tali somme, risulta dai riscontri documentali, ovvero le scritture private prodotte in giudizio e non disconosciute, che la convenuta abbia rilasciato all'attore quietanze liberatorie, in relazione alle somme da questi versate, sia tramite assegni bancari che per contanti, a titolo di caparra confirmatoria, di acconti e nella scrittura privata del 04.05.09, in relazione all'intero prezzo d'acquisto pattuito, per euro 105.000,00. Si legge infatti testualmente:” *per questa nuova formulazione della superficie del terreno da vendere al sig. Controparte_1 , si pattuisce tra i signori Parte_1 [...] e Controparte_1 la somma complessiva di euro 105.000,00, interamente versato alla sig. Parte_1 che con la sottoscrizione della presente lascia ampia quietanza a favore del sig. Controparte_1* ”. Quanto all'efficacia probatoria della quietanza liberatoria la giurisprudenza di merito è concorde nel ritenere che: “*La quietanza è un atto unilaterale proveniente dal creditore e rivolta al debitore, che ha natura di confessione stragiudiziale e fa piena prova della corresponsione di una somma di denaro, così dimostrando una causa estintiva dell'obbligazione. Essa ha la stessa efficacia probatoria della confessione giudiziale, dunque fa piena prova contro lui che l'ha fatta, qualora siano indicati sia l'obbligazione cui si riferisce che il fatto estintivo*”. (Tribunale Bolzano sez. II, 18/11/2022, n.996; Tribunale Cosenza sez. I, 22/08/2022, n.1502). Ciò esonera il debitore dal relativo onere della prova e vincola il giudice circa la veridicità del suddetto fatto nella controversia in cui sono parti l'autore e il destinatario della dichiarazione (si vedano in tal senso *ex plurimis* Corte di cassazione n. 544 del 1986 e Corte di cassazione n. 4288 del 2005). Ne discende altresì che: “*Il creditore che, rilasciando quietanza al debitore, ammette il fatto del ricevuto pagamento rende confessione stragiudiziale alla parte, con piena efficacia probatoria ex artt. 2733 e 2735 c.c., sicché non può impugnare*

l'atto se non dimostrando, a norma dell'art. 2732 c.c., che esso è stato determinato da errore di fatto o violenza, essendo insufficiente la prova della non veridicità della dichiarazione". (Cassazione civile sez. III, 28/02/2023, n.5945) e la prova di dette circostanze, che grava sul confitente, deve essere particolarmente rigorosa. Posto che non è stata allegata alcuna coartazione o violenza, le generiche deduzioni della convenuta non sono idonee ad integrare l'errore di fatto, inteso quale errore che concerna: "non solo la non veridicità della dichiarazione, ma anche, che la non rispondenza al vero di questa dipenda dall'erronea rappresentazione o percezione del fatto contestato. " (Cass., sez. 2, 03/06/1998, n. 5459). Ciò posto, nel caso che ci occupa, deve concludersi che, a fronte della risoluzione del preliminare di compravendita del 04.05.2009 e delle pattuizioni precedenti, la convenuta sia obbligata alla restituzione della intera somma versata dall'attore in ragione del contratto risolto e per la quale ha rilasciato quietanza liberatoria, maggiorata degli interessi , decorrenti, questi, dalla data di pubblicazione della sentenza in ragione del fatto che la risoluzione è stata pronunciata per inadempimento reciproco, fino al soddisfo. La reciproca soccombenza comporta la compensazione delle spese del giudizio.>>

§ 4. – Ha proposto appello *Parte_1* che citava controparte a comparire per l'udienza del 15 luglio 2024; formulava quattro motivi di gravame di seguito illustrati, spiegava domanda di inibitoria e rassegnava le seguenti conclusioni:<< Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Catanzaro, *contrariis reiectis*: – in via pregiudiziale e cautelare, sospendere la provvisoria esecutorietà e/o l'esecuzione della sentenza impugnata con decreto inaudita altera parte e confermare nella fissanda udienza l'auspicato provvedimento; – in via principale e nel merito, accogliere l'appello e, per l'effetto, ad integrale riforma della sentenza impugnata rigettare le domande del *CP_1* per i motivi di cui in narrativa. Accogliere comunque le conclusioni avanzate nel giudizio di primo grado ed in particolare: Accertare

