REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI PESCARA

in persona del giudice unico dott. Stefania Ursoleo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 4786/2022 R.A.C.C.

TRA

F. W. (cf …) e G.S. (cf …), rappresentati e difesi dall'Avv. C. D. F., giusta procura in atti;

-ATTORI-

E

D. A. A. (cf …), rappresentato e difeso dall'Avv. I. D. A., giusta procura in atti;

-CONVENUTO-

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni delle parti: all'udienza del 12.11.2024, le parti hanno precisato le conclusioni come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato F. W. e G. S. hanno evocato in giudizio D. A. A., deducendo:

- di aver accettato la proposta irrevocabile d'acquisto, formulata nei loro confronti dal convenuto in data 16.5.2022, avente ad oggetto l'immobile di loro proprietà, sito in …, in via …;
- che, tuttavia, non risultava sottoscritta l'ulteriore scrittura privata integrativa, prevista all'art. 2 lettera b) della proposta cennata.

Sulla scorta di tali premesse, gli attori hanno, dunque, chiesto di: *"accertare e dichiarare che, nonostante fosse prevista all'art. 2 lettera b) della proposta per cui è causa, l'ulteriore scrittura privata integrativa non risultava sottoscritta; per l'effetto, dichiarare la risoluzione della scrittura "madre"; disporre la restituzione degli importi consegnati dal convenuto agli attori; con ogni*

eventuale conseguenza derivante dalla mancata risposta da parte del convenuto per la mancata risposta all'invito alla negoziazione assistita. Con vittoria di spese e competenze di lite".

Si è costituito il convenuto, il quale ha contestato la domanda proposta, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, IN VIA PRELIMINARE nel merito - Dichiarare la nulla la citazione per genericità e indeterminatezza della domanda, in particolare della causa petendi ex art. 163 n. 3 c.p.c. IN VIA PRINCIPALE nel merito - Rigettare la domanda attorea perché infondata in fatto ed in diritto. IN VIA RICONVENZIONALE nel merito In via principale, 1) accertato che i Sig.ri F. W. e S. G. si sono resi inadempienti all'obbligo di concludere il contratto definitivo per atto pubblico previsto nel contratto preliminare concluso il 16.05.2022, con ogni conseguente danno del convenuto, e dato atto, altresì, che il convenuto offre nuovamente con il presente atto la somma di €. 202.500,00, emettere sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. che tenga luogo del contratto di vendita non concluso, relativamente all'immobile sito in ..., insistente sull'area individuata al catasto fabbricati del ... e ordinare conseguentemente al Conservatore dei Registri Immobiliari di ... la sua trascrizione ai sensi dell'art. 2652 n. 2, cod. civ., con esonero da ogni responsabilità. Conseguentemente 2) condannare i Sig.ri F. W. e S. G. al rilascio dell'immobile sopra identificato; 3) Condannare i Sig.ri F. W. e S. G. in favore dell'avv. D. A. A, dei danni per ritardata consegna del bene oggetto del contratto preliminare, da quantificarsi in misura non inferiore ad euro 1.500,00 per ogni mese di ritardo, o nella diversa somma che sarà determinata dal Tribunale, a decorrere dal 16.01.2023 (termine ultimo per la stipula del contratto definitivo) e fino al rilascio, importo da rivalutarsi anno per anno secondo gli indici ISTAT, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal sorgere del diritto, con interessi sugli interessi con capitalizzazione semestrale dalla domanda giudiziale, ai sensi dell'art. 1283 c.c. 4) Ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di ... di trascrivere la emananda sentenza, esonerando lo stesso da qualsiasi responsabilità. In via subordinata, nella denegata ipotesi di impossibilità di trasferimento dell'immobile de quo, 1) dichiarare risolto il contratto preliminare concluso il 16.5.2022, tra le parti in causa, per inadempimento dei promissari venditori; 2) conseguentemente condannare in solido i Signori F. W. e S. G. al risarcimento del danno subito e subendo da lucro cessante consistente nella differenza tra il valore commerciale del bene al momento della proposizione della domanda di risoluzione e il prezzo pattuito, stimando il valore commerciale del bene in euro 300.000,00 o nella misura maggiore o minore che sarà accertata nel corso del giudizio, e alla restituzione della caparra confirmatoria versata, oltre rivalutazione monetaria ed interessi di legge; 3) Condannare i Sig.ri F. W. e S. G. in favore dell'avv. D. A. A. dei danni per ritardata consegna del bene oggetto del contratto preliminare, da quantificarsi in misura non inferiore ad

