



n. 135/2023 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Lecce – Sezione **2a civile** – composta dai Signori:

- 1) Dott. Antonio Francesco Esposito - Presidente
- 2) Dott.ssa Raffaella Brocca - Consigliere rel.
- 3) Dott.ssa Consiglia Invitto - Consigliere

sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 23.01.2024, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al **n. 135/2023 R.G.**, promossa

da

[REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv.
[REDACTED]

APPELLANTE

contro

[REDACTED]
[REDACTED] **rappresentato dall'amministratore di**
sostegno [REDACTED]
[REDACTED] **rappresentati e difesi dall'avv. Lorenzo Durano**

APPELLATI

FALLIMENTO [REDACTED]

APPELLATO - CONTUMACE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni da intendersi qui per integralmente riportate.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 1371 emessa l'11.10.2022 e pubblicata in pari data, il Tribunale di Brindisi, decidendo sulla domanda formulata da [REDACTED] con atto di citazione notificato nei confronti di [REDACTED], in qualità di eredi di [REDACTED] così provvedeva: *“Rigetta la domanda; Spese compensate tra le parti”*.

Con atto di citazione del 5.1.2017, [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Brindisi, [REDACTED] in qualità di eredi di [REDACTED], per ivi sentire dichiarare la risoluzione per inadempimento del contratto stipulato in data 11.2.1982, con cui [REDACTED] aveva promesso in vendita il suolo sito in Latiano facente parte della lottizzazione c.d. “Mulini a Vento”, contrassegnato con il n. 2 sulla planimetria di detta lottizzazione ed esteso mq 240, con condanna alla restituzione del prezzo versato dal [REDACTED] pari ad € 12.394,96.

Con la memoria ex art. 183, VI comma n.1, a parziale integrazione della domanda, chiedeva in via subordinata dichiararsi l'inefficacia del preliminare di vendita per il mancato avveramento della condizione rappresentata dalla approvazione del piano di lottizzazione “Mulini a vento” nonché, in via ulteriormente gradata, la risoluzione ai sensi dell'art. 1497 c.c. poiché il terreno promesso in vendita, qualificato nel preliminare come edificatorio, risultava agricolo.

Degli eredi di [REDACTED], si costituivano tempestivamente in giudizio i germani [REDACTED], eccependo l'avvenuta prescrizione del diritto fatto valere dal [REDACTED] e, nel merito, contestando la fondatezza di tutte le domande attoree. Rimanevano contumaci [REDACTED] e la Curatela del Fallimento di [REDACTED].

Il giudizio, interrotto a seguito della morte di [REDACTED] e, poi, di [REDACTED], riassunto nei confronti dei rispettivi eredi, veniva istruito mediante l'assunzione

delle prove orali e, precisate le conclusioni, deciso all'udienza di discussione dell'11.10.2022, con la sentenza in epigrafe.

Il primo giudice rigettava le domande in accoglimento della eccezione di prescrizione del diritto dell'attore alla risoluzione del contratto per inadempimento e, conseguentemente, alla restituzione del prezzo pagato al momento della sottoscrizione.

Osservava, in particolare, che, in linea con il consolidato orientamento giurisprudenziale in materia, il termine ordinario decennale di prescrizione decorre dal momento in cui il diritto può essere fatto valere che, in ipotesi di contratto preliminare, è identificato con la data di sottoscrizione del contratto.

Non essendo stato previsto nel preliminare oggetto di causa alcun termine per la stipulazione del rogito definitivo e potendo ciascuna delle parti esigere la prestazione immediatamente ai sensi dell'art. 1183 c.c., rilevava che, a norma degli artt. 2934, 2935 e 2946 c.c., l'inattività delle parti protrattasi per oltre dieci anni da quando il diritto poteva essere fatto valere, ossia dalla sottoscrizione del preliminare in data 11.02.1982, aveva comportato l'estinzione del diritto medesimo per prescrizione.

Pertanto, essendo trascorsi più di 40 anni dalla sottoscrizione, riteneva intervenuta la prescrizione anche del diritto dell'attore alla risoluzione per inadempimento e alla restituzione del prezzo pagato, con assorbimento delle altre questioni oggetto di domanda.

In ragione della particolarità della vicenda, compensava tra le parti le spese di lite.

