

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MAZZACANE Vincenzo	- Presidente -
Dott. ORICCHIO Antonio	- Consigliere -
Dott. GIUSTI Alberto	- rel. Consigliere -
Dott. SCALISI Antonino	- Consigliere -
Dott. CORTESI Francesco	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da:

MACOFIN s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentata e difesa dall'Avvocato Luigi Remus, con domicilio  
eletto presso lo studio dell'Avvocato Domenico Concetti in Roma,  
piazza Martiri di Belfiore, n. 2;

- ricorrente -

contro

D.T.R. & C. s.a.s.; B.G., D.T.R. e  
S.C., questi ultimi quali ex soci della D.T.R. &

C. s.a.s.;

- intimati -

e nei confronti:

BILLA AKTIENGESELLSHAFT, in persona dei legali rappresentanti pro  
tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocato Fernando Pepe, con  
domicilio eletto nello studio dell'Avvocato Margherita Valentini in  
Roma, via Quintino Sella, n. 41;

- contro ricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Brescia n. 72/13 in data  
16 gennaio 2013.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 26  
settembre 2017 dal Consigliere Alberto Giusti;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. DEL CORE Sergio, che ha concluso per il rigetto dei  
primi quattro motivi e dei motivi dal sesto all'ottavo, per  
l'accoglimento del quinto motivo e per quanto di ragione del nono  
motivo, assorbiti i restanti motivi del ricorso; in via subordinata,  
per l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione;

udito l'Avvocato Michela Concetti, per delega dell'Avvocato Luigi  
Remus.

**Fatto**

**FATTI DI CAUSA**

1. - Con atto di citazione notificato il 17 novembre 2004 Macofin s.p.a. conveniva in giudizio D.T.R. & C. s.a.s. davanti al Tribunale di Brescia, deducendo: che con contratto preliminare in data 14 gennaio 2003 la convenuta aveva promesso in vendita ad essa attrice un negozio con parti comuni, inserito nel centro commerciale del Comune di (OMISSIS), come pervenuto alla promittente venditrice con atto notarile del (OMISSIS); che essa aveva versato, a titolo di caparra confirmatoria, Euro 100.000 e aveva accettato quale termine per il trasferimento della proprietà il 30 luglio 2003, poi prorogato al 30 settembre 2003.

Poichè nel periodo anteriore al rogito era emerso che sull'unità immobiliare oggetto della promessa di vendita gravava il limite di godimento e di utilizzazione previsto a favore di Standa s.p.a. da "patto speciale, particolare, essenziale" contenuto nei titoli di provenienza (atti notarili del (OMISSIS) e del (OMISSIS)), e poichè detto vincolo che non era stato rimosso, nonostante la richiesta avanzata con lettera del 4 febbraio 2004, Macofin chiedeva, in principalità, di dichiarare la legittimità del proprio recesso ex art. 1385 c.c., comma 2, e di condannare parte convenuta a corrisponderle il doppio della caparra; in subordine, di dichiarare la risoluzione del contratto per inadempimento della promittente, con condanna della stessa alla restituzione della somma di Euro 100.000, oltre al risarcimento del danno; in ulteriore subordine, di dichiarare l'intervenuta risoluzione consensuale del contratto, con condanna alla restituzione della caparra oltre interessi legali.

Costituitasi in giudizio, D.T.R. & C. s.a.s. chiedeva il rigetto delle domande, rilevando che la promissoria era a conoscenza dell'esistenza della clausola. Deduceva, inoltre, che la clausola aveva natura obbligatoria e, in ogni caso, era nulla perchè in contrasto con il principio della libera iniziativa economica e imprenditoriale privata. A tal fine, ossia per la declaratoria di nullità della clausola, la convenuta chiedeva e veniva autorizzata a chiamare nel processo Billa AG, avente causa da Standa s.p.a.

Billa AG, nel costituirsi in giudizio, chiedeva di dichiarare il proprio difetto di legittimazione passiva in relazione alle domande proposte e, per l'effetto di respingerle, esponendo di essere, quale cessionaria di rami di azienda di Standa Commerciale s.p.a. (soggetto diverso da Standa s.p.a.), subentrata nei rapporti di locazione degli spazi presenti nel centro commerciale, in qualità di conduttrice. Standa s.p.a., invece, si era resa acquirente, dal costruttore Garfin s.p.a., di altri locali del centro commerciale, e nei suoi confronti o degli eventuali suoi aventi causa andavano proposte le domande di nullità, dal momento che il patto speciale, particolare ed essenziale era contenuto e richiamato negli atti di acquisto delle unità immobiliari, debitamente trascritti, succedutisi nel tempo.

