



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI CALTANISSETTA**

Sezione Civile

Il Collegio, riunito in camera di consiglio e composto dai signori

dr.ssa Gabriella Canto

Presidente

dr. Emanuele De Gregorio

Consigliere

dr. Giovanni Battiato

Giudice ausiliario relatore

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile in grado di appello iscritta al n.300/2024 R.G. cont., concernente l'impugnazione della sentenza n.594/2024 resa dal Tribunale di Caltanissetta in data 3.7.2024 e depositata lo stesso giorno, avente ad oggetto opposizione alla esecuzione.

vertente tra

Parte_1, nata a San Cataldo il 15.10.1958 c.f. *C.F._1*

difesa per procura in atti dall'avv. Vincenzo Lo Presti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Caltanissetta viale Sicilia 87

- appellante -

Parte_2 c.f.

P.IVA_1, in persona del legale rappresentante pro-tempore, difeso per procura in atti dall'avv. Giulio Falgares ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Palermo via Giuseppe La Farina 3

- appellata -

All'udienza del 30.4.2026, disposta la sostituzione della stessa col deposito di note scritte ex art.127 ter c.p.c., attese le disposizioni che in tal modo consentono lo svolgimento delle udienze civili ove non richiesta la presenza di soggetti diversi dai difensori, le parti costituite hanno chiesto la decisione della causa, richiamando le conclusioni già precisate nel termine concesso, come dai propri atti introduttivi.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso in opposizione all'esecuzione ex art.615 co.2 c.p.c., *Parte_1* contestava il diritto dell' *Pt_2* di procedere esecutivamente per il rilascio dei fondi siti in Caltanissetta, identificati al C.T. al foglio 288 particelle 1, 164, 233, 242, 292 e 293.

Deduceva l'inefficacia, quale titolo esecutivo, del verbale di attestazione d'inadempimento redatto dal Notaio *Persona_1* in data 23/06/2021 ai sensi dell'art.13 comma 4-bis del D.L. n.193/2016, argomentando che tale normativa, entrata in vigore circa tredici anni dopo la stipula del contratto di compravendita (avvenuta il 30/11/2003), non potesse trovare applicazione retroattiva al rapporto in essere, in forza del principio sancito dall'art.11 delle Preleggi, secondo cui "la legge non dispone che per l'avvenire".

L'opposto non avrebbe potuto formare unilateralmente un titolo esecutivo stragiudiziale per un contratto regolato dalla normativa previgente, che imponeva invece il ricorso all'autorità giudiziaria per la pronuncia di risoluzione.

Inoltre, eccepiva la violazione dell'art.12 del contratto di compravendita, il quale stabiliva che qualsiasi controversia inerente alla interpretazione o esecuzione del contratto dovesse essere preceduta da un tentativo di conciliazione bonaria tramite richiesta scritta da inviarsi trenta giorni prima. In caso di esito negativo, la decisione avrebbe dovuto essere devoluta a un collegio arbitrale irrituale o, per le controversie giudiziali, alla competenza esclusiva del Foro di Roma. Per l'effetto, *Pt_2* sarebbe stata obbligata ad ottenere una sentenza dichiarativa di risoluzione prima di poter procedere in via esecutiva, ritenendo

tale procedura di garanzia prevalente rispetto alla semplificazione introdotta dalla normativa del 2016.

In via subordinata, nell'ipotesi di rigetto dell'opposizione, formulava domanda di condanna dell' *Pt_2* alla restituzione della somma di euro 19.884,17, corrispondente alle rate di prezzo regolarmente corrisposte tra il 2004 e il 2017. Motivava tale pretesa ai sensi dell'art.1526 c.c., che impone al venditore, in caso di risoluzione della vendita con riserva di proprietà, la restituzione delle rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa e al risarcimento del danno, sottolineando che l'Istituto non ha documentato alcun danno effettivo che giustificasse la ritenzione integrale delle somme versate.

