



## Osservatorio legislativo e giurisprudenziale

### **CIVILE.** Termine essenziale e conseguenze della sua inosservanza.

---

Il termine è un elemento accidentale del contratto, ovvero una clausola accessoria al negozio giuridico quindi meramente facoltativa, al contrario degli elementi essenziali del contratto (accordo, causa, oggetto e forma), richiesti a pena di nullità (art. 1325 del c.c.). Il termine si qualifica come elemento accidentale del contratto perché è rimesso all'autonomia delle parti regolare l'efficacia nel tempo e/o disciplinare l'esigibilità delle prestazioni.

Il termine è un evento futuro (cioè non ancora verificatosi) e certo, a partire dal quale (dies a quo o termine iniziale) o fino al quale (dies ad quem o termine finale) il negozio produrrà i suoi effetti.

Occorre tenere distinto il termine iniziale e finale ovvero quelli che individuano il termine di efficacia di una determinata obbligazione, dal termine entro il quale eseguire una certa obbligazione.

Il termine di efficacia - iniziale e/o finale - delimita il periodo temporale del vincolo obbligatorio tra i contraenti, mentre quello di adempimento individua il periodo di esigibilità delle obbligazioni che derivano dal contratto, nonché il termine entro il quale dovrà essere eseguita la prestazione contrattuale e quindi a partire dal quale può considerarsi inadempiente il debitore.

Il termine può essere convenuto dalle parti come essenziale, in tal caso la prestazione dovrà essere eseguita entro una certa data (convenuta dalle parti).

Il mancato adempimento della prestazione entro il termine convenuto tra le parti come essenziale, comporta l'automatica risoluzione del contratto, ex art. 1457 c.c..

Andiamo adesso ad esaminare quando il termine entro il quale adempiere una certa obbligazione debba qualificarsi come **essenziale** e quali siano i rimedi esperibili dalle parti contraenti.

Può ritenersi pacifico in giurisprudenza che il termine si qualifica come essenziale, ai sensi della norma innanzi citata (art. 1457 c.c.), soltanto quando dalle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, dalla natura e dall'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo.

Il termine finale inserito in un contratto può considerarsi essenziale in senso soggettivo (e cioè a dire, se le parti lo prevedono espressamente o tacitamente come tale) o in senso oggettivo (se deriva dalla natura stessa dell'obbligazione da compiere entro il termine). Dal termine essenziale deve essere tenuto distinto quello ordinario il cui mancato rispetto non produce l'effetto della risoluzione del contratto, che continua pertanto a produrre i suoi effetti.

Tale volontà non può desumersi esclusivamente dall'uso dell'espressione «*entro e non oltre*» quando non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti –contenute nel contratto- che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità che si erano prefissa con la conclusione del negozio stesso. In altri termini l'essenzialità del termine per l'adempimento, ex art. 1457 c.c., 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 (Cass. civ. sez. II, 10 dicembre 2019, n. 32238; Trib. Torino sez. III, 8 ottobre 2021; App. L'Aquila 19 marzo 2021; Trib. Firenze 4 febbraio 2022; Trib. Spoleto 3 febbraio 2022; Trib. Crotone 1 febbraio 2022).

Prendiamo ad esempio il caso di un preliminare di compravendita: il mancato rispetto del termine convenuto dalle parti per la stipula del definitivo non equivale genericamente alla risoluzione del contratto preliminare.

Al contrario, è indispensabile che le parti qualifichino la natura di tale termine, anche solo con il richiamo della disposizione codicistica, ovvero che sussistano le condizioni oggettive affinché si possa valutare il disinteresse alla prosecuzione del rapporto, tali condizioni dovranno essere bene esplicitate nel regolamento contrattuale.

In presenza di un termine non essenziale il contratto ovviamente continua ad essere efficace e produttivo di effetti anche in seguito allo spirare del termine in esso previsto per la stipula del definitivo.

Il rimedio al quale in simili casi si ricorre sovente è quello della notifica di un atto di **diffida ad adempiere** ex art.1454 c.c., con il quale si concede al soggetto inadempiente un termine –di natura essenziale e perentoria- che per legge non può essere inferiore a 15 giorni o al diverso termine ritenuto congruo in relazione alla peculiarità dell'affare.

La concessione di una proroga del termine, pur non essendo incompatibile in modo assoluto col suo carattere essenziale, fornisce un **importante elemento presuntivo** circa la sua natura meramente ordinatoria, in guisa da escludere che l'adempimento tardivo sia privo d'interesse per il creditore (Cass. civ. 9 aprile 1979, n. 2026; Cass. civ., 30 gennaio 1982, n. 590).

Sotto diverso profilo, deve affermarsi il principio per cui il recesso previsto dall'art. 1385, comma 2, c.c., presupponendo l'inadempimento della controparte avente i medesimi caratteri dell'inadempimento che giustifica la risoluzione giudiziale, configura uno strumento speciale di risoluzione di diritto del contratto, da affiancare a quelle di cui agli artt. 1454, 1456 e 1457 c.c., collegato alla pattuizione di una caparra confirmatoria, intesa come determinazione convenzionale del danno risarcibile. Al fenomeno risolutivo, infatti, lo collegano sia i presupposti, rappresentati dall'inadempimento dell'altro contraente, che deve essere gravemente colpevole e di non scarsa importanza, sia le conseguenze, ravvisabili nella caducazione *ex tunc* degli effetti del contratto.