2. - Il Tribunale di Brescia, con sentenza in data 27 settembre 2007, rigettava le domande proposte da Macofin e dichiarava cessata la materia del contendere nel rapporto processuale tra D.T.R. & C. s.a.s. e Billa AG; disponeva la compensazione tra le parti delle spese di lite.

2.1. - Il Tribunale così argomentava. La clausola ha natura obbligatoria, in quanto con la stessa non si è voluto imporre una servitù di non fare a favore di determinati fondi e a carico di un altrettanto determinato fondo, ma un obbligo di non fare da parte di alcuni proprietari di fondi a favore del conduttore di un fondo, Standa s.p.a., e gli aventi causa dalla medesima. Poichè l'obbligazione in questione non illegittima nè illecita - non ha natura reale, la stessa non può ritenersi opponibile di per sè a Macofin quale avente causa di D.T.R. & C., non avendo a sua volta Macofin assunto tale obbligazione nei confronti di Standa o degli aventi causa dalla medesima. Manca inoltre la prova della volontà delle parti di scioglimento consensuale del contratto preliminare.

3. - Pronunciando sull'appello principale proposto da Macofin e sull'appello incidentale proposto da Billa, e nel contraddittorio anche con tutti i soci della disciolta società D.T., la Corte d'appello di Brescia, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 16 gennaio 2013, in parziale accoglimento dell'appello incidentale, ha condannato D.T.R. & C. s.a.s. a rifondere a Billa le spese processuali del primo grado, mentre ha rigettato l'appello principale e per l'effetto ha confermato la sentenza impugnata.

3.1. - Per quanto ancora rileva in questa sede, la Corte territoriale ha affermato che la clausola oggetto del contendere è di natura obbligatoria e non reale: impegnarsi ad adottare un preventivo accordo con Standa e garantire che le attività dei futuri acquirenti non entrino in concorrenza con le attività commerciali di Standa sono sinonimo di obbligazioni personali che nulla hanno a che vedere con le limitazioni a carattere reale, non essendo la volontà dei contraenti Garfin e Standa finalizzata al miglior godimento del bene immobile compravenduto.

Secondo la Corte d'appello, tale clausola è inopponibile agli acquirenti futuri, poichè nulla si dice circa il suo limite temporale, e Macofin avrebbe potuto opporsi alla introduzione nell'atto definitivo di una clausola simile, essendo nulla.

Essendo receduta prima di tale momento - ha rilevato la Corte di Brescia - Macofin si è resa inadempiente agli obblighi assunti.

Infine, la Corte distrettuale non ha ravvisato "una volontà concorde di addivenire ad una risoluzione consensuale salvo successivo ravvedimento, poichè non può assumere alcun significato un comportamento omissivo".

4. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello Macofin ha proposto ricorso, sulla base di dodici motivi.

D.T.R. & C. s.a.s. e i soci della disciolta società sono rimasti intimati.

La società Billa, anch'essa destinataria della notifica del ricorso, ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'udienza la ricorrente ha depositato una memoria illustrativa.

## **Diritto**

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. - Con il primo motivo (violazione dell'art. 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) la ricorrente deduce che il Tribunale aveva escluso l'illegittimità e l'illiceità del vincolo imposto dalla clausola: e poichè tale capo autonomo della sentenza non è stato impugnato da alcuno, sul medesimo si è formato il giudicato interno. Ad avviso della ricorrente, la Corte d'appello non poteva riprendere un tema già coperto da giudicato, sancendo la nullità della clausola denominata "patto speciale particolare ed essenziale".

Il secondo mezzo denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c.. Era stata la società D.T. a richiedere la declaratoria di nullità della clausola de qua: ma poichè la stessa aveva abbandonato tale domanda in sede di precisazione delle conclusioni e non l'aveva più riproposta in secondo grado, la Corte d'appello non poteva, se non violando il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, dichiarare la nullità della clausola in questione.