Infine, sollevava questione di legittimità costituzionale della norma applicata dall' *Pt_2* , per violazione degli artt.3 e 24 della Costituzione, argomentando che la norma attribuiva all'Istituto opposto un potere discrezionale illimitato nella creazione di un titolo esecutivo, avulso dal controllo preventivo dell'autorità giudiziaria, privando il cittadino della tutela giurisdizionale, altresì denunciando l'irragionevole disparità di trattamento tra gli acquirenti *Pt_2* , soggetti a una procedura esecutiva speciale e accelerata, e la generalità dei contraenti privati protetti dalle ordinarie garanzie del codice di procedura civile.

Si costituiva nel giudizio l' *Parte_2*

[...] contestando le pretese dell'opponente e instando per il rigetto integrale delle domande.

Sulla validità del titolo esecutivo stragiudiziale e sulla legittima applicazione dell'art.13, co.4-bis, D.L. n.193/2016, sosteneva la piena legittimità dell'azione intrapresa, evidenziando come il verbale notarile di attestazione dell'inadempimento costituisse, per espressa previsione di legge, titolo esecutivo per il rilascio degli immobili ai sensi dell'art.608 c.p.c.

Con riferimento alla contestata applicazione retroattiva della norma, deduceva che il testo del disposto, facendo riferimento ai “contratti stipulati”, non poneva limitazioni temporali alla sua efficacia, estendendosi ai rapporti in essere al momento dell'entrata in vigore. Trattandosi di norma procedurale finalizzata a semplificare il recupero dei fondi a tutela del patrimonio pubblico, evidenziava che la risoluzione era stata invocata sotto la vigenza della nuova disciplina, rendendo inapplicabile il principio di irretroattività di cui all'art.11 delle Preleggi.

Sulla prevalenza della clausola risolutiva espressa, deduceva l'inapplicabilità dei meccanismi arbitrali e conciliativi previsti dall'art.12 del contratto, argomentando sulla prevalenza, per specialità, della disciplina dettata dall'art.8 in materia di morosità. Nello specifico, l'art.8.1 prevedeva che lo stato di morosità per il mancato pagamento di due rate “comporta la risoluzione di pieno diritto del presente contratto”, mentre il comma 2 dello stesso articolo dispone espressamente che “qualsiasi eccezione o contestazione, sollevata dalla parte acquirente, non potrà sospendere o ritardare il rilascio del fondo”.

Tale pattuizione, avente natura di clausola limitativa della facoltà di opporre eccezioni, renderebbe legittimo il ricorso immediato alla procedura esecutiva stragiudiziale sulla base del verbale notarile.

Sulla prova del grave inadempimento e sulla regolarità delle comunicazioni, allegava la sussistenza di una morosità qualificata, quantificata in ben undici rate di prezzo non corrisposte per un debito complessivo di euro 33.108,98. Inoltre, documentava di aver operato nel rispetto delle garanzie contrattuali tramite l'invio di una seconda diffida ad adempiere (nota prot. n.6170 del 26.02.2020), regolarmente ricevuta dalla destinataria, nella quale veniva intimato il pagamento entro 120 giorni con l'avvertimento che, in difetto, il contratto si sarebbe considerato risolto di diritto ai sensi dell'art.8.1.

L'inerzia dell'acquirente avrebbe pertanto determinato l'automatica risoluzione del vincolo

negoziale, perfezionando i presupposti per la formazione del titolo esecutivo.

In ordine alla subordinata pretesa di restituzione delle rate ex art.1526 c.c., eccepiva l'inammissibilità della domanda nel giudizio di opposizione all'esecuzione e, nel merito, il diritto di ritenere le somme riscosse a norma dell'art.8, co.2, del contratto. Argomentava che tale ritenzione risultava congrua e non manifestamente eccessiva a titolo di indennità, atteso che l'acquirente aveva avuto la disponibilità del fondo per oltre un ventennio (dal 2003, a fronte di un esiguo pagamento rispetto all'intero prezzo pattuito.

Infine, con riferimento alla questione di legittimità costituzionale sollevata *ex adverso*, osservava che la normativa del 2016 non si poneva in contrasto gli artt.3 e 24 Cost., in quanto il sistema delle opposizioni esecutive avrebbe garantito pienamente il diritto di difesa del debitore. La semplificazione procedurale sarebbe stata, inoltre, giustificata dalla natura pubblica dell'Ente e dalle finalità di interesse generale perseguite nel settore della politica fondiaria.