e dichiarare, l'inadempimento esclusivo del CP_1 nella mancata stipula del contratto definitivo e, per l'effetto riconoscere che la somma versata dal promissario acquirente, a titolo di caparra confirmatoria, è stata legittimamente trattenuta dalla Sig.ra Parte_1 ; Accertare e dichiarare che l'unica somma versata dal Sig. CP_1 a titolo di "acconto" è quella di € 5.000,00 e/o, comunque, al più di euro 10.000,00, e che per tali somme il diritto al rimborso è prescritto; dichiarare l'inadempimento del CP_1 ed il diritto della Parte_1 a trattenere le somme da lui versate; accertare e dichiarare l'inadempimento del CP_1 e che comunque tutte le obbligazioni portate dalle scritture private sono estinte per intervenuta prescrizione; rigettare tutte le domande del CP_1 stante l'assenza di qualsivoglia responsabilità in capo alla Parte_1 . Con vittoria di spese e compensi di entrambi i gradi del giudizio, da distrarsi ex art 93 cpc.>>

§ 4.2 – Si costituiva in data 14 giugno 2024 Controparte_1 per resistere all'inibitoria ed al gravame di cui chiedeva il rigetto. Rassegnava le seguenti conclusioni: <<Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, in via cautelare rigettare a domanda di sospensione di esecutività della sentenza non essendo allegato alcun pericolo di danno grave ed irreparabile e stante la manifesta infondatezza del gravame proposto da controparte. Nel merito rigettare integralmente l'appello proposto, con vittoria di spese, competenze ed onorari.>>

§ 4.3 –All'udienza di prima comparizione, sostituita con note di trattazione scritta, il consigliere istruttore provvedendo ai sensi dell'art. 352 c.p.c. rinviava la causa all'udienza del giorno 12 febbraio 2026 per la rimessione della causa in decisione, assegnando alle parti i seguenti termini perentori: 1) termine di 60 giorni prima dell'udienza per il deposito di note scritte contenenti la sola precisazione delle conclusioni; 2) termine di 30 giorni prima dell'udienza per il deposito delle comparse conclusionali; 3) termine

di 15 giorni prima dell'udienza per il deposito di note di replica. Si riservava di riferire al Collegio sull'inibitoria.

§ 4.4 – La Corte sospendeva l'efficacia esecutiva della sentenza.

§ 4.5 – Con decreto presidenziale del 6 ottobre 2025 veniva disposta la riassegnazione della causa, l'anticipazione della stessa all'udienza del 21 gennaio 2026 e la sostituzione dell'udienza predetta con il deposito di note scritte ex art. 127 ter c.p.c.

§ 4.6 – il CI con provvedimento in data 17 ottobre 2025 assegnava i nuovi termini ex art. 352 c.p.c.

§ 4.7 – I difensori delle parti hanno depositato gli atti conclusivi nelle date acquisite al fascicolo telematico.

§ 4.8 – Hanno depositato note scritte i difensori delle parti che hanno concluso riportandosi.

§ 4.9 – La causa veniva trattenuta in decisione.

§ 5. – i motivi di gravame

§ 5.1 – Con il primo motivo titolato << violazione degli artt. 1453 c.c. – 2932 cc- 1476 cc; erronea statuizione di reciproco inadempimento (pag. 4 sentenza)>> l'appellante lamenta l'erroneità della decisione per non avere il Tribunale fatto corretta applicazione delle risultanze istruttorie e, in particolare, per non aver considerato che successivamente alla comunicazione di parte appellata del 21 luglio 2011 esse parti si erano recate dal notaio per la stipula del definitivo ed il rogito non veniva sottoscritto per fatto imputabile esclusivamente a CP_1 che si era rifiutato di concludere l'atto adducendo ragioni fiscali ed economiche. Lamenta che il Tribunale non abbia valutato la testimonianza di Tes_2 teste di parte attrice, che aveva riferito che << CP_1 rimaneva spiazzato dal costo di quell'atto>> e per questo motivo non si procedeva alla stipula; che CP_1 per i sette anni successivi sino al 12 dicembre 2018 era rimasto silente e non solo non aveva

manifestato intenzione di procedere alla stipula, ma nemmeno aveva avanzato pretese sulle somme consegnate ad essa *Parte_1*. Chiedeva la riforma della sentenza con pronuncia che addebitasse al solo *CP_1* l'inadempimento del preliminare. Ribadiva che nulla ostava per essa *Parte_1* al rogito e che questo non era stato stipulato, quando esse parti erano tutte presenti avanti al notaio perché *CP_1* si era rifiutato di procedere << esclusivamente a ragione del costo dell'operazione e la sopravvenuta antieconomicità dell'affare>>

