



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI
TERZA SEZIONE CIVILE**

riunita in camera di consiglio, in persona dei Magistrati:

dott. Michele Caccese

Presidente

dott.ssa Maria Casaregola

Consigliere

dott.ssa Rosaria Morrone

Consigliere rel. ed est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale 3004/2022

TRA

Parte_1 (C.F. n. *C.F._1*), in proprio e nella qualità di amministratore della *Controparte_1* *Parte_2*, rappresentati e difesi, giusta procure alle liti allegate all'atto di citazione in appello, dall'avv. Raffaele Seccia (C.F. *C.F._2*), presso il cui studio in Napoli, alla Via Melisurgo, n. 15, elettivamente domiciliario;

APPELLANTE

E

CP_2 (C.F. n. *CodiceFiscale_3*, *CP_3* (C.F. n. *C.F._4*), *CP_4* (C.F. n. *C.F._5*), *CP_5* [...]) (C.F. n. *C.F._6*), rappresentati e difesi, giusta procure alle liti allegate alle rispettive comparse di costituzione e risposta in primo grado, dall'avv. Claudio Cecchella (C.F. n. *C.F._7*) e dall'avv. Carlotta Santarnecchi (C. F. n. *C.F._8*), elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. Angelo Ricci in Napoli, Largo Sermoneta, n. 24;

APPELLATI

Oggetto: appello avverso la sentenza del Tribunale di Napoli, Undicesima Sezione Civile, n. 4994/2022, depositata in data 19.5.2022, notificata in data 27.5.2022

Conclusioni: come da verbale del 17.12.2025

Ragioni di Fatto e di Diritto della Decisione

A. Giudizio di primo grado

Con atto di citazione notificato in data 3.1.2018, Parte_1, in proprio e nella qualità di amministratore della Controparte_1 nonché Parte_2 convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Napoli, CP_2 CP_3 CP_4 e CP_5 [...] e deducevano che:

- Parte_1, in proprio, in data 28.10.2016, aveva stipulato con i convenuti un contratto preliminare di compravendita di un immobile sito in Olbia, al prezzo di 180.000,00, di cui € 10.000,00 erano versati a titolo di caparra confirmatoria in sede di sottoscrizione del preliminare, € 15.000,00 da pagare entro e non oltre il 30.11.2016, sempre a titolo di caparra confirmatoria, ed € 155.000,00 da pagare al momento della stipula del contratto definitivo, che era prevista entro dicembre 2016 e comunque non oltre il 30.1.2017;
- lo Pt_1, in proprio, in data 30.11.2016 effettuava in favore della convenuta [...] CP_2 il pagamento della somma di € 15.000,00, a titolo di caparra confirmatoria;
- con scrittura privata integrativa sottoscritta in data 7.4.2017 le parti rinviavano la data per la stipula del contratto definitivo al giorno 15.6.2017; lo Pt_1 si impegnavo a pagare un'ulteriore somma di € 20.000,00, a titolo di caparra confirmatoria, nonché a pagare i compensi maturati dal legale dei convenuti per l'ulteriore somma di € 5.166,72;
- era comunicato ai promittenti venditori dal promissario acquirente che il contratto definitivo sarebbe stato sottoscritto probabilmente dalla Controparte_1 di cui lo Pt_1 era amministratore, e che, infatti, in data 18.4.2017 effettuava il pagamento della somma di € 20.000,00, a titolo di caparra confirmatoria, in favore di CP_2 come da accordi di cui alla scrittura integrativa del 7.4.2017;
- il giorno 15.6.2017 lo Pt_1 comunicava, con un telegramma, ai promittenti venditori che, a causa di un malore, non avrebbe potuto essere presente dinanzi al notaio per la stipula del contratto definitivo, la quale era rinviata al giorno 31.7.2017, e che si sarebbe accollato le spese di viaggio sostenute dai promittenti venditori per essere presenti dinanzi al notaio il 15.6.2017 per la stipula del contratto definitivo;
- in data 28.7.2017 lo Pt_1 inviava una nota all'avv. CP_6, nell'interesse dei

promittenti alienanti, con cui rappresentava la propria impossibilità a stipulare il contratto definitivo alla data del 31.7.2017; nel contempo, autorizzava i promittenti venditori a trattenere l'acconto ricevuto, precisando che avrebbe provveduto a contattare i promittenti venditori non appena sarebbe stato possibile procedere alla stipula del contratto definitivo;

- tale comunicazione non era contestata dai promittenti venditori, che non provvedevano, infatti, a manifestare la propria volontà di recedere dal contratto preliminare e di trattenere le somme pagate a titolo di caparra confirmatoria;

- in data 15.9.2017 lo **Pt_1** provvedeva a pagare anche la somma di € 1.000,00 per il rimborso delle spese sostenute dai promittenti venditori per il viaggio in data 15.6.2017;

- in data 13.11.2017, lo **Pt_1**, nella sua qualità di amministratore della **Controparte_1** inviava una lettera raccomandata ai promittenti venditori per invitarli a stipulare il contratto definitivo entro il 21.12.2017 o, al più tardi, entro il 9.1.2018 e/o l'11.1.2018; tale lettera non era riscontrata dai promittenti venditori;

- successivamente, in data 14.12.2017, lo **Pt_1**, sempre nella qualità di amministratore della **Controparte_1** inviava ai promittenti venditori ulteriore lettera raccomandata, al fine di confermare l'appuntamento dinanzi al notaio per il giorno 21.12.2017, appuntamento ulteriormente ribadito dallo **Pt_1** con telegramma inviato in data 18.12.2017 ai promittenti venditori;

- il giorno 21.12.2017 dinanzi al notaio erano presenti per la stipula del contratto definitivo solo **Parte_1**, nella qualità di amministratore della **CP_1** nonché **Parte_2** [...], che era stata indicata dalla **CP_1** quale soggetto che avrebbe sottoscritto il contratto definitivo;

- in data 22.12.2017 gli attori erano venuti informalmente a conoscenza che i promittenti venditori non si sarebbero più presentati a nessun incontro per la stipula del definitivo, sicché era loro interesse chiedere una sentenza ex art. 2932 c.c.