Istruita la causa sulla base della sola documentazione allegata, con la sentenza n.594/2024 il Tribunale di Caltanissetta ha integralmente rigettato l'opposizione all'esecuzione proposta da *Parte_1*, confermando la legittimità del diritto dell' *Pt_2* di procedere al rilascio degli immobili.

In ordine alla denunciata violazione dell'art.12 del contratto, che prevedeva un previo tentativo di conciliazione e la competenza esclusiva del Foro di Roma, il Tribunale ha applicato il «canone ermeneutico di interpretazione dei contratti di cui all'art.1363 c.c.», rilevando che le clausole vanno interpretate le une per mezzo delle altre. Su tale base, ha ritenuto che la disciplina della risoluzione per morosità di cui all'art.8 costituisca una «regola ragionevolmente da porsi in rapporto di specialità (e dunque di prevalenza) rispetto all'art.12», in quanto riferita allo specifico sottoinsieme dell'inadempimento del prezzo.

Il Tribunale ha dato rilievo alla pattuizione secondo cui «qualsiasi eccezione o contestazione, sollevata dalla parte acquirente, non potrà sospendere o ritardare il rilascio del fondo», qualificandola come clausola limitativa della facoltà di opporre eccezioni, incompatibile con i meccanismi dilatori del tentativo bonario o dell'arbitrato.

Relativamente alla questione della retroattività dell'art.13 co.4-bis del D.L. n.193/2016, ha osservato che la «logica e ratio» della norma depongono per una sua «regolare ed ordinaria applicazione anche ai contratti in essere al tempo della sua entrata in vigore». Ha evidenziato che il testo normativo fa riferimento ai «contratti stipulati», utilizzando il participio passato per indicare i rapporti già perfezionati al momento dell'entrata in vigore della norma, chiarendo che tale disposizione non opera una nuova regolamentazione della fattispecie sostanziale, ma «interviene in maniera puntuale su un profilo, ossia quello concernente una semplificazione delle modalità procedurali per l'ottenimento dell'effetto di risoluzione e per la possibilità di procedere in via esecutiva», in coerenza con lo «scopo di natura pubblicistica» di fornire all' *Pt_2* uno «strumento deflattivo del contenzioso» per un più rapido recupero dei beni destinati a finalità istituzionali.

Con riferimento alla prova dell'inadempimento e alla regolarità delle comunicazioni, il Tribunale ha rilevato che la morosità era «incontestata», atteso che la stessa opponente aveva ammesso versamenti che «non arriva[vano] nemmeno alla metà del prezzo complessivo». Il Giudice ha inoltre accertato che *Pt_2*, tra il 2018 e il 2020, aveva regolarmente inviato diffide per sollecitare il pagamento, manifestando una persistente «volontà manutentiva del contratto» prima di giungere alla risoluzione.

Infine, in merito alla domanda subordinata di restituzione delle rate versate ex art.1526 c.c., ha pronunciato il rigetto, richiamando l'art.8 co.2 del contratto, ai sensi del quale «le quote periodiche di prezzo già versate saranno ritenute da *Pt_2* a garanzia di quanto dovuto all'Istituto dalla parte acquirente per sorte capitale ed interessi», ritenendo di non

dover disporre la riduzione dell'indennità convenuta, poiché l'inadempimento della **Pt_1** aveva assunto «caratteristiche di notevole entità (ben ulteriore rispetto alle due rate di prezzo già menzionate dall'art.8 del contratto)», rendendo equa la ritenzione integrale delle somme a fronte del godimento pluriennale del fondo.

Sulla base di tali motivazioni, il Tribunale concludeva per il rigetto dell'opposizione, condannando l'opponente alla rifusione delle spese di lite.

Avverso la sentenza n.594/2024 del Tribunale di Caltanissetta ha proposto appello [...]

Parte_1, affidando l'impugnazione ai seguenti articolati motivi:

VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE DELL'ART.11 PRELEGGI E DELL'ART.13 CO.4-BIS DEL D.L. 193/2016 L'appellante censura la sentenza di primo grado, per aver ritenuto legittima l'applicazione retroattiva di una norma procedurale a un contratto stipulato circa tredici anni prima della sua entrata in vigore.