Avverso la suddetta sentenza ha proposto appello [REDACTED] con atto di citazione notificato il 21.02.2023, articolando il motivo di gravame, più avanti sintetizzato, e insistendo nelle originarie deduzioni e richieste.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata il 26.05.2023, si sono costituiti gli appellati [REDACTED] in persona dell'Amministratore di Sostegno [REDACTED], quest'ultima contumace in primo grado, eccependo preliminarmente l'inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art. 342 c.p.c. e chiedendo, nel merito, il rigetto dell'appello perché infondato e la conferma della sentenza impugnata.

[REDACTED] ha dichiarato, inoltre, di volersi avvalere degli effetti della eccezione di prescrizione sollevata in primo grado dai convenuti costituiti *ab origine* e in riassunzione.

La Curatela del Fallimento [REDACTED], invece, pur regolarmente evocata in giudizio, non si è costituita e ne è stata dichiarata la contumacia all'udienza del 7.7.2023.

All'udienza collegiale del 23.01.2024, precisate le conclusioni, la causa è stata trattenuta per la decisione con la concessione dei termini di cui all'art 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con unico motivo di appello si censura la sentenza impugnata, per violazione degli artt. 2938 e 2944 c.c. e 112 c.p.c, nella parte in cui il primo giudice ha accolto l'eccezione, sollevata dai convenuti, di intervenuta prescrizione del diritto fatto valere con la domanda attorea.

Lamenta l'appellante che l'eccezione di prescrizione sollevata dai convenuti non avrebbe potuto trovare accoglimento né nei confronti dei convenuti contumaci, che non costituendosi avevano deciso di non sollevare eccezione alcuna, e non potendo la prescrizione essere rilevata d'ufficio dal giudice ai sensi dell'art. 2938 c.c., né nei confronti degli eredi costituiti, attesa l'intervenuta rinuncia da parte degli stessi alla prescrizione già maturata, per come emerso dalle prove testimoniali.

Si sostiene, infatti, con riferimento a tale ultimo profilo, che dalle dichiarazioni dei testi escussi è emerso chiaramente un comportamento di tutti gli eredi di [REDACTED] implicante il riconoscimento dei diritti nascenti dal preliminare in favore dell'attuale appellante e, pertanto, la rinuncia alla prescrizione.

In particolare, il teste [REDACTED] ha confermato che tutti gli eredi [REDACTED], in particolare i germani [REDACTED], erano stati presenti in tutte le riunioni tenutesi dall'anno 1993 all'anno 2015, sia presso il Comune sia presso il suo studio, con tutti gli acquirenti dei suoli allo scopo di portare a termine la lottizzazione. Lo stesso teste ha confermato la circostanza, capitolata nella memoria di parte attrice, per cui gli eredi [REDACTED] sarebbero stati disposti a rinunciare alle superfici fondiarie che nell'ambito della lottizzazione sarebbero state di loro spettanza e ad obbligarci a cedere al Comune tutte le aree di loro proprietà necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, precisando di aver raccolto gli accordi verbali raggiunti in tal senso in un accordo che non fu poi mai firmato dagli eredi [REDACTED]. Anche il teste [REDACTED] ha dichiarato che i [REDACTED], pur essendosi impegnati verbalmente, non sottoscrissero mai la lottizzazione.

Orbene, a dire dell'appellante, prescindendo dalla mancata conclusione dell'accordo,

l'inequivocabile intenzione degli eredi [REDACTED] di portare a termine la lottizzazione, per come emersa dalle risultanze istruttorie, integra il comportamento incompatibile con la volontà di avvalersi della prescrizione e, dunque, ai sensi dell'art. 2937 c.c. rinuncia alla stessa.

Evidenzia, infatti, alla luce della consolidata giurisprudenza sul punto, che si configura la rinuncia tacita alla prescrizione laddove il promittente venditore, nel corso degli anni, abbia posto in essere comportamenti implicanti il riconoscimento dei diritti nascenti dal preliminare in favore del promittente acquirente; in tal caso la prescrizione è da intendersi interrotta ai sensi dell'art. 2944 cod. civ. per effetto del riconoscimento del diritto.

Aggiunge l'appellante che nella fattispecie di causa, comunque, nessun termine prescrizionale poteva decorrere dal momento che non si era mai avverata la condizione prevista dall'art. 5 del preliminare, per cui si sarebbe potuto procedere alla stipula del definitivo solo ad avvenuta lottizzazione.

