



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI MESSINA
Sezione II civile

Composta dai magistrati:

dott.ssa Vincenza RANDAZZO	Presidente
dott. Giuseppe MINUTOLI	Consigliere
dott. Arturo OLIVERI	Giudice ausiliario relatore

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al R.G. n. 307 dell'anno 2023 posta in decisione con ordinanza del 20/03/2026 ex art. 127 ter c.p.c., vertente

TRA

Parte_1, nata a Capo d'Orlando (ME) il 24/10/1953 (C.F. *C.F._1*), rappresentata e difesa dall'Avv. Walter Mangano (*Email_1*) ed elettivamente domiciliata nel suo studio in Capo d'Orlando, Via S. Quasimodo n. 12, giusta procura in atti, ammessa al gratuito patrocinio a spese dello Stato con provvedimento dell'Ordine degli Avvocati di Messina n. 180 del 12/03/2025

APPELLANTE

E

CP_1 nata a Messina il 15/10/1971, (C.F. *C.F._2*), elettivamente in Palermo (PA) via A. Pasculli n. 12, presso lo studio dell'Avv. Pierluigi Fauzia del foro di Palermo (*Email_2*) che la rappresenta e difende in virtù di procura in atti

APPELLATA

L'agenzia *Controparte_2*, corrente in Palermo nella via Quintino Sella n.68, n. iscrizione REA PA1502, in persona del titolare p.t. Sig. *Controparte_2* (C.F. *C.F._3*) elettivamente domiciliata in

Palermo, Viale Croce Rossa n. 33, presso lo studio dell'Avv. Andrea Capone
Email_3 che la rappresenta e difende per procura in atti.

APPELLATA

Avverso la sentenza non definitiva n. 782/2022 resa il 07/11/2022 nel procedimento R.G.302/2021 dal Tribunale di Patti.

OGGETTO: risoluzione contratto.

Conclusioni rese in modalità cartolare: i procuratori delle parti chiedono la decisione della causa.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 18/02/2021 CP_1 ha convenuto in giudizio Parte_1 esponendo di avere ricevuto e accettato, in data 12/07/2019, una proposta di acquisto formulata dalla convenuta in data 11/07/2019, redatta sul modello predisposto dall'Agenzia "Case & Stili Immobiliari" di Controparte_2 avente ad oggetto la propria unità immobiliare sita in Capo D'Orlando, Via Vittorio Veneto n. 127, catastalmente identificata al foglio 20 particella 640 sub 10, per il prezzo complessivo di Euro 260.000,00 e con fissazione della stipula del rogito notarile per il giorno 30/10/2019; che la proponente Parte_1 dopo aver versato la somma di Euro 10.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, con successivi tre bonifici ha integrato la caparra confirmatoria fino al raggiungimento dell'importo totale di Euro 60.000,00; che la stessa ha ottenuto la detenzione anticipata del bene promesso in vendita; che con scrittura del 28/10/2019 la convenuta Parte_1 dato atto di aver versato *medio tempore* la complessiva somma di Euro 60.000,00 quale "*caparra confirmatoria prevista al punto 2 a) della proposta d'acquisto*", ha chiesto la concessione di una proroga per la stipula del rogito notarile "*entro e non oltre al 30/11/2019*", impegnandosi a versare entro 20 giorni "*una ulteriore somma pari ad Euro 20.000,00 a titolo di caparra confirmatoria*"; che con e-mail del 26/11/2019 ha chiesto di posticipare ulteriormente il rogito al 10/12/2019 "*per motivi strettamente personali*" ed ancora, con altra successiva e-mail del 09/12/2019 ha chiesto un nuovo posticipo alla data del 28/02/2020 per la stipula del contratto definitivo di compravendita; di avere depositato il 26/02/2020 istanza di mediazione in ordine alla questione del rilascio dell'immobile e della risoluzione del preliminare; che la mediazione ha avuto esito

negativo; che con successiva raccomandata ricevuta il 14/09/2020 **Parte_1** è stata invitata a presenziare innanzi al Notaio **Persona_1** in Palermo per il 30/09/2020 al fine di procedere alla stipula del rogito, precisando la non prorogabilità del termine ed avvertendo che, in caso di mancata stipula, sarebbe stato esercitato *“il diritto di recedere dal contratto, trattenendo le somme versate a titolo di caparra confirmatoria ex art.1385 c.c., con immediata liberazione dell’immobile, salvo il maggior danno”*; che alla data stabilita per il rogito la **Pt_1** non è comparsa e di ciò è stato redatto verbale poi registrato il 07/10/2020; che con lettera del 16/10/2020 spedita a mezzo raccomandata a/r ha comunicato la volontà di recedere dal contratto e di trattenere la caparra già versata di Euro 60.000,00, chiedendo altresì l’immediato rilascio del bene e riservando di agire per l’ulteriore differenza di Euro 20.000,00 di cui alla scrittura del 28/10/2020.

