



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
La Corte d'Appello di Catanzaro
Sezione Prima Civile

Riunita in camera di Consiglio da remoto e composta dai seguenti magistrati:

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| 1) Dott.ssa Anna Maria Raschellà | Presidente |
| 2) Dott.ssa Adele Foresta | Consigliere rel. |
| 3) Dott.ssa Alessandra Petrolo | Consigliere |

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa in grado di appello iscritta al n. 1242 del ruolo generale contenzioso ordinario dell'anno 2019 trattenuta in decisione all'udienza del 2 dicembre 2025, sostituita con il deposito di note di trattazione ex art. 127-ter c.p.c., giusta decreto del Presidente di Collegio del 13 novembre 2025, avente ad oggetto l'appello avverso la sentenza n. 345/2019 emessa dal Tribunale di Castrovillari in data 12.05.2019, pubblicata il 13.05.2019, vertente

TRA

Parte_1 (cod. fisc. C.F._1), rappresentato e difeso, in virtù di procura in atti, dall'avv. Gianni Ferrara presso il cui studio, sito in Senise (PT) al Corso Vittorio Emanuele n. 91, ha eletto domicilio;

=APPELLANTE =

CONTRO

Controparte_1 (cod. fisc.: C.F._2), rappresentato e difeso, in virtù di procura in atti, dall'avv. Gianpaolo Raia presso lo studio del quale sito in Cosenza via Alimena n. 92, ha eletto domicilio;

=

APPELLATO =

E

Controparte_2 (cod. fisc. C.F._3), rappresentata e difesa, in virtù di procura in atti, dall'avv. Giovanni Battista Gallo presso lo studio del quale sito in Cassano All'Ionio (CS) Via Terme n. 33, ha eletto domicilio;

= APPELLATA-APPELLANTE INCIDENTALE =

Sulle seguenti conclusioni:

per l'appellante Parte_1 rassegnate nell'atto introduttivo, al quale le parti si sono riportati nelle note di trattazione: *“impugna e contesta tutto quanto ex adverso esposto, dedotto, eccepito e richiesto, e che si chiede venga rigettato, quindi, riportandosi integralmente a tutti i propri atti, insiste in tutto quanto ivi contenuto facendo rilevare come a mezzo delle circostanze e documentazione fornite dall'appellante sia dimostrata la fondatezza del proposto appello. Ancora una volta precisa le proprie conclusioni riportandosi a quanto già rassegnato nei depositati, atti che qui si devono intendere integralmente riportati e trascritti, con vittoria di spese e competenze del doppio grado di giudizio, e con rigetto di ogni contraria deduzione, eccezione, difesa e richiesta.”.*

per Controparte_1 rassegnate nell'atto introduttivo, al quale la parte si è riportata nelle note di trattazione: *“Voglia la Corte D'Appello adita, dichiarare l'appello inammissibile ovvero rigettarlo perché infondato in fatto e in diritto. Con vittoria di spese e competenze di lite.”.*

per Controparte_2 rassegnate nell'atto introduttivo, al quale la parte si è riportata nelle note di trattazione: *“Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello di Catanzaro adita, contrariis reiectis: rigettare l'appello proposto per i motivi di cui in narrativa perché infondato in fatto ed in diritto, condannare Parte_2 al pagamento della somma di €.13.763,50, per le motivazioni di cui sopra. Con vittoria di spese e competenze del presente grado di appello, oltre accessori di legge da distrarre”.*

PREMESSA IN FATTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, Controparte_1 , nella premessa di aver stipulato con Parte_1 un contratto preliminare di compravendita in data

5.7.2000, adiva il Tribunale di Castrovillari chiedendo che fosse accertato l'inadempimento di quest'ultimo ed emessa pronuncia *ex art.* 2932 c.c., con conseguente trasferimento coattivo della proprietà dell'immobile sito in Cassano allo Ionio, località Sibari, Via Giambico, identificato al Fg. 43, p.lla 668 sub 2, previo versamento del residuo prezzo pattuito.

L'attore chiedeva, inoltre, la condanna del convenuto al risarcimento del danno, da liquidarsi equitativamente.