Non essendo mai stata convenzionata la lottizzazione de qua e non essendo stato previsto alcun termine per il suo avveramento, non è mai potuto decorrere alcun termine entro il quale il [REDACTED] avrebbe potuto far valere il proprio diritto.

Conclude chiedendo, in riforma della impugnata sentenza, dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare dell'11.02.1982 con condanna dei convenuti alla restituzione delle somme corrisposte dall'appellante al momento della sottoscrizione del contratto.

Gli appellati resistono chiedendo l'integrale rigetto del gravame *ex adverso* proposto in quanto infondato in fatto e in diritto, con vittoria di spese del secondo grado di giudizio anche per violazione dei criteri di redazione degli atti di parte prescritti dal Ministero con D.M. n. 110/2023.

Va disattesa l'eccezione preliminare di inammissibilità ex art 342 cpc.

Ed invero, dalla lettura dell'atto introduttivo si evince che l'appellante ha sufficientemente indicato gli errori in cui, a suo dire, è incorso il Tribunale 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 per confutare il percorso motivazionale del primo Giudice. Del resto, la stessa 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 permanente natura di "revisio prioris instantiae" del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata".

Passando all'esame del merito, ritiene il Collegio che l'appello non possa trovare accoglimento per le ragioni che si espongono di seguito.

L'appellante con l'unico motivo di appello lamenta l'accoglimento dell'eccezione di prescrizione dei diritti derivanti dal contratto preliminare oggetto di causa, evidenziandone l'erroneità, oltre che la violazione di legge, sotto due profili.

Il primo profilo di censura attiene alla circostanza che, essendo rimasti contumaci alcuni dei convenuti e non potendo il giudice rilevare d'ufficio l'eccezione di prescrizione, l'eccezione di prescrizione sollevata dai convenuti costituiti non opererebbe automaticamente a favore degli altri, i quali non costituendosi hanno deciso di non sollevare eccezione alcuna.

La censura è infondata.

E' ormai consolidato nella giurisprudenza della Suprema Corte l'orientamento secondo il quale l'eccezione di prescrizione sollevata da un coobbligato solidale produce effetto anche a favore dell'altro (o degli altri) coobbligati non eccipienti, tutte le volte in cui la mancata estinzione del rapporto obbligatorio nei confronti degli altri coobbligati possa generare effetti pregiudizievoli per il debitore eccipiente (sent. n. 6934 del 22/03/2007; n. 18648 del 12/09/2011; n. 12911 del 09/06/2014; n. 21937 del 21/9/2017; n. 9808 del 20/4/2018; n. 17420 del 28/06/2019).

Di converso, nell'ipotesi in cui, costituiti in giudizio entrambi i coobbligati, l'uno espressamente rinunci ad eccepire la prescrizione in presenza di una contestuale eccezione sollevata dall'altro, ovvero nulla eccepisca in corso di procedimento, tale comportamento avrà, in entrambi i casi, univoca significazione di manifestazione tacita di volontà di rinunciare (in tal senso cfr. Cassazione civile, sez. III, Sentenza 13/06/2019 n° 15869).

Ma, al riguardo, deve esservi manifestazione espressa o per fatti concludenti di non volersi avvalere della prescrizione, manifestazione che non può certo discendere dalla non costituzione in giudizio, atteso il principio processuale della neutralità dell'atteggiamento della parte contumace.

La rinuncia tacita alla prescrizione presuppone un comportamento processuale in cui sia necessariamente insita la univoca volontà di non sollevare la relativa eccezione.

Non possono, infatti, integrare rinuncia tacita, sul piano sostanziale, alla prescrizione, ai sensi dell'art. 2937 c.c., condotte meramente processuali (omissive) quali la mancata insistenza in sede conclusionale sull'eccezione tempestivamente proposta nella comparsa costitutiva di primo grado ovvero la mancata riproposizione dell'eccezione ex art. 346 c.p.c. nel giudizio di appello (Cass. sentenza n. 21248 del 29/11/2012; n. 4783 del 28/02/2007; n. 9927 del 28/07/2000) - ipotesi tutte che rilevano sul piano meramente processuale ma non comportano rinuncia sostanziale alla prescrizione maturata e neppure rinuncia tacita all'azione di regresso verso il coobbligato "eccipiente" - tantomeno la mancata costituzione in giudizio.