Sostiene che non esiste alcun titolo esecutivo idoneo, poiché **Pt_2** avrebbe dovuto adire il Tribunale di Roma per ottenere una sentenza dichiarativa di risoluzione, come previsto dall'art. 12 del contratto, anziché avvalersi del meccanismo stragiudiziale introdotto nel 2016. Il principio di irretroattività della legge deve valere anche per le regole procedurali che incidono su situazioni sostanziali consolidate, impedendo all' **Pt_2** di formare unilateralmente un titolo esecutivo per rapporti nati sotto il vigore della normativa precedente.

ERRONEITÀ DELLA SENTENZA IN ORDINE ALLA PROVA DELLA RICEZIONE DELLE DIFFIDE AD ADEMPIERE

Pt_1 deduce che il verbale di attestazione d'inadempimento è stato redatto contra legem, in quanto fondato su presupposti fattuali errati. Argomenta che l' **Pt_2** non ha fornito prova dell'effettiva ricezione delle diffide, evidenziando come la prima nota del 2018 fosse tornata al mittente per destinatario sconosciuto e la seconda, del 2020, fosse stata consegnata a un soggetto estraneo presso il medesimo indirizzo inesatto.

Pertanto, lamenta la nullità radicale del verbale notarile, sostenendo che l'Istituto avrebbe dovuto accertarsi della conoscenza dell'atto da parte della debitrice, prima di procedere alla risoluzione unilaterale.

VIOLAZIONE DEGLI ARTT.1363 E 2697 C.C. NELL'INTERPRETAZIONE DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

L'appellante contesta il ragionamento del Tribunale laddove ha ravvisato una prevalenza dell'art. 8 (risoluzione per morosità)

rispetto all'art. 12 (meccanismi di conciliazione e foro esclusivo) del contratto.

Sostiene che nessuna incompatibilità sussiste tra i predetti due articoli, in quanto l'art.8 disciplina i presupposti sostanziali della risoluzione, mentre l'art. 12 individua il Giudice competente (il Tribunale di Roma) per l'accertamento giudiziale della stessa. Argomenta che l'accertamento giudiziale era necessario per valutare l'equilibrio contrattuale, l'entità dei versamenti effettuati e l'eventuale natura vessatoria delle clausole imposte dall'ente pubblico.

ERRONEO RIGETTO DELLA DOMANDA DI RESTITUZIONE DELLE RATE VERSATE EX ART.1526 C.C.

In via subordinata, censura il rigetto della domanda volta a ottenere la restituzione della somma di euro 19.884,17, corrispondente alle rate regolarmente corrisposte tra il 2004 e il 2017, in violazione dell'art.1526 c.c., che impone al venditore la restituzione delle rate riscosse in caso di risoluzione della vendita con riserva di proprietà, contestando al primo Giudice di aver ritenuto l'inadempimento di notevole entità senza valutare che l'Pt_2 non ha provato alcun danno effettivo che giustificasse la ritenzione integrale dei risparmi dell'appellante, a fronte di un prezzo totale di euro 41.826,78.

QUESTIONE DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE DELL'ART.13 CO.4-BIS D.L. 193/2016

Infine, solleva questione di legittimità costituzionale della norma applicata per violazione degli artt. 3 e 24 della Costituzione. Argomenta che la norma attribuisce all'Pt_2 un potere discrezionale nella creazione di un titolo esecutivo avulso dal controllo del Giudice, privando l'acquirente della tutela giurisdizionale preventiva.

Sotto il profilo dell'art. 3 Cost., denuncia l'irragionevole disparità di trattamento tra i contraenti dell'Istituto (soggetti a una procedura speciale e accelerata) e la generalità dei cittadini tutelati dalle ordinarie garanzie del codice di procedura civile.

Si è costituito nel presente grado di giudizio l' Parte_2

[...] , rassegnando articolate difese volte a ottenere l'integrale rigetto del gravame.