Tanto dedotto, gli attori concludevano chiedendo di:

1) ritenere e dichiarare che, con il contratto preliminare di compravendita del 28.10.2016, successivamente integrato con scrittura privata del 7.4.2017, **CP_2** **CP_5** [...], **CP_3** e **CP_4** avevano promesso di vendere a **Pt_1** [...], o a persona da nominare, l'immobile sito in Olbia Tempio, Località Meladormida, censito al Catasto al Foglio 46, p.lla mappale nm. 2083, sub 21;

2) ritenere e dichiarare che **CP_2** **Controparte_5** **CP_3** e **CP_4**

CP_3 non avevano adempiuto all'obbligazione di trasferire a **Parte_1**, o a persona da nominare, il predetto immobile;

3) per l'effetto, previo accertamento del credito vantato dagli attori per la somma di € 45.000,00 nei confronti dei convenuti, trasferire ai sensi dell'art. 2932 c.c., in favore di **Parte_2**, nominata quale acquirente dal promittente acquirente **Parte_1**, prima, e dalla **Controparte_1** dopo, ai danni di **CP_2** **Controparte_5** [...]

CP_3 e **CP_4** la proprietà del predetto immobile, sito in Olbia Tempio, oggetto del contratto preliminare del 28.10.2016, condizionando il trasferimento al pagamento della somma di € 135.000,00, come concordata in sede di preliminare, a condizione della previa liberazione dell'immobile da ipoteche, pegni, cose, persone, vincoli pregiudizievoli, ed ordinando al Conservatore dei registri immobiliari di effettuare le trascrizioni di rito;

- con vittoria delle spese di lite.

Instaurato il contraddittorio, si costituivano in giudizio, con comparsa di risposta depositata il 30.3.2018, **CP_2** **CP_3** e **CP_4** che, ai fini che ancora rilevano, contestavano la fondatezza delle domande degli attori, deducendo che la pec trasmessa il giorno 28.7.2017 dallo **Pt_1** all'avv. **CP_6**, loro legale, era dirimente per le sorti del contratto preliminare, che, ove non fosse stato ritenuto risolto già in precedenza per i numerosi inadempimenti della parte promissaria acquirente, doveva senz'altro ritenersi risolto per inadempimento della stessa nel termine ultimo del 31.7.2017, sicchè, dopo tale data, non esisteva nei loro confronti nessun obbligo di trasferire il bene per cui è causa in favore degli attori.

Concludevano, quindi, per il rigetto delle domande degli attori, con condanna di questi al pagamento delle spese di lite e al risarcimento dei danni per lite temeraria, ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Alla prima udienza del 23.4.2018, il procuratore degli attori chiedeva termine per rinnovare la notifica dell'atto di citazione alla convenuta **Controparte_5** e formulava istanza per chiamare in causa i sig.ri **Controparte_7** e **Controparte_8**, a cui era stata venduta dai convenuti la proprietà dell'immobile per cui è causa con atto di compravendita del 22.12.2017, come risultava da visura ipotecaria del 12.1.2018; il Giudice autorizzava solo la rinnovazione della notifica dell'atto di citazione alla convenuta **Controparte_5** senza nulla disporre sulla richiesta di autorizzazione alla chiamata in causa dei terzi.

La convenuta **Controparte_5** si costituiva in giudizio in data 21.12.2018, spiegando difese

e conclusioni del tutto allineate a quelle degli altri convenuti.

Concessi i termini di cui all'art. 183 c.p.c., i convenuti, nella memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c., eccepivano l'inammissibilità della domanda degli attori ex art. 2932 c.c., in quanto l'immobile oggetto dell'originario contratto preliminare di compravendita concluso in data 28.10.2016 era stato trasferito a terzi con contratto di compravendita del 22.12.2017, ancor prima della notifica dell'atto di citazione (risalente al 3.1.2018), e producevano in giudizio il menzionato contratto di compravendita del 22.12.2017.

Rinviata la causa per la precisazione delle conclusioni e discussione orale, ex art. 281 sexies c.p.c., all'udienza del 19.5.2022 (di cui era disposta la trattazione scritta, ai sensi dell'art. 221 d.l. 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020), con termine per note difensive fino a 10 gg. prima dell'udienza, nelle note difensive depositate in data 6.5.2022 gli attori, considerato che l'intervenuta vendita dell'immobile a terzi acquirenti in data 22.12.2017 rendeva impossibile la prestazione nascente dall'art. 2932 c.c., avvalendosi dello *ius variandi* previsto dall'art. 1453, comma 2, c.c., chiedevano di “*ordinare, a titolo di risarcimento danni per inadempimento, ex art. 1453 c.c., il pagamento da parte dei sig.ri CP_2 , Controparte_5 , CP_3 e CP_4 , in solido tra loro, in favore degli attori, della somma di € 90.000,00, pari al doppio degli acconti/caparra confirmatoria per l'acquisto di detto immobile, o nella diversa somma che si riterrà di giustizia, ed in subordine, la restituzione, sempre a titolo di danni, della somma di € 45.000,00 in favore del sig. Parte_1 , quale somma pagata da questi prima del 31.7.2017.*”

Il Tribunale, all'esito dell'udienza del 19.5.2022, pronunciava, ex art. 281 sexies c.p.c., sentenza n. 4994/2022, con la quale rigettava le domande formulate dagli attori, con condanna degli stessi al pagamento delle spese di lite.