Si costituiva in giudizio *Parte_1*, il quale eccepiva la improcedibilità, la nullità e la infondatezza della domanda e spiegava domanda riconvenzionale tesa ad ottenere che il Tribunale dichiarasse "sciolta" la scrittura privata oggetto di causa per fatto imputabile all'attore e lo condannasse al pagamento della somma di euro 33.232,38 a titolo di canoni di locazione, oltre rivalutazione e interessi.

Si costituiva in giudizio anche *Controparte_2* chiamata in causa quale coniuge del convenuto in regime di comunione legale all'epoca dei fatti oggetto di controversia, la quale si associava integralmente alla domanda attorea e deduceva che l'immobile oggetto di lite era stato acquistato da entrambi essi coniugi con atto notarile del 21 febbraio 1988 e che, pertanto, essa rivestiva la qualità di comproprietaria del bene. Esponeva anche che il convenuto *Pt_1*, suo ex marito, aveva stipulato all'insaputa di essa chiamata il preliminare di compravendita con *Controparte_1*, incassando e trattenendo per sé tutti i pagamenti parziali effettuati dal promissario acquirente, senza versarle alcunché, nonostante la comproprietà dell'immobile. Chiedeva, pertanto, che il Tribunale ordinasse all'attore il versamento del residuo prezzo concordato, pari a euro 13.763,50, in suo favore, ribadendo di non aver ricevuto alcun importo derivante dai pagamenti già effettuati in relazione alla compravendita.

All'esito dell'istruttoria – limitata alle sole produzioni documentali – il Tribunale di Castrovillari, con sentenza n. 345/2019 emessa e pubblicata il 13.05.2019 accoglieva integralmente la domanda proposta da *Controparte_1*, trasferendo in suo favore, ai sensi dell'art. 2932 c.c., la piena proprietà dell'immobile sito in Cassano allo Ionio, località Sibari, Via Giambico, Fg. 43, p.lla 668, sub 2, di mq 225, subordinatamente al rilascio della dichiarazione di regolarità del bene e al pagamento del residuo prezzo. Ordinava, altresì, la trascrizione della sentenza, una volta divenuta definitiva e previo avveramento delle condizioni indicate, e condannava *Pt_3*

[..]

[...] alla rifusione delle spese processuali.

Rigettava, infine, la domanda di *Controparte_2* con compensazione delle relative spese.

A simile approdo il Tribunale perveniva, previo rigetto dell'eccezione di prescrizione sollevata dal convenuto, argomentando in merito alla validità del preliminare di vendita, pur avente ad oggetto un bene in comunione legale e pur essendo stato sottoscritto da uno solo dei coniugi, alla luce del fatto che nessuna azione ex art. 164 c.c. risultava intrapresa dal coniuge pretermesso, il quale, anzi, costituendosi in giudizio, aveva aderito alla domanda attorea. Richiamava, sul punto, il consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui, in regime di comunione legale, il consenso dell'altro coniuge costituisce negozio autorizzativo volto a rimuovere un limite al potere dispositivo del coniuge alienante, la cui mancanza configura un vizio che può essere fatto valere ai sensi dell'art. 184 c.c., solo entro un anno dalla conoscenza o dalla trascrizione dell'atto.

Accertava, pertanto, che la coniuge comproprietaria *Controparte_2* costituitasi in giudizio, aveva aderito alla domanda attorea, determinando la piena sanatoria di ogni vizio formale connesso alla mancata prestazione del suo consenso.

Riteneva, dunque, che il preliminare fosse valido e che il convenuto *Parte_1* si fosse reso inadempiente rispetto all'obbligo di contrarre, non avendo dato seguito alla stipula del definitivo, malgrado i reiterati inviti del promissario acquirente.

Quanto alla dedotta essenzialità del termine, invocata dal convenuto, il Tribunale reputava che l'espressione "*entro e non oltre*", contenuta nell'accordo, non fosse sufficiente a conferirgli natura essenziale, non emergendo elementi idonei a dimostrare la volontà delle parti di considerare priva di utilità economica la stipula tardiva. Aggiungeva anche che, pur qualificando il termine come essenziale, in ogni caso la condotta tenuta dalle parti successivamente allo spirare di detto termine integrava una rinuncia implicita, ai sensi dell'art. 1457 c.c..

