



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI CATANZARO  
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale di Catanzaro, Seconda Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona del dott. Roberto Fiocca, ai sensi dell'art. 281-sexies, co. 3, c.p.c. ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al **n. 2058/2021 R.G.A.C.**, avente ad oggetto «*Vendita di cose immobili*», promossa

**DA**

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1* e *Parte\_2* (C.F. *C.F.\_2* , rappresentati e difesi, giusta procura alle liti in calce all'atto di citazione, dall'Avv. Frank Mario Santacroce (PEC *Email\_1* , ed elettivamente domiciliati presso il suo studio legale sito in Catanzaro, via Fontana Vecchia, n. 25

**- parte attrice -**

**NEI CONFRONTI DI**

*Controparte\_1* (P.IVA *P.IVA\_1* ), in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentata e difesa, giusta procura alle liti in calce alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. Vincenzo Puccio (PEC *Email\_2* , ed elettivamente domiciliata presso il suo studio legale in Botricello (CZ), via Ilaria Alpi, n. 2/A

**- parte convenuta -**

**Conclusioni:** come da note di trattazione scritta ex art. 127-ter c.p.c., in sostituzione dell'udienza del 7.4.2026.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

*Parte\_1* e *Parte\_2* hanno convenuto in giudizio la società *Controparte\_1* affinché sia dichiarata la risoluzione di diritto, ai sensi degli artt. 1454, 1456 e 1457 c.c., ovvero la risoluzione per

inadempimento del contratto di compravendita tra le stesse parti stipulato in data 19.2.2003 e, per l'effetto, sia condannata la società convenuta al pagamento della somma di € 993.813,98 (di cui € 453.978,98 a titolo di residuo prezzo ed € 500.000,00 a titolo di clausola penale/risarcimento convenzionale), oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo, al risarcimento dei danni ulteriori e diversi rispetto a quelli coperti dalla clausola penale, da determinarsi in via equitativa, tenendo conto del danno emergente, del lucro cessante e della perdita di *chance* sofferti dagli attori nonché alla corresponsione della minor somma tra la diminuzione patrimoniale e l'ingiustificato arricchimento di cui all'art. 2041 c.c. e al ristoro dei danni patiti ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c.

A fondamento della propria domanda, *Parte\_1* e *Pt\_2* hanno dedotto:

- (1- che gli attori erano proprietari *pro indiviso* per la quota di un mezzo ciascuno del terreno sito in agro di Catanzaro, quartiere Catanzaro Lido, località Bellino, riportato nel catasto terreni del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 97, particelle nn. 6 e 7, pervenuto ai medesimi per successione legittima dalla madre *Controparte\_2* ;
- (2- che, in forza di due scritture private, redatte in data 11.7.2002 e 14.2.2003, decisero di trasferire la proprietà del predetto terreno in capo alla società convenuta, stipulando, in data 19.2.2003, atto pubblico di compravendita per Notaio *Persona\_1* ;
- (3- che, a parziale deroga agli accordi preliminari, fu individuato come prezzo totale della vendita la cifra di € 1.350.000,00, corrispondente al valore del terreno, come determinato con perizia stragiudiziale, di cui € 160.000,00 da versare a titolo di caparra al momento della stipula e la restante somma di € 1.190.000,00 da compensare tra i contraenti mediante la cessione agli attori del 13% (pari a circa 2.777 mq) delle costruzioni che sarebbero state realizzate dalla società acquirente sul predetto terreno;
- (4- che, in particolare, all'art. 3 del contratto fu previsto che «*le unità immobiliari suddette devono essere consegnate ultimate e rifinite dalla società acquirente ai venditori Parte\_1 entro (ventidue) 22 mesi*

*dal rilascio della concessione edilizia e che il progetto di lottizzazione deve essere presentato dalla società acquirente al Comune entro 90 (novanta) giorni dalla stipula. Qualora la concessione edilizia per la realizzazione del villaggio non venisse rilasciata o comunque le unità immobiliari promesse non fossero realizzate nei termini previsti resterà fermo il trasferimento del terreno alla società [...]*

*Controparte\_1 mentre i venditori signori Parte\_1 e Parte\_2 hanno il diritto di trattenere la somma già ricevuta di Euro 160.000 (centosessantamila) con diritto di chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno»;*

- (5- che, trascorsi tre anni dalla stipula del contratto, le unità immobiliari, che la società acquirente si era obbligata a trasferire, non furono edificate, non avendo il Comune né rilasciato i necessari titoli abilitativi edilizi, né approvato il piano di lottizzazione;
- (6- che, quindi, le parti decisero di stipulare, in data 18.2.2006, una terza scrittura privata, con cui sostituirono la permuta degli immobili con una prestazione in denaro, pattuendo che la residua somma di € 1.406.771,00, che avrebbe dovuto essere consegnata entro quarantotto mesi dalla stipula del rogito notarile, sarebbe stata maggiorata di ulteriori € 500.000,00, per un totale di € 1.906.771,00, da pagarsi entro ventidue mesi dal rilascio del permesso di costruire da parte del Comune di Catanzaro;
- (7- che, alla fine, il Comune non rilasciò la concessione edilizia, né approvò il piano di lottizzazione e le unità immobiliari promesse non furono mai consegnate, né, tantomeno, corrisposte le somme pattuite in seguito alla sostituzione dell'obbligazione di trasferimento degli immobili con quella di consegna della citata somma di danaro;
- (8- che, pertanto, gli attori risultavano creditori della somma residua di € 993.813,90;
- (9- che, a fronte di tale situazione, gli attori comunicarono, in data 2.11.2020, atto stragiudiziale di diffida e messa in mora, con il quale manifestarono la volontà di risolvere il contratto di compravendita, diffidando la società a risarcire il danno patrimoniale cagionato,

- versando la somma individuata nella scrittura privata del 18.2.2006;
- (10- che la società, in risposta alla diffida ad adempiere, rispose, in data 22.1.2021, negando qualsiasi tipo di responsabilità ed evidenziando che la motivazione del mancato rilascio della concessione edilizia doveva ricondursi alla presentazione di un oneroso progetto di lottizzazione;
- (11- che, in data 12.1.2021, la società fu invitata ad esperire un tentativo di mediazione assistita, il quale si concluse negativamente.

Per tutti i motivi fin qui esposti, parte attrice ha evidenziato come, nella vicenda in esame, siano ravvisabili i presupposti delle fattispecie di risoluzione stragiudiziale (o di diritto) della clausola risolutiva espressa (stante la previsione dell'art. 3 dell'atto pubblico di compravendita, il quale prevede che *«Qualora la concessione edilizia per la realizzazione del villaggio non venisse rilasciata o comunque le unità immobiliari promesse non fossero realizzate nei termini previsti resterà fermo il trasferimento del terreno alla società* Controparte\_1 *mentre i venditori signori* Parte\_1 *e* Parte\_2 *hanno il diritto di trattenere la somma già ricevuta di Euro 160.000 (centosessantamila) con diritto di chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno»*, della diffida ad adempiere e del termine essenziale.

In via gradata, gli attori hanno chiesto di accertare l'inadempimento della convenuta e di condannare quest'ultima al pagamento della cifra corrispondente alla clausola penale pattuita dalle parti, comprensiva del residuo per il completamento della vendita, da quantificarsi nella somma di € 993.813,98, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

Con riferimento alle categorie del danno emergente e del lucro cessante, gli attori hanno allegato, da un lato, l'esistenza di un pregiudizio consistente nella perdita delle utilità derivanti dall'avvenuta sottrazione del terreno oggetto di compravendita e, dall'altro, il mancato arricchimento che sarebbe derivato dalla possibilità di realizzare ulteriori rapporti contrattuali con riferimento al terreno medesimo.

In via, ulteriormente, subordinata la parte attrice ha invocato la disciplina di cui all'art. 2041 c.c., asserendo che la società convenuta avrebbe

conseguito un ingiustificato arricchimento a proprio danno.

Gli attori, infine, hanno invocato la responsabilità precontrattuale, ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c., della società convenuta che, in violazione dei doveri di correttezza e buona fede, avrebbe omesso di accertarsi in ordine alla effettiva fattibilità del progetto da realizzare e, dunque, sul conseguente buon esito del contratto, omettendo, oltretutto, di informare la controparte contrattuale in ordine alle difficoltà che stava riscontrando nella realizzazione del programmato intervento edificatorio.