Tanto premesso l’attrice ha formulato le seguenti conclusioni:” *Accertare e dichiarare la legittimità del recesso contrattuale operato dall’attrice ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1385 C.C. ed il diritto di ritenzione della caparra confirmatoria già versata pari a Euro 60.000,00 - Condannare la convenuta al versamento dell’ulteriore importo di Euro 20.000,00 quale integrazione pattuita della caparra confirmatoria, oltre agli interessi legali dal 17.11.2019 all’effettivo saldo. - Ordinare alla sig.ra **Parte_1** il rilascio immediato dell’immobile sito in Capo D’Orlando, Via Vittorio Veneto n. 127, meglio catastalmente identificato al foglio 20 particella 640 sub 10, libero da cose e persone consegnando tutte le chiavi in suo possesso. - Ordinare, previa verifica dello stato dell’immobile de quo e di quanto l’arreda e correda, il suo ripristino a cura e spese della convenuta in ipotesi di accertate modifiche o alterazioni non conformi allo stato della consegna a suo tempo operata dalla promittente venditrice, autorizzando in difetto di adempimento l’On.le **CP_1** a provvedervi a spese della sig.ra **Parte_1** comunque con condanna di quest’ultima al risarcimento dei danni non eliminabili. - Condannare la convenuta al risarcimento dei danni conseguenti all’occupazione dell’immobile dal novembre 2019 al momento dell’effettivo rilascio, secondo il canone locatizio di mercato, che si indica nell’importo di Euro 1.200,00 mensili, oltre interessi, o in ogni caso nella misura che sarà determinata in corso di causa. - Condannare la convenuta, sempre per l’anzidetto titolo di danno, a rimborsare*

all'attrice le spese sostenute per soggiornare a Capo d'Orlando nel periodo corrispondente con l'occupazione illecita del bene de quo, nella misura documentata ed accertata in giudizio, oltre interessi dagli esborsi al saldo. -Condannare la convenuta al risarcimento del danno per effetto della non utile corresponsione, alla [...]

Controparte_2 , degli importi da quest'ultima ingiunti a titolo di provvigione e mediazione, pari a Euro 7.800,00 oltre a Euro 685,50 + accessori di legge, oltre alle spese sostenute per la difesa in giudizio. -Condannare la convenuta al pagamento delle spese processuali, ivi comprese quelle afferenti la procedura di mediazione. IN VIA ISTRUTTORIA si chiede ammettersi interrogatorio formale della sig.ra Parte_1 e prova testimoniale sui capitoli dedotti in narrativa (lettere da A a M), con riserva di successiva migliore articolazione”.

Nell'instaurato giudizio R.G. 302/2021 si è costituita la convenuta Parte_1 contestando la ricostruzione dei fatti operata da parte attrice ed eccependo l'inadempimento dell' CP_1 , poiché alla data del 09/12/2019 erano presenti, oltre l'iscrizione ipotecaria indicata nella proposta di acquisto, altra iscrizione in data 04/08/2011 per “*ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito*”, cancellata solo in data 20/01/2020 e altra ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 29/11/2011 per ½ sulla nuda proprietà del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato di cui fa parte l'appartamento promesso in vendita, formalità queste la cui esistenza era stata taciuta alla promissaria acquirente e che avrebbero giustificato il rifiuto di sottoscrivere il contratto di compravendita dell'immobile (compromesso da tali iscrizioni pregiudizievoli); la convenuta ha eccepito la mala fede della controparte e contestato la pretesa dell'indennità da occupazione abusiva. La convenuta ha formulato quindi le seguenti conclusioni:” 1) *IN VIA PRELIMINARE, autorizzare la convenuta, ai sensi dell'art. 269 c.p.c., a chiamare in causa (e quindi ad integrare il contraddittorio) la Controparte_2*

[...] , in persona del titolare legale rappresentante pro tempore sig. Controparte_2 C.F. C.F._3 corrente in Palermo nella via Quintino Sella n. 68, P. IVA P.IVA_1 , al fine di sentirla condannare a risarcire, garantire, tenere indenne e manlevare, anche in solido con l'attrice, la convenuta sig.ra Pt_1 [...] da ogni e qualsiasi sopravvenienza passiva derivante dalla proposizione

dell'odierno giudizio e pertanto, differire, sempre ai sensi dell'art. 269 c.p.c, la prima udienza di comparizione allo scopo di consentire la citazione del terzo nel rispetto dei termini di cui all'art. 163- bis c.p.c. e la relativa costituzione in giudizio; NEL MERITO: 2) in via principale ritenere e dichiarare nullo, annullare e comunque dichiarare privo di ogni efficacia, per fatto e colpa esclusivi della promittente venditrice CP_1 , la proposta d'acquisto-contratto preliminare di compravendita sottoscritto l'11/07/2019 dalla sig.ra Parte_1 e accettata il 12/07/2019 dalla sig.ra CP_1 , presso la Controparte_2 e per cui è causa e, per l'effetto, rigettare le domande attoree, poiché totalmente infondate in fatto e in diritto; 3) in via subordinata, ritenere e dichiarare la risoluzione, per fatto e colpa esclusivi della promittente venditrice CP_1 , della proposta d'acquisto-contratto preliminare sottoscritto l'11/07/2019 dalla sig.ra Parte_1 e accettata il 12/07/2019 dalla sig.ra CP_1 , presso la Controparte_2 [...] e per cui è causa e, per l'effetto, rigettare le domande attoree poiché totalmente infondate in fatto e in diritto; IN VIA RICONVENZIONALE 4) in via principale, in ipotesi di ritenuta e dichiarata nullità, annullamento, comunque inefficacia, per fatto e colpa della promittente venditrice, della proposta d'acquisto-contratto preliminare di compravendita sottoscritto l'11/07/2019 dalla sig.ra Pt_1 [...] e accettata il 12/07/2019 dalla sig.ra CP_1 , presso la [...] Controparte_2 e per cui è causa, ordinare la restituzione alla sig.ra Parte_1 da parte della sig.ra CP_1 della somma indebitamente percepita, pari a Euro 60.000,00 e ad essa corrisposta in vista della stipulazione del contratto di compravendita, oltre al risarcimento dei danni subiti e subendi dalla convenuta, nella misura di ulteriori Euro 60.000,00, uguale al maggiore importo che la promittente venditrice avrebbe dovuto corrispondere in caso di restituzione del doppio della caparra per suo inadempimento o nella maggiore o minore somma che sarà quantificata dal Giudice sulla base delle risultanze di causa o determinata dallo stesso in via equitativa, decurtandone in compensazione, ove vi sia condanna della convenuta alla corresponsione all'attrice di una somma a titolo di indennità per l'occupazione dell'immobile dal mese di novembre 2019 sino al momento del rilascio, quanto dovuto a detto titolo e nella misura determinata dal Tribunale sulla base degli importi mensili

