

*Termine di efficacia e condizione: differenze,  
rapporti e reciproca esclusione*

Tribunale di Lecce, 8 ottobre 2014. Estensore Rossana Giannaccari.

**Termine di efficacia e condizione – differenze – rapporti –  
reciproca esclusione – non configurabilità**

*Per quanto l' "incertezza" rappresenti criterio distintivo della condizione rispetto al termine, presupponendo la seconda un avvenimento futuro ed incerto (è incertus l'an, mentre può essere incertus o certus il quando), e caratterizzandosi, invece, il primo per un evento certus nell'an (e indifferentemente, certus o incertus nel quando), il rapporto tra condizione e termine non è sempre di reciproca esclusione, perchè le parti, nell'esercizio della loro autonomia, possono apporre un termine alla condizione sotto il profilo dell'avveramento, delimitando temporalmente l'intervallo temporale entro il quale la condizione può utilmente avverarsi*

**Termine essenziale – implicito – configurabilità – limiti**

*Il termine per l'adempimento può essere ritenuto essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 cod. civ., solo quando, all'esito di indagine, da condurre alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo; a tal fine essendo, di per sé, irrilevante l'uso dell'espressione "entro e non oltre" se, al contempo, non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data considerata.*

*(Massime a cura di Antonio Ivan Natali a riproduzione riservata)*

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Lecce, I Sezione Civile in persona del Giudice Unico dott.ssa Rossana Giannaccari, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al N. 1946/2009 RG avente ad oggetto: vendita di cose immobili;

TRA

C. s.r.l. in persona del legale rappresentante pro-tempore rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

E

C.T. in persona del Procuratore Generale rappresentata e difesa dagli  
Avv.ti OMISSIS in virtù di mandato a margine della comparsa di  
costituzione

CONVENUTA IN RICONVENZIONALE

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E CONCLUSIONI DELLE PARTI

Con atto di citazione del 25 marzo 2009 la società C. s.r.l. esponeva quanto segue:

- di aver concluso in data 10.4.2008 contratto preliminare di compravendita con la società C. – T.Investmentos Lda con sede legale in Portogallo e con unità locale in Latiano con il quale si impegnava ad acquistare un'area non edificabile sita nel Comune di Latiano (BR), estesa circa metri quadrati 7.386, identificata in C.T. al fol. 47 p.lle 11, 1028 e 873 per un prezzo di € 870.000,00;

- il contratto prevedeva la presentazione del progetto per la realizzazione di un complesso immobiliare entro 90 giorni dalla conclusione del contratto mentre l'acquisto era subordinato ai sensi dell'art. 4 del contratto all'approvazione del progetto entro il 30.6.2009;

- con lettera raccomandata a.r. del 16 luglio 2008 le C. comunicava di aver “verificato l'inadempimento della promissoria acquirente (per non aver) presentato nei termini utili il progetto per la costruzione di un fabbricato edilizio” e dichiarava di “avvalersi (...) della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 4 delle condizioni di cui al preliminare di compravendita sottoscritto il 10.04.08”;

- la C. srl, con lettera raccomandata a.r. del 22 luglio 2008 contestava la dichiarazione risolutiva del preliminare da parte della convenuta, rilevando la natura meramente ordinatoria del termine per la presentazione del progetto;

- con telegramma e contestuale raccomandata inviata inviati in data 12.11.2008, l'attrice comunicava la presenza dei propri tecnici sui luoghi, per il giorno 19 novembre, per effettuare rilievi e misurazioni” ma la richiesta di accesso al terreno oggetto di preliminare veniva negata dalla convenuta con telegramma del 17 novembre 2008;

- l'inadempimento della C. aveva cagionato gravi danni all'attrice, che già in data 6 novembre 2008, l'attrice aveva concluso con la società LIDL ITALIA S.R.L. un preliminare di vendita dell'immobile compromesso con le trasformazioni progettuali pattuite ad un prezzo complessivo di euro 1.360.000,00;

tanto premesso conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Lecce, la società C. per sentire dichiarare risolto il contratto preliminare stipulato in data 10 aprile 2008 per fatto e colpa esclusivi della promittente venditrice con condanna al risarcimento del danno derivante da inadempimento, quantificato nella somma di euro 490.000,00, pari alla differenza tra il prezzo convenuto con la C. ed il corrispettivo della vendita del bene alla LIDL.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva la società C. e deduceva che il contratto preliminare stipulato in data 10 aprile 2008 doveva ritenersi risolto per effetto della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 4, relativa alla presentazione del progetto entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto; in via riconvenzionale chiedeva dichiararsi la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni

derivanti dalla “perdita contrattuale subita e per il mancato guadagno, conseguenza immediata e diretta della perdita di chances” quantificati nella somma di euro 870.000,00.