euro 1.500,00 per ogni mese di ritardo, o nella diversa somma che sarà determinata dal Tribunale, a decorrere dal 16.01.2023 (termine ultimo per la stipula del contratto definitivo) e fino al rilascio, importo da rivalutarsi anno per anno secondo gli indici ISTAT, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal sorgere del diritto, con interessi sugli interessi con capitalizzazione semestrale dalla domanda giudiziale, ai sensi dell'art. 1283 c.c. In estremo subordine 1) dichiarare risolto il contratto preliminare concluso il 16.5.2022, tra le parti in causa, condannando in solido i Signori F. W. e S. G. alla restituzione all'avv. D. A. A. del doppio della caparra confirmatoria versata oltre e rivalutazione monetaria; 2) contestualmente condannare in solido i Signori al risarcimento del danno subito e subendo derivante dal mancato godimento del bene da quantificarsi in misura non inferiore ad euro 1.500,00 per ogni mese di ritardo, o nella diversa somma che sarà determinata dal Tribunale, a decorrere dal 16.01.2023 (termine ultimo per la stipula del contratto definitivo) fino all'effettivo soddisfo, importo da rivalutarsi anno per anno secondo gli indici ISTAT, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal sorgere del diritto con interessi sugli interessi con capitalizzazione semestrale dalla domanda giudiziale, ai sensi dell'art. 1283 c.c. In ogni caso 1) condannare gli attori in solido tra loro, ex art. 96 c.p.c. al risarcimento dei danni da "lite temeraria" cagionati al sig. D. A. A., danni per la cui quantificazione si rimanda alla valutazione equitativa del giudice; 2) condannare gli attori in solido al pagamento delle spese, competenze ed onorari di causa".

Nella prima memoria *ex* art. 183, comma 6, c.p.c., il D. A. A. ha dedotto che l'immobile per cui è causa aveva subito una variazione catastale e, pertanto, ha precisato la domanda riconvenzionale di condanna degli attori all'esecuzione in forma specifica *ex* art. 2932 c.c., indicando i dati catastali risultanti dalla variazione in questione e chiedendo, in particolare, di accertare che *"che i Sig.ri F. W. e S. G. si sono resi inadempienti all'obbligo di concludere il contratto definitivo per atto pubblico previsto nel contratto preliminare concluso il 16.05.2022, con ogni conseguente danno del convenuto, emettere sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. che tenga luogo del contratto di vendita non concluso, relativamente all'immobile sito in ..., oggi censito in catasto fabbricati del Comune di ... al foglio ... (l'autorimessa), ... (l'abitazione con annessa corte) - così come derivante dalla soppressione degli originari subb.1 e 2 per fusione/diversa distribuzione degli spazi interni Pratica n. ... - nonché al catasto terreni del Comune di ... (i terreni circostanti) e ordinare conseguentemente al Conservatore dei Registri Immobiliari di ... la sua trascrizione ai sensi dell'art. 2652 n. 2, cod. civ., con esonero del medesimo da ogni responsabilità".*

La causa è stata, dunque, istruita documentalmente nonché oralmente, a mezzo di espletamento di prova testimoniale.

All'udienza del 12.11.2024 le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata riservata in decisione.

Natura giuridica del contratto oggetto di causa

Giova premettere che, nella specie, ricorre un'ipotesi di contrattazione preliminare scandita in due fasi, posto che all'art. 2, lettera b) della proposta d'acquisto in atti, sottoscritta per accettazione dagli attori, è stata prevista la sottoscrizione di *"un'ulteriore scrittura privata integrativa del contratto preliminare, diretta ad integrare le previsioni degli obblighi discendenti dal presente accordo"*.

