



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE

Riunita in camera di consiglio e così composta

dr.ssa Claudia De Martin presidente rel.

dr.ssa Anna Maria Raschellà consigliere

dr.ssa Adele Foresta consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al numero 81 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2024, trattenuta in decisione all'udienza del giorno 21/01/2026 sostituta ex art. 127 ter cpc con il deposito di note scritte e vertente

TRA

Parte_1 (c.f. *C.F._1* . rappresentato e difeso dall'avv.to Gennaro Pierino Mellea in virtù di procura rilasciata su foglio separato allegato all'atto di appello ed elettivamente domiciliati presso lo studio di detto difensore in Catanzaro via A. Turco n. 27/A;

APPELLANTE

E

Controparte_1 (cf. *C.F._2*) rappresentata e difesa dall'avv.to Emmanuele Frangella in virtù di procura in calce all'atto di costituzione depositato in data 25.01.2021 nel giudizio di primo grado iscritto presso il Tribunale di Catanzaro al n. Rg 438/2020 ed elettivamente domiciliati presso lo studio di detto difensore in Catanzaro viale Pio X n. 139;

APPELLATA-APPELLANTE INCIDENTALE

OGGETTO: appello contro sentenza n. 1769/2023 del Tribunale di Catanzaro pubblicata in data 31/10/2023

FATTO E DIRITTO

§ 1. – La vicenda da cui ha tratto origine il presente giudizio di appello è così riassunta nella sentenza impugnata: << Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., *Controparte_1*, ha convenuto in giudizio *Controparte_2* per sentire accogliere le seguenti conclusioni: “Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis: 1) IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO, accertare e dichiarare: - risolta la scrittura privata del 01.03.2018, con la quale, la Sig.ra *Controparte_1*, promette di vendere, come in effetti vende, ed il sig. [...] *CP_2* promette di acquistare, come in effetti acquista per sé o per altra persona fisica o giuridica da nominare, il sopracitato fondo, nella sua interezza al prezzo convenuto a corpo e non a misura per € 900.000/000 (novecento/000), che verrà corrisposto: – accertare e dichiarare la risoluzione della scrittura privata del 01.03.2018, per non aver, il sig. *Controparte_2*, rispettato la clausola risolutiva espressa contenuta, nella predetta scrittura privata: “ 6) le parti convengono espressamente che il termine fissato per la stipula del contratto definitivo alla data del 30.04.2019, sia da ritenersi essenziale e che, dunque, allo spirare di detto termine senza che sia intervenuto il pagamento dell’intero importo pattuito, la sig.ra *CP_1* [...] sarà libera da ogni obbligo e responsabilità inerenti la promessa

vendita, e la presente scrittura con i relativi obblighi cesserà di avere effetto automaticamente, senza necessità di avvisi, comunicazioni e/o diffide di alcun genere.” – ordinare, al sig. *Controparte_2* ad astenersi dall’occupare per il futuro anche temporaneamente il terreno di cui sopra – con vittoria di spese e compensi oltre rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore del procuratore costituito ex art. 93 c.p.c.”. A fondamento delle su riportate conclusioni parte attrice ha dedotto: -di essere proprietaria esclusiva del fondo agricolo denominato Gigli S. Ienia ubicato in agro di Marcedusa (CZ), riportato al N.C.T. di detto Comune al foglio di mappa 10 particelle 5 -6 – 8 – 9 – 10 – 11- 15 – 18 – 19 – 22 – 23 – 33, per una superficie complessiva di ha 98; che l’11.12.2014 ha stipulato un contratto di compravendita con *CP_2* [...] promettendo di vendere a quest’ultimo il citato fondo per il prezzo a corpo di € 900.000, con versamento del saldo entro il 30.10.2015, termine previsto come essenziale; -che, successivamente al suddetto contratto, le parti hanno stipulato una scrittura privata, sulla premessa del precedente contratto di compravendita dell’11.12.2014 per il quale la caparra confirmatoria era stata interamente versata, nella quale è stato stabilito che il possesso del fondo sarebbe rimasto in capo alla *CP_1* e la mera detenzione sarebbe esercitata da *Controparte_2* e che il termine per il versamento del saldo e la stipula del definitivo sarebbe stato prorogato al 28.02.2016, quale nuovo termine essenziale; che, in seguito, *CP_1* [...] ha concesso verbalmente un’ulteriore proroga, per la definizione del contratto al 31.12.2016, ma il promissario acquirente non ha rispettato il termine e, pertanto, il promissario venditore ha trattenuto la caparra confirmatoria versata, in quanto termine essenziale; -che, in via ulteriore, le parti hanno stipulato un’altra scrittura privata in cui hanno previsto la rinuncia di *Controparte_2* alla caparra confirmatoria versata, in considerazione del mancato rispetto del termine per la stipula del definitivo,