Con il terzo motivo (violazione dell'art. 102 c.p.c.) la ricorrente lamenta che la nullità della clausola non poteva essere dichiarata dal giudice senza la previa instaurazione del contraddittorio nei confronti di Standa, titolare del diritto introdotto dalla clausola. Il contraddittorio avrebbe dovuto essere esteso anche nei confronti di Garfin, dante causa di D.T., che aveva stipulato la clausola nel contratto a monte.

Un altro error in procedendo è prospettato con il quarto motivo (violazione dell'art. 101 c.p.c., comma 2), con cui si deduce che il giudice di secondo grado avrebbe dovuto chiamare le parti, prima di dichiarare la nullità della clausola, a esporre sul punto le proprie argomentazioni.

Con il quinto mezzo (violazione dell'art. 41 Cost. e art. 1418 c.c.) la ricorrente sostiene che la pattuita limitazione dell'esercizio ad libitum di attività mercantili nel centro commerciale di (OMISSIS) non potrebbe qualificarsi come indebita restrizione dell'attività economica privata.

Il sesto motivo (violazione dell'art. 1322 c.c.) prospetta che non vi sarebbe alcuna violazione di legge nell'omettere un limite temporale alla durata del patto in questione.

Con il settimo motivo la ricorrente denuncia violazione dell'art. 1362 c.c., sostenendo che il vincolo discendente dalla clausola avrebbe natura reale, sul rilievo che se il vincolo cadesse al primo e successivo atto di vendita, l'equilibrio economico complessivo del centro commerciale rischierebbe di venir meno. Ciò sarebbe altresì confermato: dalla "volontà di profondità temporale" e dalla "prospettiva futura"; dal "preciso obbligo, assunto dai paciscenti, di ricondurre ai loro aventi causa l'obbligo di ricomprendere nei futuri atti di compravendita la clausola de qua e, quindi, a maggior ragione, di ottemperarle"; dalla "mancanza di limite temporale all'efficacia della clausola de qua" e dalla "sua trascrizione"; dall'importanza che le parti originarie hanno assegnato alla clausola, dichiarandola "patto speciale, particolare ed essenziale" in rapporto al sinallagma; dal fatto che la clausola venne stipulata nell'interesse di Standa, che non era la conduttrice (come ritenuto dal giudice di primo grado, seguito pedissequamente dalla Corte d'appello), ma la proprietaria.

Con l'ottavo mezzo (violazione dell'art. 1372 c.c.) la ricorrente sostiene che "la volontà comune scambiata tra le parti era quella di compravendere un bene libero da ogni vincolo" e che questo giustificava il comportamento oppositivo da parte di Macofin rispetto all'introduzione della clausola de qua nell'atto definitivo.

Il nono motivo (violazione dell'art. 1362 c.c., comma 2, e art. 115 c.p.c.) lamenta che la Corte d'appello non abbia tenuto conto del comportamento tenuto dalle parti, deponente nel senso della sussistenza di un vincolo di natura reale. Tali circostanze sarebbero rappresentate dal fatto che in data 7 agosto 2003 le parti decidevano di posporre il termine per la stipula del contratto di compravendita al 30 settembre 2003 proprio al fine di verificare il significato di clausole limitative dell'utilizzazione del bene in questione, contenute nell'atto di compravendita attraverso il quale la società D.T. si era resa acquirente del fondo ad uso commerciale, e non riportate nel preliminare intervenuto con Macofin. Sarebbe significativa nella medesima direzione anche la comparsa di risposta di D.T., in cui si riportava che la stessa aveva chiesto e ottenuto da Billa, acquirente a titolo derivato da Standa, l'assenso alla vendita di articoli di maglieria all'interno del negozio posto nel centro commerciale, oggetto della promessa di vendita.

Con il decimo motivo (violazione dell'art. 1362 c.c., comma 2) la ricorrente deduce che uno dei principi cardine dell'ordinamento è quello della libertà delle forme e che è pacifico che "nel caso (v. atto introduttivo di primo grado, sottoscritto dalle parti) le parti abbiano entrambe, e reciprocamente, espresso la volontà per iscritto di non offrire più oltre esecuzione al negozio, che il recesso di tanto è espressione così come la diffida ex art. 1454 c.c.". Perciò - prosegue la ricorrente - "c'è volontà e forma, dovendo, al netto dell'inadempimento, tali aspetti rimanere fermi, conducendo alla nichilizzazione delle precedenti esternazioni di volontà in forza del principio di conservazione del negozio di risoluzione".

