



TRIBUNALE DI BIELLA

La Giudice Onoraria dott.sa Rita Buccetti
visti gli artt. 281 terdecies e 281 sexies c.p.c ha pronunciato la
seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 599 /2024 R.G.
avente ad oggetto: vendita cose mobili
promossa da:

Parte_1 (CodiceFiscale_1 rappresentata
e difesa dall'avv. Andrea Alberto ed elettivamente domiciliata presso
lo studio di quest'ultimo in Biella via Trento 9

ricorrente

contro

CP_1 (c.f. C.F._2 rappresentato e
Ale d elettivamente
domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Pavia Piazza XXIV
maggio 9

Convenuto

Con ricorso ex art. 281 *decies* c.p.c depositato in data 03/06/2024
Parte_1 premesso i) di essersi rivolta all'agenzia
immobiliare Persona_1 di Biella al fine di porre in vendita
l'unità imm rietà sita in Vigliano Biellese via
Barazzetto 30 così censita al catasto fabbricati del predetto comune:
Foglio 10 part. 742 sub.4 cat. A/4 classe 2 vani 2,5, Foglio 10 part.
742 sub. 3 Cat. C/2 mq 46 RC € 144,92, Foglio 10 part. 742 sub. 7
cat. C/2 mq 9 RC € 28,35, ii) di avere – a seguito di proposta
irrevocabile di acquisto ricevuta in data 1/06/2021 da CP_1
[...] - stipulato con quest'ultimo in data 01/09/2021
privata di compravendita del suddetto immobile con patto di
riservato dominio, iii) di aver convenuto la data del 30/11/2024
quale termine essenziale per la stipula del rogito notarile, iv) di aver
concordato il prezzo di vendita nell'importo di € 140.00,00 da
pagarsi a mezzo due acconti di € 5000,00 ciascuno e di successive

36 rate di € 500,00 ciascuna da corrispondersi a mezzo bonifico entro il giorno 15 di ogni mese a decorrere dal 31/10/2021 e il versamento dei residui € 112.000,00 alla stipula del rogito, v) che successivamente alla regolare corresponsione dei due acconti iniziali il signor CP_1 ometteva il pagamento delle rate mensili di dicembre 2021 gennaio 2022 regolarizzate solo successivamente a seguito di diffida inviata dall'odierna ricorrente, vi) che i pagamenti da parte del signor CP_1 avvenivano in maniera irregolare e ritardata sino ad intere i a far tempo dal novembre 2023, vii) di aver inviato a controparte in data 16/02/2024 diffida ad adempiere il cui termine di giorni 15 scadeva senza ricevere il dovuto maturato e senza alcun riscontro, chiedeva che il Giudice a) accertasse che il signor CP_1 a seguito della diffida ad adempiere continuava ad occupare l'immobile di proprietà della ricorrente senza pagare gli importi pattuiti e dichiarasse, pertanto, la già accertata risoluzione del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 01/09/2021 e, per l'effetto, condannasse il signor CP_1 alla riconsegna dell'immobile alla ricorrente, b) nor CP_1 tenuto a pagare in proprio favore la somma di euro 350 ispondente alle somme dovute per i mesi da dicembre 2023 a maggio 2024 oltre a quelle scadute e a scadere fino alla riconsegna dell'immobile, c) disponesse che tutte le somme già erogate a titolo di caparra confirmatoria dal signor CP_1 a far data dalla stipula del contratto del 01/09/2021 siano efinitivamente dalla ricorrente. Si costituiva in giudizio il signor CP_1 contestando in fatto e in diritto quanto *ex adverso* ndo il rigetto di tutte le domande avversarie e la declaratoria dell'intervenuta risoluzione del contratto preliminare di compravendita per fatto e colpa della signora [...] Parte_1 e conseguentemente la dichiarasse tenuta alla proprio favore delle somme percepite a titolo di caparra dalla data della stipula del contratto ad oggi. Stante la natura documentale della causa il Giudice rinviava all'udienza del 5.3.2026 trattenendo la causa a riserva per la pronuncia ex art. 281 *terdecies* c.p.c.

