



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CATANIA

QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Alessia Romeo

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **11259/2024** promossa da:

Parte_1, (C.F. *P.IVA_1*), domiciliato
in VIA C. COLOMBO 1 SAN GREGORIO; rappresentato e difeso dall'avv. BARBAGALLO
NOEMI FRANCESCA giusta procura in atti.

ATTORE/I

contro

Controparte_1 (C.F. *C.F._1*), domiciliato in VIA DEI PORTICI 6
VALVERDE; rappresentato e difeso dall'avv. TORRISI LAURA GIUSEPPINA giusta procura in atti.

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

All'udienza del 4 maggio 2026 le parti hanno concluso come in verbale.

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, **Controparte_2** in confisca definitiva conveniva in giudizio, innanzi a codesto Tribunale, **Controparte_1** onde ottenere la restituzione della somma di € 395.000,00 - versata a mezzo di assegni bancari tra il 2014 e il 2016 - a titolo di indebito oggettivo ex art. 2033 c.c. (in quanto priva di giustificazione causale) e, in subordine, a titolo di indennizzo per arricchimento senza causa ex art. 2041 c.c.

Con decreto del 9.01.2025 il G.I. dichiarata la contumacia di parte convenuta, fissava una nuova udienza di comparizione ai sensi del terzo comma dell'art. 171bis c.p.c. e assegnava alla parte costituita i termini di cui all'art. 171 ter c.p.c.

Tuttavia, **Controparte_1** si costituiva nel presente giudizio – seppur tardivamente - con comparsa di risposta datata 1.02.2025 (depositata oltre il termine di 70 giorni ex art. 171 c.p.c.) contestando le pretese attoree e chiedendone il rigetto.

Segnatamente, l'odierno convenuto, pur confermando di aver ricevuto l'importo di € 395.000,00 (ed anzi dichiarando di aver ricevuto la somma di € 445.000,00) dalla società attrice, ne contestava la mancanza di causa, rappresentata dalla sottoscrizione del contratto preliminare di vendita datato 19.5.2014, avente ad oggetto i beni siti nel Comune di San Gregorio di Catania, via F. De Roberto n. 3 e distinti al NCEU al foglio 1, particella 395 sub. 1 e sub. 10.

Alla luce delle difese avversarie, con la prima memoria integrativa ex art. 171 ter n. 1 c.p.c. parte attrice modificava le domande già formulate nell'atto di citazione e chiedeva al G.I. di: *“Accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di vendita del 19.5.2014, ai sensi dell'art. 1457 c.c. ovvero ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c., per i motivi esposti in narrativa; conseguentemente, accertare e dichiarare che il signor **Controparte_1** trattiene indebitamente la somma di € 445.000,00 a suo tempo versata(gli) dalla **Controparte_2** a titolo di prezzo di vendita e per l'effetto condannarlo a restituire alla sopradetta società la somma di € 445.000,00, ovvero quella diversa somma che verrà accertata e quantificata in corso di causa, oltre interessi legali dalla data dei singoli*

versamenti, o, in subordine, dalla data di ricezione della diffida di pagamento del 16.9.2024, sino al soddisfo; rigettare la domanda di risarcimento per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. formulata ex adverso, in quanto inammissibile e/o infondata in fatto e in diritto. Con vittoria di spese e compensi”.

La causa veniva quindi rinviata per la rimessione in decisione all’udienza del 4.05.2026, assegnando alle parti i termini perentori di cui all’art. 189 c.p.c.

Indi, all’udienza del 4.05.2026 la causa veniva rimessa in decisione.

Ciò posto, giova premettere in fatto quanto segue.

La società **Controparte_2** – costituita in data 1.02.2013 – aveva quale oggetto sociale la raccolta, il trasporto, lo smaltimento e lo spazzamento di rifiuti solidi urbani e rifiuti speciali loro assimilabili (cfr. doc. 1 della produzione documentale di parte attrice).