con impegno di *Controparte_1* alla vendita del fondo ed esclusività del suo possesso sino al definitivo per il prezzo di € 850.000 entro il 30.04.2019, quale termine essenziale; -che nella ultima scrittura privata è stata inserita una clausola risolutiva espressa sul termine definito essenziale alla stipula del definitivo al 30.04.2019; -che, non avendo il *CP_2* versato il saldo al 30.04.2019, la scrittura privata ha cessato di avere effetto; -che, nonostante ciò, *Controparte_1* ha concesso verbalmente un'ulteriore proroga al 30.07.2019, quale termine che non è stato rispettato; -che con successiva comunicazione trasmessa a *CP_2* ha concesso un ultimo termine per l'adempimento al 30.09.2019, indicando che il mancato rispetto del termine avrebbe comportato la libertà per la stessa di negoziare la vendita del terreno con terzi. Pertanto, *Controparte_1* ha chiesto che venga dichiarata la risoluzione espressa della scrittura privata dell'01.03.2018 nonché il rilascio del fondo agricolo di sua esclusiva proprietà, detenuto da *Controparte_2* sine titolo, vinte le spese. Con comparsa, depositata in data 2/7/2020, si è costituito *Controparte_2* il quale ha contestato quanto dedotto dall'attrice, chiedendo, in via preliminare, la dichiarazione di inammissibilità, nullità e/o inesistenza del ricorso per violazione della clausola arbitrale prevista nel preliminare; in rito, la conversione del rito in ordinario; in subordine, di essere autorizzato ad integrare il contraddittorio nei confronti del terzo *Testimone_1*, in qualità di nuova proprietaria del terreno; nel merito, il rigetto della domanda, poiché sin dalla stipula del preliminare, in data 11.12.2014, il possesso del terreno è traslato in suo favore quale promissario acquirente. Inoltre, il convenuto ha chiesto l'accertamento e la dichiarazione del proprio diritto a formalizzare il contratto di vendita mediante il pagamento di € 270.000,00, dovendo essere detratti, dalla somma iniziale concordata per la vendita del terreno, sia l'importo di € 455.000,00 per lavori eseguiti sul fondo, sia l'importo percepito dalla *CP_1* dei contributi della Unione Europea, in violazione

della previsione contrattuale che indicava, come beneficiario il promissario acquirente, con vittoria di spese. Instaurato il contraddittorio, mutato il rito da sommario ad ordinario, sono stati assegnati i termini di cui all'art. 183, VI comma, c.p.c. Lite pendente, *Controparte_1* ha proposto due procedimenti cautelari d'urgenza ex art. 700 c.p.c. sempre nei confronti di *Controparte_2* definiti rispettivamente con ordinanze del 23/06/2021 e del 17/05/2022 di rigetto della domanda cautelare (v. sub- procedimenti n. 438-1/2020 r.g. e n. 438-2/2020 r.g.). La causa, istruita mediante produzione documentale, all'udienza del 5/06/2023, è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti mediante deposito di note scritte, assegnati i termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e repliche.>>

§ 2. – Il Tribunale di Catanzaro con sentenza n. 1769/2023 così statuiva: <<Il Tribunale di Catanzaro, definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, ogni contraria istanza, eccezione e difesa respinte; accoglie la domanda avanzata da *Controparte_1* nei confronti di *Controparte_2* e, per l'effetto, dichiara risolto il contratto preliminare di compravendita del fondo agricolo denominato Gigli S. Ienia ubicato in agro di Marcedusa (CZ), riportato al N.C.T. di detto comune al foglio di mappa 10 particelle 5 -6 – 8 – 9 – 10 – 11- 15 – 18 – 19 – 22 – 23 – 33, per una superficie complessiva di ha 98, stipulato in data 1.03.2018 e registrato il 18.10.2019; dispone il rilascio di detto fondo da parte di *Controparte_2* in favore di *CP_1* [...], libero da cose e/o persone entro trenta giorni dal deposito della presente sentenza; rigetta la domanda di restituzione somme avanzata da *Controparte_2* nei confronti di *Controparte_1* ; condanna *CP_2* [...] al pagamento in favore di *Controparte_1* delle spese del presente giudizio, complessivamente liquidate in € 4.007,00, oltre rimborso di € 843,00 per contributo unificato ed € 27,00 per diritti di cancelleria, oltre spese generali al 15%, Iva e Cpa come per legge, somma da distrarsi ex art.

93 c.p.c. in favore del procuratore costituito che si è dichiarato antistatario e ne ha fatto richiesta; dichiara interamente compensate tra le parti le spese dei procedimenti cautelari d'urgenza ex artt. 700 e 669-quater c.p.c., n. 438-1/2020 r.g. e n. 438-2/2020 r.g.>>