Alla luce di quanto argomentato, parte attrice ha chiesto: *«Piaccia all’On. Le Tribunale adito, contrariis rejectis, così provvedere: NEL MERITO E IN VIA PRINCIPALE: - Accertare la fondatezza dell’azione intrapresa e per l’effetto, - Dichiarare la risoluzione di diritto del contratto di compravendita, stipulato tra le parti; - Accertare e dichiarare l’inadempimento contrattuale della*

*Controparte\_1 nei confronti dei sigg. Parte\_1 - Condannare la convenuta al pagamento della cifra corrispondente alla clausola penale stabilita dalle parti, comprensiva del residuo per il completamento della vendita, da liquidarsi in Euro 993.813,98, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria decorrenti da tale data e fino all’effettivo soddisfo, in favore dei sigg. Parte\_1 e per tutti i motivi ampiamente esposti in narrativa; - Condannare la convenuta al risarcimento del danno ex art. 1223 cc nell’ammontare che verrà equamente valutato e determinato con equo apprezzamento dal Giudicante; - Condannare la convenuta al pagamento delle spese, diritti ed onorari di causa, con attribuzione, ex art. 96 c.p.c., al sottoscritto procuratore, oltre iva e cpa come per legge. IN OGNI CASO CONSIDERARE ANCHE: - l’ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c. in capo alla convenuta nei confronti dei sigg. Parte\_1 - la violazione dell’art. 1337 e la culpa in contraendo ex art. 1338 c.c. in capo alla convenuta esercitata nei confronti dei sigg. Parte\_1 - Valutare il comportamento di controparte, in sede di mediazione ai sensi del D.lgs. 28/2010, di negazione di qualsiasi forma di transazione, ai fini della decisione nel merito della causa, ai fini delle spese di giudizio e di quanto previsto degli artt. 96 e 642, primo comma, del Codice di Procedura civile».* Si è costituita, quindi, in giudizio la *Controparte\_1*

la quale ha chiesto il rigetto di tutte le domanda attorea, poiché infondate in fatto e in diritto e spiegando domanda riconvenzionale.

A suo sostegno, la società ha eccepito:

- (1- di aver corrisposto, in luogo della somma € 58.228,45 indicata dagli attori, quella diversa di € 98.228,45, per effetto di un ulteriore pagamento di € 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e che, pertanto, gli attori sarebbero titolari del minor credito di € 453.978,98;
- (2- che non si è verificata alcuna risoluzione di diritto del contratto di compravendita ai sensi dell'art. 1454 c.c., in quanto gli attori, con l'unica diffida in atti del 2.11.2020, non assegnarono alcun termine per adempiere, ma si limitarono a preannunciare la propria volontà di procedere con la domanda giudiziale di risoluzione del negozio per inadempimento e conseguente richiesta risarcimento danni;
- (3- che nel citato art. 3 dell'atto di compravendita non fu pattuita una clausola risolutiva espressa, attesa l'esplicita volontà delle parti di tenere ferme le prestazioni eseguite;
- (4- che la società non è incorsa in alcun inadempimento, avendo corrisposto il 70% circa del prezzo pattuito (€ 896.021,02 sul totale di € 1.190.000,00 previsti dal rogito), nonostante la sostanziale perdita di valore del terreno acquistato, in conseguenza dell'impossibilità di procedere all'edificazione del progettato villaggio turistico;
- (5- relativamente alla scrittura privata del 2006, che la società non procedette al pagamento della somma residua, essendo stata condizionata l'insorgenza di tale obbligazione al rilascio del permesso di costruire, mai avvenuto
- (6- che, nella scrittura privata del 2006, non fu prevista alcuna clausola penale, in quanto la maggiorazione della somma dovuta di € 500.000,00 aveva finalità diverse da quelle indicate all'art. 1382 c.c.;
- (7- che la domanda di risarcimento del danno, ai sensi dell'art. 1223 c.c., è infondata, atteso che la società non è stata inadempiente alle proprie obbligazioni e che, in ogni caso, non è possibile cumulare tale

domanda con quella di pagamento della penale;

- (8- che la domanda di ingiustificato arricchimento è infondata, dal momento che la società non trae nessuna utilità economica dal possesso del terreno, il quale, al contrario, è fonte solo di costi;
- (9- che è, parimenti, infondata l'allegata violazione degli artt. 1337 e 1338 c.c., in quanto furono gli stessi attori a non comunicare alla società la quasi impossibilità di realizzare progetti edilizi su quel terreno.

La società, come detto, ha proposto domanda riconvenzionale volta alla riduzione nella misura di un terzo ovvero nel residuo saldo del prezzo di acquisto del terreno pari ad € 453.978,98, stante la parziale impossibilità della prestazione derivante dal rifiuto del Comune di Catanzaro di approvare il piano di lottizzazione, fermo restando l'effetto traslativo del terreno in questione.

Ciò detto, la società ha rassegnato le seguenti conclusioni: *«Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione: 1. Dichiarare la inammissibilità ed infondatezza della richiesta applicazione della clausola risolutiva espressa per i motivi indicati in atti, ed indi, valutare anche la domanda di parte attrice quale mera richiesta di adempimento, rigettare integralmente la domanda di risoluzione; 2. accertare e dichiarare che, in ogni caso, nessun inadempimento ha posto in essere la società Controparte\_1 3. Accertare e dichiarare che nessun risarcimento danni, a qualsiasi titolo o ragione, è dovuto agli attori dalla società convenuta; 4. accertare e dichiarare l'insussistenza dei presupposti per la richiesta di ingiustificato arricchimento e della eccepita violazione di cui agli artt. 1337 e 1338 C.C.; 5. accertare e dichiarare che nessuna clausola penale risulta apposta dalle parti né nel contratto di compravendita immobiliare e nemmeno nella scrittura privata del 18.02.2006 rappresentando la somma di € 500.000,00 ivi indicata solo una mera maggiorazione di prezzo, il cui versamento era indissolubilmente legato e subordinato al conseguimento dello strumento urbanistico occorrendo ed, indi, rigettarne la richiesta di pagamento; 6. dichiarare la inammissibilità del cumulo della domanda di adempimento con la clausola*

*penale ex art. 1383 cc; 7. Accertare e dichiarare che a fronte dell'importo di € 1.350.000,00 la società Controparte\_1 ha provveduto al versamento della somma di € 896.021,02, rimanendo debitrice della somma di € 453.978,98; 8. In via riconvenzionale, accertare e dichiarare una impossibilità parziale della prestazione di parte attrice e, pertanto, mantenendo certamente fermo l'acquisto del terreno ad opera della odierna convenuta Controparte\_1 e, quindi, ritenuto consolidato l'effetto traslativo della vendita, dichiarare il diritto della stessa convenuta ad una congrua riduzione del prezzo di compravendita stabilito che ben può essere determinata nella misura di 1/3 del prezzo complessivo di acquisto ed indi nel residuo saldo del prezzo di acquisto del terreno pari ad € 453.978,98, od in quella somma maggiore o minore che l'Ill.mo sig. Giudice riterrà di giustizia. 9. Solo in via meramente subordinata riconoscere in capo agli attori il diritto al pagamento del saldo del prezzo di acquisto pari ad € 453.978,98, oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al soddisfo. Con ogni riserva per aggiungere, integrare, modificare ai sensi dell'art. 183 VI co. c.p.c. Con vittoria di spese e competenze di giudizio».*

Istruita documentalmente, la causa, a seguito di una serie di rinvii per la precisazione delle conclusioni, è stata trattenuta in decisione, all'udienza "cartolare" del 7.04.2026, ai sensi dell'art. 281-sexies, co. 3 c.p.c.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

#### **1. Sulla qualificazione del contratto oggetto della domanda di risoluzione.**

La domanda di parte attrice è fondata, negli stretti limiti di cui in motivazione.

Innanzitutto, è necessario procedere alla qualificazione del contratto di cui parte attrice chiede la risoluzione.