Il Tribunale, pur ritenendo ammissibile la *mutatio libelli* effettuata in sede di precisazione delle conclusioni dagli attori, i quali, ai sensi dell'art. 1453, comma 2, c.c., in luogo dell'originaria domanda di esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre, ex art. 2932 c.c., chiedevano la sola condanna dei convenuti al risarcimento del danno (parametrato agli importi di cui alla caparra versata) per inadempimento dell'obbligazione di concludere il contratto definitivo di vendita, assunta nel contratto preliminare del 28.10.2016, così come integrato dalla scrittura del 7.4.2017 (cass. civ., sez. un., 8510/2014), riteneva detta domanda di risarcimento danni infondata nel merito, in quanto alla data del 31.7.2017 il contratto preliminare si era definitivamente risolto per scadenza del termine essenziale e, quindi,

nessun vincolo era più sussistente tra le parti.

Il Tribunale ricostruiva le varie vicende intercorse tra le parti nel seguente modo:

- in data 28.10.2016 le parti stipulavano un contratto preliminare di compravendita obbligandosi alla stipula del contratto definitivo entro e non oltre il 30.6.2016, con il versamento della somma di € 10.000,00 e della successiva somma di € 15.000,00, da parte del promissario acquirente, a titolo di caparra confirmatoria;
- il termine del 30.6.2016 non era essenziale, tanto che le parti in data 7.4.2017 concludevano un accordo integrativo del preliminare, con cui fissavano quale termine ultimo per la stipula del contratto definitivo la data del 15.6.2017;
- in data 15.6.2017 lo **Pt_1** non si presentava all'appuntamento dinanzi al notaio per la stipula del contratto definitivo per un riferito malore che veniva comunicato ai venditori con telegramma di pari data, nel quale lo **Pt_1** comunicava che l'appuntamento era da rinviare al 31.7.2017;
- in data 16.6.2017 i convenuti inviavano allo **Pt_1** una diffida a stipulare il contratto definitivo nel termine di 15 giorni;
- lo **Pt_1**, con pec del 23.6.2017, si opponeva all'effetto risolutivo della predetta diffida ad adempiere e ribadiva la data di stipula del definitivo per il giorno 31.7.2017, *“sottolineando e preventivamente autorizzando senza riserva alcuna, che qualsiasi evento ostativo da parte dello scrivente, diverrà accettazione e autorizzazione da parte dei suoi assistiti a trattenere quanto dallo scrivente versato e alla richiesta di eventuali danni subiti per detta inadempienza”*;
- i convenuti, con pec del 6.7.2017 e del 10.7.2017, dichiaravano allo **Pt_1**, tramite il loro legale, di rinunciare agli effetti della precedente diffida del 16.7.2017, rendendosi disponibili a presenziare *“per l'ultima volta”* al rogito notarile come fissato dallo **Pt_1** per il giorno 31.7.2017;
- con pec del 15.7.2017 i convenuti, a mezzo del loro legale, precisavano allo **Pt_1** che la data e l'ora da lui indicati per il rogito del contratto definitivo erano da considerare *“come termine essenziale non ulteriormente prorogabile”*;
- con pec del 28.7.2017 lo **Pt_1** comunicava ai convenuti, per il tramite del loro legale, l'annullamento del rogito previsto per il 31.7.2017 perché non gli era *“possibile proseguire con la perfezione del rogito”*; autorizzava i convenuti a trattenere quanto da lui versato, aggiungendo che per la settimana successiva avrebbe provveduto a pagare, tramite bonifico,

la somma di € 1.000,00 come rimborso pattuito per il mancato appuntamento precedente, e così concludeva: *“Detto ciò, come da telefonata con la sig.ra CP_3 in caso di possibilità nel procedere con il rogito in oggetto provvederò ad informarla, senza nessun impegno da parte dei suoi assistiti”*.

Il Tribunale, sulla base del carteggio intercorso tra le parti, riteneva che il contratto preliminare si era definitivamente risolto alla data del 31.7.2017, per scadenza del termine essenziale.

Affermava il Tribunale che erano state le stesse parti ad individuare la data del 31.7.2017 come termine essenziale, ossia ultimo termine utile per la stipula del contratto definitivo; ed invero:

- lo Pt_1 con pec del 23.6.2017, ribadendo la data di stipula del definitivo per il giorno 31.7.2017, dichiarava: *“senza riserva alcuna, che qualsiasi evento ostativo da parte dello scrivente, diverrà accettazione e autorizzazione da parte dei suoi assistiti a trattenere quanto dallo scrivente versato e alla richiesta di eventuali danni subiti per inadempimento”*;
- i convenuti, a mezzo del loro legale, con pec del 10.7.2017 e del 15.7.2017, rinunciando agli effetti della precedente diffida ad adempiere del 16.6.2017, ribadivano la perentorietà della proroga accordata al 31.7.2017 per la stipula del definitivo.

Poiché era pacifico che era stata la mancata disponibilità dello Pt_1 il motivo della mancata stipula del definitivo alla data del 31.7.2017; poiché il termine del 31.7.2017 previsto per la stipula del definitivo era termine essenziale e poiché nei successivi tre giorni nessuna delle parti, ai sensi dell'art. 1457 c.c., aveva manifestato la volontà di procedere al rogito dell'atto pubblico, il contratto preliminare si era risolto alla data del 31.7.2017 per scadenza del termine essenziale.

Orbene – riteneva il Tribunale - se il contratto preliminare si era risolto definitivamente alla data del 31.7.2017 per scadenza del termine essenziale, alla data del 13.11.2017, quando lo Pt_1 inviava nuovo invito ai convenuti a concludere il definitivo, i convenuti erano liberi da ogni obbligo contrattuale, come lo erano già nell'agosto del 2017, quando sottoscrivevano il contratto preliminare per la vendita del medesimo bene a terzi. Ne derivava che, non sussistendo nessun inadempimento a carico dei convenuti, gli attori non avevano diritto a nessun risarcimento del danno e, quindi, la domanda da loro proposta, al fine di ottenere il pagamento di una somma, a titolo risarcitorio, parametrata all'importo del doppio della caparra o, in subordine, all'importo della caparra versata, doveva essere rigettata, con la

ulteriore precisazione che l'attrice **Parte_2** era priva di legittimazione attiva, per difetto di titolarità, non essendo la stessa parte del contratto preliminare e non avendo, quindi, titolo ad avanzare pretese risarcitorie in ragione dell'assunto inadempimento dei convenuti.