Ritenuti, quindi, esistenti i presupposti necessari per la pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c., il Tribunale accoglieva la relativa domanda attorea, evidenziando, però, che la sentenza sostitutiva non poteva produrre effetti ulteriori rispetto al contratto definitivo e che, pertanto, l'effetto traslativo doveva essere subordinato al deposito della dichiarazione di conformità del bene.

Riteneva, altresì, soddisfatto il requisito dell'offerta della controprestazione, avendo l'attore già versato gli acconti dovuti e offerto il pagamento del saldo.

Quanto alle domande spiegate da **Controparte_2** il Tribunale le respingeva assumendo che le situazioni patrimoniali tra i coniugi si definiscono non con l'omologa della separazione bensì con lo scioglimento di comunione.

Avverso detta pronuncia interponeva appello **Parte_1**, affidando il gravame a quattro motivi.

Con il primo motivo di impugnazione, l'appellante deduceva che l'attribuzione ad esso convenuto dell'*"inadempimento dell'obbligo di trasferimento del bene"* risultava ingiusta, poiché il Tribunale aveva fondato tale valutazione sull'assunto che esso **Pt_1** non avesse inteso stipulare il definitivo *"a fronte di inviti"* della parte promissaria acquirente. Di contro – sosteneva l'appellante – dagli atti non emergerebbero raccomandate valide né, in generale, comunicazioni idonee a configurare una messa in mora o un invito formale a contrarre: ciò in quanto l'unico plico prodotto in giudizio era chiuso, non diretto al convenuto e di contenuto sconosciuto.

Con il secondo motivo di gravame, l'appellante censurava la sentenza di primo grado per non avere, il Tribunale, indagato circa la natura essenziale del termine stabilito dalle parti, osservando che, nella fattispecie, sarebbe stata *"evidente la fissazione con essenzialità del termine specie a pro del convenuto"*, con conseguente risoluzione del contratto allo spirare del termine.

Con il terzo motivo di appello, sempre in tema di essenzialità del termine pattuito, lo **Pt_1** criticava la pronuncia impugnata per non avere considerato che, non solo alla luce del tenore letterale dell'accordo ma *"soprattutto, tenuto conto della natura e dell'oggetto del contratto"*, emergeva siccome *"inequivocabile la volontà delle parti considerare ormai perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine"*. Ciò in quanto *"chi intende dotarsi di un immobile associa tale scelta a contingenze circoscritte nel tempo"* che consentono un margine di tolleranza temporale ma non una stasi di più anni. D'altra parte – prosegue l'appellante – il Tribunale avrebbe errato nel ritenere che il **CP_1** avesse corrisposto quasi integralmente il prezzo, rimanendo debitore di un debito residuo irrisorio, atteso che, quanto alle copie degli assegni prodotte dalla controparte, sarebbero rimaste incerte firme, destinatari e causali. Inoltre, il **CP_1** condurrebbe già in locazione l'immobile e, quindi, non

avrebbe bisogno di acquistarlo: *“dal 30/10/2000 al febbraio 2008 il contratto di promessa di vendita si è tramutato in contratto di locazione”*.

Con l'ultimo motivo di gravame, l'appellante contestava le valutazioni del Tribunale in ordine ai versamenti eseguiti dal promissario acquirente e all'insussistenza di un ritardo nella prestazione prevista a suo carico. In particolare, l'appellante sosteneva che erano stati documentati solo acconti (lire 20.000.000 alla conclusione del compromesso; lire 8.300.000 e lire 6.000.000 in data 30.11.2000 e lire 5.000.000 in data 8.11.2000), complessivamente inferiori alla metà del prezzo pattuito, e che, dopo il 31/12/2000, sarebbe cessato ogni pagamento. Pertanto, a dire dell'appellante, sarebbe erronea l'affermazione del Tribunale secondo cui *“il CP_1 ha corrisposto il dovuto e si è impegnato a versare il residuo saldo contestualmente al rogito, sicché non vi è ritardo nella prestazione”*, nonché l'affermazione secondo cui il residuo fosse *“irrisorio”* rispetto al versato. Non potrebbero, invece, assumere rilevanza probatoria le copie di assegni prodotti dalla parte attrice, in quanto il processo non avrebbe chiarito la paternità della sottoscrizione, lo scopo dell'amissione dei titoli e chi li avrebbe incassati. Concludeva, quindi, nei termini sopra riportati.