Ora, sebbene il dato letterale della clausola cennata qualifichi la proposta d'acquisto immobiliare come contratto preliminare, va, tuttavia, precisato che la stessa, così come accettata dai venditori, costituisce, in realtà, un mero "preliminare aperto", vale a dire un preliminare di preliminare.

Trattasi, nello specifico, di una figura negoziale atipica, la cui validità è stata definitivamente riconosciuta dalla Suprema Corte che, in aderenza alla prassi invalsa nella contrattazione immobiliare (caratterizzata, di regola, quando l'affare, come nel caso, è intermediato da un agente immobiliare, dall'accettazione di una proposta contrattuale, dalla stipulazione del contratto preliminare vero e proprio e dalla stipulazione del contratto definitivo), ne ha sancito la legittimità, laddove rispondente all'interesse meritevole di tutela ex art. 1322, comma 2 c.c., di una o di entrambe le parti (Cass. SS.UU. 6.3.2015 n. 4628).

In particolare, la Cassazione ha chiarito sul punto che, in presenza di una contrattazione preliminare relativa a compravendita immobiliare scandita in due fasi, con la previsione della stipula di un contratto successivo alla conclusione di un primo accordo, il giudice di merito, con valutazione di fatto rimessa al suo prudente apprezzamento (anche con riferimento alla comune intenzione delle parti da ricercarsi nel senso letterale delle parole e delle espressioni usate), deve preliminarmente verificare se tale accordo costituisca già esso stesso contratto preliminare, valido e suscettibile di conseguire effetti *ex* art. 1351 e 2932 c. c., ovvero contratto avente soltanto effetti obbligatori, ma con esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento (Cass. SS. UU. 4628/2015 cit.).

Secondo i giudici di legittimità, dunque, si riterrà produttivo di effetti l'accordo denominato come preliminare, con il quale i contraenti si obblighino alla successiva stipula di altro contratto, soltanto qualora emerga la configurabilità dell'interesse delle parti a una formazione progressiva del contratto stesso, basata sulla differenziazione dei contenuti negoziali e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare (Cass. SS.UU. 4628/2015 cit.).

Ebbene, volendo calare i principi giurisprudenziali in questione al caso di specie, si osserva che la proposta d'acquisto in atti contiene l'espressa indicazione dei contraenti, dell'oggetto del contratto con il riferimento ai dati catastali dell'immobile e ai relativi titoli edilizi abilitativi, del prezzo convenuto e del termine per la stipula della scrittura privata integrativa nonché del contratto definitivo.

Manca, invece, l'indicazione del certificato di abitabilità, posto che la relativa voce riporta la dicitura *"da produrre a carico del venditore"* nonché la dichiarazione di conformità edilizia e catastale, vale a dire la dichiarazione di rispondenza dello stato di fatto dell'immobile ai titoli abilitativi edilizi, ai dati catastali e alle relative planimetrie.

Manca, inoltre, anche la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, idrico/sanitario, del gas e del riscaldamento/condizionamento.

Dunque, alla luce delle considerazioni che precedono, deve ritenersi che le parti, tramite la formulazione e l'accettazione della proposta d'acquisto in atti, abbiano voluto sin da subito "bloccare" l'affare, con riserva, poi, di integrare e completare le intese raggiunte attraverso ulteriori accertamenti di natura edilizio-urbanistici (quali, appunto, quelli appena indicati relativi al rilascio del certificato di abitabilità, alla verifica della conformità allo stato di fatto dell'immobile dei titoli abilitativi edilizi, dei dati catastali e delle planimetrie nonché alla conformità a legge dell'impianto elettrico, idrico, del gas e del riscaldamento).

Del resto, che la proposta, al momento della sottoscrizione, non potesse dirsi completa trova conferma nella circostanza, emersa nel corso del giudizio, per cui gli attori, dopo l'accettazione della proposta in parola, ebbero a procedere ad una diversa distribuzione interna degli spazi, con conseguente variazione dei relativi dati catastali e planimetrie.