§ 3. – il Tribunale a sostegno della decisione osservava:<< Preliminarmente, occorre esaminare l'eccezione di inammissibilità e/o inesistenza dell'atto introduttivo per violazione della clausola arbitrale disposta dalle parti nel preliminare di compravendita dell'1.03.2018. L'eccezione è infondata e deve essere respinta poiché, mentre nel contratto dell'11.12.2014, le parti -al punto n. 3- hanno disposto che: “Ogni controversia relativa all'interpretazione e ed esecuzione della presente verrà risolta mediante il ricorso ad un collegio arbitrale composto da due nominati dalle parti ed il terzo in disaccordo nominato dal presidente del Tribunale”, nel successivo contratto preliminare di compravendita dell'1.03.2018, le parti medesime non hanno riportato espressamente la clausola arbitrale già prevista nel precedente contratto dell'11.12.2014. La mancata previsione della clausola arbitrale nel secondo contratto del 2018, interpretata alla luce della reale volontà comune delle parti, risulta coerente con le restanti disposizioni contrattuali, volte a manifestare la volontà di entrambe le parti di riconoscere la risoluzione del primo contratto, con perdita di efficacia delle relative clausole, e delle successive proroghe per mancato rispetto del termine, con rinegoziazione delle condizioni contrattuali del preliminare. (v. doc. n. 1 e 2 allegati all'atto introduttivo). Infatti, nel contratto dell'1.03.2018 le parti hanno previsto di non avere nulla a pretendere sulla base delle scritture private stipulate antecedentemente, le quali sono state richiamate in premessa al solo fine di indicare tutte le proroghe concesse al promissario acquirente per la corresponsione del saldo (v. doc. n. 1 all. all'atto introduttivo). Sempre, in via preliminare, deve essere dichiarata infondata l'eccezione sul difetto di legittimazione attiva sollevata da

CP_2

CP_2 il quale ha dedotto che Controparte_1 non sia più titolare del diritto di proprietà del fondo, poiché con contratto di vendita del 09.06.2020 ha trasferito la proprietà a Testimone_1. Invero, dalla documentazione in atti, in particolare dal contratto preliminare di compravendita tra la CP_1 e la Tes_1 del fondo agricolo denominato Gigli S. Ienia, si dà atto che il terreno oggetto di compromesso è detenuto *sine titulo* da CP_2 [...] in virtù di altro contratto preliminare risolto e della pendenza del presente giudizio (v. doc. n. 2 allegato al ricorso ex art. 669 bis e 700 c.p.c.). Pertanto, si rileva che alcun trasferimento della proprietà del fondo sia avvenuto in favore di Testimone_1, in quanto il citato contratto preliminare non ha prodotto alcun effetto traslativo, trattandosi invece di contratto ad effetti obbligatori con cui le parti si sono impegnate ad eseguire la stipula di un futuro contratto definitivo, poi non stipulato. Passando, quindi, al merito, la domanda avanzata da Controparte_1 di risoluzione del contratto preliminare dell'1.03.2018 risulta fondata e, pertanto, viene accolta per le motivazioni di seguito riportate. Controparte_1 ha dedotto di avere stipulato l'11.12.2014 un contratto preliminare di compravendita con Controparte_2 del fondo agricolo sopra identificato per il corrispettivo di € 900.000, con versamento del saldo entro il 30.10.2015, termine previsto come essenziale, e di avere concesso sia mediante successive scritture private che verbalmente alcune proroghe per la corresponsione del saldo. Inoltre, l'attrice ha precisato di avere stipulato un secondo contratto preliminare di compravendita del fondo agricolo sempre con il CP_2 in data 1.03.2018, di cui oggi chiede la risoluzione, in virtù della clausola risolutiva espressa ivi contenuta con riferimento alla corresponsione del saldo entro il termine fissato del 30.04.2019, sebbene poi prorogato. Il convenuto, Controparte_2 invece, ha dedotto l'infondatezza della domanda della CP_1, in quanto sin dalla data di stipula del preliminare del 11.12.2014 ha esercitato il possesso del terreno,

eseguendo dei lavori sullo stesso per l'importo di € 455.000,00, somma che su accordo delle parti avrebbe dovuto computarsi come parte del prezzo. Pertanto, ha chiesto l'accertamento e la dichiarazione del proprio diritto a formalizzare il contratto di vendita mediante il pagamento di € 270.000,00 posto che dalla somma iniziale concordata vanno scomputate € 455.000,00 per lavori eseguiti sul terreno e l'importo ricevuto da CP_1 a titolo di finanziamento della Comunità Economica Europea in violazione del contratto riportante quale beneficiario CP_2. Ciò posto, dalla documentazione in atti si evince che, successivamente alla stipula del primo preliminare di compravendita dell'11.12.2014, le parti, mediante apposita scrittura privata, hanno dato atto che la caparra confirmatoria prevista nel citato contratto del 2014 era stata interamente versata e che il possesso del fondo, in deroga a quanto previsto nel preliminare, su accordo verbale delle parti, era rimasto in capo alla CP_1 mentre solo la mera detenzione era stata trasferita in capo a Controparte_2. Nella medesima scrittura è stato previsto che il termine per il versamento del saldo e la stipula del definitivo era prorogato al 28.02.2016, termine indicato come essenziale. Successivamente, Controparte_1 ha concesso verbalmente un'ulteriore proroga, per la stipula del contratto definitivo al 31.12.2016, termine anche questo non rispettato dal promissario acquirente cosicché il promissario venditore ha trattenuto la caparra confirmatoria versata. Nonostante ciò, le parti in data 1.03.2018 hanno stipulato un'altra scrittura privata in cui hanno previsto la rinuncia di CP_2 alla caparra confirmatoria già versata, in considerazione del mancato rispetto del termine per la stipula del definitivo, e stabilito che la vendita del fondo avvenisse per il prezzo di € 850.000 da corrispondere entro il 30.04.2019, quale termine essenziale oggetto di clausola risolutiva espressa, con esclusività del possesso in capo al promissario venditore (v. doc. n. 1 allegato all'atto introduttivo). Tuttavia, neanche il suddetto termine del 30.04.2019 è stato rispettato da Parte_2