L'undicesimo motivo è rubricato "violazione dell'art. 2033 c.c. e dell'art. 99 c.p.c.". Riferisce la ricorrente che la sentenza di primo grado dichiara che il contratto preliminare si è risolto per l'intervenuto inutile decorso del termine assegnato da D.T. con la diffida ex art. 1454 c.c. partecipata alla Macofin in data 3 maggio 2004. Poiché la sentenza di secondo grado ha confermato la sentenza di primo grado e la risoluzione ai sensi dell'art. 1454 c.c., così come accolta dalla Corte di merito, "comporta la nichilizzazione del negozio e, perciò, l'insussistenza del titolo nel mantenere a proprie mani le reciproche attribuzioni", avrebbe errato la sentenza impugnata a non disporre, a fronte della ripetute domande avanzate da Macofin, la restituzione della caparra.

Il dodicesimo motivo prospetta violazione degli artt. 1175, 1375 e 1453 c.c.. La ricorrente sostiene che sia "difficile pensare che possa giocare in danno alla deducente un vincolo, che si era, in sede di acquisto del bene, liberamente assunta, dapprima, D.T. s.a.s. e che, di poi, s'era obbligata... a vendere senza vincoli...". La difesa di Macofin ricorda che nel nostro ordinamento vige il principio per cui nemo contra factum proprium venire potest e ritiene che "appioppare... un inadempimento fondato sul presupposto della partecipata diffida ad adempiere, inosservata dalla promissaria l'acquisto, nella comunque, perdurante presenza della trascrizione di quel vincolo, non ha senso alcuno, neanche giudiziario".

2. - E' preliminare in ordine logico l'esame del settimo e del nono motivo di ricorso, i quali, stante la stretta connessione, possono essere scrutinati congiuntamente, censurando, entrambi, la statuizione della Corte d'appello nel senso della natura obbligatoria, e non reale, dell'impegno riveniente dal "patto speciale, particolare, essenziale" contenuto nei titoli di provenienza della promittente venditrice (atti notarili del (OMISSIS) e del (OMISSIS)).

La complessiva doglianza è infondata.

Occorre premettere che la clausola oggetto del contendere è del seguente tenore: "resta quindi stabilito che gli acquirenti di porzioni immobiliari del Centro Commerciale ai fini di poter esercitare attività commerciali nei locali che acquistano dovranno preventivamente prendere accordi: a) con la Standa s.p.a. e/o suoi aventi causa senza limiti di tempo..." in relazione ai punti A) e B). Il punto A) prevede l'impegno da parte di Garfin s.p.a. (venditrice) nei confronti di Standa (acquirente), "in considerazione che l'immobile del presente atto è inserito in un più ampio

complesso destinato a Centro Commerciale", a concordare preventivamente con l'acquirente stessa le attività di vendita complementari che potranno essere attivate negli spazi che saranno direttamente gestiti dalla venditrice o ceduti a terzi in proprietà, locazione o leasing, in modo da offrire la migliore e più diversificata offerta di prodotti e servizi complementari e non concorrenziali all'attività svolta dalla parte acquirente. Con il punto B) Garfin s.p.a. garantisce che, nei locali (diversi da quelli ceduti a Standa s.p.a.) che saranno posti in vendita, non si svolgeranno, da parte dei futuri acquirenti, attività di vendita al dettaglio di orologeria, gioielleria, oreficeria e cine-foto-ottica.

La Corte di Brescia ha giudicato la clausola in questione di natura obbligatoria e non reale per le espressioni usate.

Impegnarsi ad adottare un preventivo accordo con Standa s.p.a. e garantire che le attività dei futuri acquirenti non entrino in concorrenza con le attività commerciali di Standa s.p.a. - ha affermato la Corte territoriale - sono sinonimo di obbligazioni personali che nulla hanno a che vedere con le limitazioni di carattere reale, non essendo la volontà dei contraenti Garfin e Standa finalizzata al miglior godimento del bene immobile compravenduto, ma semplicemente a porre un divieto di carattere obbligatorio che non interferisca con gli interessi commerciali squisitamente e prettamente di Standa che per prima aveva acquistato.

La Corte d'appello ha quindi condiviso la conclusione cui era già pervenuto il Tribunale, il quale aveva osservato come con la clausola in questione non si è voluto imporre una servitù di non facere a favore di determinati fondi e a carico di un altro determinato fondo, ma un obbligo di non facere a favore della Standa e dei suoi aventi causa.