Pertanto, l'accoglimento dell'eccezione di prescrizione sollevata dal coobbligato solidale nei confronti del creditore comune, produce effetto anche a favore degli altri coobbligati convenuti "non eccipienti" nello stesso processo, *"senza che assuma rilevanza la distinzione tra il coobbligato contumace e quello costituito che non abbia proposto l'eccezione ovvero l'abbia abbandonata"* (da ultimo, Cass. civ., Sez. I, ordinanza n. 7987 del 22/03/2021).

Inconferente, al riguardo, è il rilievo di parte appellante secondo cui non si verterebbe in ipotesi di obbligazione solidale, ma di obbligazione pro quota dei singoli eredi della promittente venditrice [REDACTED].

La domanda formulata dal [REDACTED] nel presente giudizio, invero, ha oggetto la risoluzione del contratto preliminare sottoscritto con [REDACTED] e la restituzione delle somme corrisposte dall'attore in sede di sottoscrizione del preliminare ed è rivolta nei confronti dei germani [REDACTED], in qualità di promissari venditori per esservi succeduti *mortis causa* all'originaria contraente, pertanto afferisce non a debiti ereditari, di cui ciascun erede risponde pro quota, ma al contratto e, dunque, ad un'obbligazione di natura solidale dei convenuti, subentrati alla [REDACTED].

La disciplina della ripartizione dei debiti e pesi ereditari tra i coeredi in proporzione delle loro quote, opera per i debiti e pesi già presenti nel patrimonio del de cuius al momento della morte e non anche per i debiti venuti ad esistenza dopo la morte di quello a causa della condotta degli eredi i quali non adempiano ad obbligazioni che pur traggono i propri presupposti da atti o fatti riconducibili alla sfera patrimoniale del defunto (Cass civ

n. 8900 del 11/04/2013).

Nel caso di specie, le questioni relative all'adempimento del preliminare sono sorte dopo il decesso e sono ricollegabili a pretese inadempimenti degli eredi e non a debiti accertati nei confronti del de cuius.

Alla luce dei richiamati principi, la condotta degli eredi [REDACTED] rimasti contumaci non ha esplicato alcun effetto pregiudizievole sull'eccezione sollevata dai convenuti costituiti e, sotto tale profilo, alcuna censura può essere mossa alla decisione del Tribunale, stante il potere-dovere del giudice di esaminare la sollevata eccezione e di stabilire in concreto se essa fosse fondata o meno.

Passando all'esame del secondo profilo di censura, l'appellante lamenta l'erroneo accoglimento dell'eccezione di prescrizione sollevata dai convenuti, poiché dalle risultanze testimoniali sarebbe emersa, comunque, la prova delle condotte dei convenuti eredi [REDACTED] nell'ambito degli incontri tenutisi per la realizzazione della lottizzazione "Mulino a Vento", implicanti la rinuncia a far valere la prescrizione di ogni diritto nascente dal contratto preliminare di compravendita.

La censura non coglie nel segno.

Dalle risultanze istruttorie, in particolare dalle dichiarazioni dei testi escussi [REDACTED] e [REDACTED] è emerso che i germani [REDACTED] parteciparono a diversi incontri, nel corso degli anni 1993-2015, con gli altri proprietari dei fondi interessati dalla lottizzazione "Mulino a Vento" e con il Comune di Latiano, allo scopo di portare a termine la lottizzazione stessa che non fu, poi, realizzata per il mancato raggiungimento dell'accordo.

Orbene, a parere di questo Collegio non emerge, nell'ambito dei suddetti incontri, da parte dei germani Margherita alcuna condotta rivolta al riconoscimento del diritto che la parte attrice intende fare valere.

Ed invero, la partecipazione dei germani [REDACTED] ai detti incontri si inserì nell'ambito di mere interlocuzioni tra il Comune e tutti i proprietari interessati alla lottizzazione.

Osserva la Corte, richiamando i principi giurisprudenziali consolidati in materia, che la rinuncia tacita alla prescrizione deve risultare da un comportamento del tutto incompatibile con la volontà di opporre la causa estintiva del diritto altrui e cioè è necessario che nel comportamento del debitore sia necessariamente insita, senza possibilità di una diversa

interpretazione, l'inequivocabile volontà di rinunciare alla prescrizione già maturata e, quindi, di considerare come tuttora esistente e azionabile quel diritto che si era invece estinto (ex multis Cass. civ. sez. III, 29/11/2012 n. 21248; Cass. civ. Sez. III, 22/10/2002, n. 14909; da ultimo ordinanza n. 24263 del 9/08/2023).