In specie, si tratta di comprendere se il contratto concluso per atto pubblico del 19.2.2003 possa essere sussunto all'interno della fattispecie della compravendita, con integrazione del prezzo tramite trasferimento di un bene in natura ovvero in quello della permuta con supplemento in denaro.

Ai fini di tale disamina, primaria rilevanza deve attribuirsi alla volontà delle parti, dovendosi individuare nello scopo concreto che quest'ultime hanno



inteso realizzare il *discrimen* tra le due tipologie negoziali.

In tema, giova richiamare il pacifico principio di diritto enunciato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui *«un contratto traslativo della proprietà, nel quale la controprestazione abbia cumulativamente ad oggetto una cosa in natura ed una somma di denaro (ove venga superata la ravvisabilità di una duplicità di negozi, di cui uno di adempimento mediante datio in solutum, o, in virtù del criterio dell'assorbimento, l'ipotesi di un unico negozio a causa mista), può realizzare tanto la fattispecie di una compravendita con integrazione del prezzo in natura, quanto quella di permuta con supplemento in denaro e, in tale ultimo caso, la questione dell'individuazione del negozio in concreto voluto e posto in essere dalle parti non può essere risolta con il mero richiamo all'equivalenza (o anche prevalenza) economica del valore del bene in natura o della somma di denaro che unitamente costituiscono la controprestazione, dovendo invece essere determinata in ragione della prevalenza giuridica dell'una o dell'altra prestazione. Agli effetti della qualificazione del contratto, è necessario ricostruire gli interessi comuni e personali, che le parti avevano inteso regolare con il negozio, ed accertare se i contraenti avessero voluto cedere un bene in natura contro una somma di denaro, che, per ragioni di opportunità, avevano parzialmente commutata in un altro bene, ovvero avessero concordato lo scambio tra loro di due beni in natura e fossero ricorsi all'integrazione in denaro, soltanto per colmare la differenza di valore tra i beni stessi»* (cfr. Cass. civ., Sez. II, Sent., 16.4.2007, n. 9088; Cass. civ., Sez. II, Sent., 11.3.2014, n. 5605).

Con questa decisione, quindi, la Suprema Corte ha accolto quell'opinione dottrinale secondo cui il confine tra la permuta con conguaglio in denaro e la vendita con integrazione in natura si può porre solo in esito ad un'indagine sull'effettiva volontà delle parti (c.d. criterio soggettivo), in contrapposizione all'altro, pure autorevolmente sostenuto, orientamento secondo cui il *discrimen* va ricercato, invece, nel c.d. criterio "oggettivo" o "matematico".

Per inciso, questa soluzione si fonda su un principio giuridico difficilmente discutibile, e cioè che è la "causa" l'elemento decisivo per la qualificazione delle fattispecie contrattuali, ossia – come affermato anche nelle sentenze

citare – «*gli interessi comuni e personali*» delle parti. E ciò è possibile sostenerlo nonostante le tesi – a cui non si ritiene di prestare adesione – c.d. “anticausaliste” che, al contrario, dichiarano la morte o l’inutilità di tale elemento essenziale del contratto che, va ricordato, sono diventate, soprattutto di recente, sempre più numerose.

Ciò detto, questo Giudice ritiene necessario, proprio al fine di individuare la volontà effettiva delle parti, ricostruire le vicende negoziali come emergenti dagli atti di causa.

In data 11.7.2002, le parti stipularono una scrittura privata denominata “proposta di acquisto immobiliare”, integrante in realtà gli estremi di un contratto preliminare di compravendita, in forza del quale gli attori si obbligarono alla conclusione del contratto definitivo (in forma pubblica) a condizione che fosse approvato, entro il 31.12.2002, il P.R.G. e che nello stesso venisse inserito il terreno ceduto.

In particolare, le parti pattuirono che, in caso di avvenuta stipula del rogito notarile, la parte acquirente avrebbe dovuto versare il complessivo prezzo, pari ad € 2.065.827,60, secondo le seguenti modalità: (i) € 258.228,45 al momento della stipula dell’atto pubblico, a titolo di acconto; (ii) € 1.084.559,49 entro 36 mesi dalla stipula dell’atto di compravendita; (iii) € 723.039,66 entro 24 mesi dal rilascio delle concessioni edilizie per costruire il villaggio turistico da parte del Comune di Catanzaro; (iv) € 516.456,90 entro il secondo anno dall’avvenuto rilascio della concessione edilizia.

In data 14.2.2003, fu sottoscritta una seconda scrittura privata, modificativa della prima, con cui fu pattuito che: (i) la rimanenza della somma di € 258.228,45, da versare a titolo di caparra confirmatoria, al netto della somma già corrisposta di € 98.228,45, avrebbe dovuto essere corrisposta al momento della stipula dell’atto pubblico di compravendita; (ii) una parte del prezzo della compravendita doveva intendersi “sostituita” con la permuta degli immobili che sarebbero stati costruiti sul 13% della superficie edificabile, da consegnarsi entro 22 mesi dal rilascio della concessione edilizia; (iii) nel caso in cui il predetto termine fosse inutilmente decorso, la società avrebbe potuto esercitare la facoltà di pagare il prezzo residuo della compravendita, pari ad € 2.582.284,50; (iv) qualora, entro il

termine massimo di 36 mesi, la società non avesse ancora ottenuto il rilascio della concessione edilizia, la stessa avrebbe dovuto versare un ulteriore acconto di € 400.000,00; (v) nel termine ultimo di 48 mesi dal rogito, la società avrebbe dovuto versare la somma di € 1.665.827,60, a saldo totale del corrispettivo dovuto.

In data 19.2.2003, fu stipulato l'atto pubblico di compravendita, con cui le parti pattuirono che il prezzo dovesse intendersi così regolato: (i) € 160.000,00, già ricevuti; (ii) € 1.190.000,00 compensati mediante la cessione del 13% degli immobili destinati ad essere costruiti sul terreno oggetto di compravendita.

Infine, con scrittura privata del 18.2.2006, le parti, a parziale modifica di quanto pattuito nell'atto di compravendita, stabilirono: (i) con riferimento alla somma di € 400.000,00, prevista dalla scrittura privata del 14.2.2003, al netto della somma già consegnata all'atto della stipula di tale scrittura privata (€ 45.000,00), che il residuo di € 355.000,00 sarebbe stato corrisposto entro il 18.11.2006; (ii) la "sostituzione" della prestazione di trasferimento degli immobili con quella avente ad oggetto il danaro (pari ad € 1.406.771,00), che avrebbe dovuto essere corrisposta entro ventidue mesi dal rilascio del permesso di costruire da parte del Comune di Catanzaro, maggiorata della somma di € 500.000,00.

Così riassunti i tratti salienti dell'operazione negoziale intercorsa tra le parti in causa, questo Giudice ritiene, in applicazione dei principi testé enunciati, che l'intenzione dei paciscenti fosse stata quella di concludere un contratto di compravendita, con commutazione di una parte del corrispettivo in danaro con la dazione di beni in natura, e ciò per mere ragioni di opportunità.

Tanto si evince, nello specifico, dall'evoluzione della volontà delle parti, come emergente dal contenuto delle scritture private succedutesi nel tempo.

Infatti, mentre nel primo accordo, fu previsto, come ordinariamente accade in caso di contratti di compravendita, che il prezzo di acquisto del terreno sarebbe stato corrisposto in danaro, nel secondo, invece, le parti stabilirono testualmente che: «2. Viene fissato il termine di consegna degli immobili

*oggetto della permuta alla data di mesi 22 dal rilascio della concessione edilizia ad edificare. [...] 4. Decorso il termine essenziale di 22 mesi dal rilascio delle suddette concessioni, la cifra che resta facoltà degli acquirenti versare, in sostituzione degli immobili permutati, qualora non avessero provveduto alla consegna degli immobili stessi è stabilita in euro 2.582.284,50».*

A questo punto, è doveroso rammentare la distinzione tra dazione in pagamento (cfr. art. 1197 c.c.) e obbligazione facoltativa (o con facoltà alternativa) – figure talvolta sovrapposte, da una parte della dottrina, in ragione della comune finalità di consentire al debitore di estinguere l'obbligazione mediante l'esecuzione di una prestazione diversa da quella dedotta in rapporto – che è stata individuata nella circostanza che, mentre nelle obbligazioni facoltative la possibilità di esigere una prestazione diversa è contemplata sin dalla genesi dell'obbligazione, molto spesso per volontà delle parti (ma, in alcuni casi, anche per espressa scelta legislativa), al contrario nella prestazione in luogo dell'adempimento tale possibilità è riconducibile esclusivamente ad un accordo delle parti intervenuto nella fase esecutiva.