*dei canoni di locazione così come risultanti dagli elementi di valutazione oggettivi acquisiti nel corso del giudizio o quanto eventualmente dovuto derivante da condanna della convenuta a qualunque titolo; 5) in ipotesi di ritenuta e dichiarata risoluzione, per fatto e colpa esclusivi della promittente venditrice, della proposta d'acquisto-contratto preliminare sottoscritto l'11/07/2019 dalla sig.ra **Parte_1** e accettata il 12/07/2019 dalla sig.ra **CP_1**, presso la **Controparte_2***

*[...] , ordinare alla sig.ra **CP_1** di restituire la somma di Euro 120.000,00 alla sig.ra **Parte_1** pari al doppio di quanto da quest'ultima corrispostole a titolo di caparra confirmatoria, oltre ulteriori eventuali danni così come provati in corso di causa o nella misura ritenuta dal Giudice in via equitativa, decurtandone, ove vi sia condanna della convenuta alla corresponsione all'attrice di una somma a titolo di indennità per l'occupazione dell'immobile dal mese di novembre 2019 sino al momento del rilascio, quanto dovuto a detto titolo e nella misura determinata dal Tribunale sulla base degli importi mensili dei canoni di locazione così come risultanti dagli elementi oggettivi di valutazione acquisiti nel corso del giudizio o quanto eventualmente dovuto derivante da condanna della convenuta a qualunque titolo".*

Autorizzata la chiamata in causa del terzo, si è costituita in giudizio anche [...] **Controparte_3** esponendo di avere posto in essere attività di intermediazione immobiliare nell'interesse e per conto di **Parte_1** e di **CP_1** [...], in relazione all'immobile per cui è causa; che, in particolare, in data 11/07/2019 ha ricevuto la proposta formulata da **Parte_1** per l'acquisto dell'immobile sopra specificato; che per effetto di tale proposta, **Parte_1** si è impegnata ad acquistare l'immobile della **CP_1** per l'importo complessivo di Euro 260.000,00 ed a corrispondere al mediatore la somma di Euro 10.400,00 a titolo di provvigione per l'intermediazione immobiliare, di cui in data del 30/07/2019 ha pagato l'importo di Euro 5.200,00, in acconto alla maggiore somma concordata; che sebbene la vendita dovesse concludersi entro il 30/10/2019, pochi giorni prima della scadenza del termine, le parti hanno richiesto nuovamente il suo intervento, al fine di predisporre una scrittura privata finalizzata alla concessione di una proroga di un mese del termine, che è stato, quindi, fissato al 30/11/2019; che anche tale termine è stato disatteso dalla

Pt_1 la quale ha comunicato di essere costretta ad invocare una nuova proroga, dapprima al 10/12/2019 e, successivamente, al 28/02/2020; che, a questo punto, CP_2 [...] ha richiesto il pagamento della residua somma di Euro 5.200,00, emettendo la fattura n.22 dell'11/12/2019, rimasta, però, insoluta.

Il terzo chiamato in causa ha rassegnato le seguenti conclusioni: *“IN VIA PRELIMINARE DI RITO - revocare il provvedimento di autorizzazione alla chiamata del terzo Controparte_2 ex art.177 c.p.c. per le ragioni di cui alla narrativa della presente comparsa; NEL MERITO - rigettare la domanda proposta dalla Sig.ra Parte_1 di garanzia e manleva nei confronti dell'agenzia immobiliare Controparte_2 IN VIA RICONVENZIONALE - ritenere e dichiarare dovuta la somma di Euro 5.200,00 in favore dell'agenzia [...] Controparte_2, a titolo di saldo residuo della provvigione concordata con la Sig.ra Parte_1 per l'anzidetta intermediazione immobiliare; - per l'effetto, condannare la Sig.ra Parte_1 al pagamento della somma di Euro 5.200,00 in favore dell'agenzia Controparte_2, a titolo di saldo residuo della provvigione concordata; - ritenere e dichiarare la responsabilità della Sig.ra Pt_1 per aver resistito in giudizio con colpa grave ex art.96 c.p.c. e condannare quest'ultima al relativo risarcimento del danno in favore dell'agenzia immobiliare [...] CP_2 di Controparte_2.*

- condannare la Sig.ra Pt_1 al pagamento delle spese del presente giudizio”.

La causa era istruita documentalmente e quindi con sentenza non definitiva del 07/11/2022 il Tribunale ha così deciso: *“1. rigetta le domande di nullità/annullamento e risoluzione per inadempimento del contratto preliminare oggetto di causa formulate in via riconvenzionale dalla convenuta; 2. in accoglimento delle domande formulate da parte attrice, accerta e dichiara la legittimità del recesso contrattuale operato dall'attrice ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 C.C. ed il diritto di ritenzione della caparra confirmatoria già versata pari a Euro 60.000,00; 3. condanna la convenuta al versamento dell'ulteriore importo di Euro 20.000,00 quale integrazione pattuita della caparra confirmatoria, oltre agli interessi legali dal 17.11.2019 all'effettivo saldo; 4. Ordina alla convenuta il rilascio immediato dell'immobile sito in Capo D'Orlando, Via Vittorio Veneto n. 127, identificato in catasto al foglio 20*

particella 640 sub 10, libero da cose e persone, consegnando tutte le chiavi in suo possesso. 5. rimette la causa sul ruolo come da separata ordinanza”.