Si costituiva in appello *Parte_1* il quale, in via preliminare, eccepiva l'inammissibilità dell'appello per omessa notifica dell'impugnazione a *CP_2* [...] già parte del giudizio di primo grado quale litisconsorte necessaria, e l'inammissibilità dell'appello ai sensi degli artt. 342 e 348-bis c.p.c., per mancanza di specifiche censure alla sentenza impugnata e per assenza di una ragionevole probabilità di accoglimento del gravame.

Nel merito, argomentava in ordine all'infondatezza dell'avversa iniziativa processuale, di cui domandava la reiezione, deducendo, in sintesi che: nel corso del primo grado l'appellante non aveva mai contestato di avere ricevuto inviti a concludere il definitivo né aveva avanzato contestazioni in merito alla raccomandata con la quale egli e la *CP_2* erano stati convocati innanzi al Notaio, sicché, in applicazione del disposto di cui all'art. 115 c.p.c., ne conseguiva che il fatto doveva ritenersi provato; il preliminare risultava validamente sottoscritto e gli acconti versati erano documentati e riconosciuti, essendo rimasto generico (e comunque tardivo) il disconoscimento delle sottoscrizioni ai sensi dell'art. 214 c.p.c., mentre il residuo, qualificato dal Tribunale come non ostativo all'accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c., incideva soltanto quale

condizione dell'effetto traslativo; il termine per la conclusione del definitivo non poteva reputarsi essenziale, non essendo sufficiente, a tal fine, la clausola “entro e non oltre” e, in ogni caso, la condotta del promissario acquirente, caratterizzata da reiterati inviti e dalla convocazione per la stipula del definitivo, valeva come rinuncia implicita ad avvalersi dell'eventuale essenzialità; nel resto le argomentazioni spese nell'appello erano infondate e la sentenza corretta nei suoi passaggi argomentativi e nelle sue statuizioni finali.

A seguito di integrazione del contraddittorio, ex art. 331 c.p.c., disposta dalla Corte, si costituiva, altresì, *Controparte_2* la quale richiama integralmente le difese già svolte in primo grado e ribadiva di non aver percepito alcuna parte degli acconti incassati da *Pt_1*.

Nel dichiarare la propria adesione alla domanda proposta da *Controparte_1* insisteva per il pagamento, in suo favore, della residua somma dovuta (euro 13.763,50) e concludeva chiedendo il rigetto dell'appello perché infondato, nonché la condanna di *Parte_2* al pagamento della predetta somma, con vittoria di spese.

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 2 dicembre 2025, sostituita con il deposito di note scritte ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c., la causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni rassegnate dalle parti, previa concessione dei termini massimi di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e di memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente esaminata l'eccezione, sollevata dall'appellato *CP_1*, di inammissibilità dell'appello per omessa notifica dell'impugnazione a [...] *CP_2*

L'eccezione è infondata.

Nei casi di litisconsorzio necessario, infatti, la mancata evocazione in giudizio di uno dei litisconsorti non determina l'inammissibilità dell'impugnazione, bensì impone al giudice di disporre l'integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 331 c.p.c. ovvero, a seconda dei casi, ai sensi dell'art. 332 c.p.c..

Nel caso di specie, la Corte ha disposto siffatta integrazione con ordinanza del 4 giugno 2025 e l'ordine è stato eseguito dall'appellante, tanto che la *CP_2* si è costituita: ciò ha comportato la sanatoria dell'originario vizio.

L'eccezione deve pertanto essere rigettata.