B. Giudizio di appello

Avverso la sentenza n. 4994/2022, depositata in data 19/5/2022, notificata in data 27/5/2022, hanno proposto tempestivo appello **Parte_1**, in proprio e quale amministratore della **Controparte_1** nonché **Parte_2**, con atto di citazione notificato, a mezzo pec in data 27.6.2022, a **CP_2** **CP_3** **CP_4** e **Controparte_5** al fine di chiedere, in riforma della sentenza impugnata, previa ammissione ed espletamento della prova testimoniale, articolata nella memoria ex art. 183, comma 2, c.p.c., di accogliere tutte le conclusioni rassegnate nella comparsa conclusionale depositata nel giudizio di primo grado, in ragione del mutamento della domanda, ex art. 1453 c.c., ed, in particolare, preso atto dell'avvenuta vendita dell'immobile sito in Olbia Tempio Località Meladormida, giusta atto per notaio **Persona_1** del 22.12.2017, rep. 18054 racc. 11615, conosciuto dagli appellanti solo in data 28.6.2019, di *“ordinare, a titolo di risarcimento danni per inadempimento ex art. 1453 c.c., il pagamento, da parte di **CP_2** **CP_5** [...] **CP_3** e **CP_4** in solido tra loro, in favore degli appellanti, della somma di € 90.000,00, pari al doppio degli acconti/caparra confirmatoria pagati per l'acquisto di detto immobile, o nella diversa somma che si riterrà di giustizia, ed in subordine, la restituzione, sempre a titolo di danni, della somma di € 45.000,00, in favore di **Parte_1**, quale somma pagata da questi prima del 31.7.2017, e conseguentemente disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dall'appellato/a dinanzi il Tribunale”*; con vittoria delle spese di lite.

Prima della costituzione degli appellati, **Parte_2**, con atto depositato in data 12.10.2022, a mezzo del suo procuratore, munito dei relativi poteri (cfr. procura alle liti), ha dichiarato di rinunciare agli atti del giudizio di appello e ha chiesto l'estromissione dal giudizio, che sarebbe continuato solo per la posizione di **Parte_1**.

Tutti gli appellati, **CP_2** **CP_9** **CP_4** e **Controparte_5** si sono costituiti in giudizio in data 14.10.2022 depositando un'unica comparsa di risposta, nella quale, hanno evidenziato che **Parte_2** aveva rinunciato all'appello, mentre la società **Controparte_1** era stata dichiarata fallita in data antecedente alla notifica dell'atto di appello (come da visura camerale che producevano), e, pertanto, non si comprendeva a che titolo lo

Pt_1, in proprio – di cui hanno eccepito il difetto di legittimazione ad agire - avanzasse una pretesa risarcitoria, di cui poteva essere beneficiaria solo la **CP_1** che, però, era stata dichiarata fallita, e rispetto alla quale lo **Pt_1** era privo del potere di rappresentanza; nel merito hanno contestato la fondatezza dell'appello e hanno concluso chiedendo di:

- 1) dichiarare inammissibile e/o improcedibile l'appello proposto avverso la sentenza impugnata per difetto di legittimazione attiva di **Parte_1** e, quindi, confermare l'impugnata sentenza;
- 2) nel merito, rigettare l'appello;
- 3) condannare gli appellanti al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio.

All'udienza del 17.12.2025 la causa è stata riservata in decisione, con la concessione alle parti dei termini ordinari di cui all'art. 190 c.p.c.

C. Esame dei motivi di appello

C.1. In via preliminare, poiché l'appellante **Parte_2** ha dichiarato di rinunciare agli atti del giudizio di appello, con dichiarazione di rinuncia depositata in data 12.10.2022, ancor prima della costituzione dei convenuti, avvenuta il 14.10.2022, deve essere dichiarata l'estinzione del giudizio di appello in relazione al rapporto processuale tra l'appellante **Parte_2** e gli appellati. Non è necessaria, ai fini della dichiarazione di estinzione del giudizio di appello nei confronti dell'appellante **Pt_2**, l'accettazione degli appellati, in quanto, ai sensi dell'art. 306 c.p.c., l'accettazione della rinuncia agli atti del giudizio è necessaria solo quando, nel rapporto processuale già instaurato, vi sia una parte costituita che abbia interesse alla prosecuzione del giudizio, con l'ulteriore precisazione che tale interesse non sussiste allorquando la costituzione sia determinata dal solo intento di ottenere il rimborso delle spese processuali (cass. civ., 11.10.1999, n. 11384): nel caso di specie, gli appellati non erano ancora costituiti quando **Parte_2** ha depositato la rinuncia agli atti del giudizio di appello e, in ogni caso, i predetti appellati non avevano nessun interesse alla prosecuzione del giudizio nei confronti della stessa.

Ne consegue, ex art. 338 c.p.c., che la sentenza di primo grado passa in giudicato in relazione al rapporto processuale tra l'appellante **Parte_2** e gli appellati.

C.2. Sempre in via preliminare, deve essere dichiarata l'inammissibilità dell'appello proposto da **Parte_1**, in qualità di amministratore della **Controparte_1** in quanto detta società risulta essere stata dichiarata fallita in data 24.2.2022 (cfr. visura camerale della **CP_1** allegata alla comparsa di risposta depositata dagli appellati nel presente giudizio di appello),

e, quindi, in epoca anteriore alla proposizione dell'appello, avvenuta in data 27.6.2022, sicchè **Parte_1**, quando ha proposto l'appello nella qualità di legale rappresentante della **Controparte_1** non aveva più la capacità e la legittimazione processuale della predetta società. Ed invero, la dichiarazione di fallimento, pur non sottraendo al fallito la titolarità dei rapporti patrimoniali compresi nel fallimento, comporta, a norma dell'art. 43 l. fall., la perdita della sua capacità di stare in giudizio nelle relative controversie, spettando la legittimazione processuale esclusivamente al curatore. Se, però, l'amministrazione fallimentare rimane inerte, il fallito conserva, in via eccezionale, la legittimazione ad agire per la tutela dei suoi diritti patrimoniali, sempre che l'inerzia del curatore sia stata determinata da un totale disinteresse degli organi fallimentari, che deve essere specificamente allegata da parte del fallito – e nel caso di specie, non risulta allegata dallo **Pt_1** nessuna inerzia per disinteresse degli organi fallimentari -, e non anche quando consegua ad una negativa valutazione di questi ultimi circa la convenienza della controversia (cass. civ., 21.11.2025, n. 30719; cass. civ., 6.7.2016, n. 13814).