CP_2 e, pertanto, Controparte_1 ha concesso verbalmente un'ulteriore proroga al 30.07.2019 ed un'altra al 30.09.2019, indicando che il mancato rispetto del termine avrebbe comportato la libertà per la stessa di negoziare la vendita del terreno con terzi (v. doc. n. 3 allegato all'atto introduttivo). Ciò posto, in ordine alla facoltà della promissaria venditrice di avvalersi della risoluzione automatica del termine essenziale, contenuta nel punto n. 6 del contratto dell'1.03.2018, registrato il 18.10.2019, secondo cui: "Le parti convengono espressamente che il termine fissato per la stipula del contratto definitivo alla data del 30.04.2019, sia da ritenersi essenziale e che, dunque, allo spirare di detto termine senza che sia intervenuto il pagamento dell'intero importo pattuito, la sig.ra Controparte_1 sarà libera da ogni obbligo e responsabilità inerenti la promessa vendita, e la presente scrittura con i relativi obblighi cesserà di avere effetto automaticamente, senza necessità di avvisi, comunicazioni e/o diffide di alcun genere.", si osserva quanto di seguito. Con la concessione *verbis* della proroga del termine al 30.07.2019, poi al 30.09.2019, la CP_1, pur manifestando la volontà di avvalersi della risoluzione automatica del preliminare in ragione del termine essenziale ivi pattuito, in realtà ha determinato la perdita della "essenzialità" di detto termine e, laddove ha dichiarato che in caso di ulteriore protrazione dell'inadempimento si sarebbe ritenuta libera di negoziare con altri, ha in sostanza diffidato il promittente acquirente a adempiere (v. doc. nn. 1 e 3 all'atto introduttivo di parte attrice). Invero, l'essenzialità del termine per l'adempimento, ex art. 1457 c.c., non può essere desunta solo dall'uso dell'espressione "termine essenziale", riferita al tempo di esecuzione della prestazione, ma implica un accertamento da cui emerga inequivocabilmente, alla stregua dell'oggetto del negozio o di specifiche indicazioni delle parti, che queste abbiano inteso considerare perduta, decorso quel lasso di tempo, l'utilità prefissatasi; in ogni caso, la previsione di un termine essenziale per l'adempimento del contratto, essendo posta nell'interesse di uno o di entrambi

i contraenti, non preclude alla parte interessata di rinunciare, seppur tacitamente, ad avvalersene, anche dopo la scadenza del termine, in particolare accettando un adempimento tardivo (*cf.* Cass. civ. n. 32238 del 10 dicembre 2019). Le avvenute proroghe del termine per la stipula del definitivo e il pagamento del saldo, concesse verbalmente dalla CP_1, si devono qualificare come comunicazione all'altra parte di accettare comunque l'esecuzione tardiva e quindi il termine di adempimento, inizialmente previsto come essenziale ex art. 1457 c.c., ha cessato di essere tale. Tuttavia, la previsione di un diverso termine per l'adempimento può valere come diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. Pertanto, scelta la via dell'esecuzione tardiva, il creditore non potrà più valersi del potere di provocare la risoluzione del contratto ex art. 1467 c.c. ancorché il debitore continuasse ad essere inadempiente, dovendosi quindi applicare le norme in materia di risoluzione per inadempimento di cui agli articoli 1453 e 1454 c.c. Da ciò ne discende che deve dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento di Controparte_2 che, nonostante la stipula di due contratti preliminari e le successive proroghe del termine concesse da Controparte_1 non ha versato nel termine pattuito il saldo del prezzo di vendita non consentendo la stipula del contratto definitivo. Né può dubitarsi dell'importanza dell'inadempimento del CP_2 che, dopo la caparra iniziale, non ha proceduto a ulteriori pagamenti parziali, pur detenendo il fondo dal 2014. Infine, va rigettata la domanda avanzata da Controparte_2 in via subordinata, per la restituzione da parte di CP_1 [...] della somma di € 455.000,00, a titolo di migliorie apportate sul fondo agricolo, poiché nel contratto preliminare del 1° marzo 2018 le parti hanno dichiarato in premessa che: "...in deroga a quanto previsto nella scrittura sopra citata il possesso del fondo di cui sopra, giusta accordi verbali tra le parti, rimaneva in capo alla Sig.ra Controparte_1 che provvedeva a coltivarlo direttamente, facendone propri i frutti, e per il tramite dell'ausilio