Ne consegue, ai fini della legittimità del recesso di cui all'art. 1385 c.c., come in materia di risoluzione contrattuale, non è sufficiente l'inadempimento, ma occorre anche la verifica circa la non scarsa importanza prevista dall'art. 1455 c.c., dovendo il giudice tenere conto dell'effettiva incidenza dell'inadempimento sul

sinallagma contrattuale e verificare se, in considerazione della mancata o ritardata esecuzione della prestazione, sia da escludere per la controparte l'utilità del contratto alla stregua dell'economia complessiva del medesimo (Cass. civ. sez. II, 31 gennaio 2019, n. 2969; Cass. civ. sez. II, ord., 6 giugno 2017, n. 14014; Cass. civ. sez. II, 25 ottobre 2010, n. 21838).

È così orientamento consolidato quello per cui la risoluzione del contratto di diritto per inosservanza del termine essenziale (art. 1457 c.c.) non preclude alla parte adempiente, nel caso in cui sia stata contrattualmente prevista una caparra confirmatoria, l'esercizio della facoltà di recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c. per ottenere, in luogo del risarcimento del danno, la **ritenzione della caparra o la restituzione del suo doppio**, poichè dette domande hanno una minore ampiezza rispetto a quella di risoluzione e possono essere proposte anche nel caso in cui si sia verificata di diritto la risoluzione stessa; in tal caso, però, si può considerare legittimo il recesso solo quando l'inadempimento dell'altra parte non sia di scarsa importanza avuto riguardo all'interesse del recedente (Cass. civ. sez. II, 27 ottobre 2017, n. 25623).

Al contempo, l'azione di **risoluzione del contratto per inadempimento** ex art. 1453 c.c., tendendo ad una pronuncia costitutiva diretta a sciogliere il vincolo contrattuale, previo accertamento da parte del giudice della gravità dell'inadempimento, differisce sostanzialmente dall'azione di risoluzione di cui agli artt. 1454, 1456 e 1457 c.c., poichè in tal caso l'azione sarebbe tendente ad un pronuncia dichiarativa dell'avvenuta risoluzione di diritto a seguito del verificarsi di un fatto obiettivo previsto dalle parti come determinante lo scioglimento del rapporto (Cass. civ. sez. VI - 2, ord., 26 novembre 2021, n. 36918).

Orbene tornando alle conseguenze del mancato rispetto di un termine ordinatorio deve evidenziarsi come l'inosservanza di un termine **non essenziale** previsto dalle parti per l'esecuzione di un'obbligazione, pur impedendo, in mancanza di una **diffida ad adempiere**, la risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1457 c.c., non esclude la risolubilità del contratto, a norma dell'art. 1453 c.c., se si traduce in un inadempimento di non scarsa importanza, ossia se il ritardo superi ogni ragionevole limite di tolleranza, occorrendo avere riguardo all'oggetto ed alla natura del contratto, al comportamento complessivo delle parti, anche posteriore alla conclusione del contratto, ed al persistente interesse dell'altro contraente alla prestazione dopo un certo tempo (Cass. civ. sez. VI - 2, ord., 5 giugno 2018, n. 14409).

Per quanto esposto dunque in presenza di un termine non essenziale ed a seguito dell'inosservanza dello stesso sarà necessario che la parte che ne abbia interesse notifichi alla controparte contrattuale una diffida ad adempiere, ovvero di un atto stragiudiziale mediante il quale la parte contrattualmente adempiente diffida la parte inadempiente ad eseguire le obbligazioni rinvenienti dal contratto. Il termine concesso da tale diffida deve essere congruo ex art.1454 c.c., avuto riguardo alle peculiarità dell'affare, ed in ogni caso non inferiore a 15 giorni. Solo in seguito all'infruttuoso decorso del termine concesso con la diffida il contratto potrà considerarsi senz'altro risoluto.

Un'applicazione del suddetto principio si verifica ad esempio allorquando concluso tra le parti un preliminare di compravendita immobiliare una delle parti non rispetta il termine dalle stesse pattuito per la stipula del definitivo e la parte che ne ha interesse diffida l'altra a tale incumbente, solo in seguito alla notifica della diffida, che conviene effettuare nelle forme delle notifiche giudiziarie, e dell'inutile spirare del termine concesso il

preliminare potrà considerarsi risolto di diritto con l'ulteriore conseguenza che l'immobile potrà essere rimesso in vendita.

Avv. Ciro Fiore

---

**STUDIO LEGALE FIORE**

P.za Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA  
tel. 06/86206396 – 06/86214856 § fax 06/45674887  
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

[www.studiolegalefiore.com](http://www.studiolegalefiore.com)