§ 5.2 – Con il secondo motivo titolato << violazione degli artt. 1453 e 1385 co. 2 cod. civ. erronea valutazione dei comportamenti delle parti nel caso di inadempimenti reciproci (pag. 4 sentenza)>> l'appellante lamenta che anche per l'ipotesi di un eventuale inadempimento reciproco la statuizione di prime cure era errata perché palesemente contraddittoria con gli stessi principi giurisprudenziali richiamati dal primo giudice; invero la valutazione comparativa della condotta dei contraenti andava effettuata tenendo a riferimenti i criteri della successione cronologica, della proporzionalità e della causalità sicché non poteva essere tenuto in alcun conto e tantomeno di eguale importanza tanto da giustificare la risoluzione per reciproci inadempimenti per un fatto, la vendita del compendio immobiliare a terzi, successiva di diversi anni e che doveva, invece, qualificarsi come causalmente dipendente dall'inadempimento di *CP_1*. Sosteneva che la comunicazione di *CP_1* del 2018 con la quale invitava essa *Parte_1* ad adempiere agli obblighi contrattuali era del tutto pretestuosa in quanto l'unico obbligo contrattuale di essa promissaria venditrice era quello di trasferire il terreno e nulla ostava a ciò quando le parti erano comparse nel 2011 avanti al notaio.

§ 5.3 – Con il terzo motivo titolato << violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. erronea valutazione delle somme complessive versate da *CP_1* (pag. 5 della sentenza)>> l'appellante lamenta l'erroneità della decisione per non avere il

Tribunale tenuto conto della rinuncia all'acquisto da parte di CP_3 intervenuta nelle more tra la seconda e la terza pattuizione; che la statuizione di condanna al rimborso di € 105.000,00 era errata perché ricomprendeva anche gli importi versati da CP_3 e già rimborsati allo stesso sicché l'importo versato dal CP_1 era, al più, pari ad € 70.000,00 ed avrebbe dovuto versare ad essa Parte_1 al momento del rogito l'importo di € 35.000,00.

§ 5.4 – Con il quarto motivo titolato << violazione dell'art. 2946 c.c. prescrizione dell'azione di restituzione delle somme versate da CP_1 (pag. 4 sentenza)>> l'appellante lamenta l'erroneità della decisione per non avere il Tribunale fatto corretta applicazione dell'istituto della prescrizione; segnalava di aver eccepito la prescrizione del diritto alla riscossione degli importi versati da CP_1 a titolo di acconto, ciò in quanto l'ultimo pagamento riporta la data del 4 luglio 2008 ed il primo sollecito interviene il 5 aprile 2019 e quindi oltre il decennio.

§ 6 – L'analisi dei motivi

§ 6.1 – il primo ed il secondo motivo possono venir valutati congiuntamente e non sono fondati.

Il Tribunale seppure con motivazione sintetica sul punto qui di interesse ha chiarito le ragioni per le quali ha ritenuto che entrambe le parti sino rimaste gravemente inadempienti agli obblighi che si erano assunte con la sottoscrizione del preliminare del 4 maggio 2009.

La motivazione va, quindi, meramente integrata chiarendo, innanzitutto, che CP_1 nella narrazione dei fatti contenuta nell'atto introduttivo del giudizio di primo grado aveva omissso la circostanza che esse parti erano comparse avanti al notaio Persona_1 in Catanzaro nell'anno 2011. Ai paragrafi 4 e 4.1 dell'atto di citazione, dopo aver chiarito che in data 4 maggio 2009

risultava sottoscritta la scrittura tra esso CP_1 e la Parte_1 riportandone in sintesi il contenuto, deduceva che: << restava in capo alla signora Parte_1 l'onere di adempiere alla propria obbligazione, trasferendo la proprietà del bene in favore del sig. CP_1 estraneo ad ogni questione inerente la risoluzione degli accordi tra la signora Parte_1 ed il CP_3 . 41. accadeva tuttavia che la Signora Parte_1 si rendeva inadempiente ai propri doveri contrattuali, malgrado i ripetuti inviti (..) l'acquirente era pertanto costretto in data 21 luglio 2011 a mezzo dell'allora difensore avv.to Tes_2 a richiedere formalmente alla sig. Parte_1 di provvedere all'adempimento di quanto contrattualmente stabilito in la richiesta non veniva riscontrata.>>

Al contrario di quanto indicato in citazione Parte_1 nel proprio scritto difensivo ha dedotto che ella era comparsa avanti al notaio Per_1 [...] e che il rogito non veniva sottoscritto per fatto a colpa di CP_1 che si era rifiutato.