Veniva poi disposta CTU finalizzata alla determinazione del valore locatizio del bene e quindi con successiva sentenza definitiva del 05/02/2025 il Tribunale ha così deciso: *“Accoglie la domanda di parte attrice di condanna della convenuta al risarcimento del danno da occupazione sine titolo e, per l’effetto, condanna Parte_1 al pagamento in favore di CP_1, di Euro 17.500,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla scadenza delle singole mensilità al soddisfo; rigetta le altre domande di parte attrice per le causali di cui in motivazione; rigetta le domande della convenuta nei confronti della terza chiamata in causa; in accoglimento della domanda riconvenzionale della terza chiamata, condanna Parte_1 al pagamento in suo favore di Euro 5.200,00 oltre iva, oltre interessi legali dalla mora al soddisfo; rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c. formulata dalla terza chiamata nei confronti della convenuta; condanna la convenuta al pagamento, in favore dell’attrice di e 558,23 per spese ed Euro 5.077,00 per compensi, oltre spese generali, IVA e CPA e, in favore della terza chiamata, di Euro 5.077,00 oltre spese generali, IVA e CPA come per legge. Pone le spese di CTU liquidate in corso di causa definitivamente a carico della convenuta soccombente”.*

Avverso la sentenza non definitiva Parte_1 ha proposto impugnazione; nell’instaurato giudizio in secondo grado si sono costituiti CP_1 e l’ [...]

Controparte_4 chiedendo il rigetto dell’appello.

La causa era poi assegnata in decisione previo deposito di scritti conclusionali.

Motivi della decisione

Con il primo motivo di impugnazione Parte_1 censura la sentenza di prime cure per “erronea interpretazione della domanda”, sostiene l’appellante che il Tribunale ha errato nel ritenere che, nel caso di specie, non fosse stata denunciata ed azionata in giudizio la nullità/annullabilità del preliminare di vendita, a cagione del consenso alla stipula carpito con dolo, ed ha ancora errato nel ritenere, con affermazione priva di qualsivoglia motivazione, che tale vizio del consenso, comunque, non sussisteva. L’appellante evidenzia di avere invece proposto in giudizio eccezione/domanda di

declaratoria di nullità del contratto preliminare di vendita per vizio del consenso carpito con dolo per come risulta dall'inequivoco tenore letterale delle argomentazioni e domande formulate con la comparsa di costituzione e risposta della quale riporta alcuni passi; in particolare ove lamenta che nella proposta di acquisto era scritto, a chiarissime lettere, che l'immobile è "Libero da ipoteche, pignoramenti, e/o altri pregiudizi ad eccezione di ipoteca legale per mutuo ipotecario tratto su banca Credem", ma che la promittente venditrice e l'agente immobiliare hanno ommesso di riferire dell'esistenza di altre due iscrizioni ipotecarie, e che quindi, qualora fosse stata messa a conoscenza delle dette iscrizioni, non si sarebbe sognata di sottoscrivere la detta proposta d'acquisto e tantomeno corrisposto somme in vista di un atto di compravendita che con certezza non avrebbe promesso di stipulare. Continua nel rilevare che fin da subito aveva utilizzato termini quali "*malizioso*", "*artifici*", "*raggiri*", "*insidioso*", "*carpire la buona fede*", unitamente all'espresso richiamo alla "*truffa contrattuale*" ed ai molteplici richiami al "*vizio genetico*" del contratto, con ciò risultando specifico indice di proposizione di domanda di annullamento del contratto per consenso carpito con dolo che interviene "*quando i raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali che, senza di essi, l'altra parte non avrebbe contrattato*" e sono espliciti anche i richiami a tale ultimo inciso dell'art. 1439 cod.civ..

Con il secondo motivo di impugnazione **Parte_1** appella la sentenza del Tribunale per "erronea individuazione della data ultima prevista consensualmente per la stipula del contratto", affermando che il Giudice ha errato ove ha ritenuto che la data fissata, a seguito di proroghe concordate, per la stipula del rogito definitivo, fosse quella del 30/09/2020 in quanto tale data è stata unilateralmente, arbitrariamente e strumentalmente fissata da **CP_1** a distanza di quasi un anno dall'annullamento/risoluzione del contratto siccome invocati da entrambe le parti nel dicembre 2019. Contesta inoltre l'affermazione del Tribunale secondo la quale a tale data, ritenuta come ultima per la stipula, sull'immobile esisteva solo l'iscrizione ipotecaria indicata nella proposta di acquisto e pertanto, anche se medio tempore era stata presente anche l'iscrizione non espressamente comunicata ma cancellata poi il 31/12/2019, l'intervenuta cancellazione, quando la promittente acquirente avrebbe dovuto presentarsi dal notaio, per l'adempimento del preliminare e cioè il 30/09/2020,