Tanto premesso, occorre rilevare che la realtà del vincolo può configurarsi solo ove sia ipotizzabile un rapporto tra fondi, così da riprodurre gli estremi della predialità in cui si compendia l'essenza della servitù: se il vantaggio della non concorrenza è utile non già al fondo ma alla azienda commerciale che in esso sia stata installata, non si può parlare di servitù giacché l'azienda commerciale non si può identificare con il fondo nel quale essa opera (Cass., Sez. 2, 7 dicembre 1962, n. 3298; Cass., Sez. 2, 24 agosto 1977, n. 3852).

Nella specie i giudici del merito, interpretando il contenuto del "patto speciale, particolare ed essenziale" nel rispetto dei canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 c.c. e ss., hanno evidenziato che il vantaggio della non concorrenza (espresso attraverso l'impegno del costruttore-venditore Garfin, proprietario di altre porzioni immobiliari nel centro commerciale, di concordare preventivamente con la stessa acquirente Standa le attività di vendita complementari che potranno essere attivate nei restanti spazi del centro commerciale che saranno direttamente gestiti dalla venditrice o ceduti a terzi, e di non esercitare, in detti locali, attività commerciali al dettaglio di gioielleria, oreficeria, orologeria e cine-foto-ottica) è utile, non al fondo acquistato da Standa, ma all'azienda che l'acquirente esercita su di esso, sicché non si può parlare di servitù perché l'azienda come tale non costituisce fondo.

Avendo riconosciuto, in aderenza ai principi enunciati da questa Corte di legittimità, la natura personale dei diritti nascenti dal patto inter alios, rettamente la Corte territoriale ha ritenuto il vincolo in questione, in quanto esorbitante dalle coordinate della realtà, non opponibile "agli acquirenti futuri", tra cui Macofin, che non ha assunto direttamente tale obbligazione.

Il patto obbligatorio di non concorrenza prevede un vincolo di modo nell'utilizzo di un cespite immobiliare, infatti, astringe il soggetto che l'ha stipulato, ma non il suo avente causa; esso, per vincolare il nuovo acquirente, deve essere specificamente richiamato nell'atto di acquisto del terzo.

Nella specie - hanno accertato incensurabilmente i giudici del merito - il contratto preliminare stipulato da Macofin non faceva alcuna menzione di tale vincolo, il precedente rogito di acquisto essendo richiamato solo quale atto di provenienza del bene, e non quale negozio costitutivo di obblighi nei confronti della promissaria Macofin.

E poichè Macofin non si è assunta alcun vincolo nei confronti di Standa o dei suoi aventi causa (non essendo ad essa opponibile l'obbligo sussistente in capo ai danti causa Garfin o D.T.), non hanno neppure rilievo decisivo le circostanze di cui la ricorrente lamenta l'omesso esame: lo

slittamento della data di stipulazione del contratto definitivo al fine di verificare il significato di clausole limitative dell'utilizzazione del bene contenuto nel precedente atto di compravendita; l'assenso all'ampliamento della gamma degli articoli vendibili all'interno del negozio oggetto del preliminare che D.T. aveva ottenuto (da Standa o) da Billa AG.

3. - I primi sei motivi sono, a questo punto, inammissibili.

Invero, essi investono una ulteriore ratio decidendi, riguardante la nullità del "patto speciale, particolare ed essenziale" perchè frapponente "ostacoli alla libera iniziativa economica, diritto costituzionalmente garantito", senza alcun "limite temporale".

Ma poichè la prima ratio decidendi - efficacia soltanto obbligatoria del vincolo esorbitante dalle coordinate della predialità, come tale non vincolante l'avente causa Macofin, soggetto terzo rispetto alla stipulazione del patto e non assunto in proprio dell'obbligo - è da sola sufficiente a sostenere la decisione impugnata, trova applicazione il principio secondo cui quando una decisione di merito, impugnata in sede di legittimità, si fonda su distinte ed autonome rationes decidendi ognuna delle quali idonea, da sola, a sorreggerla, perchè possa giungersi alla cassazione della stessa è indispensabile, da un lato, che il soccombente censuri tutte le riferite rationes, dall'altro che tali censure risultino tutte fondate; ne consegue che, rigettato il motivo che investe una delle riferite argomentazioni, a sostegno della sentenza impugnata, sono inammissibili, per difetto di interesse, i restanti motivi, atteso che anche se questi ultimi dovessero risultare fondati, non per questo potrebbe mai giungersi alla cassazione della sentenza impugnata, che rimarrebbe pur sempre ferma sulla base della ratio ritenuta corretta (Cass., Sez. 3, 24 maggio 2006, n. 12372).