C.3. Quanto all'appello proposto da **Parte_1**, in proprio, questi, è legittimato e ha interesse a proporlo, in quanto ha sottoscritto il contratto preliminare di compravendita del 28.10.2016 e la successiva scrittura integrativa del 7.4.2017 e ha corrisposto, a titolo di caparra confirmatoria, agli appellati la somma complessiva di 25.000,00, di cui € 10.000,00, al momento della sottoscrizione del preliminare del 28.10.2016, e € 15.000,00 con bonifico del 30.11.2016 (vedi “pagamento acconto”, in allegato all'atto di citazione in primo grado), mentre l'ulteriore somma di € 20.000,00 risulta versata, a titolo di caparra confirmatoria, dalla

CP_1

Pertanto, l'appello proposto da **Pt_1**, in proprio, deve essere esaminato nel merito, con la precisazione che la sua pretesa risarcitoria, in ogni caso, ove fondata nell'*an*, dovrebbe essere ridotta a € 50.000,00, pari al doppio della caparra da lui versata, o, in subordine, a € 25.000,00, pari alla caparra da lui versata.

C.4. L'appello è volto ad impugnare la sentenza di primo grado per aver ritenuto essenziale il termine del 31.7.2017 previsto per la stipula del contratto definitivo di compravendita e, quindi, per aver ritenuto risolto il contratto preliminare di compravendita del 28.10.2016, come integrato con scrittura privata del 7.4.2017, in data 31.7.2017 per scadenza del termine essenziale.

L'appello è strutturato in una pluralità di argomentazioni, che, anche se non suddivise

graficamente in paragrafi, possono essere ricondotte a quattro gruppi, ciascuno dei quali corrispondente ad una censura.

C.4.1. Con la prima censura, l'appellante **Pt_1**, in proprio, ha dedotto che l'errore del Tribunale era consistito nel non aver considerato le vicende fattuali nel loro complesso e, in particolare, nel non aver considerato il periodo dal 31.7.2017 al 21.12.2017, nel corso del quale le trattative erano continuate tra le parti, ma nell'aver prestato attenzione solo alle mail (*recte*: pec) del 6.7.2017 e del 10.7.2017 inviate a lui dall'avv. **CP_6**, per conto dei promittenti alienanti.

C.4.2. In ogni caso, anche le predette pec del 6.7.2017 e del 10.7.2017, inviate dall'avv. **CP_6**, per conto dei convenuti, allo **Pt_1**, erano state male interpretate dal primo giudice, perché la pec del 6.7.2017 conteneva una mera richiesta di compenso professionale, mentre la locuzione "*per l'ultima volta*" contenuta nella pec del 10.7.2017, intesa dal primo giudice quale termine finale per la stipula del contratto definitivo, contrastava con quanto si leggeva nella successiva pec del 28.7.2017, inviata dallo **Pt_1** all'avv. **CP_6**, nell'interesse dei convenuti, con la quale lo **Pt_1** non rinviava la stipula del definitivo per motivi economici, ma per motivi di salute, concludendo la nota nell'affermare che: "*Detto ciò come da telefonata intercorsa con la sig.ra **CP_3** in caso di mia nuova disponibilità nel procedere con il rogito in oggetto provvederò ad informarla senza alcun impegno da parte dei Vs. assistiti*". Il tenore della pec del 28.7.2017, inviata dallo **Pt_1** all'avv. **CP_6**, dimostrava che lo **Pt_1** si era sempre sentito telefonicamente con i promittenti venditori, anche dopo l'invio delle pec del 5.7.2017 e del 10.7.2017; che lo **Pt_1** avrebbe provveduto ad informare i promittenti venditori non appena le condizioni di salute gli avrebbero permesso di stipulare il definitivo; che la locuzione "senza alcun impegno" era da leggersi quale accordo tra le parti, nel senso che, nel caso in cui le trattative fossero state da considerare chiuse, i promittenti venditori avrebbero dovuto manifestarlo allo **Pt_1**.

C.4.3. L'appellante **Pt_1** ha dedotto ancora che i promittenti venditori, se avessero voluto ritenere il termine del 31.7.2017 quale termine di chiusura di qualsiasi accordo, avrebbero dovuto riscontrare la sua nota del 28.7.2017, nel senso di evidenziare che alcun'altra disponibilità gli sarebbe stata concessa, invitandolo, anzi, a non telefonare più per la vendita in questione.

C.4.4. La censura, strutturata nelle argomentazioni sopra indicate, è infondata.

Contrariamente a quanto assunto nell'atto di appello, il Tribunale ha correttamente

interpretato il contenuto delle pec che le parti si sono scambiate fino al 28.7.2017, anche perché detto contenuto è chiaro ed inequivoco.

Ed invero, effettivamente, la pec del 6.7.2017, inviata dall'avv. CP_6 , per conto degli appellati, promittenti alienanti, allo Pt_1 , oltre alla comunicazione che i promittenti alienanti restavano in attesa di conoscere il nuovo orario fissato per il rogito notarile nella mattinata del 31.7.2017, aveva ad oggetto essenzialmente le competenze professionali richieste dall'avv. CP_6 per l'attività stragiudiziale prestata in vista della stipula del definitivo e da porre a carico della parte inadempiente (ossia dello Pt_1).