ha reso l'appellante inadempiente in tal modo legittimando il recesso contrattuale. L'appellante contesta inoltre l'assunto del Tribunale secondo il quale non sarebbe ravvisabile nel caso di specie alcun errore essenziale e riconoscibile tale da fondare una pronuncia di annullamento del contratto preliminare con la conseguenza che essendo lo stesso perfettamente valido, va ritenuto legittimo il recesso esercitato dalla CP_1 con lettera racc. a/r del 16/10/2020. Sul punto evidenzia che dopo aver chiesto ed ottenuto una proroga della data originariamente convenuta per la stipula, da ultimo al 09/12/2019, prima di tale data veniva informata dalla segreteria del Notaio Per_2 dell'esistenza di una seconda ipoteca sull'immobile e, a seguito di ulteriori indagini, di una terza ipoteca gravante sul terreno su cui insisteva il fabbricato, gravami che non erano stati dichiarati dalla promittente venditrice che anzi, a mezzo del proprio legale Avv. Cicero con pec in data 07/12/2019 diffidava ad adempiere, avvertendo che, in mancanza, il contratto si sarebbe risolto ai sensi dell'art. 1454 cod.civ; a quel punto solo per lo stato emotivo che ne conseguiva, l'appellante chiedeva una ulteriore proroga al 28/02/2020 promettendo di corrispondere prima del 24/12/2019 ulteriore acconto. La proposta non era accolta e quindi l'appellante a mezzo del proprio procuratore, Avv. Lucio Castelbonesi, in data 20/12/2019 faceva valere i vizi del consenso e chiedeva la restituzione della caparra e dell'assegno e a sua volta il 22/12/2019 CP_1, a mezzo del proprio procuratore avv. Maria Rita Cicero, dichiarava risolto il contratto chiedendo, contestualmente, il rilascio dell'immobile.

Sulla base di tale ricostruzione l'appellante conclude affermando che le trascrizioni pregiudizievoli erano presenti ed efficaci, allorquando CP_1 diffidava alla stipula, erano presenti ed efficaci alla data prevista per la stipula ed erano presenti ed efficaci allorquando Parte_1 dichiarava di ritenere nullo e risolto il contratto per vizio del consenso come pure allorquando CP_1 dichiarava risolto il contratto a seguito di diffida ad adempiere.

Secondo l'appellante, quindi, deve farsi riferimento solo e soltanto a 09/12/2019 come data essenziale per la stipula e quindi la successiva data del 30/09/2020 considerata dal Giudice per la verifica di eventuali inadempimenti delle parti è del tutto erronea ed inconferente con la conseguenza che il contratto era da ritenersi nullo ab origine per vizio genetico o, in subordine, annullato/risolto nel dicembre 2019.

Con il terzo motivo di impugnazione l'appellante insiste sulla sussistenza di dolo e quindi sulla nullità/annullabilità del contratto ex artt. 1427 e 1439 cod. civ.. e sostiene che ha errato il Tribunale nel ritenere non proposta la domanda di annullamento del preliminare per consenso carpito con dolo e ha, comunque, errato nello statuire, ancorché genericamente ed incidentalmente, che anche questa ipotesi "non ricorresse"; secondo l'appellante la domanda di annullamento per vizio del consenso carpito con dolo era infatti da accogliersi, atteso che è indubbio che omettere, anzi, espressamente dichiarare l'inesistenza di alcuni gravami trascritti sull'immobile oggetto di trattativa concretizzi un raggirio contrattuale, pacificamente riconosciuto quale fattispecie che vizia il consenso, sia in sede penale che civile.

Sul punto evidenzia che il dolo-vizio del consenso si concretizza nei raggiri perpetrati ai fini di alterare la volontà negoziale della vittima, inducendola così in errore e in questa dimensione il dolo è sinonimo di inganno e causa di annullamento del contratto quando i raggiri adoperati abbiano ad oggetto circostanze essenziali del negozio, nel senso di determinanti per la prestazione del consenso del raggirato; trattasi del cd. *dolus causam dans*, ossia tale che senza di esso l'altra parte non avrebbe contrattato (sull'an) e che quindi incide, ab origine, sulla validità del contratto; a tal proposito evidenzia in particolare che nel caso di specie, la venditrice, non si è limitata ad omettere l'esistenza di due delle tre ipoteche gravanti sull'immobile oggetto di preliminare, ma ha espressamente notiziato l'altro contraente circa l'esistenza di una sola di esse, dichiarando falsamente trattarsi dell'unica trascrizione pregiudizievole sull'immobile.

Conclude l'appellante che non si può non ritenere la grave colpevolezza della venditrice nell'aver inficiato con i suoi atti, fatti e omissioni, lo stesso venire in essere del contratto che, per quanto detto, si ritiene affetto da vizio di nullità e ciò in quanto l'omessa o, peggio ancora perché più insidiosa, la parziale informazione sui pregiudizi di cui era gravato l'immobile, non può non avere inciso sull'accordo stesso che non sarebbe venuto a esistenza in presenza di una corretta conoscenza della compromessa condizione giuridica del bene della quale doveva essere resa edotta la promissaria acquirente; e ciò senza tacere che la parziale comunicazione di una invece di tre ipoteche, si rivela ancora più maliziosa e insidiosa nel carpire la buona fede dell'altro contraente, che, in virtù dei citati principi di correttezza e buona fede e degli ottimi

rapporti personali che all'epoca intercorrevano con la promittente venditrice, mai e poi mai avrebbe potuto immaginare le venissero taciute informazioni che incidevano in maniera decisiva sulla stessa possibilità di sottoscrivere la promessa d'acquisto-contratto preliminare.

Con il quarto motivo di impugnazione l'appellante insiste sulla sussistenza di errore essenziale riconoscibile da parte della promittente venditrice che vi ha dato causa invocando sul punto gli artt. 1427 e 1428 cod. civ.; afferma che il Tribunale ha errato laddove ha implicitamente dichiarato che l'errore in cui versava la promissaria acquirente con riferimento alle caratteristiche dell'immobile, sarebbe stato motivo di annullamento del contratto per vizio del consenso in quanto *“essenziale e riconoscibile”* ai sensi dell'art. 1439 c.c., ove le trascrizioni non dichiarate fossero state presenti alla data ultima prevista per la stipula e cioè il 30/09/2020 ma, come sostenuto, tale data è stata erroneamente individuata dal Tribunale in quella fissata da **CP_1** a distanza di quasi un anno dalla cessazione di efficacia del preliminare. Di contro, essendo presenti ed efficaci ben due ipoteche non dichiarate dalla promittente venditrice sia nella fase genetica del contratto che nella fase esecutiva e fino *“alla data ultima fissata per la stipula del rogito”*, ossia il 09/12/2019, deve ritenersi sussistente l'ipotesi di annullamento del contratto per consenso carpito se non con dolo, comunque prestato a causa di errore indotto da controparte.