Sulla legittimità del titolo esecutivo e sulla corretta applicazione dell'art.13, co.4-bis, D.L. n.193/2016, ha preliminarmente ribadito la piena validità del titolo esecutivo notarile, evidenziando come il tenore letterale della norma citata, facendo riferimento ai “contratti stipulati” dall' Pt_2 , non ponga alcuna limitazione temporale che escluda i rapporti già in essere al momento della sua entrata in vigore. La disposizione non modifica l'assetto

sostanziale del rapporto, ma interviene unicamente sul piano procedurale per semplificare il recupero dei beni in caso di grave inadempimento, finalità coerente con la natura di ente pubblico economico dell' *Pt_2* che gestisce risorse pubbliche. L' *Pt_2* ha inoltre argomentato che, trattandosi di un contratto di durata, la risoluzione è stata invocata sotto la vigenza della nuova norma, a fronte di un inadempimento perdurante, escludendo così ogni pretesa violazione del principio di irretroattività di cui all'art.11 delle Preleggi.

In ordine al coordinamento tra le clausole contrattuali, l' *Pt_2* ha sostenuto l'inapplicabilità dei meccanismi conciliativi e arbitrali previsti dall'art.12, atteso che la disciplina della morosità è regolata in via speciale dall'art.8.

Ha evidenziato come l'art.8.2 preveda espressamente che “qualsiasi eccezione o contestazione, sollevata dalla parte acquirente, non potrà sospendere o ritardare il rilascio del fondo”, configurando una clausola limitativa della facoltà di opporre eccezioni finalizzata a garantire un celere recupero della disponibilità del bene. Tale pattuizione renderebbe incompatibile il ricorso ai tempi dilatori del previo tentativo bonario o dell'arbitrato irrituale nel caso specifico di inadempimento dell'obbligazione relativa al pagamento del prezzo.

Sulla prova del grave inadempimento e della ricezione della diffida, ha eccepito l'infondatezza della contestazione relativa alla mancata ricezione della diffida ad adempiere, documentando di aver inviato una seconda nota (prot. n. 6170 del 26.02.2020), regolarmente ricevuta presso l'indirizzo indicato nel contratto, nella quale veniva contestata una morosità di ben undici rate per un totale di euro 33.108,98. Argomentava che il mancato riscontro a tale intimazione, protrattosi ben oltre il termine di 120 giorni concesso, ha determinato l'automatica risoluzione del contratto per effetto della clausola risolutiva espressa ex art.8.1, rendendo legittima la successiva attestazione notarile dell'inadempimento.

In merito alla pretesa restitutoria delle rate versate, ha anzitutto eccepito l'inammissibilità della domanda in quanto “estranea al *thema decidendum* proprio dell'opposizione all'esecuzione ex art.615 c.p.c.”. Nel merito, ha invocato l'art.8 co.2 del contratto, il quale prevede che le rate versate siano trattenute dall' *Pt_2* a garanzia di quanto dovuto per sorte capitale e interessi; tale ritenzione è congrua e non eccessiva, atteso che l'appellante ha goduto del fondo per oltre vent'anni (dal 2003) pagando solo una minima parte del prezzo pattuito.

Infine, sulla questione di legittimità costituzionale, ha osservato che la norma non preclude il diritto di difesa, poiché l'acquirente può comunque esperire i rimedi oppositivi previsti dal codice di procedura civile, come effettivamente avvenuto nel caso di specie. La semplificazione procedurale è giustificata dalla necessità di fornire all' *Pt_2* uno “strumento deflattivo del contenzioso” a tutela del patrimonio pubblico gestito.

Con ordinanza pronunciata in data 6 marzo 2025, la Corte ha rigettato l'istanza di inibitoria, ritenendo la carenza dei presupposti di legge.

Disposta la trattazione scritta ex art.127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 30.4.2026, le parti costituite hanno chiesto la decisione della causa depositando proprie note e concludendo come dai rispettivi atti introduttivi, quindi la causa è stata trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato e deve essere rigettato per le ragioni di seguito esposte.

Con il primo e il terzo motivo, che per connessione logica possono essere trattati congiuntamente, l'appellante censura la sentenza di prime cure per aver ritenuto applicabile l'art.13 co.4-bis del D.L. 193/2016 ad un contratto stipulato nel 2003 e per aver escluso la necessità di un previo accertamento giudiziale della risoluzione presso il Tribunale di Roma.

Le doglianze non meritano accoglimento.