Sotto tale profilo peraltro, e *ad abundantiam*, va pure considerato che la teste C. I., compagna del convenuto, ma della cui attendibilità non è dato dubitare, ha dichiarato di aver ricevuto nell'agosto 2022 una telefonata dal F. W., nel corso della quale quest'ultimo l'avvisava che aveva proceduto alla sanatoria del sottotetto per poter procedere al rogito senza problemi (al riguardo, è appena il caso di rammentare che la testimonianza *de relato actoris*, pur avendo un valore probatorio fortemente attenuato, costituisce, in ogni caso, un elemento di cui il giudice può valersi ai fini della decisione, in concorso con le altre risultanze di causa, *ex multis* Trib. Napoli 21.9.2023 n. 8591, Trib. Civitavecchia 5.12.2022 n. 1244).

Dunque, emerge con evidenza che la scrittura in esame difetta di elementi essenziali, con la conseguenza che l'accordo raggiunto dalle parti non può qualificarsi quale contratto preliminare suscettibile di esecuzione in forma specifica *ex* art. 2932 c.c., ma quale mero preliminare di preliminare.

Infatti, per come rilevato al riguardo dalla Suprema Corte, l'azione ex art. 2932 c.c. è sottoposta, tra l'altro, alla condizione prevista dall'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, per cui "gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari" Cass. 30.10.2024 n. 28009, Cass. 29.9.2020 n. 20526; ex multis in tal senso, anche Trib. Lucca 5.1.2021 n. 2 e Trib. Nocera Inferiore 3.4.2019 n. 447, che hanno precisato che, senza la dichiarazione catastale, la domanda ex art. 2932 c.c. va rigettata.

Merito

Ferma la doverosa precisazione che precede ed assodato, dunque, che le parti hanno concluso un contratto con cui si obbligavano alla stipula del contratto preliminare vero e proprio, senza possibilità di accedere direttamente alla stipula del contratto definitivo, v'è da dire che, nella specie, non è dunque configurabile alcun inadempimento degli attori all'obbligo di concludere il definitivo e, conseguentemente, sia la domanda riconvenzionale, proposta in via principale dal convenuto, di esecuzione in forma specifica *ex* art. 2932 c.c., che quella subordinata di risoluzione del contratto per inadempimento dei promissari venditori, vanno rigettate.

Ciò posto, deve, a questo punto, rilevarsi che, a fronte della domanda attorea di risoluzione del preliminare per mancata sottoscrizione della scrittura privata integrativa, si pone la stessa domanda di risoluzione formulata in via ulteriormente subordinata (per il caso di rigetto della domanda subordinata di risoluzione del contratto per inadempimento dei promissari venditori) dal convenuto con richiesta di condanna della controparte al pagamento del doppio della caparra versata.

Prima di procedere, però, all'analisi delle domande in questione, va preliminarmente evidenziato che, nella specie, sebbene il convenuto abbia domandato "la risoluzione" del contratto per cui è causa, il fatto che lo stesso abbia altresì chiesto la condanna degli attori al pagamento del doppio della caparra versata deve far propendere per la qualificazione della domanda *de qua* come azione di recesso (vale a dire come domanda di accertamento della legittimità del recesso formulato con la proposizione della domanda in parola, all'atto della sua costituzione in giudizio)

ex art. 1385 comma 2 c.c. (dovendosi fare qui applicazione del principio enunciato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nella pronuncia n. 553/2009, per cui *"La domanda di ritenzione della caparra è legittimamente proponibile, nell'incipit del processo, a prescindere dal "nomen iuris" utilizzato dalla parte nell'introdurre l'azione "caducatoria" degli effetti del contratto" con la conseguenza che, se quest'azione dovesse essere definita "di risoluzione contrattuale" in sede di domanda introduttiva, sarà compito del giudice, nell'esercizio dei suoi poteri officiosi di interpretazione e qualificazione in iure della domanda stessa, convertirla formalmente in azione di recesso*").