Nel caso di specie, l'esegesi degli artt. 2 e 4 della scrittura privata del 14.2.2003 porta a concludere nel senso che il creditore abbia voluto concedere al debitore (la società) di liberarsi dalla propria obbligazione (i.e.: la dazione di una somma di danaro) attraverso il trasferimento della proprietà degli immobili che sarebbero stati costruiti sul 13% del terreno ceduto alla società.

Ebbene, tale circostanza, letta alla luce della previsione contenuta nel primo capoverso della scrittura privata del 18.2.2006, in cui si afferma che: *«Per quanto riguarda la somma di € 1.406.771 [...] che avrebbe dovuto essere consegnata dalla società immobiliare srl ai sigg.ri **Parte\_1** entro il termine di 48 mesi dalla stipula del rogito notarile e ciò in concretizzazione della facoltà della società di operare la sostituzione della permuta con denaro, a parziale deroga di tale statuizione, ferma restando la intervenuta sostituzione della permuta con denaro, le parti concordarono che tale somma verrà maggiorata di ulteriori e 500.000,00 [...] per pervenire*

*all'importo complessivo, quindi, di € 1.906.771,00 [...] e detta somma verrà consegnata entro e non oltre il termine di mesi 22 (ventidue) decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire ad opera del Comune di Catanzaro», conferma come l'interesse comune perseguito dalle parti era quello di attribuire primaria rilevanza alla dazione del danaro, assurgendo il trasferimento degli immobili a mera "conversione" di parte del prezzo di vendita.*

In sintesi, nel caso di specie, la qualificazione dell'operazione negoziale *de qua* come "vendita" va ricavata dai seguenti "indici qualificanti": (i) la scelta di consentire alla società di adempiere al contratto mediante la dazione di beni in natura era funzionale a compensare in parte quanto dovuto in danaro; (ii) il danaro fu utilizzato quale "criterio di valutazione" delle utilità oggetto di scambio, come emergente dal fatto che le valutazioni delle reciproche prestazioni e attribuzioni compiute con il primo atto dell'11.7.2002, non contemplavano, evidentemente, alcun riferimento alle unità immobiliari da costruire; (iii) il pagamento del prezzo era la prestazione, nell'ambito del contratto composto cumulativamente da danaro e bene, che aveva il "maggior valore economico" (cfr. scrittura privata del 18.2.2006, in cui si stabilì che «[...] ferma restando la intervenuta sostituzione della permuta con denaro, le parti concordarono che tale somma verrà maggiorata di ulteriori e 500.000,00 [...] per pervenire all'importo complessivo, quindi, di € 1.906.771,00»).

A questo punto, devono intendersi gettate le basi per procedere all'esame delle domande spiegate nel presente giudizio.

## **2.1. In ordine alle domande dichiarative di risoluzione *ipso iure* avanzate da parte attrice.**

Tali domande sono infondate e, pertanto, vanno rigettate.

In via preliminare, giova rammentare che la sentenza che risolve la controversia insorta in ordine al verificarsi o meno di una ipotesi di risoluzione di diritto ha natura di mero accertamento, a differenza di quella pronunciata per inadempimento, ai sensi dell'art. 1453 c.c., che ha natura costitutiva (cfr., sul punto, Cass. civ., Sez. II, 12.1.2007, n. 423; Cass. civ., Sez. III, 12.12.2003, n. 19051).

## **2.2. In ordine alla clausola risolutiva espressa contenuta nell'art. 3 dell'atto pubblico di compravendita del 19.2.2003.**

La tesi di parte attrice è che l'art. 3 del contratto di compravendita preveda una clausola risolutiva espressa, dalla cui integrazione dovrebbero discendere le note conseguenze di cui all'art. 1456 c.c.

Ebbene tale prospettazione non merita di essere accolta.

Al di là dei seri dubbi che questo Giudice nutre in ordine alla riconducibilità della predetta pattuizione nell'alveo dello schema della clausola risolutiva espressa, va evidenziato, innanzitutto, che, a norma dell'art. 1456 c.c., quando le parti hanno convenuto che il contratto si risolva nel caso di inadempimento di una specifica e determinata obbligazione, lo scioglimento del vincolo negoziale si verifica di diritto allorquando la parte interessata dichiara all'altra che intende avvalersi della clausola stessa. In sostanza, dunque, l'effetto risolutorio consegue ad una fattispecie complessa costituita dal fatto dell'inadempimento e dalla dichiarazione di avvalersi della clausola. Tale dichiarazione, come pacificamente riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità ben può essere «*resa [...] pure nell'atto di citazione in giudizio per la risoluzione del contratto o in atti giudiziari equipollenti*» (cfr., *ex multis*, Cass. civ., Sez. III, Sent., 24.11.2010, n. 23824; Cass. civ., Sez. I, Sent., 5.5.1995, n. 4911; Cass. civ., Sez. I, Sent., 18.6.1997, n. 5455; Cass. civ., Sez. III, Sent., 22.10.2004, n. 20595).

Ciò detto, nella fattispecie in esame, questo Giudice ritiene che la volontà degli attori di avvalersi della clausola di cui al citato art. 3 dell'atto pubblico di compravendita (anche ove fosse qualificata come clausola risolutiva espressa) rimane comunque contraddetta da quanto previsto dalle parti nella successiva scrittura privata del 18.2.2006, in cui si pattuì, nella consapevolezza del decorso del termine previsto per il rilascio da parte del Comune di Catanzaro della concessione edilizia necessaria per la realizzazione delle unità immobiliari in questione, che la società avrebbe dovuto in ogni caso versare la somma complessa di € 1.906,771,00.

Ebbene, in aderenza a quanto più volte sostenuto dalla giurisprudenza di legittimità in ordine alla facoltà della parte di rinunciare, anche per *facta concludentia*, ad avvalersi della clausola risolutiva espressa, non

sussistendo valide *«ragioni che impediscono di rinunciare a un diritto o a una facoltà sorte in testa al loro titolare»* (cfr., in tema, Cass. civ., Sez. II, Sent., 17.12.1986, n. 7618; Cass. civ., n. 2325 del 1974), si reputa che il comportamento tenuto dagli attori costituisca, benché in forma implicita, una valida rinuncia alla stessa, con la conseguenza che la successiva dichiarazione di avvalersene *«in relazione a quello stesso inadempimento non ha più alcuna rilevanza, anche se contenuta nell'atto introduttivo del relativo giudizio»* (Cass. civ., Sez. III, Sent., 22.10.2004, n. 20595).

### **2.3. In ordine alla risoluzione di diritto per scadenza del termine essenziale.**

Parte attrice fonda la domanda di risoluzione sulla circostanza che il termine essenziale entro cui i venditori avrebbero dovuto vedere soddisfatti i propri diritti di credito sarebbe stato di gran lunga superato, essendo trascorsi oltre 18 anni dalla stipula dell'atto pubblico di compravendita.

Tale domanda è infondata e, pertanto, va rigettata.

È insegnamento uniforme in dottrina e in giurisprudenza che la valutazione dell'essentialità del termine di adempimento di un'obbligazione debba essere svolta avendo riguardo, più che alle espressioni utilizzate dalle parti (essentialità c.d. soggettiva), alla natura e all'oggetto del contratto, al fine accertare se l'inutile decorso del termine generi la perdita di utilità del contratto (essentialità c.d. oggettiva).