Ammessa ed espletata la prova per interpello e per testi, all’udienza del 15 maggio 2014, la causa veniva trattenuta per la decisione con i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e delle memorie di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda proposta dalla C. s.r.l. è infondata e deve essere rigettata; va accolta la domanda la domanda riconvenzionale proposta dalla C. di risoluzione di diritto del contratto preliminare del 30.4.2008 per inadempimento della C. s.r.l. mentre non merita accoglimento la domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni.

Il punto controverso del presente giudizio è costituito dall'interpretazione e dalla qualificazione giuridica dell'arti. 4 del contratto, il quale testualmente prevede: " L'efficacia del presente contratto resta subordinata al verificarsi della seguente condizione "approvazione dell'intero progetto, redatto a cura e spese della Promissaria, la cui bozza viene allegata al presente atto preliminare di compravendita e successiva ratifica in Consiglio Comunale della Conferenza dei Servizi con conseguente avvio del rilascio – a condizione - da parte delle competenti Autorità Comunali, del Permesso di Costruire relativo al “Fabbricato Edilizio” da destinare alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non (...). Resta inteso che il reperimento delle licenze per ottenere l'accorpamento a norma della vigente legge regionale sul commercio, si intende a carico e responsabilità della promissoria acquirente. Tale progetto sarà presentato entro gg. 90 dalla data della firma del presente compromesso, a cura e spese della promissoria acquirente; la promittente venditrice rilascia, con la firma del presente, tutte le necessarie autorizzazioni. La presente condizione dovrà avverarsi entro il termine massimo del 30 giugno 2009”

La qualificazione giuridica della norma contrattuale va condotta secondo i criteri ermeneutici previsti dagli artt. 1362 e segg c.c., ovvero;

- tenendo conto della comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole;
- secondo il principio di buona fede;
- secondo il principio di conservazione del contratto.

Nel caso in esame risulta ex actis che la società attrice aveva assunto contrattualmente l'impegno a progettare sull'area compromessa un complesso immobiliare con destinazione commerciale e servizi da sottoporre all'esame di una Conferenza di Servizi per l'approvazione, sino al rilascio del permesso a costruire. Tale complessa attività, consistente nella redazione del progetto, nel deposito presso le autorità competenti, nel reperimento di licenze commerciali e, infine, nel rilascio permesso di costruire avrebbe consentito a C. srl di rivendere, ad un prezzo maggiore, l'immobile realizzato, ovvero il terreno divenuto edificatorio con il relativo permesso a costruire.

Il contratto prevedeva il contestuale rilascio da parte della società venditrice delle necessarie autorizzazioni per l'approvazione del progetto mentre non prevedeva nessuna obbligazione pecuniaria da parte del promittente acquirente in quanto il versamento dell'intero prezzo era stato differito al momento della conclusione del contratto definitivo.

Per tale ragioni le parti avevano subordinato l'efficacia del contratto:

- all'approvazione del progetto redatto a cure e spese da parte della promissaria entro il 30.6.2009;
- alla presentazione del progetto entro 90 giorni dalla firma del preliminare.

Le parti prevedevano inoltre, all'art.5 del contratto che "nel caso in cui la condizione di cui al precedente articolo non dovesse avverarsi, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto con contestuale obbligo, in capo alla promittente di restituire le somme ricevute a qualsiasi titolo dalla promissaria"

Sempre all'art.5 del contratto si stabilivano che, una volta avverata la condizione dell'approvazione del progetto, vi era l'obbligo di procedere alla stipula del definitivo entro il termine essenziale di 60 giorni.

In calce al contratto, le parti dichiaravano di approvare specificamente ex art.1341 proprio l'art. 4, ( "condizioni sospensive"), oltre agli artt. 6 ("prezzo" ) e 10 ("foro competente").

Dalla dichiarazione di approvazione delle clausole vessatorie si evince chiaramente che le scansioni temporali previste dall'art.4 sono state qualificate dai contraenti come "condizioni sospensive".

E' noto che la condizione è un avvenimento futuro ed incerto dal quale le parti fanno dipendere l'efficacia o la risoluzione del contratto; essa può configurarsi pertanto come sospensiva, ed allora il contratto non produrrà effetti se non al momento in cui si avvererà, o risolutiva, ed allora gli effetti del contratto verranno meno qualora la condizione di avveri. L'incertezza distingue la condizione dal termine, in quanto l'avvenimento dedotto nella condizione deve essere futuro ed incerto (incertus an mentre può essere incertus o certus il quando). Se, invece, è certus l'an ( anche se è certus o incertus il quando) si tratterà di termine. Tuttavia, il rapporto tra condizione e termine non è sempre di reciproca esclusione, perchè un termine può essere apposto alla condizione sotto il profilo dell'avveramento.