La pec del 10.7.2017, sempre inviata dall'avv. CP_6 , per conto degli appellati, promittenti alienanti, allo Pt_1 , ha un contenuto chiaro: con essa i promittenti venditori rinunciavano agli effetti risolutivi della diffida ad adempiere del 16.6.2017, già prodottisi, aggiungendo *“quindi ritengono di presenziare nuovamente e per l'ultima volta al rogito notarile fissato per la mattinata del 31 luglio 2017 presso il notaio di Sua fiducia”*, lasciando chiaramente intendere che erano disponibili a comparire “per l'ultima volta” dinanzi al notaio il giorno 31.7.2017 per la stipula dell'atto pubblico notarile.

Il contenuto della pec dell'avv. CP_6 del 10.7.2017 era confermato dalla successiva pec del 15.7.2017, con cui il medesimo avv. CP_6 , per conto dei promittenti alienanti, in maniera, ove possibile, ancora più inequivoca, precisava che la data e l'orario indicati dallo Pt_1 per il rogito del definitivo (ossia la data del 31.7.2017) erano da considerarsi *“come termine essenziale e non ulteriormente prorogabile”* per la stipula del contratto definitivo.

Altrettanto chiaro è il contenuto della pec dello Pt_1 del 28.7.2017, con cui lo Pt_1 comunicava all'avv. CP_6 , nell'interesse dei promittenti venditori, che l'appuntamento per il 31.7.2017 dal notaio per il rogito definitivo era da considerare annullato perché *“non mi è possibile proseguire con la perfezione del rogito. Ho già provveduto ad avvisare telefonicamente la sig.ra CP_3 di non presentarsi all'appuntamento di lunedì 31.7.2017 presso lo studio notarile Per_2 in quanto non sono in condizioni di rogitare. Come da intese con la sig.ra CP_3 autorizzo i suoi assistiti a trattenere quanto versato dallo scrivente e per settimana prossima provvederò ad inviare tramite bonifico la quota di € 1.000,00 come rimborso pattuito per il mancato appuntamento precedente. Detto ciò come da telefonata intercorsa con la sig.ra CP_3 in caso di mia nuova possibilità nel procedere con il rogito in oggetto provvederò ad informarla senza alcun impegno da parte dei vs. assistiti”*.

Nella predetta comunicazione del 28.7.2017, lo **Pt_1** rappresentava la propria impossibilità a procedere alla stipula del rogito il 31.7.2017, per motivi non precisati e, comunque, senza nessun riferimento a motivi di salute; autorizzava i promittenti alienanti a trattenere quanto da lui versato ed aggiungeva che, nel caso in cui fossero sopravvenute possibilità di procedere al rogito notarile, avrebbe provveduto ad informare i promittenti alienanti, che avrebbero, pertanto, dovuto ritenersi liberi da ogni impegno e vincolo.

A fronte del tenore letterale della pec del 31.7.2017, i promittenti alienanti non erano tenuti a dare nessun riscontro ad essa, in quanto era lo stesso **Pt_1**, dopo aver annullato l'appuntamento dal notaio per il giorno 31.7.2017, a dichiarare ai promittenti venditori, a mezzo del loro legale, che avrebbero dovuto ritenersi liberi da ogni impegno.

In definitiva, lo scambio di pec tra lo **Pt_1** ed il legale dei promittenti venditori è chiaro nel senso che sia lo **Pt_1**, promissario acquirente, sia i promittenti venditori consideravano come termine ultimo per la stipula del definitivo il 31.7.2017.

C.5. Con il secondo gruppo di argomentazioni, individuanti una seconda censura, l'appellante **Pt_1**, in proprio, ha dedotto che il primo giudice aveva commesso l'errore di valutare solo le mail scambiate tra lui e l'avvocato dei promittenti alienanti, senza considerare che gli stessi promittenti alienanti, poi, ponevano in essere un comportamento diverso da quello assunto dal loro avvocato, atteso che:

a) se i promittenti alienanti avessero ritenuto essenziale il termine del 31.7.2017, non solo avrebbero dovuto continuare le trattative né continuare ad avere rapporti telefonici con lui, ma avrebbero dovuto replicare alla sua pec del 28.7.2017, precisando che alla richiesta di “nuova disponibilità” non vi sarebbe stata nessun'altra possibilità;

b) la prova che erano continuate le trattative tra lui e i promittenti alienanti anche dopo il 31.7.2017 si desumeva dal fatto che egli aveva inviato ben tre comunicazioni ai promittenti venditori, nelle date del 13.11.2017, 14.12.2017 e 18.12.2017, contenenti l'invito a sottoscrivere il definitivo entro il 21.12.2018, ed in nessuna delle tre note aveva lamentato il mancato riscontro da parte dei promittenti venditori, anche perché il tenore delle missive era cordiale, sintomo di aver ricevuto rassicurazioni sull'esito delle stesse; inoltre, se i promittenti venditori avessero ritenuto essenziale il termine del 31.7.2017, avrebbero risposto a queste note, meravigliandosi dell'invito;

c) in più, esso appellante in data 15.9.2017 aveva provveduto anche a pagare la somma di € 1.000,00, come aveva garantito con pec del 28.7.2017, cosa che non avrebbe fatto se fossero

state sospese le trattative.

C.5.1. Anche la seconda censura, volta ad affermare la prosecuzione delle trattative tra le parti dopo il 31.7.2017, è infondata, perché non risulta nessuna prova della prosecuzione delle trattative dopo il 31.7.2017, né essa è desumibile dagli atti richiamati dall'appellante.