Ciò detto, giova ripercorrere i vari termini pattuiti dalle parti secondo il susseguirsi dei contratti da loro stipulati: (i) nella scrittura privata del 11.7.2002, fu previsto che la stipula dell'atto pubblico di compravendita era condizionato alla definitiva approvazione, entro la data del 31.12.2002, del P.R.G. e dell'inserimento in quest'ultimo del terreno ceduto dagli attori; (ii) scaduto il predetto termine, a distanza di sette mesi, fu concluso un ulteriore contratto in cui si fissò, quale termine per la consegna degli immobili oggetto della permuta, la data di ventidue mesi dal rilascio della concessione edilizia, prevedendo che, ove questo fosse scaduto, la società avrebbe dovuto comunque versare la somma di € 2.528.284,50; (iii) decorso un ulteriore anno, le parti stipularono l'atto pubblico in cui posticiparono di altri ventidue mesi, sempre decorrenti dall'emanazione del

provvedimento concessorio, la consegna degli immobili; (iv) infine, trascorsi ulteriori tre anni, gli attori, in forza di un'altra scrittura privata, rinunciarono ad ottenere il trasferimento delle unità immobiliari, pretendendo, «a parziale deroga» di quanto statuito nel rogito notarile, che doveva considerarsi «ferma [...] la intervenuta sostituzione della permuta con denaro», con conseguente obbligo della società di versare la complessiva somma di € 1.906.771,00.

Ebbene, da tale ricostruzione emerge che nessuno di tali termini ha natura essenziale, dal momento che, alla stregua dell'oggetto dei vari negozi conclusi e delle specifiche indicazioni in essi contenute, è evidente che gli acquirenti non intesero ricollegare al decorso delle varie scadenze temporali la perdita dell'interesse al conseguimento dell'utilità prefissatasi, la quale, come già detto, era quella di ottenere il corrispettivo della vendita in danaro, costituendo il trasferimento delle unità immobiliari una mera forma di "conversione" in natura di quanto dovuto in contanti. Ciò trova conferma nella lettura della scrittura privata dell'11.7.2002, in cui si legge che «b) – quanto al residuo saldo di euro 723.039,66 [...] lo stesso sarà corrisposto nel termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi dal rilascio delle concessioni edilizie sulla lottizzazione presentata dalla società Controparte\_1 [...] mediante i percepiendi acconti sulla vendita dei futuri fabbricati [...]». È chiaro, quindi, che unico interesse degli acquirenti era quello di ottenere il prezzo della compravendita.

A ciò va aggiunto che «ancorché il termine che sia essenziale possa non perdere questa qualità per effetto d'una proroga consensuale, tuttavia, in difetto di altri elementi interpretativi contrari, una proroga reiterata può costituire indizio dell'originaria intenzione delle parti di non considerare essenziale il termine prorogato» (Cass. civ., Sez. II, Ord., 5.4.2022, n. 11068; Cass. civ., Sez. II, Sent., 14.7.1989, n. 3293; Cass. civ., Sez. II, Sent., 14.2.1987, n. 1629).

In altri termini, la pluralità di proroghe del termine di adempimento disposte dalle parti in causa, «se non ne esclude in modo assoluto il carattere essenziale, fornisce però un importante elemento presuntivo circa la sua natura meramente comminatoria, cosicché essa può essere intesa, con



*apprezzamento di fatto insindacabile in cassazione, come elemento rivelatore della volontà delle parti di escludere che l'adempimento tardivo sia privo di interesse per il creditore» (così Cass. n. 11068 del 2022, cit.; cfr., altresì, Cass. civ. n. 934 del 1972).*

Per tutti questi motivi la domanda non merita di essere accolta.

#### **2.4. In ordine alla risoluzione di diritto a seguito di diffida ad adempiere.**

La domanda di risoluzione di diritto è infondata e, pertanto, va rigettata.

Parte attrice ha dedotto di aver inviato diffida ad adempiere, tramite comunicazione, denominata "Atto stragiudiziale di diffida e messa in mora con preavviso azione giudiziaria", ricevuta dalla società, in data 18.11.2020 (cfr. All. "copia atto stragiudiziale" al fascicolo di parte attrice).

Si reputa che la comunicazione in parola non ha i caratteri della diffida ad adempiere, così come richiesti dall'art. 1454 c.c.

Tale disposizione prevede che: «1. *Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto.* 2. *Il termine non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore.* 3. *Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo è risolto di diritto».*

Come evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità, la diffida ad adempiere, oltre all'imputabilità dell'inadempimento e dell'accertamento della sua gravità da parte del Giudice, «*esige la manifestazione univoca della volontà dell'intimante non solo di fissare un termine entro cui l'altra dovrà adempiere alla propria prestazione, avvertendo la parte diffidata che l'intimante non è disposto a tollerare un ulteriore ritardo, ma anche di ritenere risolto ope legis il contratto in caso di mancato adempimento entro tale termine [...] (cfr. Cass. n. 3742 del 2006; n. 8910 del 1998; n. 4066 del 1990; n. 2089 del 1982)» (cfr., ex multis, Cass. civ., Sez. II, Ord., 27.11.2023, n. 32821).*

Ebbene, di nessuno di tali elementi vi è traccia nell'atto inviato alla società, nel quale si afferma semplicemente l'intenzione degli attori di riservarsi

*«ogni azione a tutela dei propri diritti con espresso ammonimento che ogni ritardo e/o omissione sarà oggetto di azione giudiziaria [...]».*

Invero, la predetta comunicazione poteva assumere, al più, i crismi di un valido ed efficace atto di costituzione in mora della società, ai sensi dell'art. 1219 c.c., idoneo in quanto tale ad interrompere il decorso della prescrizione (art. 2943, co. 4, c.c.).

### **3. In ordine domanda di risoluzione del contratto di compravendita per inadempimento della società.**

La domanda di risoluzione ex art. 1453 c.c. è fondata e, pertanto, va accolta.

In via preliminare, giova ricordare che, per unanime orientamento della giurisprudenza di legittimità, *«in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento [...] Anche nel caso in cui sia dedotto non l'inadempimento dell'obbligazione, ma il suo inesatto adempimento, al creditore istante sarà sufficiente la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento (per violazione di doveri accessori, come quello di informazione, ovvero per mancata osservanza dell'obbligo di diligenza, o per difformità quantitative o qualitative dei beni), gravando ancora una volta sul debitore l'onere di dimostrare l'avvenuto, esatto adempimento»* (cfr. Cass. civ., Sez. Un., 30.10.2001, n. 13533; cfr., in senso analogo, Cass., civ., Sez. III, Sent., 28.1.2002, n. 982; Cass. civ., Sez. VI-3, Ord., 11.2.2021, n. 3587; Cass. civ., Sez. IV-1, Ord., 12.10.2018, n. 25584).

Gli attori hanno senza dubbio assolto all'onere della prova su di essi incombente, dando prova, mediante deposito in giudizio dei contratti stipulati dalle parti, del titolo del loro diritto e della scadenza del termine di adempimento.

Dal canto suo, la società ha dedotto che, nel caso di specie, si sarebbe

verificata l'impossibilità sopravvenuta (non imputabile) parziale della propria prestazione, con conseguente diritto alla riduzione di quest'ultima, nella misura di un terzo.

La società ha evidenziato che tale impossibilità sia da rinvenirsi nella "scelta politica" del Comune di Catanzaro di non rilasciare le concessioni edilizie indispensabili per la realizzazione delle unità immobiliari, una parte delle quali avrebbe dovuto essere trasferita agli attori.

A sostegno della prova della non imputabilità dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione, la società ha affermato: (i) di aver depositato, nel rispetto del termine di novanta giorni pattuito nell'atto pubblico di compravendita (19.5.2023), presso il Comune di Catanzaro la richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di un piano di lottizzazione e la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva; (ii) che si tennero le conferenze istruttorie necessarie; (iii) di aver chiesto di indire la conferenza decisoria; (iv) che il progetto lottizzazione (denominato "*Parte\_3*"), nonostante fosse stato eseguito in conformità al P.R.G. e al Piano attuativo, fu respinto dal Comune di Catanzaro con la delibera n. 90 del 5.11.2007 (cfr. All. n. 16 al fascicolo della convenuta); (v) che il Comune di Catanzaro, con nota del 3.8.2012, diede atto che *«il Consiglio Comunale con propria Deliberazione n. 24 del 05.05.2008 ha inteso, esercitando l'autonomia concessa dalle normative vigenti, procedere a rettificare ed integrare la propria precedente Delibera n. 44 del 17.03.2006 con la quale era stato approvato il Piano Attuativo in Zona G1 Comparto tra Fiume Alli e il Quartiere Giovino, ritenendo utile una rimeditazione ai fini della reimpostazione dell'assetto dell'importante comprensorio di notevole valenza paesaggistica, ambientale ed habitat naturalistico da difendere e salvaguardare, garantendo la fruizione pubblica della fascia frangivento che rappresenta l'elemento di connessione tra la spiaggia e le aree retrostanti»*.

