



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Claudio Escher
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **301/2021** promossa da:

Parte_1, nata l'08.09.1980 a Catania (c.f. *C.F._1*
[...]), *Parte_2*, nata il 03.08.1982 a Leonforte (c.f.: *C.F._2*)
quali eredi di *Persona_1* nato il 18/07/1930 a Leonforte ed ivi deceduto
l'8.03.2022 (c.f.: *C.F._3*), nonché *CP_1*, nata il 22.12.1943 a
Leonforte (c.f.: *C.F._4*), in proprio ed anch'essa in qualità di erede di
Persona_1, nato il 18/07/1930 a Leonforte ed ivi deceduto l'8.03.2022 (c.f.:
CodiceFiscale_5),
tutte rappresentate e difese, giusta procura in atti, dagli Avv.ti FALLICA MARIO (c.f.:
C.F._6) e PISTONE ANTONIO (c.f.: *C.F._7*), elettivamente
domiciliate presso lo studio legale di quest'ultimo, sito in Leonforte via Umberto n.396,

ATTORI

contro

CP_2 società unipersonale con sede legale in Rovereto (TN), piazza Manifattura 1, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Trento **P.IVA_1**, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, giusta procura in atti, dagli Avv.ti MARCO DE' COCCI (C.F. **C.F._8**) e da SIMONA PAVONE (c.f.: **C.F._9**, ed elettivamente domiciliata in via digitale presso l'indirizzo PEC del difensore avv. Marco de' Cocci **Email_1** e presso l'indirizzo PEC del difensore avv. Simona Pavone **Email_2**

CONVENUTA

e nei confronti di

Controparte_3 con sede in Leonforte (EN), via Trapani n. 48, iscritta al Registro delle Imprese di Enna, R.E.A. 60834, codice fiscale **P.IVA_2** in persona del legale rappresentante, sig.ra **Parte_2** nata il 03 agosto 1982 a LEONFORTE (EN), ivi residente in via Dalmazia n. 125, codice fiscale **C.F._2** ;

TERZA CHIAMATA

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 7/01/2026, sostituita dal deposito di note scritte ex art. 127 ter c.p.c., le parti hanno concluso come da note scritte depositate.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso introduttivo ex art. 702-bis c.p.c., ritualmente notificato, **Persona_1** e **CP_1** hanno adito il Tribunale di Enna al fine di ottenere una pronuncia volta ad accertare e

a dichiarare la risoluzione di due contratti stipulati in data 7 giugno 2011, per asserito inadempimento della società CP_2

In particolare, i contratti di cui è stata chiesta la risoluzione sono: **a)** il “contratto di costituzione di diritto di superficie e servitù di accesso e affitto di fondo rustico” (Rep. n. 83.864) ossia il contratto principale con cui i ricorrenti hanno concesso a CP_2 il diritto di realizzare e gestire un impianto fotovoltaico sui loro terreni; **b)** il contratto denominato “atto di costituzione di servitù” (Rep. n. 83.865), accessorio e funzionalmente collegato al primo.

A fondamento della loro domanda, i ricorrenti hanno dedotto l'inadempimento da parte di CP_2 rispetto ad un'obbligazione specifica di garanzia, ritenuta essenziale dagli stessi.

In particolare, i ricorrenti hanno assunto la violazione dell'articolo 6.2 del “contratto di costituzione di diritto di superficie e servitù di accesso e affitto di fondo rustico”. Clausola che ha posto a carico della società CP_2 l'obbligo di rinnovare annualmente, entro la data del 22 giugno di ogni anno, la polizza fideiussoria a garanzia del puntuale pagamento dei canoni annuali dovuti ai proprietari. Più precisamente, i ricorrenti hanno lamentato che la società non avesse provveduto al rinnovo della garanzia entro la scadenza fissata al 22 giugno 2020.

Per tale ragione, i ricorrenti hanno chiesto, in via principale, la risoluzione di diritto del contratto, dichiarando di essersi avvalsi della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c. Al riguardo, hanno sostenuto che l'art. 6.2 del contratto prevedeva la facoltà di risolverlo qualora la società non avesse provveduto al rinnovo della garanzia entro quindici giorni dalla sua scadenza. Hanno, quindi, dedotto che il contratto si fosse automaticamente risolto in conseguenza della comunicazione alla controparte della volontà di avvalersi della suddetta clausola.

In via subordinata, parte ricorrente ha domandato la risoluzione del contratto per scadenza del termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c., sostenendo che il termine del 22 giugno, previsto per il rinnovo

della polizza, dovesse qualificarsi come essenziale e deducendo, conseguentemente, che il suo mancato rispetto avesse determinato l'automatica risoluzione del rapporto contrattuale.

In via ulteriormente subordinata, parte ricorrente ha domandato la risoluzione del contratto per grave inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c., evidenziando come la mancata prestazione della garanzia, in un contratto di durata, avesse inciso in modo significativo sull'affidamento nella corretta esecuzione delle obbligazioni future, integrando, pertanto, un inadempimento di non scarsa importanza.