Essa veniva coinvolta nel procedimento penale n. 7590/2012 R.G.N.R. n. 238/2018 RGGIP Tribunale di Catania - Sezione Gip, definitosi con sentenza n. 1188/2018 confermata in secondo grado dalla Corte di Appello di Catania con sentenza n. 875/2020; tale sentenza diventava definitiva con pronuncia della Corte di Cassazione del 14.5.2021 (cfr. doc. 2 della produzione documentale di parte attrice).

Nell’ambito del predetto procedimento, nel corso del 2017, veniva eseguita l’ordinanza del Tribunale di Catania Sezione GIP, in materia di misure cautelari personali e reali n. 7590/12 R.G.N.R. e nr. 5389/13 R.G. G.I.P., con la quale veniva disposto il sequestro preventivo delle quote e di tutti i beni aziendali e strumentali della **Controparte_2**

In seguito alla richiamata sentenza della Corte di Cassazione, il sopra citato sequestro veniva convertito in confisca definitiva e **Controparte_2** sottoposta alla gestione, in collaborazione con l’Autorità Giudiziaria, dell’ **Controparte_3** e la destinazione dei beni confiscati e sequestrati alla criminalità organizzata.

Inoltre, sempre nel 2017, interveniva un ulteriore provvedimento di sequestro disposto dal Tribunale di Catania, Sezione Misure di Prevenzione, con decreto di sequestro n. 9/17 R.Seq. n. 96/17 R.S.S. che riguardava anche la scrivente società.

Con riferimento a quest’ultimo procedimento (N.R.M.P.P. 51/2019), la sentenza della Corte di Appello di Catania – Seconda sezione penale – del 28.4.2021, depositata il 14.7.2021, confermava la misura patrimoniale.

Posta in liquidazione in data 4.08.2023, la società **CP_2** si attivava per il pagamento dei creditori e per il recupero dei crediti (sempre sotto il controllo dell'Autorità Giudiziaria e della predetta Agenzia).

Dalla verifica della contabilità della società emergeva una posta attiva pari ad € 395.000,00.

Tale somma si riferiva a versamenti di denaro eseguiti dalla società con assegni non trasferibili intestati a **Controparte_1** e da quest'ultimo regolarmente incassati tra il 2014 e il 2016 (cfr. docc. n. 3, 4, 5, 6 della produzione documentale di parte attrice).

A detta dell'attrice, la superiore dazione di denaro avrebbe dovuto ritenersi priva di causa giustificativa, mancando puntuali evidenze in ordine al rapporto causale sottostante.

Il complessivo versamento di € 395.000,00 avrebbe, quindi, costituito un indebito oggettivo da ripetere ex art. 2033 c.c.

Rivelatisi infruttuosi i tentativi volti a recuperare quanto ad essa spettante, la società **CP_2** si determinava ad adire l'Autorità Giudiziaria per tutelare le proprie ragioni e incoava il presente procedimento.

Costituendosi in giudizio, **Controparte_1** allegava il contratto preliminare del 19.5.2014 stipulato con **Controparte_2** prima dell'emissione dei provvedimenti di sequestro e confisca da parte dell'Autorità Giudiziaria.

A suo dire, i pagamenti ricevuti avrebbero trovato fondamento nel suddetto accordo cui non avrebbe, tuttavia, fatto seguito la stipula del contratto definitivo di vendita a causa del – presunto - contegno inadempiente della **Controparte_2** rimasta inerte, seppur in tal senso sollecitata.

Fatte queste premesse, giova innanzitutto rilevare che i pagamenti asseritamente privi di causa sono invece giustificati dal contratto preliminare di vendita sottoscritto tra **Controparte_1** (promittente venditore) e **Controparte_4** di amministratore unico della **Controparte_2** (promissaria acquirente) avente ad oggetto una villetta e un garage siti a San Gregorio di Catania, Via F. De Roberto, n. 3-3/A.

Sotto questo profilo, va preliminarmente rilevata l'ammissibilità della domanda di risoluzione del contratto preliminare formulata da parte attrice con la prima memoria integrativa ex art. 171-ter n. 1 c.p.c.