Anche l'eccezione di inammissibilità dell'appello, per difetto dei requisiti di cui all' art. 342 c.p.c., sollevata dall'appellato CP_1 , è infondata.

Ed invero, dalla lettura dell'atto introduttivo, si evince che l'appellante ha indicato gli *errores* in cui, a suo dire, sarebbe incorso il Tribunale, così consentendo un'adeguata individuazione delle questioni e dei punti contestati della pronuncia impugnata, delle circostanze da cui deriva la violazione di legge e la loro rilevanza ai fini della decisione, nonché offrendo specifiche argomentazioni utili a confutare il percorso motivazionale del primo Giudice.

Del resto, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con ordinanza n. 36481 del 13.12.2022, ha recentemente chiarito che *“l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo Giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della “revisio prioris instantiae” del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata.”*

Nel caso di specie l'appellante, alla luce del principio stabilito dalla Suprema Corte, ha adeguatamente assolto all'onere di indicare le parti della sentenza di primo grado che costituiscono oggetto di gravame e le modifiche che ha inteso richiedere alla valutazione delle prove e all'applicazione di norme di legge compiute dal giudice di primo grado, con l'indicazione delle circostanze da cui deriva la violazione della legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata.

Ne consegue che l'atto di appello rispetta i requisiti imposti dall'art. 342 c.p.c. e l'eccezione deve essere rigettata.

Nel merito l'appello deve essere rigettato.

Come correttamente rilevato dalla difesa dell'appellato CP_1 , quest'ultimo, sin dalla citazione introduttiva del primo grado, ha dedotto di avere più volte richiesto, con missive, al promittente venditore di procedere alla conclusione del definitivo, aggiungendo, poi, di avergli inoltrato raccomandata del 28.9.2007 invitandolo presso il Notaio per la data del 22.10.2007, al quale incontro fu presente la sola CP_2

unitamente all'acquirente. Simile specifica deduzione non risulta essere stata mai, altrettanto specificamente, contestata dall'appellante, il quale mai ha negato di essere stato diffidato dall'acquirente alla stipula del definitivo, indipendentemente dalla ricezione della raccomandata contenente l'invito, non ritirata dall'appellante, assente al passaggio del postino. Pertanto, il dato di fatto in questione – ossia i diversi inviti alla stipula del rogito rivolti dal *CP_1* – deve ritenersi provato, in quanto l'assenza di contestazione ha sollevato da controparte dell'onere di dimostrare la circostanza. Correttamente, quindi, il Tribunale ha ritenuto che l'inadempimento di *Pt_1* risultasse “*incontroverso*”.

Peraltro, anche a voler prescindere dall'esistenza o meno di inviti stragiudiziali, da parte dell'appellato, va rammentato che, in caso di azione di adempimento (quale è la domanda ex art. 2932 c.c.), la parte attrice ha l'onere di dimostrare il titolo e allegare l'altrui inadempimento ma non quello di dimostrare di aver previamente posto in mora la controparte o di averla previamente invitata alla stipula del definitivo.

A tal proposito la Suprema Corte ha chiarito che l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto non è condizionata alla preventiva costituzione in mora dell'obbligato (Cass. Civ. n. 8623 del 1991).

D'altronde, il rifiuto di adempiere è conclamato alla stregua del contenuto della difesa dell'appellante che giammai si è dichiarato disponibile ad adempiere, contestando, anzi, la fondatezza dell'altrui richiesta.

Il motivo di appello è, pertanto, infondato.

I motivi secondo e terzo possono essere esaminati congiuntamente, in quanto entrambi attengono alla dedotta essenzialità del termine per la stipula del rogito. Essi sono infondati.

L'assunto dell'appellante secondo cui il Tribunale non avrebbe svolto alcuna valutazione in ordine alla natura essenziale del termine è radicalmente infondato ed è formulato in modo tale da porsi ai limiti dell'inammissibilità.