Occorre, inoltre, rilevare che nel ricorso i ricorrenti non si sono limitati a dedurre il mancato rinnovo della fideiussione entro il 22 giugno episodio del 2020, ma hanno descritto un contesto più ampio di pregressa e reiterata conflittualità tra le parti.

In particolare, essi hanno richiamato: il fallimento delle precedenti società garanti (United Consulting Finance S.p.A. e Apri Sviluppo S.p.A.), che aveva già determinato criticità in relazione alle fideiussioni; le problematiche insorte con le garanzie successive, ivi compresi tentativi di estinzione anticipata non autorizzati; talune operazioni societarie e finanziarie – tra cui una locazione finanziaria con Unicredit Leasing S.p.A. – ritenute lesive dei propri diritti; i tentativi di rinegoziazione avanzati da CP_2 reputati peggiorativi e, pertanto, non accettati; un precedente ritardo nel pagamento del canone con scadenza al 15 marzo 2020, adempiuto solo a seguito di diffida; nonché l'esito negativo del procedimento di mediazione, prodromico all'instaurazione del presente giudizio

Tanto premesso gli attori hanno concluso: "*Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, accertare e dichiarare che il "Contratto di costituzione di diritto di superficie e servitù di accesso e affitto di fondo rustico" [...] si è risolto di diritto per inadempimento della Società resistente; in subordine, accertare e dichiarare, con qualunque formula, che il "Contratto di costituzione di diritto di superficie e servitù di accesso e affitto di fondo rustico" [...] si è risolto per inadempimento della Società resistente; conseguentemente, accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione dell'atto di*

“Costituzione di servitù” [...]; emettere ogni più opportuno provvedimento anche nei confronti del Conservatore dei Registri Immobiliari competente per rendere effettiva l’eventuale pronuncia di merito favorevole; riconoscere il favore di spese e compensi del presente giudizio”.

CP_2 costituitasi con la comparsa di costituzione e risposta del 17 giugno 2021, ha replicato alle domande dei ricorrenti formulando eccezioni preliminari e difese nel merito finalizzate al rigetto integrale del ricorso.

Con riferimento alle questioni preliminari, CP_2 ha eccepito la non integrità del contraddittorio, chiedendo che il giudizio fosse esteso anche all’ Controparte_3 in quanto anch’essa parte dei due contratti del 7 giugno 2011 oggetto della domanda di risoluzione. Ha, inoltre, domandato il mutamento del rito da sommario di cognizione a rito ordinario, sostenendo che la causa richiedeva un’istruttoria non sommaria e complessa, incompatibile con le forme del procedimento sommario.

Nel merito, CP_2 ha contestato le argomentazioni dei ricorrenti, chiedendo il rigetto delle domande perché ritenute inammissibili e infondate in fatto e in diritto.

In particolare, CP_2 ha negato che si fossero verificate le condizioni per una risoluzione di diritto del contratto.

In primo luogo, ha evidenziato l’assenza di una clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., sostenendo che l’articolo 6.2 del contratto non avesse previsto una clausola di questo tipo per il mancato rinnovo annuale della garanzia fideiussoria, essendo altre le ipotesi in cui le parti avevano disciplinato clausole di tale natura.

In secondo luogo, ha dedotto l’inesistenza di un termine essenziale ex art. 1457 c.c., contestando che il termine del 22 giugno per il rinnovo della polizza potesse essere qualificato come "essenziale"

nell'interesse dei proprietari e ciò in mancanza di un'indicazione specifica ed in ragione della circostanza che la scadenza dei pagamenti garantiti era fissata nove mesi dopo.

In terzo luogo, ha eccepito la mancanza di una valida diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c., negando che le note inviate dagli attori potessero essere considerate tali ai sensi di legge.

Inoltre, CP_2 CP_2 con riferimento alla domanda subordinata di risoluzione per inadempimento, ha sostenuto che il ritardo nel rinnovo della fideiussione non fosse tale da giustificare la risoluzione, in quanto non incidente sull'economia complessiva del rapporto contrattuale, non avendo determinato alcun concreto pregiudizio in capo ai proprietari, essendo stati i canoni annuali sempre regolarmente corrisposti ed essendosi comunque attivata per il rinnovo delle garanzie.

Ancora, CP_2 ha opposto la violazione del principio di buona fede e abuso del diritto da parte dei ricorrenti, sostenendo di aver sempre operato con correttezza, attivandosi per il rinnovo della garanzia e cercando soluzioni conciliative, a fronte di un atteggiamento ritenuto pretestuoso da parte dei proprietari, che avrebbero sfruttato un inadempimento minore per ottenere la risoluzione del contratto.

Infine, CP_2 ha qualificato come irrilevanti altre circostanze menzionate nel ricorso, come le passate vicissitudini delle compagnie fideiussorie o un lieve ritardo nel pagamento di una rata. Ha, inoltre, sottolineato la pubblica utilità dell'impianto fotovoltaico, sostenendo che la risoluzione del contratto causerebbe un grave pregiudizio all'interesse collettivo alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Tanto premesso, CP_2 ha concluso chiedendo il rigetto di tutte le domande avversarie, con vittoria di spese e compensi del giudizio.