Ed invero:

- il fatto che lo **Pt_1**, quale legale rappresentante della **CP_1** ed in proprio, abbiano inviato ai promittenti venditori, rispettivamente, due lettere raccomandate in data 13.11.2017 ed in data 14.12.2017 ed un telegramma in data 18.12.2017 (ridepositati nel presente giudizio, allegati all'atto di appello), per invitare i promittenti venditore davanti al notaio il giorno 21.12.2017, alle ore 15,30, per stipulare il contratto definitivo di compravendita (nel telegramma del 18.12.2017 lo **Pt_1** comunicava anche che il soggetto acquirente che avrebbe sottoscritto il contratto di compravendita era **Parte_2**), non vale a provare la prosecuzione delle trattative tra le parti, perché si tratta di iniziative unilaterali della **CP_1** o dello **Pt_1**, in proprio, successive alla pec di quest'ultimo del 28.7.2017;
- la circostanza, evidenziata dall'appellante **Pt_1**, per cui i promittenti venditori non davano riscontro alle note suddette del 13.11.2017, 14.12.2017 e 18.12.2017, manifestando meraviglia, non è sintomatico della prosecuzione delle trattative dopo il 31.7.2017, in quanto i promittenti venditori non erano tenuti a rispondere alle note in esame e dal silenzio dei promittenti venditori non poteva certo inferirsi il loro assenso a riprendere le trattative, che risultavano *per tabulas* interrotte con la pec dello **Pt_1** del 28.7.2017;
- in ogni caso, risulta che i promittenti alienanti abbiano inviato allo **Pt_1** una raccomandata datata 29.11.2017, spedita il 2.12.2017, con cui, rispondendo alla lettera (della **CP_1** del 13.11.2017, comunicavano allo **Pt_1** che non potevano dare seguito alle sue richieste, in quanto era venuto meno il loro interesse al contratto definitivo a seguito dei suoi numerosi inadempimenti e gli ricordavano che, a mezzo pec del 28.7.2017, egli aveva comunicato la sua "impossibilità a proseguire con il perfezionamento del rogito", riconoscendo il diritto dei promittenti alienanti alla ritenzione della caparra (cfr. raccomandata con relativo avviso di spedizione, in doc. 4 allegato alla comparsa di risposta depositata in primo grado, ed avviso di ricevimento con attestazione di compiuta giacenza, allegato dai convenuti in primo grado in data 1.7.2019); nonché ulteriore mail del 20.12.2017, con cui, richiamando la precedente raccomandata del 2.12.2017, ribadivano che era venuto meno il loro interesse al contratto definitivo (doc. 5 allegato alla comparsa di risposta in primo grado);

- il fatto che i promittenti venditori non abbiano replicato alla pec dello **Pt_1** del 28.7.2017, al fine di evidenziargli che non sarebbero stati disposti a nessun'altra possibilità di stipulare il definitivo, non può essere sintomatico della prosecuzione delle trattative tra le parti, perché con la pec del 28.7.2017 lo **Pt_1** dichiarava chiaramente che non poteva più procedere al rogito notarile, per non meglio specificati motivi, e che, ove fosse insorta una nuova eventuale possibilità di procedere al rogito, li avrebbe informati, “senza alcun impegno” da parte loro; pertanto, i promittenti venditori non avevano alcun onere di dare un ulteriore riscontro alla pec dello **Pt_1** del 28.7.2017, al fine di rappresentargli che non sarebbero stati più disponibili ad un'eventuale stipula del contratto definitivo, ove lo **Pt_1**, in futuro, avesse loro comunicato che aveva nuovamente la possibilità di stipularlo; d) infine, è elemento neutro il pagamento, da parte dello **Pt_1**, in data 15.9.2017 della somma di € 1.000,00, in quanto si tratta di un adempimento all'impegno, assunto dallo **Pt_1** con pec del 28.7.2017, di rimborsare i promittenti alienanti delle spese per il viaggio da loro sostenute al fine di essere presenti davanti al notaio il giorno 31.7.2017 per la stipula dell'atto notarile dinanzi al notaio, stipula che non aveva luogo per impedimento (malore) dello **Pt_1**.

C.6. Con una terza censura, lo **Pt_1** ha dedotto che il Tribunale avrebbe dovuto considerare che i promittenti venditori, odierni appellati, non avevano posto in essere un comportamento corretto in sede di trattative, perché avevano portato avanti nello stesso tempo due trattative diverse e, solo dopo aver concluso in data 22.12.2017 con i sigg.ri **CP_10** [...] ed **Controparte_8** il contratto di compravendita del medesimo bene al prezzo di € 168.000,00, ritenevano risolto qualsiasi accordo con lo **Pt_1**, così, incamerando, oltre al prezzo del contratto stipulato con i terzi, anche le somme pagate, a titolo di caparra confirmatoria, dallo **Pt_1** e dalla **CP_1** pari complessivamente a € 45.000,00.

C.6.1. La doglianza è infondata, perché deve ritenersi che sin dalla data del 31.7.2017, per effetto della risoluzione del contratto preliminare per scadenza del termine essenziale, e, comunque, per volontà espressa dallo **Pt_1** nella pec del 28.7.2017, fosse venuto meno ogni obbligo per le parti di stipulare il contratto definitivo di compravendita, per cui gli odierni appellati ben potevano disporre del medesimo bene in favore di altre persone, come poi facevano, stipulando il contratto di compravendita in data 22.12.2017 con altri acquirenti, a nulla rilevando che detto contratto sia stato prodotto nel giudizio di primo grado dai convenuti solo con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c.

C.7. Infine, lo **Pt_1**, in proprio, si duole della mancata ammissione, da parte del primo giudice, della prova testimoniale da lui articolata nella memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c., di cui chiede l'ammissione nell'atto di appello, perché detta prova, se ammessa ed espletata, avrebbe dimostrato non solo la prosecuzione delle trattative tra lui ed i promittenti alienanti dopo il 31.7.2017, ma anche che i promittenti venditori lo avevano più volte rassicurato della vendita in suo favore.

C.7.1. La richiesta di prova testimoniale, reiterata in appello, è inammissibile per diverse ragioni.