L'art.13, co.4-bis, del D.L. n.193/2016, convertito con modificazioni dalla L. n.225/2016, dispone testualmente: «Con riferimento ai contratti stipulati dall' *Pt_2* ai sensi dell'articolo 1523 del codice civile, l'Istituto, nella persona di un suo rappresentante autorizzato ai sensi di legge, può rilasciare dinnanzi ad un notaio, in base alle risultanze delle scritture contabili, l'attestazione dell'inadempimento del compratore relativo al pagamento delle rate, tale da integrare gli estremi della risoluzione di diritto dei contratti medesimi».

La norma prosegue stabilendo che: «Il processo verbale notarile, nel quale è recepita tale attestazione, costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile oggetto del contratto, ai sensi dell'articolo 608 del codice di procedura civile, nonché titolo per ottenere l'annotazione, ai sensi dell'articolo 2655 del codice civile, dell'intervenuta risoluzione a margine della trascrizione della compravendita ai sensi del citato articolo 1523».

Come correttamente statuito dal Tribunale, il tenore letterale della norma citata fa riferimento “ai contratti stipulati dall' *Pt_2* ai sensi dell'articolo 1523 del codice civile”. Non si ravvisa alcuna violazione del principio di irretroattività, poiché la disposizione non modifica la sostanza del rapporto contrattuale, ma interviene sulla possibilità di procedere in via esecutiva. Si tratta di una norma di carattere procedurale che introduce uno strumento semplificato per l'ottenimento del titolo esecutivo, la cui applicazione immediata è coerente con la ratio legis di fornire all' *Pt_2* uno strumento deflattivo del contenzioso per il recupero dei beni in caso di morosità.

Sotto il profilo tecnico-giuridico, tale atto è riconducibile ai titoli esecutivi stragiudiziali di cui all'art.474 n.3, c.p.c., in quanto atto ricevuto da Notaio espressamente autorizzato dalla legge a riceverlo e a rilasciarlo munito di formula esecutiva.

Quanto alla pretesa prevalenza dell'art.12 del contratto, si osserva che l'art.8 co.1 prevede espressamente che lo stato di morosità per mancato pagamento di due rate “comporta la

risoluzione di pieno diritto del presente contratto”.

Il co.2 del medesimo art.8 specifica, inoltre, che: “qualsiasi eccezione o contestazione, sollevata dalla parte acquirente, non potrà sospendere o ritardare il rilascio del fondo”. Tale clausola, avente natura di pattuizione limitativa della facoltà di opporre eccezioni, prevale sulla disciplina generale delle controversie di cui all'art.12, rendendo legittimo il ricorso immediato alla procedura esecutiva sulla base del verbale notarile.

L'argomentazione relativa alla mancata ricezione delle diffide da parte dell'opposta integra una eccezione nuova ai sensi del disposto dell'art.345 co.2 c.p.c., come tale inammissibile.

In ogni caso sarebbe infondata: nonostante non sia stata recapitata la prima diffida con nota prot.39492 del 28/09/2018 (restituita al mittente con la dicitura “destinatario sconosciuto”), risulta dagli atti che l' **Pt_2** ha inviato una seconda diffida con nota prot.n.6170 del 26/02/2020, regolarmente consegnata all'indirizzo indicato nel contratto, dal seguente contenuto letterale: «da una verifica contabile eseguita per la posizione in oggetto, le SS.VV. risultano morose nel pagamento di rate di prezzo pari a 33.108,98 Euro (scadenze: 30/11/2008 per euro 112,88; 30/11/2009 per euro 3.299,61; 30/11/2010 per euro 3.299,61; 30/11/2011 per euro 3.299,61; 30/11/2012 per euro 3.299,61; 30/11/2013 per euro 3.299,61; 30/11/2014 per euro 3.299,61; 30/11/2015 per euro 3.299,61; 30/11/2017 per euro 3.299,61; 30/11/2018 per euro 3.299,61; 30/11/2019 per euro 3.299,61) ed interessi di mora pari a 3.887,97 Euro, per un totale dovuto al 31 dicembre 2019 pari a 36.996,95, oltre interessi per 478,77 Euro, per un totale complessivo al 18 giugno 2020 di 37.475,72 Euro. Con la presente, pertanto, **CP_1** DIFFIDA ad ogni effetto di legge le SS.VV. a provvedere, entro e non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento della presente, al pagamento di quanto sopra».