Al riguardo, infatti, è appena il caso di rammentare che il recesso per inadempimento *ex* art. 1385, comma 2, c.c., si configura come uno strumento speciale di risoluzione del contratto, collegato alla pattuizione di una caparra confirmatoria quale determinazione convenzionale del danno risarcibile (ex multis Cass. 7.9.2000, n. 11784, Trib. Torino 20.11.2020 n. 4038, Trib. Treviso 25.7.2017 n. 898).

Ora, al fine di dirimere la questione in oggetto e, dunque, di delibare quale delle due parti sia incorsa in un inadempimento idoneo a far sorgere il diritto dell'altra parte ad ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto ovvero di recesso, con condanna, salvo altro, della controparte al pagamento del doppio della caparra, soccorre il consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui è necessario procedere ad un giudizio di comparazione in ordine al comportamento di ambo le parti, al fine di stabilire quale di esse, in relazione ai rispettivi interessi ed all'oggettiva entità dei rispettivi inadempimenti, si sia resa responsabile delle trasgressioni maggiormente rilevanti (cfr Cass. 28.10.2019 n. 27513, Cass. 9.12.2015 n. 24851 e Cass. 2.4.2014 n. 7735).

Ebbene, volendo applicare i principi giurisprudenziali in questione, si osserva che, nella specie, può essere individuato un unico inadempimento reciproco delle parti, con la precisazione che le rispettive inadempienze hanno carattere equivalente.

Ed invero, nella vicenda in esame, nessuna delle parti ha adempiuto all'obbligo di predisporre la scrittura privata integrativa prevista nella proposta d'acquisto immobiliare in atti.

Né risulta che gli attori abbiano formalmente convocato il convenuto per la stipula della scrittura cennata o che, quanto meno, lo abbiano sollecitato in tal senso.

E lo stesso dicasi per il promissario acquirente.

Il che comporta necessariamente che la domanda di recesso proposta da quest'ultimo, e con essa la richiesta di condanna al pagamento del doppio della caparra confirmatoria, non possa essere accolta.

Com'è noto, infatti, il contraente che voglia esercitare il diritto di recesso ex art. 1385 c.c. non deve essere, a sua volta, inadempiente.

A tanto consegue che il contratto oggetto di causa va dichiarato risolto per mancata sottoscrizione della scrittura privata integrativa e i promittenti venditori vanno condannati alla restituzione degli importi ricevuti dal convenuto, così come offerto da loro stessi in citazione.

Pertanto, atteso che risulta agli atti che il D. A. A. ha provveduto al pagamento di € 4.000,00 mediante assegno bancario del 16.5.2022, contestualmente alla sottoscrizione della proposta d'acquisto, e di € 18.500,00 mediante bonifico bancario del 3.6.2022, per un totale di € 22.500,00, quest'ultimo avrà diritto alla restituzione della somma in questione pari all'ammontare della caparra corrisposta.

Ogni altra questione resta assorbita.

Spese di lite

Le spese di giudizio, tenuto conto dell'esito della lite (vale a dire della caducazione del contratto oggetto di causa per l'inadempimento di entrambe le parti e del rigetto delle altre domande di parte convenuta) sono compensate tra le stesse nella misura del 50%, con condanna del convenuto alla refusione della restante parte in favore degli attori liquidato l'intero, come da d.m. 147/2022 (scaglione da 5.201 a 26.000 euro, secondo i parametri), in € 5.077,00 per compensi, oltre € 545,00 per spese, 15% per rimborso forfettario, iva e cap.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- dichiara risolto il contratto oggetto di causa per mancata sottoscrizione della scrittura privata integrativa e per l'effetto condanna gli attori alla restituzione in favore del convenuto, della somma di € 22.500,00;
- rigetta ogni altra domanda;
- compensa tra le parti le spese di lite in misura del 50% e condanna il convenuto alla rifusione del restante 50% in favore degli attori, liquidato l'intero in € 5.077,00 per compensi, oltre € 545,00 per spese, 15% per rimborso forfettario, iva e cap.

Pescara, 18.3.2025

Il giudice

-dott. Stefania Ursoleo-