4. - L'ottavo motivo è inammissibile perchè non coglie la ragione che sostiene la pronuncia impugnata. La Corte d'appello, infatti, ha dichiarato l'inadempienza di Macofin per il fatto di essere illegittimamente receduta dal contratto pur non essendo ad essa opponibile il "patto speciale, particolare ed essenziale", non specificamente richiamato nel preliminare con cui si era impegnata ad acquistare il bene dalla D.T.. Perciò, ha ritenuto, confermando la sentenza di primo grado, che il contratto si è risolto per fatto e colpa di Macofin, a seguito dell'invio della diffida ad adempiere del 3 maggio 2004, rimasta inevasa.

5. - Il decimo mezzo è infondato.

In tema di risoluzione consensuale del contratto, il mutuo dissenso, realizzando per concorde volontà delle parti la ritrattazione bilaterale del negozio, dà vita a un nuovo contratto, di natura solutoria e liberatoria, con contenuto eguale e contrario a quello del contratto originario (Cass., Sez. 2, 30 agosto 2005, n. 17503; Cass., Sez. 3, 10 luglio 2008, n. 18859).

La Corte d'appello ha escluso che nella specie sia stata raggiunta la prova della volontà delle parti di sciogliere consensualmente il contratto.

La statuizione della Corte di Brescia si sottrae alla censura articolata con il motivo, giacchè la risoluzione consensuale postula l'esigenza di un idem placitum, non rinvenibile nel recesso di un contraente e nella diffida da parte dell'altro contraente, l'uno e l'altra fondati sui contrapposti inadempimenti e sull'addebito delle rispettive colpe (cfr. Cass., Sez. 3, 6 novembre 1981, n. 5865). E nella specie - ripetesi - è stata Macofin, destinataria di diffida ad adempiere, a rendersi inadempiente all'obbligazione assunta di prestare il consenso alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

6. - L'undicesimo motivo è infondato, perchè i diritti che la caparra confirmatoria attribuisce alla parte fedele sopravvivono alla risoluzione di diritto per diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. Infatti, la risoluzione di diritto del contratto per diffida ad adempiere, ai sensi del citato art. 1454, non preclude alla parte adempiente, nel caso in cui sia stata contrattualmente prevista una caparra confirmatoria, l'esercizio della facoltà di ottenere, secondo il disposto dell'art. 1385 c.c., invece del risarcimento del danno, la ritenzione della caparra (o la restituzione del suo doppio), con la conseguenza che, sebbene spetti al giudice di accertare che l'inadempimento dell'altra parte non sia di scarsa importanza, non è poi onere della parte adempiente provare anche il danno nell'an e nel quantum debeatur (Cass., Sez. 3, 28 febbraio 2012, n. 2999). In altri termini, la parte non inadempiente, provocata la risoluzione mediante diffida ad adempiere, ha diritto di ritenere

quanto ricevuto a titolo di caparra confirmatoria come liquidazione convenzionale del danno da inadempimento (Cass., Sez. 1, 13 marzo 2015, n. 5095).

7. - Anche il dodicesimo motivo è infondato.

E' inconferente il richiamo al divieto di venire contro il fatto proprio, non essendovi alcuna contraddizione nell'essersi D.T. impegnata, con il preliminare, ad alienare un immobile privo di vincoli, attesa la natura personale dell'obbligo nascente dal "patto speciale, particolare ed essenziale" di non concorrenza" che essa aveva assunto nel proprio titolo di acquisto.

8. - Il ricorso è rigettato.

La complessità delle questioni trattate giustifica la compensazione tra le parti delle spese del giudizio di cassazione, tanto più che a Billa - l'unica ad avere svolto attività difensiva in questa sede - il ricorso per cassazione è stato notificato solo a titolo di litis denuntiatio.

9. - Poichè il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, che ha aggiunto l'art. 13, comma 1-quater del testo unico di cui al D.P.R. n. 115 del 2002 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

### **PQM**

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; dichiara compensate le spese del giudizio di cassazione; dichiara - ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17 - la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 26 settembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 17 novembre 2017