del Sig. *Controparte_2* in qualità di mero e parziale detentore, limitatamente alle fasce di terreno su cui lo stesso provvedeva su incarico della proprietaria ad effettuare le operazioni di volta in volta richieste” (v. all. n. 1 all’atto introduttivo). Pertanto, deve ritenersi che la relazione assunta dal *CP_2* con il fondo agricolo sia stata di mera detenzione e, conseguentemente, non può riconoscersi al detentore alcun diritto ad indennità per le migliorie apportate sul fondo, così come invece è previsto dall’art. 1150 c.c. nell’ipotesi del possesso. Si osserva, ancora, che la domanda di restituzione della somma di € 445.000,00 oltre ad essere genericamente avanzata dal convenuto, è priva di qualsiasi supporto probatorio sia in relazione alla effettiva esecuzione dei pretesi lavori di miglioria, sia in ordine all’effettivo pagamento di detta somma. Infatti, il *[...]* *CP_2* si è limitato a produrre un computo metrico redatto dalla F.L.G. s.r.l. per lavori di sistemazione idraulica del terreno ed alcune foto in bianco e nero - poco nitide- in cui non è chiaramente visibile il terreno in questione (v. all. n. 2 e 5 alla memoria difensiva). In conclusione, sulla scorta delle argomentazioni sinora esposte, si dichiara la risoluzione del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1.03.2018 da *CP_1* *[...]* e *Controparte_2* avente ad oggetto il fondo agricolo denominato Gigli S. Ienia ubicato in agro di Marcedusa (CZ), riportato al N.C.T. di detto Comune al foglio di mappa 10 particelle 5 -6 – 8 – 9 – 10 – 11- 15 – 18 – 19 – 22 – 23 – 33, per una superficie complessiva di ha 98. Di conseguenza si dispone che il rilascio di detto fondo da parte di *CP_2* *[...]* in favore di *Controparte_1*, libero da cose e/o persone. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, facendo applicazione dei parametri di cui al d.m. n. 147/2022, scaglione come da valore della controversia, con esclusione della fase istruttoria e la dimidiazione degli importi per la non complessità delle questioni affrontate.

Con la definizione della presente controversia devono, altresì, essere liquidate le spese dei due procedimenti d'urgenza proposti in corso di giudizio da *Controparte_1* che, in considerazione del rigetto della domanda cautelare, vengono dichiarate compensate tra le parti.>>

§ 4. – Ha proposto appello *Parte_1* ; citava controparte a comparire per l'udienza del 20 maggio 2024, formulava due motivi di gravame di seguito illustrati; spiegava domanda di inibitoria e rassegnava le seguenti conclusioni:<< voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, *contrariis reiectis*, riformare la sentenza n. 1769/2023 del 31.10.23, emessa dal Tribunale di Catanzaro, notificata il 14.12.23 e conseguentemente in accoglimento dei motivi di gravame proposti. In via istruttoria, ammettere le istanze istruttorie non ammesse e/o rigettate in primo grado per tutte le ragioni esposte nella parte motiva del presente appello e nello specifico la prova per testi sui capitoli e con i testi trascritti nel presente atto e conseguentemente accertare e dichiarare: 1) l'Inammissibilità, nullità e/o inesistenza del ricorso per violazione della clausola compromissoria collegio arbitrale; 2) L'infondatezza in fatto della domanda attrice; 3) Il diritto del sig. *Pt_1* ad ottenere la restituzione dalla Sig.ra *Controparte_1* della somma di € 455.000,00 investite dallo stesso per le migliorie apportate nel terreno oggetto di causa; 4) condannare parte appellata al pagamento delle spese e competenze del doppio grado di giudizio oltre accessori di legge, da distrarsi ex art. 93 c.p.c. al sottoscritto procuratore.>>

§ 4.2 – Si costituiva in data 1° febbraio 2024 *Controparte_1* per resistere al gravame di cui chiedeva il rigetto. Rassegnava le seguenti conclusioni: <<Voglia l'Ecc.ma Corte d'appello di Catanzaro adita, respinta ogni contraria istanza deduzione ed eccezione: - in via principale: previo rigetto della domanda di inibitoria perché totalmente infondata, confermare la sentenza n. 1769/23, resa *inter partes* dal Tribunale di Catanzaro nel giudizio di primo grado iscritto al n. R.G. n. 438/20, condannando controparte la

somma che sarà ritenuta di giustizia per evidente temerarietà della lite. Con vittoria di spese e competenze di giudizio da distrarsi ex. art 93 c.p.c. in favore del sottoscritto procuratore, previa rideterminazione della giusta misura delle spese legali liquidate in primo grado.>>

§ 4.3 –All’udienza di prima comparizione, sostituita con note di trattazione scritta, le parti non curavano il deposito delle note ed il consigliere istruttore rinviava la causa all’udienza del 10 ottobre 2024 ai sensi dell’art. 348 c.p.c. A tale udienza, sostituita con il deposito di note scritte, provvedendo ai sensi dell’art. 352 c.p.c. rinviava la causa all’udienza del giorno 10 luglio 2025 per la rimessione della causa in decisione, assegnando alle parti i seguenti termini perentori: 1) termine di 60 giorni prima dell’udienza per il deposito di note scritte contenenti la sola precisazione delle conclusioni; 2) termine di 30 giorni prima dell’udienza per il deposito delle comparse conclusionali; 3) termine di 15 giorni prima dell’udienza per il deposito di note di replica. Si riservava di riferire al Collegio sull’inibitoria.

§ 4.4 – La Corte con ordinanza del 20 novembre 2024 rigettava l’istanza di inibitoria.

§ 4.5 – Le parti nei termini perentori assegnati hanno depositato le note autorizzate come da fascicolo telematico.