Ed invero, secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte inaugurato dalle Sezioni Unite n. 12310 del 15 giugno 2015, la modificazione della domanda ammessa nelle memorie integrative può

riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della medesima (“petitum” e “causa petendi”), purché la domanda così modificata resti connessa alla medesima vicenda sostanziale dedotta in giudizio e non determini un pregiudizio concreto per le potenzialità difensive della controparte né un significativo allungamento dei tempi processuali.

In particolare, è stato chiarito che la modificazione della domanda può consistere anche nella sostituzione dell’originaria azione con altra fondata su diverso titolo giuridico, purché riferita al medesimo nucleo fattuale e al medesimo bene della vita richiesto.

In tal senso si è espressa anche Cass. civ., Sez. VI-1, ordinanza n. 13091 del 25 maggio 2018, la quale ha ritenuto ammissibile la trasformazione della domanda originaria di risarcimento del danno in domanda di risoluzione contrattuale, evidenziando come entrambe trovassero fondamento nella medesima vicenda negoziale e nei medesimi fatti storici allegati.

Nel caso di specie, la domanda originariamente proposta da *Controparte_2* aveva ad oggetto la restituzione delle somme versate a *Controparte_1*; la successiva domanda di risoluzione del contratto preliminare con conseguente domanda restitutoria si inserisce nel medesimo quadro fattuale e mira al conseguimento del medesimo bene della vita, essendo mutata soltanto la qualificazione giuridica del rapporto sottostante alla pretesa restitutoria, alla luce delle difese svolte dal convenuto mediante la produzione del contratto preliminare del 19.5.2014.

Deve pertanto escludersi che la modifica della domanda abbia determinato una “mutatio libelli” inammissibile, risolvendosi piuttosto in una consentita “emendatio”, conforme alla funzione evolutiva delle memorie integrative disciplinate dall’art. 171-ter c.p.c.

Ciò posto, dalla lettura del citato preliminare emerge che le parti fissavano il prezzo di vendita in complessivi € 450.000,00 da corrispondersi con le seguenti modalità (cfr. art. 4 del contratto de quo):

“a) quanto ad € 50.000/00 vengono pagate ora stesso, a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo dalla promittente parte acquirente alla promittente parte venditrice, la quale con la sottoscrizione della presente, ora ne rilascia ampia e liberatoria quietanza;

b) quanto ai restanti € 410.000/00, la promittente parte acquirente si impegna ed obbliga di pagarli alla promissaria parte venditrice entro la data della stipula dell’atto pubblico di trasferimento dell’immobile promesso che avverrà entro il 20/06/2016”;

c) parte promittente acquirente in conto prezzo verserà la somma di € 360.000,00 in 24 rate mensili di importo non inferiore a € 15.000,00 entro il 20 di ogni mese a partire dal 20 luglio 2014 e sino al 20 giugno 2016”

d) parte promittente acquirente si impegna inoltre a versare il saldo pari a € 40.000,00 alla data di stipula dell’atto pubblico di compravendita che avverrà entro il mese di luglio 2016”.

Inoltre, all’art. 5 del contratto, le parti stabilivano che: *“Il contratto definitivo di trasferimento di quanto oggi promesso in vendita, dovrà effettuarsi entro il mese di giugno 2015, - termine da considerarsi essenziale, ai sensi dell’art. 1457 c.c., nell’interesse di entrambe le parti contraenti – innanzi a Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Catania - di fiducia della parte promissaria acquirente. Eventuale proroga del termine anzidetto, potrà essere convenuta, e dimostrata, solo per iscritto”*.

Infine, all’art. 6, prevedevano: *“In caso di inadempimento relativo al termine essenziale testé convenuto, ovvero di altra obbligazione essenziale del presente contratto, la parte adempiente, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1385 c.c., se promittente, avrà diritto di recedere trattenendo la caparra indicata al superiore articolo cinque; se promissaria, avrà diritto di recedere, ottenendo il doppio della caparra versata”*.