Ma, nella fattispecie in esame, il diritto in discussione è il diritto a fare valere la risoluzione del contratto preliminare, mentre la condotta dei germani Margherita in sede di trattative con il Comune, non era volta a mettere in discussione il contratto preliminare e tantomeno a ritenere sussistente il diritto alla risoluzione, anzi era volta, al contrario a favorire il convenzionamento della lottizzazione, circostanza che in ogni caso, non atteneva al contenuto e alla efficacia del preliminare ma semmai alla stipula del rogito.

In assenza di validi atti interruttivi o di rinuncia alla prescrizione, pertanto, esente dalle censure mosse deve ritenersi la decisione del Tribunale nella parte in cui ha ritenuto, in accoglimento della relativa eccezione, prescritto ogni diritto derivante dal contratto preliminare sottoscritto l'11.02.1982, essendo decorsi 40 anni prima che il Carlucci si attivasse per richiederne l'adempimento.

L'azione di esatto adempimento di un contratto preliminare di compravendita ad effetti anticipati è soggetta all'ordinario termine decennale di prescrizione e, ove non sia fissato un termine per la stipulazione del definitivo è applicabile ai sensi dell'art. 1183 c.c. la regola dell'immediato adempimento, con la conseguenza che l'inattività delle parti protrattasi per oltre dieci anni da quando il diritto alla stipulazione del contratto definitivo poteva essere fatto valere, comporta a norma degli artt. 2934, 2935 e 2946 c.c. l'estinzione del diritto medesimo per prescrizione (ex multis Cass. n. 14463 del 30/06/2011).

La clausola di cui all'art. 5 del contratto per cui è causa non può configurarsi quale condizione, come pretende parte appellante, che prevede la risoluzione del contratto preliminare di compravendita in caso di mancata approvazione del progetto di lottizzazione.

Dal contenuto del contratto preliminare dell'11.02.1982, non si evince, in realtà, la volontà delle parti di vincolare l'efficacia del contratto al verificarsi della lottizzazione, limitandosi la clausola in oggetto a stabilire che il rogito notarile sarebbe stato stipulato non appena fosse stato consentito "dalle vigenti norme di legge". Il tenore letterale della disposizione non lascia adito a dubbi interpretativi che giustifichino un senso diverso da quello fatto proprio

dalla lettera della clausola.

Privo di pregio è, pertanto, il rilievo per cui nessuna prescrizione sarebbe potuta intervenire essendo la stipula dell'atto definitivo sottoposta alla condizione dell'avvenuta lottizzazione e non essendo stato previsto alcun termine per il suo avveramento.

Alla luce dell'accertata prescrizione, ogni altra questione, inclusa quella relativa alla nullità del contratto preliminare dell'11.02.1982, rimane assorbita.

Conclusivamente l'appello va rigettato con conseguente conferma della sentenza impugnata.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza dell'appellante e sono liquidate in dispositivo ai sensi del DM 55/2014, aggiornato al DM 147/2022.

Ai sensi art. 13, co. 1-*quater*, d.p.r. n. 115\2002 si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione a norma del comma 1 *bis* dello stesso articolo, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Lecce, sezione seconda civile, definitivamente decidendo sull'appello proposto da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] con atto di citazione notificato il 21.02.2023, avverso la sentenza di primo grado n. 1371 del Tribunale di Brindisi pubblicata l'11.10.2022, così provvede:

rigetta l'appello e conferma la sentenza di primo grado

condanna l'appellante al pagamento delle spese processuali a favore degli appellati costituiti che liquida in euro 3000,00 oltre IVA e CAP per legge e rimborso forfetario al 15% . Spese irripetibili per il contumace .

Ai sensi dell'art. 13, co. 1-*quater*, d.p.r. n. 115\2002, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, se dovuto.

Così deciso in Lecce nella Camera di Consiglio dell' 8.05.2024

Il Consigliere estensore

Il Presidente

dott.ssa Raffaella Brocca

dott. Antonio Francesco Esposito