§ 4.6 – Il C.I con decreto in data 2 agosto 2025 differiva la trattazione della causa all’udienza al 12.2.2026 stante il sovraccarico del ruolo dovuto all’assegnazione alla Prima sezione civile delle cause provenienti dalla soppressa terza sezione civile e tenuto conto delle cause a trattazione prioritaria, di più remota iscrizione, in vista del raggiungimento degli obiettivi PNRR,

§ 4.7 – Con decreto presidenziale del 6 ottobre 2025 veniva disposta la riassegnazione della causa, l’anticipazione della stessa all’udienza del 21 gennaio 2026 e la sostituzione dell’udienza predetta con il deposito di note scritte ex art. 127 ter c.p.c.

§ 4.8 – con decreto del 17 ottobre 2025 venivano assegnati i termini ex art. 352 c.p.c. in relazione alla nuova udienza così ridotti: fino a 45 giorni prima dell'udienza per il deposito di note contenenti la sola precisazione delle conclusioni; fino a 30 giorni dell'udienza per il deposito di comparse conclusionali; fino a 15 giorni prima per il deposito delle note di replica.

§ 4.9 –Le parti hanno depositato le note nei termini assegnati nelle date acquisite al fascicolo telematico.

§ 4.10 – Hanno depositato note scritte i difensori delle parti che hanno concluso riportandosi.

§ 4.11 – La causa veniva trattenuta in decisione.

§ 5. – i motivi di gravame

§ 5.1 – Con il primo motivo titolato << clausola arbitrale – improcedibilità/inammissibilità azione>> l'appellante lamenta l'erroneità dell'interpretazione del contratto 1.03.2018 nella parte in cui il Tribunale ha ritenuto che la mancata riproduzione della clausola, inserita nel primo contratto dell'11.12.2014, equivalesse a rinuncia a detta clausola. Significava che, nel caso di specie, non vi era stata né una novazione soggettiva né oggettiva dal momento che nella scrittura del 1.03.2018 esse parti avevano fatto richiamo alle precedenti scritture posto che le uniche modifiche succedutesi afferivano alla modifica del termine del pagamento del saldo del prezzo.

§ 5.2 – Con il secondo motivo titolato: << interversione del titolo da mera detenzione a possesso>> l'appellante lamenta l'erroneità della statuizione di rigetto del rimborso dell'importo di € 455.000,00 - avente titolo nei miglioramenti apportati al fondo – fondata sul presupposto che la relazione con la res fosse di mera detenzione e non di possesso; significava che il Tribunale aveva ommesso di considerare che controparte non aveva mai

smentito l'esistenza dei lavori avendo sostenuto che non fossero stati autorizzati e che non fossero stati provati nel loro ammontare; che la logica imponeva di considerare che esso **Pt_1** fosse il vero possessore e come tale si fosse comportato avendo rivestito tale qualità nella prima scrittura del 11.12.2014 ed essendo le scritture successive intervenute solo per differire la data del termine di pagamento del saldo. Chiedeva di essere ammesso a provare con i capitoli di prova e con i testi indicati in primo grado le circostanze in essi indicate che attestavano che **CP_1** nulla sapeva delle opere poiché non andava mai sui terreni; che esso **Pt_1** aveva compiuto un atto di interversione del possesso poiché parte appellata, come dalla stessa sostenuto, non lo aveva mai autorizzato al compimento delle opere ed egli le aveva realizzate sentendosi possessore del terreno. Sosteneva di aver posto in essere quegli atti estrinseci dai quali doveva desumersi la modificata relazione di fatto con la cosa detenuta, così compiendo la negazione dell'altrui possesso e l'affermazione del proprio. Sosteneva che, diversamente opinando, la realizzazione delle opere comporterebbe un illecito arricchimento da parte di **CP_1**. Insisteva nell'ammissione delle prove e, quindi, nella riforma dell'ordinanza di prime cure che le aveva rigettate trattandosi di prova dirimente, ammissibile e rilevante nella quale aveva insistito anche in sede di precisazione delle conclusioni.

§ 6 – L'analisi dei motivi

§ 6.1 – il primo motivo non è fondato.

Giova premettere che **CP_1** ha agito in giudizio per chiedere la risoluzione del contratto 1.03.2018 mentre **Pt_1** si è difeso sostenendo che la domanda è inammissibile in quanto l'azione giudiziaria risultava promossa in violazione della clausola compromissoria; con la seconda difesa ha eccepito che sussiste difetto di legittimazione attiva in quanto la ricorrente aveva venduto il terreno in data 9 giugno 2020 a **Testimone_1** e, con il terzo

motivo ha dedotto che la rappresentazione in fatto contenuta nel ricorso è del tutto fuorviante poiché dal giorno <<11 dicembre 2014 il possesso del terreno è traslato totalmente al sig. Parte_1 il quale ha effettuato all'interno dello stesso diversi lavori, impiegando ingenti somme per un importo complessivo di € 455.000,00>>

Osserva il Collegio che il convenuto, odierno appellante, ha sviluppato le proprie difese in primo grado e nel presente valorizzando il contenuto della prima scrittura intervenuta tra esse parti in data 11 dicembre 2014, scrittura nella quale risultava inserita la clausola compromissoria e si dava atto che esso Pt_1 veniva immesso nel possesso del fondo. Ha sostenuto che la scrittura del 1.03.2018 era meramente ripetitiva della prima in quanto l'unica innovazione concerneva il termine entro il quale andava effettuato il pagamento.