Dalla formulazione della disciplina pattizia, discende un duplice ordine di considerazioni.

In primo luogo, atteso il tenore letterale del contratto e tenuto conto del compendio documentale in atti, pare pacifico – anche perché incontestato tra le parti, con le conseguenze ex art. 115 c.p.c. - che [...] CP_2 abbia versato a Controparte_1 l’importo complessivo di € 445.000,00, di cui € 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria alla stipula del contratto preliminare ed € 395.000,00 in conto prezzo nel corso degli anni 2014 - 2016 (cfr. docc. n. 3, 4, 5, 6 della produzione documentale di parte attrice).

L’odierna attrice, pertanto, ancor prima della stipula del contratto definitivo, non soltanto aveva esattamente adempiuto la propria obbligazione, ma aveva versato allo CP_1 un importo (pari, come detto, ad € 445.000,00) superiore a quello effettivamente dovuto pari, invece, alla minor somma di € 410.000,00 (considerato che, secondo quanto previsto dall’art. 4, lett. d del contratto de quo, il versamento dell’ultima tranche di prezzo - € 40.000,00 - sarebbe dovuto avvenire alla data di stipula del definitivo).

In secondo luogo, è altresì pacifico che **Controparte_1**, pur avendo incassato dalla **Controparte_2** la quasi totalità del prezzo di vendita (€ 445.000,00 su € 450.000,00), non abbia trasferito a quest'ultima gli immobili promessi in vendita entro il termine essenziale pattuito, rimanendo inadempiente all'obbligo assunto.

Se è vero, infatti, che, la presenza del contratto preliminare – rilevata da parte convenuta - giustifichi gli spostamenti di ricchezza, altresì vera è la circostanza - evidenziata da parte attrice - secondo cui dopo la conclusione del preliminare (e nonostante il puntuale adempimento contrattuale di **CP_2** [...] non si sia addivenuti alla stipula del definitivo.

Ne discende che l'odierno convenuto abbia ritenuto - a questo punto, indebitamente - la somma di € 445.000,00 ricevuta dall'attrice.

E infatti, nonostante il termine finale per la stipula del contratto definitivo sia ormai spirato da quasi dieci anni, **Controparte_1** non si è mai attivato per il trasferimento dell'immobile promesso in vendita, pur continuando a trattenere le somme ricevute a titolo di corrispettivo.

A sostegno di siffatta conclusione, si rileva che l'odierno convenuto non abbia provveduto a convocare la società attrice per la stipula del definitivo.

Dalla documentazione versata in atti non emerge, infatti, alcuna prova dei presunti “solleciti” inoltrati dal convenuto alla **Controparte_2** atteso che l'unico documento prodotto a cura di **Controparte_1** è una ricevuta di spedizione di lettera raccomandata (peraltro, trasmessa a **CP_4** personalmente, presso la residenza di quest'ultima) priva di avviso di ricevimento nonché del contenuto della presunta comunicazione inviata.

Per di più, la ricevuta di spedizione di cui trattasi risale all'anno 2022, e quindi è successiva di ben sei anni alla scadenza del termine essenziale pattuito dalle parti per la stipula del definitivo (giugno 2016).

Dalla scadenza del termine essenziale in mancanza della stipula del definitivo deriva la risoluzione *ipso iure* del contratto ex art. 1457 c.c. a tenore del quale: “*Se il termine fissato per la prestazione di una delle parti deve considerarsi essenziale nell'interesse dell'altra, questa, salvo patto o uso contrario, se vuole esigerne l'esecuzione nonostante la scadenza del termine, deve darne notizia all'altra parte entro tre giorni .In mancanza, il contratto si intende risolto di diritto anche se non è stata espressamente pattuita la risoluzione*”.

La norma allude quindi alla previsione di un termine di carattere perentorio, la cui inosservanza comporta l'automatica risoluzione del contratto.