Con il quinto motivo di impugnazione l'appellante contesta la decisione del Tribunale ritenuta erronea nella declaratoria di recesso della promittente venditrice; afferma che l'errore di individuazione della data in cui entrambe le parti hanno, seppure con motivazioni differenti, “risolto” il contratto, inficia anche la statuizione sul recesso del primo Giudice che, ha fatto malgoverno del principio: *“il recesso non può operare se viene esercitato quando il contratto non esista più per essersi risolto di diritto - Cass. 26.5.1989 n. 2557, richiamata da Cass. 4.8.1997 n. 7182”*. **Parte_1** ribadisce ancora una volta che il contratto era da considerarsi risolto di diritto una volta spirato il termine essenziale del 09/12/2019 e quindi, se è vero che il contratto annullabile per vizi del consenso, a differenza del negozio radicalmente nullo, esiste fin dall'origine e produce i propri normali effetti, finché non intervenga la pronunzia di annullamento, è pur vero che questa retroagisce con la propria efficacia, già alla data della stipula. Ne

consegue che, in ipotesi di accoglimento della domanda di annullamento con effetti retroattivi alla data della stipula, o al più, alla data dell'ultima proroga concordata per il 09/12/2019, il contratto, ormai inefficace, non può essere oggetto di ulteriore recesso come pure, allo stesso modo, nell'ipotesi in cui il contratto fosse dichiarato risolto per inadempimento della promittente venditrice che ha lasciato spirare il termine essenziale concordato senza liberare il bene dalle ipoteche, non si può operare il recesso da un contratto ormai risoltosi.

Con il sesto motivo di impugnazione l'appellante censura l'erronea statuizione con riferimento alla caparra già versata ed a quella integrativa richiamando sul punto l'art. 1385 cod. civ..

Afferma l'appellante che l'erronea imputazione dell'inadempimento contrattuale alla promissaria acquirente inficia la motivazione e le statuizioni relative al ritenuto diritto di *CP_1* a trattenere la caparra confirmatoria di Euro 60.000,00 ed all'obbligo di versamento dell'ulteriore importo di Euro 20.000,00; l'appellante ricorda che il presupposto per trattenere la caparra o pretenderne il versamento del doppio o il risarcimento del danno è l'inadempimento dell'altra parte, inadempimento che, nel caso di specie e per i motivi superiormente esposti è imputabile a fatto doloso e/o colpa della promittente venditrice e quindi in caso di ritenuta nullità o annullamento del contratto preliminare, la detta somma di Euro 60.000,00, percepita indebitamente dall'attrice, va restituita incrementata da quanto dovuto a quest'ultima a titolo di risarcimento danni anche di carattere non economico, compresa l'imputazione a caparra di Euro 20.000,00 promessi da *Parte_1*; qualora invece dovesse essere ritenuta e dichiarata la risoluzione per colpa della promittente venditrice, dovrà essere restituito il doppio della caparra versata, ai sensi dell'art. 1385 cod.civ., sempre incrementata di quanto dovuto per i predetti danni maggiorati dell'imputazione a caparra dei 20.000,00 Euro promessi. L'appellante ripropone quindi la sua originaria domanda riconvenzionale e quindi censura la decisione del Tribunale nella parte in cui ha rigettato la chiesta restituzione della caparra con il risarcimento del danno e/o la restituzione del doppio della caparra. Stante la stretta connessione fra essi, i motivi di impugnazione possono essere trattati congiuntamente.

Osserva la Corte che ogni valutazione in merito non può prescindere da quella che è una necessaria ricostruzione storica dei fatti per come risultante dalla documentazione prodotta in atti.

In data 12/07/2019 le parti hanno concluso preliminare di compravendita dell'immobile mediante scambio di proposta ed accettazione per il prezzo complessivo di Euro 260.000,00, fissando la data della stipula del definitivo rogito notarile per il giorno 30/10/2019; dal successivo mese di settembre 2019 la **Pt_1** è stata immessa nel possesso dell'immobile in vista della imminente stipulazione del rogito; con scrittura privata del 28/10/2019 le parti, su richiesta della **Pt_1** concordavano di spostare la data del rogito al successivo 30/11/2019 e di imputare come caparra confirmatoria la somma di Euro 60.000,00 già corrisposta; nella medesima scrittura la **Pt_1** si impegnava a versare ulteriori Euro 20.000,00 a titolo di caparra confirmatoria entro i successivi venti giorni, e quindi entro il 18/11/2019; la **Pt_1** però, non onorava tale impegno e non versava l'ulteriore somma promessa; in data 26/11/2019 la **Pt_1** chiedeva un differimento del rogito al 10/12/2019 motivando la richiesta "per motivi strettamente personali"; poiché a meno di una settimana dal 10/12/2019, data indicata per il rogito, la **Pt_1** non aveva ancora fissato l'appuntamento innanzi al notaio per procedere alla stipula, in data 06/12/2019 l'Avv. Cicero, per conto della **CP_1**, inviava alla **Pt_1** una formale diffida ad adempiere e quindi a presentarsi innanzi al notaio **Per_2** (in precedenza indicato dalla stessa **Pt_1** alla prefissata data del 10/12/2019; lo stesso giorno 06/12/2019, per come indicato in atti dalla **Pt_1** nel corso di una conversazione telefonica la **CP_1** le comunica di non tenere conto della intimazione e che, se le avesse dato altri soldi prima di Natale, avrebbe concesso di spostare la data del rogito a febbraio 2020; in data 09/12/2019, a seguito di quanto convenuto telefonicamente, la **Pt_1** chiedeva di posticipare la data del definitivo al 28/02/2020, con l'impegno di corrispondere alla venditrice prima del 24/12/2019 un ulteriore acconto"; in data 23/12/2019 essendo venuta meno all'impegno assunto di corrispondere l'ulteriore acconto prima del 24/12/2019, la **Pt_1** veniva diffidata dall'Avv. Cicero a rilasciare l'immobile entro il 27/12/2019; in data 30/12/2019 la **CP_1** riceveva diffida dell'Avv. Fonti Castelbonesi, inviata per conto della **Pt_1** ove per la prima volta veniva fatto riferimento all'esistenza di "iscrizioni pregiudizievoli" ulteriori rispetto a quella indicata