Il motivo va disatteso in quanto la premessa da cui muove la linea difensiva è volta a valorizzare il seguente inciso contenuto nella scrittura 1.03.2018 <<la premessa e gli atti in essa richiamati sono parte integrante ed essenziale della presente scrittura>> per trarne la conseguenza che la clausola compromissoria contenuta nella scrittura 11.12.2014 era recepita anche nel contratto 1.03.2018 (primo motivo) in virtù di detto richiamo.

Osserva la Corte che il contratto 1.03.2018 come ampiamente chiarito dal giudice di prime cure è un contratto nuovo in cui le parti hanno concordato non solo la nuova data del pagamento del prezzo ma statuito espressamente dopo la clausola 1 << la premessa e gli atti in essa richiamati sono parte integrante ed essenziale della presente scrittura>> con la clausola 2 << il sig. Parte_1 non avendo rispettato il termine per la stipula del contratto definitivo, come da scrittura sopra menzionate, rinuncia definitivamente alla caparra confirmatoria versata, dichiarando al contempo di non avere nulla a pretendere per nessun titolo e nessuna ragione in

conseguenza delle scritture private di cui in premessa”. >> ed alla clausola 4 << *il sig. Controparte_2 non verserà alcuna somma a titolo di caparra ed al contempo il possesso del terreno rimarrà nel dominio esclusivo della proprietaria*>>

Osserva la Corte che le ragioni sottese alla negoziazione di tali clausole trova spiegazione narrativa nella premessa (art. 1) che ne costituisce parte integrante in cui le parti, dopo aver dato atto che il rapporto era sorto con la scrittura del 11.12.2014, chiarivano che questa era rimasta inadempita per fatto e colpa del Pt_1 che non aveva osservato il termine per il pagamento, ripetutamente differito e tanto le aveva indotte a statuire, con la nuova scrittura, che: << *di conseguenza il promissario acquirente viene dichiarato decaduto dal contratto con diritto, in capo al promissario venditore, di ritenzione della caparra confirmatoria a suo tempo versata*>>

Emerge quindi che le parti con la scrittura 1.3.2018 si sono date reciprocamente atto, in primo luogo e come emerge dalla narrativa che ne costituisce la premessa, dell'avvenuta risoluzione del contratto 11.12.2014; che in forza di detta risoluzione veniva riconosciuto a CP_1 promittente venditrice, di ritenere la caparra confirmatoria a suo tempo versata dal Pt_1. Il contratto 1.3.2018 è sorto su nuove e ben distinte pattuizioni in cui restava escluso il pagamento di una nuova caparra e restava esclusa la clausola compromissoria non essendovene più riferimento. Risulta escluso altresì il possesso del fondo in capo al Pt_1 avendo la promittente venditrice CP_1 riservato a sé il possesso del terreno, pattuizione contenuta nella medesima clausola con cui Pt_1 veniva esonerato dal pagamento di caparra.

§ 6.2 – il secondo motivo

È anch'esso infondato per un duplice ordine di ragioni.

Innanzitutto, perché con il contratto del 1.3.2018 - di cui CP_1 ha chiesto la risoluzione - le parti hanno espressamente pattuito che il possesso resta in capo alla promittente venditrice sicché la motivazione di prime cure è aderente al dato testuale da cui il tribunale ha tratto la corretta conseguenza giuridica di escludere il diritto del detentore all'indennità per eventuali miglioramenti apportati al fondo, diritto che l'art. 1150 cod. civ. riconosce al solo possessore. In secondo luogo, il Tribunale ha escluso che Pt_1 avesse dimostrato di aver apportato miglioramenti avendo il primo giudice riscontrato che in atti vi era il solo computo metrico redatto dalla società F.L.G. per lavori di sistemazione idraulica del terreno, vi erano alcune foto in bianco e nero, tra l'altro, poco nitide in cui non era chiaramente visibile il terreno e che non vi era prova del pagamento di lavori di miglioria (richiesti per l'importo di € 455.000,00). Orbene, la prova testimoniale articolata in primo grado, non ammessa dal Tribunale e reiterata nel presente grado è irrilevante ai fini del decidere in quanto afferisce a circostanze di fatto relative al primo contratto (fatta eccezione per il capitolo 9). Rimane irrilevante che nel contratto del dicembre 2014 Pt_1 fosse stato immesso nel possesso avendo le parti risolto quel contratto ed avendo regolato nuovamente i loro interessi sulla base della mutata situazione derivata dal prolungato inadempimento di Pt_1 alla sua obbligazione di pagamento del saldo del prezzo. Stando così le cose le parti in data 1.3.2018 hanno pattuito che la caparra a suo tempo versata veniva incamerata da CP_1 che Pt_1 non avrebbe corrisposto caparra per il nuovo contratto, ma non sarebbe più stato immesso nel possesso che rimaneva in capo alla promittente venditrice, fino al saldo. I capitoli di prova, inoltre, non superano la seconda argomentazione spesa dal primo giudice che ha disatteso la domanda di rimborso di € 455.000,00 non solo perché non vi era prova di esecuzione dei lavori (non essendo all'uopo sufficiente né il computo metrico né le fotografie in bianco e nero e poco nitide), ma perché non vi era prova di alcun pagamento. In

relazione alla prova dell'effettivo esborso di importi (che dovrebbero raggiungere l'importo di € 455.000,00) non risulta formulato alcun capitolo di prova, né vi è prova documentale che sia sfuggita al primo giudice.