Tali circostanze non sono idonee, tuttavia, ad integrare, come vorrebbe la società, una causa sopravvenuta di estinzione parziale della propria prestazione.

Occorre, a questo punto, offrire, sia pur sinteticamente, il quadro normativo che fa da cornice alla questione in esame.

L'impossibilità sopravvenuta per causa non imputabile al debitore (art. 1256 c.c.) costituisce una causa di estinzione dell'obbligazione a carattere ovviamente non soddisfattorio, con conseguente venir meno del rapporto obbligatorio e correlativa liberazione del debitore dal *vinculum juris*.

Il termine "impossibilità" ricorre, oltre che nell'art. 1256 c.c. (e negli artt. 1463 e 1464 c.c., nel caso in cui l'obbligazione si ponga con un'altra in rapporto di sinallagmaticità), nell'art. 1218 c.c., all'insegna dell'idea che, così come l'impossibilità non imputabile estingue il debito, essa parimenti impedisce il sorgere di una responsabilità del debitore. Per converso, l'impossibilità imputabile non estingue l'obbligazione, o meglio non estingue il rapporto obbligatorio inteso come relazione complessa, la quale prosegue nell'unico modo a quel punto possibile, ossia sottoforma di responsabilità patrimoniale del debitore. Naturalmente, in entrambi i casi, unica è la nozione di impossibilità, che va inteso in senso oggettivo: è necessario che tale impossibilità non sia legata alla particolare situazione del debitore, e cioè a una sua mera difficoltà soggettiva anche se grave, ma deve concernere la prestazione in sé considerata, nella sua materialità e naturalità. In altri termini, impossibilità in senso oggettivo può tradursi come irrilevante delle condizioni personali del debitore ai fini della valutazione della possibilità o meno di eseguire la prestazione dovuta (salvi, certamente, i casi in cui nel contenuto dell'obbligazione sia implicata la persona in sé e per sé del debitore). L'impossibilità soggettiva, infatti, non è una vera e propria impossibilità, facendosi tradizionalmente coincidere con la mera *difficultas praestationis* (o impotenza) e che ora trova un fondamento normativo nella speciale disciplina della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta.

Occorre, tuttavia, chiarire che l'improprietà dell'affermazione secondo cui l'impossibilità debba essere anche "assoluta", così concentrando la valutazione dell'impossibilità sul risultato dovuto, isolandolo, erroneamente, dal comportamento obbligatorio strumentalmente deputato alla sua realizzazione. Invero, per la liberazione del debitore non è richiesta un'impossibilità di adempiere a qualunque costo (impossibilità "assoluta"), ma è sufficiente solo una che sia tale rispetto ai mezzi che il debitore

avrebbe dovuto mettere in capo (impossibilità "relativa"). Occorre, quindi, che il Giudice valuti, alla stregua della funzione e del contenuto del contratto e alla luce dei principi di buona fede e correttezza, quali mezzi il debitore era tenuto a impiegare e solo in rapporto a questi accertare se fosse oggettivamente impossibile farne uso. Perciò si ha vera impossibilità non solo quando lo scopo è divenuto in sé impossibile, ma anche quando, per circostanze sopravvenute, il risultato non potrebbe essere realizzato se non con mezzi anormali rispetto al tipo di rapporto considerato, tali che il debitore non può dirsi, anche in un'ottica di buona fede (riletta alla luce dei doveri di solidarietà di cui all'art. 2 Cost.), obbligato al loro impiego.

Tale è l'impostazione assunta, non solo dalla più autorevole dottrina, ma anche dalla giurisprudenza di legittimità, nella quale si trova più volte ribadito il principio di diritto secondo cui *«[l]a liberazione del debitore per sopravvenuta impossibilità della sua prestazione può verificarsi, secondo la previsione degli artt. 1218 e 1256 c.c., solo se ed in quanto concorrano l'elemento obiettivo della impossibilità di eseguire la prestazione medesima, in sé considerata, e quello soggettivo dell'assenza di colpa da parte del debitore riguardo alla determinazione dell'evento che ha reso impossibile la prestazione. Pertanto, nel caso in cui il debitore non abbia adempiuto la propria obbligazione nei termini contrattualmente stabiliti, egli non può invocare la predetta impossibilità con riferimento ad un ordine o divieto dell'autorità amministrativa (factum principis) sopravvenuto, e che fosse ragionevolmente e facilmente prevedibile, secondo la comune diligenza, all'atto della assunzione della obbligazione, ovvero rispetto al quale non abbia, sempre nei limiti segnati dal criterio della ordinaria diligenza, sperimentato tutte le possibilità che gli si offrivano per vincere o rimuovere la resistenza o il rifiuto della pubblica autorità. In particolare, ove vengano in considerazione obblighi di natura contrattuale assunti da una pubblica amministrazione, l'impossibilità di adempiere connessa a sopravvenute esigenze di pubblico interesse va pur sempre apprezzata, anche in relazione all'esercizio di potestà pubblicistiche, alla stregua dell'obbligo della stessa amministrazione di tenere motivatamente presente l'esistenza della convenzione contrattuale di fronte ai sopravvenuti interessi pubblici (Cass.,*

*Sez. 3, n. 14915 dell'8 giugno 2018; Cass., Sez. 1, n. 12093 del 28 novembre 1998). Pertanto, al fine di esonerarsi dalle conseguenze dell'inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte, il debitore deve provare che tale inadempimento è stato determinato da causa a sé non imputabile (art. 1218 c.c.), la quale è costituita non già da ogni fattore a lui estraneo che lo abbia posto nell'impossibilità di adempiere in modo esatto e tempestivo, bensì solamente da quei fattori che, da un canto, non siano riconducibili a difetto della diligenza che il debitore è tenuto ad osservare per porsi nelle condizioni di poter adempiere, e, d'altro canto, siano tali che alle relative conseguenze il debitore non possa con eguale diligenza porre riparo (Cass., Sez. 3, n. 15712 dell'8 novembre 2002). La giurisprudenza ha chiarito che, in materia di responsabilità contrattuale, perché l'impossibilità della prestazione costituisca causa di esonero del debitore da responsabilità, deve essere offerta la prova della non imputabilità, anche remota, di tale evento impeditivo, non essendo rilevante, in mancanza, la configurabilità o meno del factum principis. Infatti, ai sensi del binomio normativo degli artt. 1218 e 1256 c.c., il debitore è responsabile per l'inadempimento dell'obbligazione fino al limite estremo della possibilità della prestazione, presumendosi, fino a prova contraria, che l'impossibilità sopravvenuta, temporanea o definitiva, della prestazione stessa gli sia imputabile per colpa. Tale impossibilità, che libera dall'obbligazione (se definitiva) o che esonera da responsabilità per il ritardo (se temporanea), deve essere obiettiva, assoluta e riferibile al contratto e alla prestazione ivi contemplata, e deve consistere non in una mera difficoltà, ma in un impedimento, del pari obiettivo e assoluto, che non può essere rimosso, a nulla rilevando comportamenti di soggetti terzi rispetto al rapporto (Cass., Sez. L, n. 15073 del 26 giugno 2009)» (Cass. civ., Sez. IV, Sent., 4.4.2023, n. 9244).*

Ebbene, questo Giudice ritiene, in applicazione delle suddette coordinate ermeneutiche, che la società non abbia dato prova che l'impossibilità sopravvenuta, anche solo parziale, della prestazione derivasse da causa ad essa non imputabile, non avendo posto in essere tutti i mezzi esigibili e utili che il canone dell'ordinaria diligenza avrebbe imposto.

