



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Cosenza, Sezione I Civile, in composizione monocratica, in persona della dott.ssa Filomena De Sanzo, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 1911 del R.G.A.C. dell'anno 2025 vertente

**TRA**

**Parte\_1** e **Parte\_2**, con il patrocinio dell'avvocato PALLO ANTONIO

**RICORRENTI**

**E**

**CP\_1**

**RESISTENTE - CONTUMACE**

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** come in atti.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con ricorso ex art. 281 *decies* c.p.c. ritualmente notificato, **Parte\_1** e **Parte\_2**, premesso di avere sottoscritto in data 07.10.2024, per il tramite della intermediazione dell'agenzia Studio Tiano Servizi Immobiliari s.r.l.s., un contratto preliminare di compravendita con clausola "*rent to buy*" avente ad oggetto avente ad oggetto l'immobile di loro proprietà sito in Castrolibero (CS) alla Via G. Amendola n. 23 loc. Andreotta (censito al N.C.E.U. del Comune di Castrolibero al foglio 10

particella 399 sub18), in forza del quale il resistente CP\_1 si è impegnato al pagamento della complessiva somma di euro 45.000,00 (di cui euro 5.000,00 alla sottoscrizione dell'atto tramite bonifico bancario garantito dalla consegna dell'assegno n. 0958540066 03 tratto su Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Castrolibero (CS) intestato all'agenzia immobiliare ed euro 40.000,00 alla sottoscrizione del rogito notarile da effettuarsi entro il 30.11.2025), hanno rappresentato che il CP\_1 era stato immesso nel godimento anticipato del bene e si era impegnato a corrispondere un importo mensile di euro 300 da imputare al futuro acquisto del bene con detrazione dal saldo del prezzo o, qualora le parti non fossero addivenute alla sottoscrizione del rogito di compravendita, a titolo di godimento del bene stesso.

I ricorrenti hanno, quindi, allegato che il resistente aveva corrisposto solo le prime due mensilità dovute in virtù dell'accordo negoziale (ottobre e novembre 2024) e che, non ricevendo il bonifico di euro 5.000,00 garantito dall'assegno consegnato all'agenzia all'atto della stipula del preliminare, avevano provveduto a mettere il titolo all'incasso, tuttavia, senza esito perché la banca traente ne aveva rifiutato il pagamento per mancanza di provvista.

Hanno, infine, gli istanti dedotto che, stante il perdurare dell'inadempimento, esteso anche al pagamento degli oneri condominiali, avevano essi comunicato al CP\_1, a mezzo del proprio legale di fiducia, la volontà di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. avvalendosi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 8 del preliminare, contestualmente intimando il pagamento dei canoni di occupazione scaduti e non corrisposti e degli oneri condominiali maturati.

I ricorrenti, non avendo il CP\_1 liberato l'immobile a seguito della diffida anzidetta, hanno quindi chiesto al Tribunale di *“accertare e dichiarare: l'avvenuto grave inadempimento del resistente agli obblighi assunti con il contratto preliminare di “rent to buy” stipulato in data 07/10/2024; la conseguente risoluzione del contratto per fatto e colpa esclusiva del resistente per i motivi dedotti e comprovati dalla documentazione depositata in atti; dichiarare che il resistente, stante la risoluzione del contratto per suo grave inadempimento, occupa sine titolo l'immobile di proprietà dei ricorrenti ubicato in Castrolibero (CS) alla Via G. Amendola n. 23, identificato al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 10 part. 399 sub 18 cat. A/3; e per l'effetto, condannare CP\_1 nato a Cosenza il 11.07.1978 (C.F. C.F.\_1 : a rilasciare e restituire immediatamente l'immobile in favore del ricorrente, libero da persone e/o cose; al pagamento, a titolo di risarcimento del danno, di € 300,00 mensili a decorrere dal dicembre 2024 e sino all'effettiva restituzione del bene, oltre interessi e rivalutazione monetaria, nonché alla restituzione degli oneri condominiali pagati dai ricorrenti a decorrere dal dicembre 2024 e sino all'effettiva restituzione del bene, oltre interessi e rivalutazione monetaria; nonché al risarcimento del danno, da valutarsi in via equitativa, in ragione*

*del grave inadempimento contrattuale posto in essere dallo stesso. Con contestuale condanna al pagamento delle spese e competenze di lite”.*

**CP\_1** ritualmente citato a comparire, non si è costituito.

Ne è stata pertanto dichiarata la contumacia.

Sentito **Parte\_2** ed escusso il teste ammesso, all’udienza del 18.05.2026 la causa è stata discussa oralmente dal procuratore dei ricorrenti e quindi trattenuta in decisione ex artt. 281 *terdecies*, 281 *sexies* c.p.c.