1.La vicenda oggetto di causa. Si ritiene opportuno sintetizzare la vicenda oggetto di causa ai fini di una miglior comprensione delle ragioni della decisione. La signora Parte_1 premesso

di essere proprietaria di unità immobiliare sita in Vigliano Biellese via Barazzetto 30 così come sopra descritta, si rivolgeva all'agenzia immobiliare *Persona_1* sita in Biella al fine di vendere detto il mobile; in *1* riceveva la proposta irrevocabile di acquisto da parte del signor *CP_1* in data 01/09/2021 le parti stipulavano scrittura privata avente oggetto la compravendita dell'immobile con patto di riservato dominio convenendo quale termine essenziale per la stipula del rogito la data del 30/11/2024; le parti fissavano il prezzo della vendita in euro 140.000,00 da corrispondersi a mezzo due acconti di euro 5000,00 ciascuno, n. 36 rate di euro 500,00 ciascuna da erogarsi a mezzo bonifico bancario entro il giorno 15 di ogni mese a decorrere dal 31/10/2021 e il versamento del saldo di euro 112.000,00 alla stipula del rogito. A seguito del mancato pagamento della rata mensile di dicembre 2021 e gennaio 2022 l'odierna ricorrente in data 05/01/2022 inviava una diffida ad adempiere (non ritirata da controparte). Successivamente l'inadempienza veniva regolarizzata risultando pur sempre irregolarità e ritardi nei dovuti pagamenti sino alla definitiva interruzione a far tempo dal novembre 2023. In data 16/02/2024 la ricorrente inviava diffida ad adempiere a controparte il cui termine di 15 giorni decorreva senza alcun riscontro. Conseguentemente la signora *Parte_1* incardinava il presente procedimento al fine di ottenere *na* dell'immobile per intervenuta risoluzione del contratto nonché il pagamento delle somme dovute quali ratei scaduti e a scadere fino all'effettiva riconsegna dell'immobile stesso. Tale prospettazione è contestata da controparte la quale, in primo luogo eccepiva una descrizione dell'immobile non conforme alla realtà né alla descrizione catastale, in secondo luogo, di aver verificato la sussistenza di iscrizione ipotecaria a garanzia di mutuo in capo all'odierna ricorrente e alla madre *CP_2* laddove l'immobile era stato promesso in vendita *rizioni* e trascrizioni pregiudizievoli. Contestava, pertanto, l'inadempimento della ricorrente sotto questi profili nonché la mancata sanatoria e riaccatastamento dell'immobile. Sulla scorta di tali premesse chiedeva la risoluzione del contratto preliminare di compravendita per fatto e colpa della signora *Parte_1* con conseguente restituzione delle somme già per *ta* della stipula ad oggi. All'udienza dell'11.2.2025 il procuratore di parte convenuta

per conto della stessa consegnava a controparte, che accettava con riserva di verificare lo stato dei luoghi, le chiavi dell'immobile.

2. Le domande di parte ricorrente. a) la risoluzione del contratto preliminare. La domanda appare fondata e, come tale meritevole di accoglimento. Ed invero, le disposizioni pattizie di cui al contratto preliminare di compravendita sottoscritto dalle parti appaiono chiare e univoche nell'individuare gli obblighi rispettivamente incombenti sulle parti: parte promittente- venditrice si impegna sia alla sanatoria e al riaccatastamento dell'immobile (vedi clausola n.5 doc.prod. sub. 2) sia alla consegna dell'immobile libero da pesi/ipoteche gravanti su di esso (vedi clausola n.2 doc.prod. sub. 2) al momento del rogito notarile (fissato con inequivocabile termine essenziale al 30/11/2024), parte promissaria acquirente si impegna al pagamento del prezzo pattuito con le modalità indicate (da intendersi qui integralmente richiamate) tenuto conto della specificazione che le rate mensili concordate (così come gli acconti di € 5000,00 ciascuno) venivano versati a titolo di caparra confirmatoria ex art. 1385 cod. civ. Stante l'intervenuto inadempimento della parte promissaria acquirente (odierno convenuto) controparte inviava puntuale diffida ad adempiere ex art.1454 cod.civ. con assegnazione di termine per l'adempimento ed esplicita dichiarazione di risoluzione del contratto in caso di mancato riscontro entro il suddetto termine (vedi doc. prod. sub.4). Come è noto la diffida ad adempiere è un atto unilaterale recettizio che produce effetti indipendentemente dalla volontà di accettarla o meno e per la cui operatività è sufficiente che pervenga nella sfera di conoscibilità del destinatario. Inoltre la diffida ad adempiere ha lo scopo di fissare con chiarezza la posizione delle parti nell'esecuzione del contratto mettendo sull'avviso la parte inadempiente che l'altra parte non è disposta a tollerare un ulteriore ritardo e che ha già scelto la via della risoluzione per il caso di inutile decorso del termine fissato. Conseguenza da ciò che il termine contenuto nella diffida ha carattere essenziale in relazione agli effetti che la legge riconnette alla sua inosservanza e che soltanto al creditore, nel cui esclusivo interesse l'essentialità è posta, è rimessa la valutazione della convenienza di far valere l'inutile decorso del termine. Pertanto, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale l'espressione "risolto di