L'appellante, infatti, non si confronta minimamente con la motivazione della sentenza impugnata, la quale ha espressamente chiarito che la mera espressione “*entro e non oltre*” non è di per sé sufficiente a qualificare un termine come essenziale, in assenza di ulteriori elementi, desumibili dal contratto o dalla natura della prestazione, idonei a rivelare un interesse qualificato delle parti alla tempestività della conclusione.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che il termine “essenziale”, ai sensi dell’art. 1457 c.c., ricorre quando, per volontà delle parti o per la natura dell’obbligazione, la prestazione non è più utile dopo la scadenza del termine. La valutazione dell’essenzialità non può basarsi su formule di stile, ma deve emergere dalla volontà effettiva delle parti e dall’interesse perseguito (Cass. 10 dicembre 2019, n. 32238). In tal senso, la risoluzione del contratto opera di diritto con il semplice decorso del termine essenziale, senza necessità di ulteriori atti, quando la prestazione, dopo la scadenza, non ha più utilità per il creditore (cfr. Cass. 31 gennaio 2019, n. 2969; Cass. 26 novembre 2021, n. 36918).

E, tuttavia, nel caso in esame, l’appellante non indica i motivi per i quali, decorso il termine, la prestazione (ossia il trasferimento) non avrebbe avuto più alcuna utilità per le parti, e, in particolare, per l’appellante stesso (posto che egli assume che il termine fosse essenziale a proprio beneficio). Simile interesse, infatti, deve risultare in modo oggettivo e deve essere correlato alla specifica natura della prestazione dedotta in contratto (il tipico caso di scuola è la prestazione avente ad oggetto il confezionamento di un abito da sposa, in cui il termine – rappresentato dalla data del matrimonio – ha natura essenziale in ragione della tipologia di prestazione).

Il motivo si risolve pertanto in un’affermazione apodittica, priva di qualsiasi riferimento concreto al contenuto del preliminare; l’appellante, invero, si è limitato a richiamare astratti principi di diritto, senza rapportarli alle concrete pattuizioni negoziali.

Peraltro, disancorata da qualsiasi logica e addentellato normativo è l’affermazione per la quale, poiché il `CP_1` si troverebbe, all’attualità, a condurre in locazione l’immobile oggetto di compravendita (circostanza, peraltro, meramente dedotta), egli non avrebbe, quindi, bisogno di acquistarlo (come se la locazione e la compravendita fossero titoli negoziali tra loro equivalenti), né si spiega come un contratto preliminare di vendita possa “tramutarsi” in un contratto di locazione col decorso del tempo: l’irragionevolezza di simile salto logico non richiede ulteriore approfondimento.

D’altronde, come correttamente rilevato dal Tribunale, vi sono elementi di fatto che denotano il carattere non essenziale del termine o, comunque, la rinuncia a detta essenzialità (ammesso che un’essenzialità sia ipotizzabile) e che risultano dimostrati documentalmente e non contestati (anzi, esplicitamente ammessi anche nell’appello): l’appellante, in data 8.11.2000, e, quindi, dopo la scadenza del termine pattuito per la

conclusione del definitivo (30.10.2000) ha accettato il pagamento di un ulteriore acconto di lire 5.000.000, rilasciandone quietanza; inoltre, le parti, in data 30.11.2000 (e, quindi, dopo la scadenza del termine del 30.10.2000) hanno prorogato di comune accordo al 30.12.2000 il termine stabilito per la stipula del definitivo e l'appellante ha ricevuto due ulteriori acconti. La condotta delle parti denota, all'evidenza, che il termine del 30.10.2000 non era per nulla essenziale e, comunque, quand'anche lo fosse stato (circostanza, questa non riscontrabile dal contenuto dell'accordo), le parti vi hanno rinunciato, avendo l'una eseguito e l'altra accettato la prestazione dopo la scadenza e avendo, finanche, inteso prorogare la data. Peraltro, la non essenzialità anche del termine prorogato è ulteriormente dimostrata dalla circostanza – su cui si tornerà più approfonditamente da qui a breve – che l'appellante abbia accettato pagamenti anche nei primi mesi del 2001 (cfr. copie di tre assegni datati tra gennaio e febbraio 2001, allegati al compromesso), rilasciando quietanza per l'ulteriore acconto così versato. In ogni caso, l'accettazione di tali pagamenti costituisce implicita ma significativa rinuncia ad avvalersi dell'essenzialità anche del termine prorogato, ove mai detta essenzialità sia predicabile, atteso che la giurisprudenza di legittimità è concorde nel ritenere che la previsione di un termine essenziale in un contratto non preclude alla parte interessata di rinunciare, anche tacitamente, ad avvalersene, in particolare accettando un adempimento tardivo, che costituisce comportamento concludente inequivoco se non accompagnato da riserve espresse (cfr. Cass. 10 dicembre 2019, n. 32238).