Di ciò se ne ha conferma da un'attenta lettura della delibera consiliare n. 90 del 5.11.2007, dalla quale si evince che il progetto di lottizzazione fu rifiutato non per una totale chiusura dell'Ente (*i.e.*: scelta politica), bensì perché: «*a. l'area da lottizzare allo stato non ha alcuna accessibilità, non avendo la ditta richiedente previsto la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'esterno dell'area da lottizzare, stante che non rientra nella programmazione delle opere pubbliche comunali ed inoltre, la zona è priva delle reti essenziali di allaccio; b. l'intervento prospetta tipologie residenziali non ammesse dall'art. 58 della N.T.A. che prevede esclusivamente "residenza stagionale e/o funzionale alla gestione delle strutture turistico-ricettive"; c. la proposta singola non è coordinata con le altre proposte arrecando un disordinato sviluppo urbanistico dell'unica zona destinata a vocazione turistica di pregio ambientale, non prevedendosi costruzioni con destinazioni d'uso assortite secondo le indicazioni delle destinazioni urbanistica prevista dall'art. 58 delle N.T.A. del P.R.G.; d. gli interventi dei piani di lottizzazione segmentati nelle sette richieste si sono sottratti alla legittima procedura di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) riferito alle sette lottizzazioni nel loro complesso. Non è sufficiente il parere rilasciato limitatamente alla lottizzazione Di Tocco – Ferragina, ma è necessario un nuovo esame ed un nuovo parere che comprenda tutte le lottizzazioni esteso comunque all'interno comprensorio ZTOG1*» (cfr. all. 16, p. 13 al fascicolo di parte convenuta).

In conclusione, la società non ha dimostrato la non imputabilità della sopravvenuta impossibilità della prestazione.

Peraltro, tale impossibilità, anche ove fosse stata ritenuta sussistente, non avrebbe avuto alcuna influenza, nel caso di specie, sull'obbligazione principale assunta dalla società.

Infatti, per quanto detto in precedenza, l'operazione negoziale delineata dalle parti si è qualificata come compravendita in cui, accanto ad un'obbligazione principale costituita dalla dazione di una somma di danaro, si aggiunse, in seguito, una facoltativa, consistente nell'obbligazione di trasferimento delle unità immobiliari che sarebbero state edificate su parte del terreno venduto dagli attori.

Da ciò consegue che, la società, in aderenza alla regola generale per la quale, nell'obbligazione con *facultas alternativa*, se diventa impossibile la prestazione facoltativa rimane comunque dovuta quella principale, sarebbe sempre rimasta obbligata al pagamento del prezzo di acquisto del terreno, trattandosi di obbligazione che, avendo ad oggetto una somma di danaro, non è passibile di estinguersi per impossibilità sopravvenuta della prestazione, stante il principio secondo cui *genus numquam perit*.

Ciò detto, non può che ritenersi grave l'inadempimento in cui è incorsa la società, avuto riguardo all'interesse degli attori, avendo con il suo comportamento inciso, sotto un profilo oggettivo, in misura apprezzabile sull'economia complessiva del rapporto negoziale, tenuto conto che, per un verso, gli immobili il cui trasferimento era stato promesso non sono mai stati realizzati e che, per l'altro, non ha ancora adempiuto al pagamento del saldo del prezzo che, per pacifica ammissione della stessa società, è pari ad € 453.978,98.

In conclusione, va accolta la domanda di risoluzione per inadempimento grave della società dell'atto pubblico di compravendita stipulato in data 19.2.2003.

La presente sentenza, inoltre, dovrà essere annotata, ai sensi dell'art. 2655 c.c., a margine della trascrizione dell'atto pubblico di compravendita.

Con riferimento agli effetti restitutori derivanti dalla risoluzione del contratto, nulla deve statuire questo Giudice, considerando nessuna richiesta sul punto è stata avanzata dalle parti in causa e non potendo ritenersi gli stessi impliciti nella domanda di risoluzione.

In tema, infatti, la Suprema Corte ha affermato che *«la risoluzione del contratto, pur comportando, per il suo effetto retroattivo espressamente sancito dall'art. 1458 cod. civ., l'obbligo di ciascuno dei contraenti di restituire la prestazione ricevuta, non autorizza il giudice ad emettere i relativi provvedimenti restitutori, in assenza di domanda della parte interessata. Rientra, infatti, nell'autonomia delle parti disporre delle conseguenze della risoluzione e, pertanto, chiedere, o no, la restituzione della prestazione eseguita in base al contratto risolto e rimasta senza causa»* (cfr., ex multis, Cass. civ., Sez. II, Sent., 18.8.2022, n. 24915;



Cass. civ., Sez. II, Ord., 4.10.2022, n. 28722; Cass. civ., Sez. III, 29.1.2013, n. 2075).

Per effetto dell'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della società, deve ritenersi assorbita la domanda riconvenzionale proposta dalla stessa.

#### **4. In ordine alla domanda di adempimento proposta dagli attori.**

Tale domanda è inammissibile e, quindi, va rigettata.

La richiesta di parte attrice, infatti, si scontra con il divieto sancito dal secondo periodo del comma 2 dell'art. 1453 c.c., il quale stabilisce che «*non può più chiedersi l'adempimento quando è stata domandata la risoluzione*».

Sul punto, giova ricordare quanto affermato dalla Suprema Corte, la quale ha affermato che il principio di inammissibilità della domanda di adempimento proposta successivamente a quella di risoluzione, benché non abbia carattere assoluto, opera ovviamente in tutte le fattispecie in cui la parte si sia vista accogliere la domanda di risoluzione del contratto, non residuando, in tal caso, alcun interesse della stessa a coltivare la domanda di adempimento tardivo, ove ancora possibile (Cass. civ., Sez. III, Sent., 12.9.2013, n. 20899; Cass. civ., 19.1.2005, n. 1077; Cass. civ., 4.12.1999, n. 13563; Cass. civ., 29.4.1998, n. 4361; Cass. civ., 11.5.1996, n. 4444; Cass. civ., 9.2.1995, n. 1457).

#### **5. In ordine alla domanda degli attori di pagamento della penale.**

Tale domanda è inammissibile e, quindi, va rigettata.

La parte attrice ha dedotto che la pattuizione contenuta nella scrittura privata del 18.2.2006, secondo cui «*le parti concordano che tale somma verrà maggiorata di ulteriori € 500.000,00 [...] per pervenire all'importo complessivo, quindi, di € 1.906.771,00 [...] e detta somma verrà consegnata entro e non oltre il termine di mesi 22 (ventidue) decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire ad opera del Comune di Catanzaro*», debba essere qualificata come una clausola penale.

Or dunque, al di là della qualificazione di tale clausola come penale, questo Giudice ritiene che si frapponga all'accoglimento alla domanda spiegata da parte attrice il divieto di cumulo sancito dall'art. 1383 c.c., il quale stabilisce che «*[i]l creditore non può domandare insieme la prestazione principale e la*

*penale, se questa non è stata stipulata per il semplice ritardo».*

Infatti, come rilevato dalla dottrina e dalla giurisprudenza di legittimità, *«[n]el caso di inadempimento, si instaura una relazione di alternatività - esclusione tra le obbligazioni originate dal contratto e quella da penale, atteso che il creditore può domandare e ottenere la prestazione principale o la penale, ma non entrambe, in virtù del divieto di cumulo previsto dall'art. 1383 cod. civ.»* (cfr., *ex plurimis*, Cass. civ., Sez. V, Sent., 1.2.2024, n. 3031), con la conseguenza che *«ove sia proposta domanda di risoluzione del contratto, con richiesta di condanna della parte inadempiente al risarcimento dei danni, come nella fattispecie [...] non opera la limitazione quantitativa della penale prevista in contratto, ai fini dell'accoglimento della domanda risarcitoria, che non dovrà dunque sottostare al tetto della penale contemplata dalle parti. Il risarcimento, in questi casi, spetterà a condizione che la parte istante abbia fornito la prova dell'an e del quantum di tale danno, con la conseguenza che, in difetto della dimostrazione dell'integrazione del pregiudizio quale effetto dell'inadempimento, la tutela riparatoria non sarà affatto apprestata. Mentre, allorché sia fornita la prova dell'esistenza del nocumento, la liquidazione dovrà essere riconosciuta nei limiti in cui sia raggiunta la dimostrazione della sua effettiva entità»* (cfr., tra le tante, Cass. civ., Sez. II, Ord., 25.10.2023, n. 29610).