diritto” adoperata significa soltanto che la pronuncia giudiziale relativa ha carattere meramente dichiarativo della risoluzione talchè il giudice non può provvedere d'ufficio senza che vi sia stata apposita domanda del creditore giacché l'effetto risolutorio rimane comunque nella libera disponibilità di quest'ultimo (cfr per tutte Cass. 87/4535). Anche ai fini dell'accertamento della risoluzione di diritto conseguente a diffida ad adempiere il giudice è tenuto comunque a valutare la sussistenza degli estremi soggettivi e oggettivi dell'inadempimento in particolare dovrà verificare sotto il profilo oggettivo che l'inadempimento sia di non scarsa importanza alla stregua del criterio indicato dall'articolo 1455 cod. civ. e sotto il profilo soggettivo l'operatività della presunzione di responsabilità del debitore inadempiente fissata dall'articolo 1218 cod. civ. (Cass. 06/5407). Dalla diffida ad adempiere rimasta infruttuosa, tuttavia, non scaturisce la risoluzione del contratto quando anche il diffidante sia inadempiente.

Applicando detti principi al caso che ci occupa si osserva che ricorrono entrambi i presupposti posto che la non scarsa importanza dell'inadempimento e la responsabilità del debitore possono considerarsi *in re ipsa* tenuto conto dell'attinenza dell'inadempimento alla obbligazione primaria ed essenziale del contratto incombenente sul promissario acquirente, ovvero quella di pagare il prezzo convenuto, e tenuto conto che l'inadempimento del debitore non appare derivato da impossibilità sopravvenuta della prestazione o da causa ad esso non imputabile atteso che l'eccezione di inadempimento formulata da parte convenuta non appare fondata. Ed invero, parte convenuta ha formulato eccezione ex art. 1460 cod.civ. allegando un asserito inadempimento di controparte individuato nell'aver promesso in vendita un immobile il cui stato di fatto non risulta corrispondente alle visure/planimetrie catastali e gravato da iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli. Dette argomentazioni appaiono infondate e, come tali, non meritevoli di accoglimento in quanto in primo luogo la mancata corrispondenza tra visura/planimetria e stato di fatto era stata esplicitamente dichiarata nel contratto preliminare sottoscritto e, come tale, la parte ne era pienamente a conoscenza e l'aveva accettata a fronte di un correlativo impegno di parte promittente di provvedere alle conseguenti variazioni/sanatorie, tenuto anche conto del fatto –

notorio – per cui in assenza di tale conformità non sarebbe risultato possibile addivenire alla stipula di un valido contratto definitivo. In secondo luogo alcun inadempimento è riferibile a parte venditrice sotto il profilo della mancata cancellazione dell'ipoteca gravante l'immobile posto che, come stabilito in maniera chiara e inequivoca, tale obbligo avrebbe dovuto essere effettuato prima della stipula del rogito notarile ovvero prima del 30/11/2024. Ebbene, posto che, per effetto della diffida inviata dalla signora Parte_1 a controparte in data 16/2/2024 il contratto pre aveva risolto di diritto decorsi 15 giorni dal ricevimento della diffida, alcun obbligo in tale senso è mai sorto in capo alla promissaria venditrice non essendo stato stipulato alcun contratto definitivo.