Non merita accoglimento neppure l'ultimo motivo di gravame.

Ritiene l'appellante che erroneamente il tribunale avrebbe considerato, tra i pagamenti eseguiti dal CP_1 , anche le somme portate dagli assegni di cui sarebbe rimasta incerta provenienza e causale.

In effetti, sia pure non a chiare lettere ma comunque, inequivocabilmente, il Tribunale ha tenuto conto di quei pagamenti, nella misura in cui ha affermato che il debito residuo sarebbe marginale.

E tanto ha fatto correttamente. Difatti, il Tribunale, nel corso del giudizio, con ordinanza del 16.3.2013, ha rigettato l'istanza di verifica, revocando la precedente ordinanza con la quale era stata ammessa la verifica delle sottoscrizioni apposte a tergo degli assegni e disposta c.t.u. grafologica, assumendo che l'appellante non avesse disconosciuto in modo chiaro, inequivoco e formale la sottoscrizione apposta sul retro

degli assegni.

L'ordinanza in parola e il suo contenuto – con le conseguenze che ne sono derivate in punto di utilizzabilità dei documenti oggetto di contestazione – non si è tradotta in specifico motivo di gravame avverso la sentenza che ne è conseguita e di cui costituisce presupposto logico-giuridico, di talché le determinazioni del Tribunale contenute nella citata ordinanza sono ormai incontestabili.

Ne consegue che, ritenuta la genericità della contestazione e, quindi, la piena utilizzabilità, ai fini probatori, degli assegni in questione, corretta è la conseguenza logica che il Tribunale ne ha tratto.

Peraltro, assume rilievo dirimente il fatto che la contestazione – espressa in modo generico – in ordine alla sottoscrizione per girata non si è accompagnata ad una contestazione circa la sottoscrizione della quietanza di pagamento, posta – come le altre precedenti – in calce al compromesso e che risulta firmata dallo **Pt_1**, con cui questi dava atto di avere ricevuto, tramite gli assegni in parola, un ulteriore acconto dall'appellato.

Correttamente, quindi, il Tribunale ha ritenuto dimostrato anche il pagamento, tramite i tre assegni, quietanzato, non risultando elementi di segno contrario. Sul punto assume rilievo la circostanza che lo **Pt_1** non abbia mai dedotto che gli assegni non siano stati incassati (da lui personalmente o da altri per lui o per estinguere un proprio debito). In presenza della ricezione degli assegni e di attestazione della loro imputazione ad acconto, quand'anche la si qualifichi siccome mera dichiarazione di scienza (Cass. n. 12685 del 09/05/2024), l'appellante avrebbe avuto l'onere quantomeno di contestare non già la provenienza e la causale dei titoli (che aveva accettato), bensì il loro incasso, diretto o indiretto.

In mancanza, deve ritenersi incontestata l'avvenuta percezione delle somme.

Infine, quanto alla deduzione secondo cui non vi sarebbero stati ulteriori pagamenti dopo il 30.12.2000 (circostanza, questa, peraltro, come illustrato, non rispondente al vero) – che pare alludere ad un inadempimento dell'appellato – va rimarcato che la data del 30.12.2000 non costituiva il termine per il versamento del residuo prezzo, bensì il termine — non essenziale — fissato per la stipula del definitivo, mentre il pagamento del saldo doveva avvenire contestualmente alla stipula del contratto definitivo. Quindi, a ben vedere, il **CP_1** aveva, alla data del 30.12.2000, adempiuto anzitempo alla propria

prestazione, corrispondendo ulteriori acconti rispetto a quell'unico pagamento anticipato (contestuale al preliminare) previsto nell'accordo. Di talché, per un verso, correttamente il Tribunale ha ritenuto non ravvisabile, in capo al promissario acquirente, alcun ritardo nella prestazione e, per altro verso, non può ritenersi un inadempimento del CP_1 per il pagamento del residuo – di cui ha fatto offerta in giudizio – in mancanza della stipula del rogito e del definitivo acquisto traslativo del bene.