Osserva la Corte che il Tribunale ha dato compiuto riscontro di tale evento: << è emerso che a seguito di invito rivolto dall'attore con la comunicazione del 21.7.2011 (per come confermato dai testi escussi) le parti si sono recate dal notaio dove, tuttavia, non si formalizzava la compravendita. Dalle risultanze delle espletate prove orali è emerso, inoltre che l'atto definitivo non venne stipulato per addotte ragioni economiche e fiscali da parte dell'attore.>>

Il Tribunale ha, all'evidenza, concluso che Pt_2 si è reso gravemente inadempiente poiché dopo aver invitato Parte_1 avanti al notaio Per_1 per il rogito non lo sottoscriveva per ragioni economiche. Il Tribunale ha sottolineato che sulla base degli esiti della prova era emerso che non vi erano preclusioni alla definizione del trasferimento immobiliare sulla base di detto nuovo accordo che vedeva ormai obbligati il solo Pt_2 e la Parte_1 , rimanendo escluso il CP_3 che aveva rinunciato all'acquisto.

Risulta accertato, con statuizione su cui è sceso il giudicato, che *Parte_1* aveva restituito a *CP_3* gli importi da questi versati in esecuzione delle precedenti scritture del 2007, con conseguente definizione di detto rapporto.

Il Tribunale, tuttavia, ha valutato anche il comportamento di *Parte_1* per evidenziare che la stessa aveva alienato nel 2015 il bene promesso in vendita a *Persona_2* venendo così meno alla sua obbligazione, contenuta nel preliminare, di trasferire il bene a *Pt_2*

La motivazione di prime cure si fonda sul rilievo che non risulta provato che *Pt_2* avesse manifestato la volontà di rinunciare all'acquisto.

Osserva la Corte che nel motivo in esame tale passo motivazionale non viene specificatamente contestato essendosi l'appellante limitata a ribadire che la deposizione di *Tes_1* -(udienza 25 febbraio 2020) secondo la quale *CP_1* aveva riferito di non avere più intenzione di acquistare i terreni - risultava confermata da plurimi elementi quali le dichiarazioni rese dagli altri testi e dal fatto che il silenzio era perdurato per sette anni. Dall'esame delle deposizioni testimoniali non emerge che i testi presenti presso lo studio notarile abbiano riferito che *CP_1* avesse dichiarato che non intendeva più stipulare l'atto, ma che non sottoscriveva il rogito perché era rimasto spiazzato dal costo dell'atto (cfr. il nipote avv.to Federico Sapia).

Il tribunale nel valutare il comportamento di *Parte_1* ha sottolineato che essa promittente venditrice nel 2015 prima di vendere il bene a terzi non si era premurata di comunicare le proprie intenzioni di vendita a *Pt_2* ricordando in iure che: << nonostante il vincolo di forma si estenda sia alla risoluzione consensuale del preliminare>>, << che al recesso>> richiamando pronunce di legittimità.

Il grave inadempimento di *Parte_1* risiede dunque nel mancato adempimento dell'obbligazione di trasferire il bene a *Pt_2* bene che

trasferiva nel 2015 a terzi senza alcuna verifica circa la risoluzione del preliminare del 4 maggio 2009 o del recesso di *Pt_2* da esso, non avendo dato prova che risultassero rispettati i requisiti formali della risoluzione o del recesso.

Gli inadempimenti reciproci sono ugualmente gravi avendo *Pt_2* omesso di sottoscrivere il rogito ed avendo *Parte_1* - in un secondo momento ma con inadempimento autonomo rispetto a quello precedente di *Pt_2* - omesso di conservare e trasferire il bene come avrebbe dovuto essendo il contratto ancora vigente. Il secondo motivo di gravame valorizza il dato che *Pt_2* solo a fine 2018 inviava un nuovo sollecito per il rogito, dopo essere rimasto silente per sette anni e dopo che lui stesso aveva rifiutato la sottoscrizione del rogito nel 2011. Trattasi di argomenti che rimangono ultronei rispetto al fulcro della decisione di prime cure che imputa a *Parte_1* di essersi determinata a vendere a terzi il medesimo bene promesso a *Pt_2* senza attivarsi per acquisire il formale recesso di *Pt_2* al preliminare o l'accertamento sul suo inadempimento che alla data del 2015 era esclusivo.

§ 6.2 – il terzo motivo è inammissibile

Con il motivo in esame *Parte_1* procede ad effettuare i calcoli delle somme versate da *Pt_2* in adempimento delle pattuizioni inter partes per dedurre che l'importo da questi versato sulla base dei documenti in atti non poteva essere pari ad € 105.000,00.