In materia contrattuale, il “termine essenziale” costituisce il termine alla scadenza del quale il creditore perde l'interesse all'ottenimento della prestazione da parte del suo debitore, con la conseguenza che, venuto meno ogni interesse a ottenere l'esecuzione del contratto, questo si risolverà di diritto (cfr. Corte appello Milano sez. II, 21/07/2021, n. 2355).

Esso rappresenta, pertanto, un agile strumento per consentire alla parte di sciogliersi da un vincolo contrattuale diventato inutile, salvo che la parte stessa, per sua scelta, decida di mantenerlo in vita.

Sebbene parte della dottrina abbia ritenuto che l'esistenza di un termine essenziale dovesse riconoscersi solo quando esso sia tale “*per la natura della prestazione, indipendentemente dalla volontà delle parti*”, avendo cioè carattere di necessità obbiettiva, il legislatore ha accolto nell'art. 1457 c.c. la figura del termine essenziale per volontà delle parti: qui le parti, valendosi del principio dell'autonomia contrattuale ex art. 1322, elevano a requisito essenziale della prestazione un elemento (il termine) che non sarebbe, di per sé stesso, tale, di modo che, decorso inutilmente quel termine, è da ritenersi senz'altro che il creditore non abbia più interesse alla prestazione.

Di fronte ai casi concreti, tuttavia, non è sempre agevole riconoscere la presenza, o meno, di un termine essenziale.

A tal riguardo, la Corte di Cassazione ha precisato che: “*Il termine per l'adempimento può essere ritenuto essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c., solo quando, all'esito di indagine istituzionalmente riservata al giudice di merito, da condursi alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo. Tale volontà non può desumersi solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre" quando non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data considerata*” (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 9529 dell'11 aprile 2025).

Orbene, nel caso di specie non si pone alcun problema di interpretazione della volontà dei contraenti essendo la stessa chiaramente esplicitata mediante l'utilizzo di espressioni dal significato inequivocabile (cfr. art. 5 del contratto).

Inoltre, secondo quanto previsto dall'art. 1457 c.c. il creditore rimane giudice dell'opportunità di un adempimento tardivo e quindi della possibilità di mantenere ulteriormente in vita il rapporto giuridico anche dopo la scadenza del termine essenziale purché dichiarare al debitore la sua volontà di ottenere l'adempimento tardivo.

A tal proposito, la Suprema Corte ha specificato che: *“Le fattispecie previste rispettivamente dagli artt. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) e 1457 c.c. (termine essenziale per una delle parti), ancorché riguardanti entrambe la risoluzione del contratto con prestazioni corrispettive, hanno propri e differenti presupposti di fatto, tra cui il diverso atteggiarsi della volontà della parte interessata al momento dell'inadempimento dell'altra, verificandosi l'effetto risolutivo, ai sensi dell'art. 1457 c.c., con lo spirare del terzo giorno successivo alla scadenza del termine essenziale di adempimento senza che la parte non inadempiente abbia dichiarato all'altra di volere l'esecuzione del contratto”* (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 32277 del 21 novembre 2023).

Ciò che non si rinviene nel caso di specie.

La risoluzione del contratto a termine essenziale va, pertanto, ricostruita nei seguenti termini: con la scadenza del termine essenziale, il creditore insoddisfatto acquista, *ex lege*, un potere privato di risoluzione, che potrà esercitarsi anche semplicemente mediante il silenzio protratto per tre giorni consecutivi alla scadenza del termine essenziale, silenzio che qui la legge interpreta espressamente come volontà di valersi di quel potere di risoluzione, e quindi anche, come volontà, di rinunciare al diritto di esigere l'adempimento tardivo della prestazione.

Il silenzio della parte interessata rappresenta dunque il fatto costitutivo della risoluzione, ossia il modo di esercizio del potere di ottenere la realizzazione di quel particolare rimedio per l'inadempimento che è la risoluzione del contratto.

La risoluzione del contratto con termine essenziale — appunto perché si tratta quindi termine essenziale *ex voluntate* — è, pertanto, da ricollegarsi direttamente alla volontà del creditore insoddisfatto.