\*\*\*

La domanda è fondata e deve essere accolta, per quanto di ragione.

I ricorrenti hanno fornito prova dei fatti posti a fondamento della domanda.

Hanno infatti depositato l’atto notarile del 20.04.2011 attestante la proprietà dell’immobile in capo alla **Parte\_1** ed il diritto di abitazione del **Parte\_2** nonché il contratto preliminare di compravendita da loro stipulato con la formula “*rent to buy*” con **CP\_1** in data 07.10.2024, da cui risulta il prezzo di vendita (euro 45.000,00), il contestuale impegno del resistente al versamento di euro 5.000,00 a titolo di deposito fiduciario mediante bonifico bancario su conto corrente dedicato dell’**Parte\_3** nonché l’accordo in virtù del quale la restante somma di euro 40.000,00 sarebbe stata versata dall’acquirente mediante assegno circolare non trasferibile all’atto del rogito notarile. Risulta altresì dall’art. 4 della scrittura privata che la parte promissaria- acquirente è stata immessa nel possesso dell’immobile “*in via anticipata a seguito di sua precisa richiesta contestualmente alla firma del presente contratto mediante consegna delle chiavi*”.

Dalla medesima scrittura privata emerge l’impegno del resistente a versare mensilmente la somma di euro 300,00 in favore degli istanti e che tali importi sarebbero stati detratti dal saldo di euro 40.000,00 all’atto del rogito ovvero trattenuti dai venditori, a titolo di godimento dell’immobile da parte del resistente, ove non si fosse addivenuti alla stipula dell’atto notarile di trasferimento “*per qualsivoglia ragione, sia essa imputabile a parte venditrice o a parte acquirente*”.

Il teste **Testimone\_1**, titolare dell’agenzia immobiliare che ha svolto le funzioni di intermediaria nella trattativa che hanno portato alla stipula del contratto odierno, sentito in qualità di teste, ha confermato i fatti dedotti dagli attori, in particolare dichiarando di avere ricevuto l’assegno n. 0958540066 03 di euro 5.000 da parte del **CP\_1** al momento della stipula dell’atto quale garanzia per il bonifico che sarebbe dovuto intervenire a titolo di caparra per l’acquisto dell’immobile dei ricorrenti in virtù di quanto previsto nell’art. 3 del contratto preliminare. Il teste ha, inoltre, riferito che, a seguito del mancato ricevimento del bonifico, dopo avere cercato invano e ripetutamente di

contattare il resistente, aveva portato all'incasso l'assegno che era stato rifiutato dalla banca per difetto di provvista.

I ricorrenti hanno, infine, depositato agli atti la diffida ad adempiere datata 18.03.2025, notificata al CP\_1 per compiuta giacenza il 24.03.2025.

Dall'istruttoria, per come si è esposto, risulta quindi che il CP\_1, immesso nell'immobile all'atto della stipula, si è reso inadempiente alle obbligazioni contrattuali assunte con la scrittura privata del 07.10.2024, avendo corrisposto soltanto le prime due mensilità per il godimento dell'immobile e non avendo ottemperato all'obbligazione di versare la somma di euro 5.000,00 assunta all'atto della stipula del preliminare.

In difetto di difese da parte del resistente che è rimasto contumace, deve dunque ritenersi raggiunta la prova del dedotto inadempimento.

Ai sensi dell'art. 1453 c.c., trattandosi di un inadempimento non di scarsa importanza avuto riguardo alla circostanza del mancato godimento del bene da parte dei proprietari senza il corrispettivo che si attendevano in base alle condizioni negoziali, va, quindi, pronunciata la risoluzione del preliminare di vendita per inadempimento di CP\_1

Dalla risoluzione del contratto discendono gli effetti liberatori e recuperatori di cui all'art. 1458 c.c., che retroagiscono sino al momento della stipulazione dell'atto.

In particolare, la retroattività degli effetti della risoluzione implica che le attribuzioni patrimoniali già eseguite perdano il loro originario fondamento giustificativo, sicché sorge un reciproco obbligo di restituzione delle prestazioni rispettivamente ricevute, con conseguente applicabilità della disciplina sulla ripetizione dell'indebito di cui all'art. 2033 c.c.

La domanda restitutoria è stata, tuttavia, proposta solo da parte attrice, essendo il resistente rimasto contumace.

Sul punto, la S.C. ha già da tempo chiarito che *“la risoluzione del contratto pur comportando, per l'effetto retroattivo sancito dall'art. 1458 c.c., l'obbligo del contraente di restituire la prestazione ricevuta, non autorizza il giudice a emettere il provvedimento restitutorio in assenza di domanda dell'altro contraente, atteso che rientra nell'autonomia delle parti disporre degli effetti della risoluzione, chiedendo, o meno, la restituzione della prestazione rimasta senza causa.”* (v. Cass. civ., ordinanza n. 10555/2025, nonché, tra le tante, ordinanze n. 31127/2024, n. 5651/2023, n. 28722/2022, sentenze n. 2075/2013 e n. 6880/1991)

Per quanto detto, quindi, CP\_1 va condannato alla immediata restituzione dell'immobile ai ricorrenti.