In primo luogo, il Tribunale nella sentenza impugnata (penultima pagina), ribadendo quanto già espresso nell'ordinanza depositata in data 18.11.2019, con cui rigettava le richieste istruttorie e rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni, precisava che la prova testimoniale chiesta dallo **Pt_1** era stata articolata in capi *“del tutto generici e farciti di valutazioni al fine di dimostrare il perdurare dell'interesse delle parti a concludere il contratto”* e, pertanto, *“tale richiesta di prova, inconcludente alla luce dei dati documentali ed inammissibile, è stata respinta dal Tribunale”*, e avverso tale motivazione lo **Pt_1** non ha sollevato nessuna censura o contestazione.

In secondo luogo, non può che essere condivisa la valutazione del Tribunale di inammissibilità della prova testimoniale articolata dallo **Pt_1** nella memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c., perché alcune delle circostanze capitolate sono meramente valutative, altre prive di riferimento temporali specifici, altre ancora hanno ad oggetto circostanze non specificamente dedotte dallo **Pt_1** nell'atto di citazione o nelle memorie ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c., che segnano il maturare delle preclusioni istruttorie.

In terzo luogo, l'appellante si è limitato a chiedere l'ammissione della prova testimoniale articolata nella memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c., depositata nel giudizio di primo grado, senza specificamente riprodurre nell'atto di appello i capitoli di prova, come aveva l'onere di fare, perché, in osservanza del principio di specificità dei motivi di appello, anche la riproposizione delle istanze istruttorie, non accolte dal giudice di primo grado, deve essere specifica, non essendo sufficiente il mero rinvio agli atti del giudizio di primo grado (cass. civ., 9.6.2023, n. 16420; cass. civ., 15.10.2025, n. 27483).

Da quanto precede consegue il rigetto dell'appello proposto dallo **Pt_1**, in proprio, con conferma nei suoi confronti della statuizione di rigetto nel merito della domanda di risarcimento danni da lui spiegata nei confronti dei convenuti, odierni appellati, per asserito

inadempimento degli stessi.

D. Le spese processuali

Con riferimento al rapporto processuale tra l'appellante *Parte_2*, che ha rinunciato agli atti del giudizio di appello, prima della costituzione degli appellati, e gli appellati, non deve essere previsto nulla per le spese del presente giudizio, perché, nell'ipotesi di rinuncia agli atti del giudizio effettuata prima della costituzione della controparte, il provvedimento dichiarativo dell'estinzione non deve statuire sulle spese processuali, che, ai sensi dell'art. 306, comma 4, c.p.c., vanno poste a carico del rinunciante solo ove la controparte, già costituita, abbia accettato la rinuncia, senza che, peraltro, assuma rilevanza la costituzione in causa all'esclusivo fine di ottenere il rimborso delle spese, in quanto è necessario l'opponente alla rinuncia vanti un interesse giuridicamente rilevante, ossia che possa ottenere dalla decisione sul merito un'utilità maggiore rispetto a quella derivante dall'estinzione (cass. civ., 9.10.2017, n. 23620; cass. civ., 15.11.2025, n. 30160).

Quanto, invece, al rapporto processuale tra l'appellante *Parte_1*, in proprio e nella qualità di legale rappresentante della *Controparte_1* già fallita al momento della proposizione dell'appello, le spese del presente giudizio di appello seguono la soccombenza dell'appellante *Pt_1*, in proprio e nella qualità indicata, ex art. 91, comma 1, c.p.c., e sono liquidate nella misura indicata in dispositivo, in base alla tabella n. 12 allegata al DM 55/2014 e succ. mod., assumendo come valore della causa quello di € 90.000,00, pari al *petitum*, applicando i valori minimi per la fase di trattazione/istruttoria, non essendo stata espletata attività istruttoria, ed i valori intermedi tra i minimi ed i medi per tutte le altre tre fasi.

In considerazione del rigetto dell'appello proposto da *Parte_1*, in proprio e quale legale rappresentante della società *Controparte_1* già fallita al momento della proposizione dell'appello, deve essere dichiarata, ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge 24.12.2012, n. 228 (applicabile ai giudizi introdotti dal trentesimo giorno successivo alla sua entrata in vigore, avvenuta in data 1.1.2013), la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del suindicato appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'instaurazione del procedimento di appello a norma del comma 1 - bis del citato art. 13.

PQM

La Corte d'Appello di Napoli, Terza Sezione Civile, definitivamente pronunciando nel presente giudizio di appello, proposto da *Parte_1*, in proprio e nella qualità di

legale rappresentante della *Controparte_1* già dichiarata fallita al momento della proposizione dell'appello, e da *Parte_2* nei confronti di *CP_2* *CP_3* [...] *CP_4* e *Controparte_5* avverso la sentenza del Tribunale di Napoli, Undicesima Sezione Civile, n. 4994/2022, depositata in data 19.5.2022, notificata in data 27.5.2022, ogni diversa istanza ed eccezione rigettata, così provvede:

- 1) Dichiarare l'estinzione del giudizio di appello, ex art. 306 c.p.c., in relazione all'appellante *Parte_2* e gli appellati;
- 2) Dichiarare inammissibile l'appello proposto da *Parte_1*, nella qualità di amministratore della *Controparte_1* già dichiarata fallita al momento della proposizione dell'appello;
- 3) Rigettare l'appello proposto da *Parte_1*, in proprio;
- 4) Nulla per le spese del giudizio di appello tra l'appellante *Parte_2* e gli appellati;
- 5) Condanna l'appellante *Parte_1*, in proprio e nella qualità di legale rappresentante della *Controparte_1* già dichiarata fallita al momento della proposizione dell'appello, a pagare, in favore degli appellati, le spese del presente giudizio di appello, che liquida in € 9.657,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso per spese generali al 15%, Iva e CPA, se dovuti, nella misura come per legge;
- 6) Dichiarare la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante *Pt_1* [...], in proprio e nella qualità di legale rappresentante della società *Controparte_1* già dichiarata fallita al momento della proposizione dell'appello, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il procedimento di appello, ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012.

Napoli, 6.5.2026

Il Consigliere rel. ed est.
dr.ssa Rosaria Morrone

Il Presidente
dr. Michele Caccese