L'appello spiegato da Parte_1 va, quindi, rigettato.

Infine, con riferimento alla posizione di Controparte_2 deve rilevarsi che la domanda da questa riproposta in grado di appello – volta a ottenere la condanna di Parte_2 al pagamento della somma di euro 13.763,50 – integra a tutti gli effetti un appello incidentale, indipendentemente dalla qualificazione soggettiva che la parte ha inteso attribuirle. Tale domanda, infatti, è diretta ad ottenere una riforma della statuizione di rigetto della domanda contenuta nella sentenza di primo grado, assumendo quindi natura devolutiva rispetto a un capo della decisione di prime cure ulteriore e diverso da quelli gravati con l'appello principale.

L'appello incidentale in parola deve, tuttavia, essere dichiarato inammissibile, poiché la costituzione della parte è avvenuta oltre il termine perentorio dei venti giorni prima dell'udienza di comparizione, previsto dall'art. 343, comma 1, c.p.c. per la proposizione dell'impugnazione incidentale.

Anche sotto questo profilo, quindi, la sentenza impugnata va confermata.

Le spese del presente grado nel rapporto processuale tra l'appellante e l'appellato CP_1 seguono la soccombenza dell'appellante e vengono liquidate in dispositivo ex DM 147/22 secondo lo scaglione di valore della causa (da euro 26.000 a euro 52.000, in ragione del valore dell'immobile come risultante dal preliminare, ex art. 15 ult. co. c.p.c.), in applicazione valori minimi, in ragione della semplicità delle questioni di fatto e di diritto trattate.

Nel rapporto processuale tra l'appellante e l'appellata CP_2 la soccombenza di entrambi impone la compensazione integrale delle spese, che vanno compensate anche nel rapporto processuale tra l'appellante incidentale e l'appellato CP_1, attesa la sostanziale adesione della CP_2 alle ragioni dell'appellato.

Il rigetto integrale dell'impugnazione principale e di quella incidentale comporta la declaratoria, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.p.r. n. 115/2002, dell'obbligo

dell'appellante principale e dell'appellante incidentale di pagare l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello eventualmente dovuto per l'appello principale e incidentale, mentre restano demandate in sede amministrativa le verifiche sull'effettiva sussistenza dell'obbligo di pagamento (cfr. Cass.13055/18).

P.Q.M.

La Corte di Appello di Catanzaro sezione prima civile definitivamente decidendo sull'appello proposto da *Parte_1* nei confronti di *Controparte_1* [...] e *Controparte_2* avverso la sentenza n. 345/2019 emessa dal Tribunale di Castrovillari in data 12.05.2019, pubblicata il 13.05.2019, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. rigetta l'appello principale proposto da *Parte_1* e dichiara inammissibile l'appello incidentale proposto da *Controparte_2* e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata;
2. condanna l'appellante *Parte_1* alla rifusione, in favore di [...] *Controparte_1*, che liquida in euro 4.996,00 per compensi, oltre rimb. forf. gen, c.p.a. e Iva;
3. compensa integralmente le spese nei restanti rapporti processuali;
4. dichiara che sussistono i presupposti di cui all'art.13 comma 1-quater del DPR 115/02, per porre a carico dell'appellante principale e dell'appellante incidentale l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione principale e per l'impugnazione incidentale.

Così deciso da remoto nella camera di consiglio della Prima sezione civile della Corte d'Appello di Catanzaro del 29.4.2026.

Il Consigliere est.
dott.ssa Adele Foresta

Il Presidente
dott.ssa Anna Maria Raschellà