2.b) il pagamento delle somme. Conseguenze da quanto precede la doverosità del pagamento da parte del signor CP_1 dell'importo di € 3500,00 quali somme dovute per i mesi bre 2023 a marzo 2024 trattandosi di caparra confirmatoria, oltre ai ratei scaduti e a scadere fino alla consegna dell'immobile in quanto corrispettivo dovuto per il godimento dello stesso, circostanza non contestata e da ritenersi pacifica a fronte dell'avvenuta restituzione delle chiavi solamente *banco judicis*. Dette somme sono, infatti, da ritenersi pacificamente quale caparra confirmatoria (attesa la chiara definizione nel contratto preliminare). Come è noto ai sensi dell'art. 1385 cod. civ. *se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra a titolo di caparra una somma di denaro la caparra in caso di adempimento deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta*, prosegue la norma stabilendo che *se la parte che ha dato la caparra è inadempiente l'altra può recedere dal contratto ritenendo la caparra*. La caparra confirmatoria assume la funzione di liquidazione convenzionale del danno da inadempimento qualora la parte non inadempiente abbia esercitato il potere di recesso conferitole dalla legge: in tal caso essa è legittimata a trattenere la caparra ricevuta, così come verificatosi nel caso di specie, ove la parte ha esercitato la facoltà di recesso attraverso la diffida ad adempiere. Sulla scorta di tali principi pare potersi concludere che la pretesa della ricorrente di trattenere le somme già erogate a far data dalla stipula del contratto preliminare a titolo di caparra confirmatoria sia fondata. Merita sottolineare, infatti, che la domandata risoluzione giudiziale

del contratto è pronuncia dichiarativa della risoluzione di diritto già verificatasi per effetto della diffida ad adempiere.

Ogni ulteriore questione deve ritenersi disattesa e/o assorbita.

3. Le spese di lite. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate sulla base dei parametri introdotti dal Decreto del Ministero della Giustizia n.55/2014 e successive modificazioni tenuto conto delle caratteristiche dell'attività prestata, della complessità e del numero delle questioni giuridiche trattate e dell'attività in concreto svolta in complessivi € 1701,00 di cui € 425,00 per la fase di studio, € 425,00 per la fase introduttiva, € 851,00 per la fase decisoria oltre ad esposti (ivi comprese le spese attinenti al procedimento di mediazione), rimborso forfettario, Iva e CPA come per legge. Essendo parte ricorrente stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato in via anticipata e provvisoria giusta delibera del Consiglio dell'Ordine Avvocati di Biella in data 29.4.2024, le spese andranno versate in favore dello Stato.

PQM

il Tribunale di Biella in composizione monocratica nella persona del Giudice Onorario dott.ssa Rita Buccetti

definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti

ogni contraria istanza ed eccezione disattesa così provvede:

1. accertato che il signor CP_1 a seguito della diffida ad adempiere ha continuato mobile di proprietà della signora Parte_1 senza pagare gli importi pattuiti **dichiar** zione del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 01/09/2021 e per l'effetto condanna il signor CP_1 alla riconsegna dell'immobile alla signora Parte_1

2. dich CP_1 tenuto a pagare a favore della signora Parte_1 la somma di euro 3500,00 quali ratei dovuti 2023 a maggio 2024 oltre alle somme scadute e a scadere fino alla riconsegna dell'immobile a favore della proprietà

3. dispone che le somme già erogate a titolo di caparra confirmatoria dal signor CP_1 a far data dalla stipula del contratto preliminare 2021 siano trattenute definitivamente dalla signora Parte_1

4.dichiara tenuto e come tale condanna *CP_1* (c.f.
C.F._2 a rimborsare allo Stato le spese di lite del
che si liquidano in complessivi € 1701,00
oltre ad esposti, rimborso forfettario , Iva e CPA come per legge
Così deciso in Biella, li 16 marzo 2026

La Giudice Onoraria
dott.ssa Rita Buccetti