nel preliminare e taciute alla *Pt_1* a tale diffida seguiva risposta a mezzo pec dell'Avv. Cicero trasmessa il 02/01/2020 avente ad oggetto "Risoluzione compravendita per inadempimento *Parte_1*": tale pec verrà riscontrata in data 03/01/2020 dall'Avv. Fonti Castelbonesi e veniva avviata fase di possibile definizione bonaria della vicenda; le trattative non avevano buon fine e quindi in data 23/02/2020 la *CP_1* depositava istanza di mediazione che si concludeva con esito negativo nel luglio 2020; nel successivo settembre la *CP_1* decideva di convocare la *Pt_1* innanzi al proprio notaio di fiducia dott. *Per_1* di Palermo ed alla mancata comparizione seguiva il recesso e l'introduzione del giudizio di prime cure.

Ciò premesso si rende necessario valutare le doglianze dell'appellante in ordine alla esistenza di fattispecie di dolo o errore essenziale tali da inficiare il rapporto contrattuale fra le parti e quindi valutare se l'esistenza di gravami sul bene, eventualmente sottaciuta dalla promittente venditrice, possa avere costituito motivo determinante il mancato adempimento della *Pt_1* nella stipula del contratto e quindi valutabile come giusta causa.

Quanto sopra deve essere valutato in relazione al disposto dell'art. 1427 cod civ. secondo il quale "Il contraente, il cui consenso fu dato per errore, estorto con violenza o carpito con dolo, può chiedere l'annullamento del contratto", norma che quindi individua i vizi del consenso che danno luogo ad annullamento, e cioè errore, violenza e dolo, ovvero quelle anomalie che intervengono sul processo di formazione della volontà, alterando l'espressione del consenso in modo libero e consapevole.

Sul punto, in materia di dolo, la giurisprudenza sottolinea come non sia sufficiente una qualunque influenza psicologica dell'uno sull'altro contraente, ma come sia necessaria la messa in opera di veri e propri artifici o raggiri, che possono anche concretizzarsi in semplici menzogne, ma che devono comunque tradursi in fatti dotati di un chiaro nesso di causalità sulla formazione del volere dell'altra parte, ossia sulla formazione del consenso di quest'ultima. Il nesso eziologico non può, in linea di massima, considerarsi integrato da una mera omissione, o da una incomprendione, o dalla presunzione di una errata percezione delle vicende dedotte contrattualmente, e l'insegnamento ribadito dalla Corte di Cassazione è nel senso di ammettere come dolosa la condotta caratterizzata da un *facere* attraverso il quale si persegue intenzionalmente e

fattivamente una perturbazione nella formazione del volere. (Cass ordinanza 25968/2021)

L'errore è invece causa di annullamento del contratto quando è essenziale ed è riconoscibile dall'altro contraente; si identifica con la falsa rappresentazione della parte in ordine alla realtà o più tecnicamente in ordine al contratto o ai suoi presupposti e in specie se cade sugli elementi del contratto determina la divergenza tra il significato oggettivo dell'atto e il significato a esso attribuito dalla parte per ignoranza della realtà materiale (o del senso delle parole usate), mentre risulta mero errore di fatto, quando cade sugli elementi contrattuali o su circostanze esterne o di diritto.

Nella fattispecie per cui è causa non sembra affatto che vi siano i presupposti per ritenere esistenti le ipotesi di dolo o errore per come rappresentate dall'appellante.

Secondo l'appellante la fondatezza delle sue doglianze deriverebbe dal fatto che sull'immobile, oltre all'ipoteca di primo grado accesa da *Parte_2* in data 25/06/2015 all'esito dell'erogazione di un finanziamento, conosciuta e menzionata in fase di preliminare, vi sarebbero state un'ulteriore precedente ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 29/11/2011 per ½ di nuda proprietà del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato del quale fa parte l'appartamento promesso in vendita, ed un'altra ipoteca volontaria, sempre in favore di *Parte_2* iscritta in data 04/08/2011.

In realtà dalla documentazione in atti è innanzi tutto emerso che il bene oggetto dell'ispezione ipotecaria in forza della quale la *Pt_1* rilevava l'esistenza della ipoteca del 29/11/2011 non è quello oggetto di causa, ovvero quello distinto al Fg .20 P.lla 640 sub 10, bensì tutt'altro terreno limitrofo, per come peraltro confermato dalla relazione notarile prodotta in atti, e quindi la lamentata ipoteca non poteva avere alcuna rilevanza sull'accordo contrattuale.