In difetto di analoga domanda del resistente, rimasto contumace, come detto, nulla si deve disporre in punto di ripetizione nei confronti dei ricorrenti.

Quanto alla domanda di risarcimento del danno avente ad oggetto l'occupazione del bene in difetto (sopravvenuto) di titolo, osserva il Tribunale che, secondo il consolidato orientamento della S.C., l'efficacia retroattiva della risoluzione per inadempimento di un contratto preliminare, comportando 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 art. 2033 c.c., *“implica che il promissario acquirente, che abbia ottenuto la consegna e la detenzione anticipate del bene promesso in vendita, debba non solo restituirlo al promittente alienante, ma altresì corrispondere a quest'ultimo i frutti per l'anticipato godimento dello stesso. Ne consegue che, nel caso di occupazione di un immobile, fondata su di un titolo contrattuale venuto meno per effetto della risoluzione giudiziale del contratto, va esclusa la funzione risarcitoria degli obblighi restitutori”* (cfr., da ultimo, Cass. civ., ordinanza n. 10145/2025).

La domanda in esame va dunque riqualificata come richiesta di condanna del resistente al rimborso dei frutti civili per l'anticipato godimento del bene e deve trovare accoglimento, essendo l'occupazione del bene divenuta *sine titolo* con effetto retroattivo in ragione della risoluzione contrattuale.

Come ha chiarito nei suoi numerosi arresti sul tema la cassazione, i frutti civili non goduti possono parametrarsi sulla base del valore locativo dell'immobile oggetto del preliminare, di cui i promittenti acquirenti hanno goduto sin dal mese di ottobre 2024 non pagando il corrispettivo pattuito secondo la formula *“rent to buy”* dal mese di dicembre 2024.

In questo caso, peraltro, sono state le stesse parti a determinare il valore del godimento dell'immobile, fissando una somma mensile *ad hoc*.

**CP\_1** va, quindi, condannato al pagamento dei frutti civili non goduti dai proprietari in ragione dell'occupazione del bene da parte del resistente che si liquidano ad oggi in euro 5.700,00 (euro 300,00 al mese per 19 mesi, da dicembre 2024 a maggio 2026), nonché al pagamento degli ulteriori frutti civili, determinati sempre in euro 300,00 mensili, che andranno a scadere sino al rilascio.

Sono dovuti, inoltre, gli interessi di mora, al saggio legale, dalla lettera di messa in mora del 24.03.2025 sino al saldo.

In difetto di allegazione, prima ancora che di prova, di un danno ulteriore rispetto a quello risarcito forfettariamente dai riconosciuti interessi di mora, non può trovare accoglimento la richiesta di rivalutazione monetaria avanzata dai ricorrenti.

Va analogamente rigettata la richiesta di risarcimento del danno per “*mancata possibilità di provvedere a nuova vendita dell’immobile*”, non essendo stata allegata la circostanza, da parte dei proprietari, di avere ricevuto offerte di vendita o di avere comunque perso concrete *chances* di utilizzare in maniera fruttuosa e diversamente l’immobile.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, avuto riguardo allo scaglione di valore della causa (tra 26.001 e 52.000) a tariffa minima in ragione della ordinarietà delle questioni trattate (fase di studio euro 851,00, fase introduttiva euro 602,00, fase istruttoria euro 903,00, fase decisionale euro 1.453,00)

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Cosenza, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa così decide:

- accoglie la domanda e, per l’effetto, dichiara la risoluzione del contratto preliminare di vendita stipulato tra le parti in data 07.10.2024 per inadempimento di **CP\_2** ;
- ordina al resistente l’immediato rilascio dell’immobile e la sua restituzione ai ricorrenti;
- condanna **CP\_1** al pagamento dei frutti civili non goduti dai ricorrenti che liquida in euro 5.700,00 sino al corrente mese di maggio 2026, oltre quelli che matureranno fino all’effettivo rilascio, da determinarsi secondo i criteri di cui alla superiore parte motiva;
- rigetta l’ulteriore richiesta risarcitoria formulata dai ricorrenti.
- condanna **CP\_1** al pagamento delle spese di lite in favore della **Parte\_1** e del **Parte\_2** che liquida in euro 546,00 per esborsi, ed euro 3.809,00 per onorari, oltre spese, iva e cpa come per legge.

Cosenza, 18 maggio 2026

**IL GIUDICE**

**Dott.ssa Filomena De Sanzo**