

22 ottobre 2021 12:34

Il Condominio. Preliminare e clausola risolutiva espressadi [Laura Cecchini](#)**Preliminare
e clausola risolutiva
espressa**

Quando si assume la determinazione di acquistare un immobile è consuetudine sottoscrivere un contratto preliminare, tra promittente venditore e compratore, prima di addivenire alla stipula del rogito.

Sovente, tale facoltà è dettata dalla necessità di condizionare sospensivamente la conclusione del cosiddetto "affare" alla erogazione del mutuo o perché vi sono delle opere da eseguire per sanare eventuali abusi e rendere conforme il bene.

La vicenda portata avanti al Tribunale di Lodi (sentenza 30 settembre 2021) rappresenta un'ulteriore fattispecie, in quanto nel contratto preliminare le parti avevano convenuto la corresponsione del prezzo di compravendita dilazionato nel tempo all'uopo stipulando un comodato di tal guisa da concedere e consentire, medio tempore, l'immissione in possesso anticipata del promittente acquirente rispetto all'atto definitivo che sarebbe intervenuto anni dopo.

Nell'ipotesi in esame, tra il preliminare ed il rogito avanti al Notaio intercorreva un lasso temporale ben più lungo di quello consueto (tra tre e nove mesi) determinato dalla esigenza di rateizzare il pagamento del prezzo.

E' chiaro, come vedremo, che tale circostanza comporta una attenzione particolare alla previsione della clausola risolutiva espressa, convenuta tra le parti in stretta relazione ad uno specifico inadempimento, nella applicazione della quale occorre anche considerare la condotta complessiva posta in essere dalle medesime.

In linea generale, possiamo sicuramente sottolineare come, in occasione della stipula di un contratto preliminare di compravendita, le parti debbano essere ben consapevoli delle obbligazioni che rispettivamente sottoscrivono e delle conseguenze che possono ragionevolmente intervenire in caso di inadempimento.

Iter Giudiziale

La parte promittente la vendita di un immobile ha citato in giudizio la parte promittente acquirente al fine di sentir dichiarare la risoluzione del contratto preliminare a seguito del reiterato inadempimento all'impegno assunto relativamente al pagamento della caparra, concordata tramite versamento di rate mensili e con contestuale previsione del saldo prezzo al momento del rogito, oltre la condanna al rilascio ed a ritenere quanto al momento corrisposto.

In proposito l'attrice deduceva che era già stata prorogata una volta la data fissata per l'atto definitivo di

compravendita, dando contezza del fatto che, tra l'altro, era anche avvenuta l'immissione in possesso nell'immobile a titolo di comodato nell'attesa di pervenire al rogito.

Parimenti, nell'accordo con cui era stata concessa alla promittente acquirente una nuova dilazione e la proroga della data dell'atto di compravendita era stato espressamente stabilito che, qualora si fosse verificato l'inadempimento anche al pagamento di una sola rata, si sarebbe risolto tanto il preliminare quanto il comodato. La promittente acquirente non si costituiva in giudizio per cui il Giudice ne dichiarava la contumacia. Nel frattempo, comunque, provvedeva spontaneamente al rilascio dell'immobile.

La clausola risolutiva espressa

La clausola risolutiva espressa ha come presupposto la previsione della risoluzione di diritto del contratto per effetto dell'inadempimento di una o più obbligazioni specificamente determinate.

Sotto tale profilo, riveste requisito indefettibile per la validità di detta clausola la determinazione dell'evento atto a configurare l'inadempimento dedotto (Cassazione civile sez. II, 28/10/2019, n.27472).

Nella causa in esame, tale condizione risulta essere soddisfatta, ritenuto e considerato che nel preliminare la risoluzione dello stesso, e del comodato collegato, era stata prevista al verificarsi dell'ipotesi del mancato pagamento anche di una sola rata della parte promittente l'acquisto.

D'altronde è orientamento consolidato quello per cui, laddove sia soddisfatta la prova della rispondenza al criterio della determinatezza della clausola contenuta nel contratto e dimostrato il successivo inadempimento, è irrilevante ogni indagine intesa a stabilire se quest'ultimo sia sufficientemente grave da giustificare l'effetto risolutivo, risultando precluso ogni sindacato in merito al Giudice.

Ciò nonostante, non può essere ignorata la ricorrenza della valutazione delle rispettive condotte poste in essere dalle parti alla luce del principio di buona fede di cui all'art. 1375 Cod. Civ.

Se è vero che l'operatività di una clausola risolutiva espressa, esclude l'esame in ordine alla importanza dell'inadempimento, è doveroso evidenziare come la stessa non possa, comunque, comportare la risoluzione del contratto solo a seguito del verificarsi del fatto oggettivo ivi descritto.

Invero, proprio il richiamato principio di buona fede, impone al Giudicante di accertare che l'inadempimento sia imputabile alla parte che lo ha realizzato almeno a titolo di colpa.

Sul punto, è unanime l'indirizzo della Giurisprudenza, qualora le parti abbiano inserito nel contratto una clausola risolutiva espressa, nell'affermare che <[...], il giudice deve esaminare il comportamento dell'obbligato e dichiarare la risoluzione del contratto soltanto ove sussista la colpa dell'obbligato stesso e non semplicemente limitarsi ad accertare che l'evento contemplato nella clausola si sia verificato.

Difatti, la presunzione di colpa del contraente inadempiente, stabilita dall'articolo 1218 del Cc, va letta, anche nel caso di clausola risolutiva espressa, alla luce dei principi della buona fede e postula, quindi, l'indagine sulla volontarietà dell'inadempimento> (Tribunale Roma sez. XVI, 12/10/2017, n.19222).

Posto quanto sopra argomentato, nella fattispecie oggetto della vertenza innanzi al Tribunale di Lodi la parte che si è resa inadempiente, ovvero la promittente acquirente, non ha contestato alcunché, restando peraltro contumace. La domanda avanzata può, dunque, trovare accoglimento non solo sulla risoluzione di diritto del contratto ma, anche, per la richiesta di ritenzione della caparra corrisposta.

(da Condominiowe.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)