Orbene, nel caso di specie, gli attori hanno agito per ottenere, in via principale, la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni subiti, ulteriori e diversi rispetto a quelli coperti dalla clausola penale, da determinarsi in via equitativa, tenendo conto del danno emergente, del lucro cessante e della perdita di *chance*.

Purtuttavia, gli attori non hanno assolto agli oneri di allegazione e di prova del danno-conseguenza derivante dall'inadempimento della società, essendosi limitati ad asserire che il danno emergente andrebbe ravvisato *«nella perdita di utilità già presenti nel patrimonio degli attori con l'avvenuta sottrazione dallo stesso del terreno oggetto di compravendita»*.

Trattasi di affermazione priva di qualunque supporto probatorio, la cui fondatezza è, peraltro, smentita dalla stessa scelta processuale di non domandare la restituzione del terreno, la quale, in quanto effetto "naturale"

della declaratoria di risoluzione del contratto di compravendita, avrebbe quantomeno evitato il perpetuarsi dei presunti pregiudizi patiti in conseguenza della perdita della titolarità del fondo ceduto.

Non merita accoglimento nemmeno la domanda di risarcimento del lucro cessante, asseritamente causato dall'impossibilità, per diciotto anni, di stipulare ulteriori contratti aventi ad oggetto il terreno in questione, in quanto, come quella precedente, sfornita di ogni elemento probatorio a supporto.

#### **6. In ordine alle ulteriori domande proposte dagli attori.**

La domanda di ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c. è inammissibile e, quindi, va rigettata per difetto della condizione di sussidiarietà dell'azione giusta la previsione di cui all'art. 2042 c.c.

La domanda di risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale è infondata e, quindi, va rigettata, atteso l'assenza di qualsiasi elemento di prova in ordine tanto all'*an* che al *quantum debeatur*.

#### **7. In ordine alle spese di giudizio.**

La regolamentazione delle spese di lite segue il principio di soccombenza e sono liquidate in ossequio ai parametri di cui al D.M. n. 55/2014 (e ss.mm.ii.), con riguardo allo scaglione di riferimento, determinato in ragione del valore del *disputatum*, compreso tra € 520.000,01 ed € 1.000.000,00, ai valori tabellari minimi, in ragione della semplicità delle questioni di fatto e di diritto oggetto della presente controversia.

Considerato poi l'esito complessivo del giudizio si ritiene di dover procedere, in applicazione del principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte (Cass. civ., Sez. Un., Sent., 31.10.2022, n. 32061), alla compensazione delle spese di lite nella misura di 2/3.

È infondata e, perciò, va rigettata la domanda di condanna per lite temeraria proposta da parte attrice, non costituendo il comportamento tenuto dalla società nel corso dell'incontro di mediazione motivo sufficiente per applicare l'art. 96 c.p.c.

#### **8. In ordine alla domanda di condanna della società al pagamento della "sanzione pecuniaria" di cui all'art. 8, co. 4-bis, co. 2, D.Lgs. n. 28/2010.**

La domanda è fondata e, pertanto, va accolta.

La parte attrice ha dedotto che la società, all'incontro tenutosi in data 24.2.2021, presso l'Organismo di Mediazione "645 s.r.l.", come rappresentata dall'Avv. Vincenzo Puccio, ha dichiarato «*di non voler dare inizio al procedimento di mediazione, stante la posizione diametralmente opposta con parte istante*» (cfr. verbale di esito negativo all. al fascicolo di parte attrice).

Va osservato, in primo luogo, che la normativa applicabile, *ratione temporis*, è quella previgente di cui all'art. 8, co. 4-*bis*, D.Lgs. n. 28/2010.

In ordine all'interpretazione di tale disposizione, questo Giudice ritiene di dover operare una precisazione, evidenziando come le conseguenze sanzionatorie previste dalla stessa operino non solo in caso di assenza ingiustificata della parte al primo incontro di mediazione, ma anche nel diverso (ma sostanzialmente analogo) caso in cui la parte, pur formalmente presente, si rifiuti di dare inizio alle trattative, senza dare alcuna giustificazione al riguardo oppure "trincerandosi" dietro la siderale distanza tra le posizioni sostenute dalle parti in campo.

Tale scelta ermeneutica poggia sulla dirimente considerazione per cui la formulazione «*mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione*», contenuta nella citata disposizione, deve intendersi riferita non soltanto al primo incontro, ma anche ad ogni ulteriore fase del procedimento, ivi inclusa – soprattutto – quella che dà l'abbrivio alle sessioni di mediazione effettiva.

Tale impostazione fa l'eco a quanto affermato dalla giurisprudenza di merito (cfr. Trib. Roma, Sent., 25.1.2016), la quale ha rilevato che alle parti non può ascriversi una sorta di privilegio ovvero di potere di veto assoluto, arbitrario e incondizionato sulla possibilità di dare seguito alla procedura di mediazione, giacché, diversamente opinando, si correrebbe il rischio di legittimare condotte delle parti volte ad eludere l'applicazione effettiva della normativa in materia di mediazione, frustandone le finalità deflattive del contenzioso civile (cfr., in tema, Trib. Busto Arsizio, 3.2.2016).

Per quanto detto, considerato non giustificata la scelta della società di non voler dare inizio alla procedura di mediazione, la stessa deve essere

condannata al pagamento in favore dell'Erario di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il presente giudizio, che è pari ad € 1.686,00.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Catanzaro, seconda sezione civile, in persona del dott. Roberto Fiocca, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 2058/2021 R.G.A.C., ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

**DICHIARA** la risoluzione del contratto di compravendita stipulato, in data 19.2.2003, tra *Parte\_1* e *Parte\_2* con la società "*[...]*  
*Controparte\_1*", per atto pubblico del Notaio *Persona\_1* (Rep. n. 60713, Racc. n. 14859, registrato a Lamezia Terme il 11.3.2003 al n. 451), per grave inadempimento della società convenuta;

**DISPONE** che la presente sentenza venga annotata ex art. 2655 c.c. a margine della trascrizione del predetto contratto di compravendita a cura della Conservatoria dei Registri Immobiliari competente;

**DICHIARA** inammissibile la domanda di condanna all'adempimento *Parte\_1* e *Parte\_2* ;

**DICHIARA** inammissibile la domanda di condanna al pagamento della clausola penale contenuta nelle scritture private del 14.2.2003 e del 18.2.2006 proposta da *Parte\_1* e *Parte\_2* ;

**RIGETTA** la domanda di condanna al risarcimento del danno proposta da *Parte\_1* e *Parte\_2* ;

**DICHIARA** inammissibile la domanda ex art. 2041 proposta da *Parte\_1*  
*[...]* e *Parte\_2* ;

**RIGETTA** la domanda di risarcimento del danno ex artt. 1337 e 1338 c.c. avanzata da *Parte\_1* e *Parte\_2* ;

**COMPENSA** le spese di lite per i due terzi e, per l'effetto, **CONDANNA** la *Controparte\_1* in persona del legale rappresentante p.t., alla rifusione, in favore di *Parte\_1* e *Parte\_2*  
*[...]*, del restante un terzo, che si liquida in € 6.325,80 per compensi professionali (corrispondenti ad 1/3 di € 18.977,40, quale importo derivante dall'aumento del 30% ex art. 4, co. 2, D.M. n. 55/2014), oltre € 562,00 per

esborsi, rimborso delle spese generali nella misura forfettaria del 15% degli onorari, I.V.A. e C.P.A. come per legge, da distrarsi in favore del procuratore antistatario ex art. 93 c.p.c.;

**CONDANNA** la società *Controparte\_1*, in persona del legale rappresentante *p.t.*, al pagamento, in favore dell'Erario della somma di € 1.686,00, ai sensi dell'art. 8, co. 4-*bis*, D.Lgs. n. 28/2010.

Così deciso in Catanzaro, lì 16.5.2026

Il Giudice

*dott. Roberto Fiocca*