Il capoverso dell'art. 1457 dev'essere, quindi, così interpretato: in mancanza della dichiarazione del creditore di volere l'adempimento dell'obbligazione, nonostante la scadenza del termine essenziale, il contratto s'intende risolto di diritto, anche se non è stata espressamente pattuita la risoluzione.

Sul punto, la Corte di Cassazione ha chiarito che: *“La pronuncia di risoluzione del contratto può avere natura costitutiva o meramente dichiarativa, in conseguenza della causa di scioglimento del rapporto prospettata ed accolta; in particolare, l'azione di risoluzione del contratto per inadempimento ex art. 1453 c.c., è volta ad ottenere una pronuncia costitutiva diretta a sciogliere il vincolo contrattuale, previo accertamento da parte del giudice della gravità dell'inadempimento, e differisce perciò sostanzialmente dall'azione di risoluzione di cui agli artt. 1454, 1456 e 1457 c.c., poiché in tali ipotesi l'azione intende conseguire una pronuncia dichiarativa dell'avvenuta risoluzione di diritto del contratto, a seguito del verificarsi di un fatto obiettivo previsto dalle parti come determinante lo scioglimento del rapporto”* (Cassazione civile, Sez. VI-2, ordinanza n. 36918 del 26 novembre 2021).

In conclusione, la domanda di risoluzione del contratto per inosservanza del termine essenziale richiede la verifica dell'esistenza, nel contratto, di tale termine e del suo mancato rispetto (Corte di Cassazione, Sez. II, Ordinanza n. 10682 del 20 aprile 2023).

In ogni caso, anche a voler prescindere dalla configurabilità della risoluzione automatica ex art. 1457 c.c., risulterebbero integrati i presupposti della risoluzione per grave inadempimento ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c., avendo il promittente venditore omesso il trasferimento dell'immobile nonostante l'integrale o pressoché integrale pagamento del prezzo.

Ciò è quanto va rilevato nel caso di specie, con conseguente diritto della **Controparte_2** alla restituzione delle somme a suo tempo versate all'odierno convenuto a titolo di prezzo di vendita, e da quest'ultimo indebitamente ritenute ormai da quasi dieci anni.

Invero, secondo l'orientamento espresso dalla più recente giurisprudenza di merito e di legittimità, l'efficacia retroattiva della risoluzione per inadempimento di un contratto preliminare comporta l'insorgenza, a carico di ciascun contraente, dell'obbligo di restituire le prestazioni ricevute, rimaste prive di causa, secondo i principi della ripetizione dell'indebito ex articolo 2033 del codice civile (cfr. Cassazione civile sez. II, 8.01.2026, n. 449; Tribunale Ancona sez. II, 9.01.2026, n. 48; Corte appello Firenze sez. III, 5.10.2018, n. 2125).

Tutto ciò premesso, il contratto preliminare di vendita del 19.5.2014 va dichiarato risolto ai sensi dell'art. 1457 c.c. con conseguente diritto dell'odierna attrice ad ottenere la restituzione delle somme versate a titolo di prezzo di vendita, ancora ad oggi indebitamente trattenute da **Controparte_1** oltre interessi legali dal dì della domanda al soddisfo.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, avuto riguardo alla natura ed al valore della causa nonché all'attività difensiva concretamente espletata secondo i parametri di cui al DM n.147/2022.

P.Q.M.

Il Tribunale di Catania – Sezione Quarta civile, in persona del sottoscritto giudice istruttore in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 11259/2024 R.G.

Accerta e dichiara la risoluzione del contratto preliminare di vendita del 19.5.2014 e, per l'effetto, condanna *Controparte_1* a restituire a *Controparte_2* la somma di € 445.000,00 oltre interessi legali dal dì della domanda al soddisfo;

Condanna parte convenuta al pagamento delle spese processuali in favore di parte attrice, che liquida in € 12.000,00 per compensi, oltre spese generali, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Catania, il 7 maggio 2026

II GIUDICE

dott. Alessia Romeo

DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

EX ART. 15 D.M. 44/2011