Nel medesimo atto, l' **Pt_2** ha avvertito espressamente la parte acquirente che «in caso

di mancato versamento del suddetto importo, il contratto si sarebbe considerato risolto in forza della clausola risolutiva espressa prevista dall'art.8.1 dello stesso contratto» e che avrebbe proceduto «alla attestazione di inadempimento ai sensi dell'art.13 co.4-bis del D.L. 193/2016».

Tale documento è stato prodotto dalla convenuta **Pt_2** nel giudizio di opposizione all'esecuzione dinanzi al Tribunale di Caltanissetta, allegandolo alla propria “memoria di costituzione” depositata in data 10 novembre 2022 (e successivamente nel giudizio di merito con comparsa del 24 agosto 2023), ove è stato inserito con la numerazione di “Allegato n.6”.

Circa la prova della ricezione, ha allegato l'avviso di ricevimento (ricevuta A/R) relativo alla spedizione della suddetta nota prodotta come “Allegato n.7”, che attesta la consegna del plico presso l'indirizzo indicato nel contratto (via G. Verdi n.80/82, Delia) in data 05/03/2020.

Sebbene l'appellante abbia contestato l'effettiva conoscenza dell'atto sostenendo che la firma sulla ricevuta (“**CP_2**” o dicitura simile) appartenesse a un soggetto estraneo, la notifica si è perfezionata regolarmente presso il domicilio contrattuale eletto dalla parte acquirente e l'appellante non ha fornito prova idonea a superare la presunzione di conoscenza degli atti recettizi giunti al domicilio del destinatario.

In ogni caso, l'inadempimento è oggettivo e perdurante, riguardando ben undici rate non pagate, circostanza che integra pienamente i presupposti per la risoluzione di diritto.

In ordine al quarto motivo, concernente la restituzione delle rate versate ex art.1526 c.c., la Corte ritiene di confermare la pronuncia di rigetto del giudice di primo grado.

L'art.8 co.2 del contratto prevede che “le quote periodiche di prezzo già versate saranno ritenute da **Pt_2** a garanzia di quanto dovuto all'Istituto dalla parte acquirente per sorte capitale ed interessi”. Tale clausola penale appare congrua e non manifestamente

eccessiva, considerando che l'appellante ha goduto del fondo per oltre vent'anni (dal 2003) pagando meno della metà del prezzo pattuito.

Infine, deve dichiararsi manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale sollevata dall'appellante, non essendo configurabile la dedotta lesione del diritto di difesa: la norma di cui all'art.13 co.4-bis D.L. 193/2016 non lede il diritto di difesa, in quanto l'acquirente può comunque esperire, come avvenuto nel caso di specie, i rimedi oppositivi previsti dal codice di procedura civile; né sussiste disparità di trattamento, riguardando la norma tutti i soggetti in stato di morosità qualificata.

Di qui il rigetto del gravame.

In forza del principio della soccombenza, vanno poste a carico dell'appellante le spese e gli onorari di causa secondo il D.M. n.147/2022, avuto riguardo allo scaglione di valore da € 5.201/00 ad € 26.000/00, liquidati sulla base dei parametri minimi, considerata l'importanza delle questioni giuridiche e fattuali trattate, la difficoltà e il pregio dell'attività.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Caltanissetta, sezione civile, definitivamente pronunciando, conferma la sentenza n.594/2024 emessa dal Tribunale di Caltanissetta in data 3.7.2024, appellata da *Parte_1* .

Condanna la predetta appellante alla rifusione delle spese del presente grado di giudizio in favore di parte appellata, liquidate in complessivi € 1.984,00 per onorari, oltre al rimborso delle spese generali (15%), CPA e IVA, come per legge.

Dichiara la sussistenza dei presupposti di cui all'art.13 co.1-quater del D.P.R. n.115/2002 per il versamento da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 8 giugno 2026.

Il Giudice ausiliario relatore

Il Presidente

(dr. Giovanni Battiato)

(dr.ssa Gabriella Canto)