Nella fattispecie in esame, l'approvazione del progetto costituisce condizione risolutiva sottoposta al termine del 30.6.2009.( "La presente condizione dovrà avverarsi entro il termine massimo del 30.6.2009"). Non a caso le parti hanno previsto che "nel caso in cui la condizione di cui al precedente articolo non dovesse avverarsi nel termine previsto, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto..". Al contrario, il termine di 90 giorni dalla data del preliminare previsto per la presentazione del progetto non può essere qualificato come condizione ma come termine, in quanto non subordina l'efficacia del contratto ad un avvenimento futuro ed incerto; del resto la presentazione del progetto non può essere rimessa alla volontà di una delle parti, perchè, in tal caso si configurerebbe una condizione potestativa nulla ex art. 1355 c.c.

Accertato che il termine di 90 giorni per la presentazione del progetto si configura come termine e non come condizione, si tratta di verificare se, secondo l'intenzione dei contraenti e gli interessi sottesi al contratto, possa qualificarsi come termine essenziale.

In proposito, va considerato che, per condivisibile giurisprudenza (cfr. Cass., Sez. II, sent. n.5797 del 2005), il termine per l'adempimento può essere ritenuto essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 cod. civ., solo quando, all'esito di indagine, da condurre alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso

del termine medesimo. Tale volontà non può desumersi solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre" quando non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data considerata.

Nel caso in esame, ad avviso del giudicante il termine di 90 giorni per la presentazione del progetto va qualificato come termine essenziale.

Giova precisare che le parti non hanno previsto il versamento di alcuna caparra a carico della promittente acquirente, nonostante il consistente valore del terreno promesso in vendita pari ad € 870.000,00. Per tale motivo, i contraenti hanno disciplinato in maniera rigorosa le diverse scansioni temporali, prevedendo all'art. 4 del contratto il termine di novanta giorni per la presentazione del progetto ed il termine del 30.6.2009 per l'approvazione del medesimo; inoltre, all'art. 5 del contratto hanno previsto che " nel momento in cui sarà avverata la condizione (dell'approvazione del progetto) si procederà alla stipula del terreno entro il termine essenziale di 60 giorni dall'avviso di avveramento della stessa".

Come può desumersi dal testo contrattuale, l'interesse del promittente venditore era di "vincolare" il terreno oggetto del contratto per un periodo determinato, riservandosi di monitorare il comportamento del promittente acquirente nel corso dell'attività svolta per la presentazione del progetto, il reperimento delle licenze e l'approvazione del medesimo. Tali scansioni temprele erano finalizzate ad impedire di vincolare il terreno per oltre un anno anche in caso di inerzia nel compimento delle attività amministrative da parte del promissario acquirente. La presentazione del progetto nel termine di novanta giorni dal preliminare era funzionale al rispetto del successivo termine del 30.6.2009 per l'approvazione del progetto. Inoltre, a conferma della perentorietà del termine, a pena di decadenza, i contraenti hanno approvato specificamente per iscritto il citato art.4 sotto la voce "condizioni sospensive" ed hanno riportato in grassetto la citata clausola, al fine di sottolineare importanza di tali termini nell'esecuzione del contratto.

Tanto premesso in diritto, è emerso dall'istruttoria che la C. non si è attivata per il compimento delle operazioni progettuali, preannunciando la presenza dei propri tecnici sui luoghi per necessari urgenti rilievi e misurazioni solo in data 12.11.2008, quando il termine per la presentazione del progetto era ormai decorso da oltre quattro mesi. A nulla rileva la deduzione difensiva che la società LIDL, cui doveva essere rivenduto il terreno con le necessarie autorizzazioni per la realizzazione del centro commerciale, avesse richiesto modifiche alla bozza progettuale allegata al preliminare. Tale circostanza, priva di alcun riscontro probatorio, avrebbe dovuto indurre la C. ad informare la promittente venditrice, al fine di rivalutare una nuova previsione dei termini contrattuali, tanto più che la C., in data 16.7.2008 aveva comunicato l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa per inosservanza del termine da parte della C..

Va conseguentemente accolta la domanda riconvenzionale della C. di risoluzione del contratto per inadempimento della C. s.r.l., in presenza della clausola risolutiva espressa prevista all'art. 5 del contratto, che impropriamente richiama la "condizione" e non il mancato rispetto del termine essenziale. Va rigettata la richiesta di risarcimento dei danni subiti dalla C., non avendo la medesima provato il dolo o la colpa grave

della C., previsti dall'art. 6 del contratto per il rimedio risarcitorio; in ogni caso, non vi è prova che la promittente venditrice abbia ricevuto medio tempore altre proposte di acquisto del terreno.

Le spese di lite, considerata la parziale soccombenza delle parti, vanno interamente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Lecce, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da C. s.r.l. in persona del legale rappresentante pro-tempore nei confronti della C.T. in persona del Procuratore Generale, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta la domanda principale;
- accoglie per quanto di ragione la domanda riconvenzionale e per l'effetto dichiara la risoluzione di diritto del contratto preliminare del 30.4.2008;
- rigetta la domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni;
- compensa integralmente tra le parti le spese di lite.