

contratti scioglimento del contratto - risoluzione del contratto - per inadempimento - diffida ad adempiere - Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 11493 del 23/05/2014

Termine per l'adempimento - Valutazione della congruità - Interesse del creditore alla prestazione - Commisurazione che tenga conto della preparazione all'adempimento - Necessità - Fattispecie in tema di contratto preliminare di vendita immobiliare. Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 11493 del 23/05/2014

In materia di diffida ad adempiere, il giudizio sulla congruità del termine di quindici giorni previsto dall'art. 1454 cod. civ. non può essere unilaterale ed avere ad oggetto esclusivamente la situazione del debitore, ma deve prendere in considerazione anche l'interesse del creditore all'adempimento ed il sacrificio che egli sopporta per l'attesa della prestazione. Ne consegue che la valutazione di adeguatezza va commisurata - tutte le volte in cui l'obbligazione del debitore sia divenuta attuale già prima della diffida - non rispetto all'intera preparazione all'adempimento, ma soltanto rispetto al completamento di quella preparazione che si presume in gran parte compiuta, non potendo il debitore, rimasto completamente inerte sino al momento della diffida, pretendere che il creditore gli lasci tutto il tempo necessario per iniziare e completare la prestazione. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito rilevando che nella valutazione della congruità del termine di quindici giorni assegnato alla promittente venditrice di un contratto preliminare di vendita immobiliare con la diffida ad adempiere doveva tenersi conto dell'enorme lasso di tempo anteriore alla notifica della diffida, quantificabile in circa sette anni, nel corso del quale la stessa ben avrebbe avuto la possibilità di compiere nei registri immobiliari le necessarie visure e, quindi, effettuare, una volta ricevuta la diffida, il pagamento necessario al fine di liberare l'immobile dalle formalità trascritte).

Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 11493 del 23/05/2014