§ 7. –Parte appellata ha lamentato l'erroneità della sentenza di prime cure con riguardo al capo concernente le spese di lite adducendo che il Tribunale non ha tenuto conto della temerarietà della difesa del sig. Pt_1 e << dall'altro dei parametri di legge.>>

La doglianza di violazione dei parametri di legge e quindi dei minimi tabellari va esaminata non necessitando l'appello incidentale di formule sacramentali essendo chiaro il rilievo di erronea liquidazione delle spese di lite imputato al primo giudice con riguardo ai parametri di legge. La costituzione di parte appellata è invero avvenuta in data 1° febbraio 2024 e quindi in data antecedente di almeno venti giorni rispetto all'udienza di prima comparizione indicata in citazione dall'appellante (20 maggio 2024).

Orbene, il valore della causa di primo grado risulta indicato in € 850.000,00 avendo la ricorrente CP_1 agito per ottenere la risoluzione del contratto preliminare del 1.3.2018 di vendita del terreno per l'importo di € 850.000,00, domanda che il Tribunale ha accolto, pronunciando in conformità.

Lo scaglione di valore della causa è quindi compreso tra € 520.000 ed € 1.000.000,00; il tribunale ha dichiarato in motivazione di fare << applicazione dei parametri di cui al d.m. n. 147/2022 scaglione come da valore della controversia>>, di non riconoscere compensi per la fase istruttoria e su tale esclusione è sceso il giudicato non avendo CP_1 formulato censura specifica.

Il tribunale in motivazione ha dichiarato di dimezzare gli importi medi << per la non complessità delle questioni>> ed anche su tale capo è sceso il giudicato non essendovi motivo specifico di gravame che si limita, come

detto, alla violazione dei minimi tariffari ovvero dei valori medi dimidiati. Di conseguenza la doglianza va esaminata al fine di verificare se l'importo liquidato in sentenza di € 4.007,00 per i compensi difensivi corrisponda ai criteri indicati in motivazione: somma dei valori minimi delle fasi: studio, introduttiva e decisoria per cause di valore fino a € 1.000.000,00 e così € 2.304,00 + € 1520,00 + € 4.007,00 = € 7.831,00.

L'appello incidentale va quindi accolto risultando violati, in assenza di motivazione ed anzi discostandosi dalla motivazione esplicita, i minimi tariffari dovuti per il valore della causa. In luogo di € 4.007,00 per compensi vanno riconosciuti € 7.831,00, ferme le restanti voci (spese, accessori distrazione) su cui è sceso il giudicato.

§ 8. – Le spese del grado.

Le spese del grado seguono la soccombenza di parte appellante. Esse vengono liquidate in dispositivo sulla base dello scaglione di valore della causa che è individuabile – e non indeterminato come dichiarato dall'appellante – nell'importo per cui vi è domanda nel presente grado, ovvero di pagamento di € 455.000,00 e così lo scaglione di valore fino a € 520.000,00, nei valori medi, con distrazione.

§9. – Il rigetto dell'appello principale comporta la declaratoria, ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.p.r. n. 115/2002, dell'obbligo dell'appellante principale di pagare l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello proposto, se dovuto, restando demandate in sede amministrativa le verifiche sull'effettiva sussistenza dell'obbligo di pagamento (cfr. Cass. n. 26907/2018, Cass. n. 13055/2018).

PQM

La Corte definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [...] nei confronti di [...] Controparte_1 nonché sull'appello incidentale

da questa proposto contro la sentenza resa tra le parti dal Tribunale di Catanzaro n. 1769/2023 pubblicata in data 31/10/2023, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. rigetta l'appello principale accoglie quello incidentale e, per l'effetto, in parziale riforma dell'impugnata sentenza - che nel resto conferma- nel capo concernente le spese di lite, condanna Parte_1 al pagamento di € 7.831,00, per compensi in luogo di € 4.007,00;
2. condanna parte appellante alla rifusione delle spese del presente grado di giudizio in favore di parte appellata che liquida in € 20.119,00 per compensi, oltre rimborso forfettario Iva e Cpa come per legge e che distare ex art. 93 c.p.c. in favore dell'avv.to Emmanuele Frangella dichiaratosi antistatario;
3. dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 *quater*, DPR 115/2002 per porre a carico dell'appellante principale l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello, se dovuto.

Così deciso da remoto nella camera di consiglio della Corte d'Appello di Catanzaro sezione Prima civile in data 30 gennaio 2026.

Il Presidente est.

dott.ssa Claudia De Martin