Quanto all'ipoteca del 04/08/2011, è risultato evidente che si trattasse del gravame che Banca Credem ebbe a iscrivere contestualmente all'atto di acquisto dell'immobile ed all'apertura di credito concessa alla *CP_1*, e che comunque è stata poi estinta in data 23/12/2019.

E' in effetti vero che alla stipula del preliminare e cioè a luglio del 2019, sull'immobile, oltre all'ipoteca del 2015 indicata e conosciuta, e per la quale peraltro vi era impegno

della venditrice alla sua estinzione prima dell'atto, esisteva anche il gravame del 04/082011; non può però non evidenziarsi che la mancata conclusione del preliminare già nella prima fase non è stata determinata affatto dall'esistenza o della scoperta di tale gravame, del quale la **Pt_1** non ha mai fatto menzione e tanto meno lo ha indicato come possibile problema ostativo, ma piuttosto da richieste per esigenze strettamente personali della stessa **Pt_1** che non ha chiesto il rinvio in quanto aveva scoperto l'esistenza dell'ipoteca, ma lo ha fatto solo per non meglio specificate sue esigenze, e tanto meno ha giustificato il mancato versamento della promessa ulteriore caparra a ragioni di presunto dolo o errore, limitandosi a non versarla senza fornire alcuna motivazione o preavviso.

Non può quindi ritenersi che la **Pt_1** abbia subito dolo o che sia incorsa in un errore essenziale, tanto più laddove si consideri che la prima occasione in cui ha rilevato l'esistenza dei gravami è stata solo in data 30/12/2019 quando cioè l'unico gravame inizialmente esistente e non indicato, e cioè quello della ipoteca del 04/08/2011, era stato ormai cancellato e quindi non poteva costituire di fatto un impedimento ostativo alla conclusione del contratto.

A ciò si aggiunga che le parti, peraltro, nella prima fase del 2020 avviavano una fase di trattative per definizione bonaria, seguiva la mediazione con esito negativo, e quindi la successiva data fissata dalla **CP_1** per la stipula era poi quella del successivo 30/09/2020 ove l'immobile non presentava ormai da oltre sette mesi alcun gravame ulteriore rispetto a quello conosciuto dalla **Pt_1** e rappresentato in fase di preliminare.

Peraltro, sotto l'aspetto della riconoscibilità dell'errore, non può non rilevarsi che la **Pt_1** avrebbe comunque fin da subito potuto effettuare le opportune verifiche sullo stato dell'immobile, in tal modo venendo a conoscenza fin da subito dei gravami che, a quel punto, avrebbe potuto eccepire ex art. 1427 cod. civ. in tempo utile.

Con riguardo alla doglianza riguardante l'erronea declaratoria di recesso della promittente venditrice, osserva la Corte che, per come dedotto dall'appellata, il momento da considerare per tale formalità va identificato nella data del 02/01/2020 ovvero in quella della pec dell'Avv. Cicero ove, in riscontro della racc. del 30/12/2022 dell'Avv. Fonti Castelbonesi, viene contestata la risoluzione per inadempimento della **Pt_1** momento nel quale nessuna trascrizione pregiudizievole ulteriore rispetto a

quella indicata nel preliminare era ormai presente e/o efficace sull'immobile, con ciò determinandosi l'inadempimento della **Pt_1** all'obbligo di concludere il contratto preliminare. L'inadempimento si è concretizzato non solo nella mancata conclusione del contratto ma anche nel mancato pagamento della ulteriore promessa caparra di Euro 20.000,00, mai versata nonostante l'impegno assunto a provvedere entro il 24/12/2019; risultando in atti l'assunzione dell'impegno ed il mancato spontaneo adempimento, va condivisa la decisione del Tribunale di rigetto della domanda di restituzione della caparra versata e di condanna della **Pt_1** al versamento della suddetta somma e pertanto anche la doglianza dell'appellante sul punto va rigettata ex art. 1385 cod. civ.. L'impugnata sentenza va pertanto confermata.

Spese e compensi del giudizio, liquidati come da dispositivo sulla scorta del D.M. Ministero della Giustizia n.55 del 10/03/2014 e dello scaglione per cause del valore dichiarato seguono la soccombenza.

Va infine considerato il disposto dell'art. 1, comma 17, della Legge 24/12/2012, n. 228 che ha aggiunto il comma 1 quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, per il quale: *«Quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1 bis»*. Atteso l'integrale rigetto dell'appello sussistono i presupposti per l'applicazione della suddetta norma a carico di parte appellante per la condanna al versamento dell'importo pari al contributo unificato versato per l'iscrizione a ruolo del procedimento.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Messina, Sezione II civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da **Parte_1** avverso la sentenza non definitiva n. 782/2022 resa il 07/11/2022 nel procedimento R.G.302/2021 dal Tribunale di Patti, così provvede:

- 1) Rigetta l'appello e per l'effetto conferma in ogni sua parte l'impugnata sentenza;
- 2) Condanna l'appellante al rimborso in favore delle appellate di spese e compensi del presente grado del giudizio che liquida, in favore di ciascuna di esse, in complessivi

Euro 6.500,00 per compensi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, C.P.A. ed I.V.A.;

3) Dichiarare sussistenti i presupposti dell'art. 1, comma 17, della Legge 24/12/2012, n. 228 che ha aggiunto il comma 1 quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per la condanna di parte appellante al versamento dell'importo pari al contributo unificato versato per l'iscrizione a ruolo del procedimento;

Messina, camera di consiglio del 30/03/2026

Il Giudice ausiliario estensore

Dott. Arturo Oliveri

Il Presidente

Dott.ssa Vincenza Randazzo