Il motivo non si confronta con la motivazione di prime cure in cui il Tribunale ha dato atto che nella scrittura 4.5.2009 *Parte_1* ha rilasciato espressa quietanza per l'importo di € 105.000,00. Il Tribunale ha trascritto il testo per la parte di interesse (motivazione sopra interamente riprodotta al paragrafo 3), ha richiamato in iure i principi giurisprudenziali in tema di

efficacia della quietanza liberatoria, tra cui l'esonero del debitore dal relativo onere della prova e la vincolatività per il giudice.

Il principio giurisprudenziale richiamato dal Tribunale (Cass. n. 544/1986 e n. 4288/2005) è consolidato ed attuale; la quietanza, il cui rilascio non è soggetto all'osservanza di forme particolari, può essere contenuta in una qualsiasi scrittura che attesti univocamente l'adempimento dell'obbligazione, l'ammontare della somma pagata, nonché il titolo per il quale il pagamento è avvenuto, purché essa provenga dal creditore che vi abbia apposto la sottoscrizione, solo in tal modo potendo rivestire l'efficacia probatoria privilegiata propria della scrittura privata, a norma dell'art. 2702 c.c. La dichiarazione vincola il giudice circa la verità del fatto stesso, se e nei limiti in cui la stessa sia fatta valere nella controversia in cui siano parti, anche in senso processuale, l'autore e il destinatario di quella dichiarazione di scienza, così come è avvenuto nel caso in esame.

Il Tribunale ha precisato che non è stata allegata coartazione o violenza sicché le generiche deduzioni della *Parte_1* non sono idonee ad integrare l'errore di fatto.

Osserva la Corte che nel motivo in esame l'appellante non contesta la qualificazione giuridica data del primo giudice e ripropone la tesi della valorizzazione dei documenti attestanti i pagamenti senza interessarsi di confutare la sentenza impugnata con riguardo all'efficacia della libera dichiarazione di quietanza resa nel preliminare.

§ 6.3 – il quarto motivo è infondato

Il Tribunale ha richiamato il principio che l'efficacia retroattiva della risoluzione per inadempimento di un contratto preliminare comporta l'insorgenza, a carico di ciascun contraente, dell'obbligo di restituire le

prestazioni ricevute, rimaste prive di causa, secondo i principi della ripetizione dell'indebito ex art. 2033 c.c.,

Quanto alla restituzione dell'immobile il Tribunale ha dato atto che l'immobile era rimasto nella disponibilità della promittente venditrice e che quindi non vi era mai stata translatio sicché nulla andava disposto.

Viceversa, *Pt_2* come da scrittura del 4 maggio 2009 aveva versato € 105.000,00 e la *Parte_1* ne rilasciava in tale data quietanza.

L'eccezione di prescrizione va disattesa in quanto la diffida per la restituzione di detto importo risulta notificata alla *Parte_1* in data 15 aprile 2019 (cfr. avviso di ricevimento in atti) e quindi in data antecedente al maturare del decennio utile per la prescrizione (4 maggio 2009 – 4 maggio 2019).

§ 7. – Le spese del grado.

Le spese del grado seguono la soccombenza di parte appellante. Esse vengono liquidate in dispositivo sulla base dello scaglione di valore della causa (fino € 260.000,00 capo 2 del dispositivo di prime cure restituzione di € 105.000,00) nei valori medi.

§ 8. – Il rigetto dell'appello comporta la declaratoria, ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.p.r. n. 115/2002, dell'obbligo dell'appellante di pagare l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello proposto, se dovuto, restando demandate in sede amministrativa le verifiche sull'effettiva sussistenza dell'obbligo di pagamento (cfr. Cass. n. 26907/2018, Cass. n. 13055/2018).

PQM

La Corte definitivamente pronunciando sull'appello proposto da *Parte_1*
[...] nei confronti di *Controparte_1* contro la sentenza

resa tra le parti dal Tribunale di Catanzaro n. 865/2023 pubblicata in data 31/05/2023, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma l'impugnata sentenza;
2. condanna parte appellante alla rifusione delle spese di lite in favore di parte appellata che liquida in € 14.317,00 per compensi, oltre rimborso forfettario Iva e Cpa come per legge,
3. dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 *quater*, DPR 115/2002 per porre a carico dell'appellante l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello, se dovuto.

Così deciso da remoto nella camera di consiglio della Corte d'Appello di Catanzaro sezione Prima civile in data 30 gennaio 2026.

Il Presidente est.

dott.ssa Claudia De Martin