A seguito del decesso dell'attore, Persona_1 avvenuto in data 8.03.2022, si sono costituiti gli eredi legittimi di quest'ultimo.

Nel corso del giudizio, il giudice istruttore ha autorizzato la chiamata in causa della società [...] *Controparte_3* la quale non si è costituita, e ha disposto il mutamento del rito da sommario ex art. 702-bis c.p.c. a ordinario.

Depositare le memorie di cui all'art. 183, comma sesto, c.p.c. e rigettate le richieste istruttorie di [...] *CP_2*, all'udienza del 17.03.2025 la causa è stata posta in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190, comma primo, c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va dichiarata la contumacia dell' *Controparte_3* citata regolarmente e non costituita.

È documentalmente provato, e dunque certo, che, al fine di consentire la realizzazione e la gestione di un parco fotovoltaico, in data 7 giugno 2011, *Persona_1* e *CP_1* hanno sottoscritto con *CP_2* e con *Parte_2* e *Parte_1* (queste ultime in qualità di uniche socie e la prima anche quale amministratore dell' *Controparte_3* [...] i seguenti atti, della durata di anni ventuno, con diritto di opzione a favore della società per la proroga di ulteriori quattro anni e con previsione di un corrispettivo complessivo di euro 1.008.000,00 in favore dei proprietari,:

a) contratto di “*Costituzione di diritto di superficie e servitù di accesso e affitto di fondo rustico*” in favore di *CP_2*, stipulato con atto pubblico del 7 giugno 2011, repertorio n. 83.864 e raccolta n. 13.457, rogato dal Notaio *Persona_2* di Paternò (CT), registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania il 17 giugno 2011 al n. 14279 serie 1/T (*all. 2 del ricorso introduttivo*);

b) contratto di costituzione di servitù di elettrodotto, di cavidotto e di accesso al manufatto cabina in favore del gestore di rete Enel Distribuzione s.p.a., stipulato con atto pubblico del 7 giugno 2011, repertorio n. 83.865 e raccolta n. 13.458, rogato dal Notaio *Persona_2* di Paternò (CT), registrato

all'Agenzia delle Entrate di Catania, il 23 giugno 2011 al n. 14807 serie 1/T (*all. 3 del ricorso introduttivo*).

Ciò posto, occorre verificare se sia fondata la domanda dei ricorrenti volta ad accertare e dichiarare la risoluzione dei contratti sopra indicati, in ragione dell'inadempimento di CP_2 secondo quanto previsto nel contratto di "Costituzione di diritto di superficie e servitù di accesso e affitto di fondo rustico".

Gli attori hanno assunto l'inadempimento di CP_2 rispetto alle obbligazioni previste dall'art. 6.2 del contratto citato (repertorio n. 83.864). Clausola di seguito riportata: *"A garanzia del pagamento delle rate annuali la Società ha costituito con la società United Consulting Finance atto di garanzia fidejussoria n. DS11000967 in data 30 maggio 2011 (...) dell'importo (...) pari a tre annualità di corrispettivo complessivo nei termini di cui al superiore punto 6.1, da aggiornarsi con i canoni ISTAT ai sensi del successivo art. 6.4 e da rinnovarsi di anno in anno in modo da garantire per tutta la durata del rapporto la copertura del pagamento per un periodo non inferiore al triennio successivo rispetto all'annualità in corso.*

(...) Qualora, nonostante la modifica sopra fatta alla citata polizza la società emittente o aventi causa sollevi eccezioni relativamente alla ammissibilità, validità o efficacia della polizza stessa, i proprietari potranno risolvere il presente ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora la Società non sostituisca la polizza viziata con altra idonea di analogo contenuto e nel termine di 30 giorni dall'avvenuta comunicazione da parte dei proprietari.

Il mancato rinnovo annuale, trascorsi infruttuosamente quindici giorni dalla scadenza di ciascun anno contrattuale, quindi entro il giorno 22 del mese di giugno di ogni anno, comporterà la facoltà per i Proprietari di risolvere il contratto ovvero di provvedere personalmente al pagamento del premio necessario al rinnovo, salva rivalsa; all'uopo, la Società ha l'obbligo di consegnare annualmente ai

Proprietari, nel termine di quindici giorni successivi al termine di ciascun anno contrattuale, la nuova polizza e/o il rinnovo, nonché di inserire nella polizza la facoltà dei garantiti/Proprietari anzidetta. Il pagamento dell'ultimo anno di contratto non dovrà essere garantito da fideiussione".

Ebbene, alla luce del chiaro testo della clausola è certo che essa impone alla CP_2 di mantenere una garanzia fideiussoria per un importo pari a tre annualità del corrispettivo pattuito da rinnovare “di anno in anno” per garantire la copertura per un triennio successivo all'annualità in corso, con obbligo di rinnovo entro un termine perentorio. Infatti, la clausola prevede espressamente che “*trascorsi infruttuosamente quindici giorni dalla scadenza di ciascun anno contrattuale, quindi entro il giorno 22 del mese di giugno di ogni anno*” il mancato rinnovo “*comporterà la facoltà per i Proprietari di risolvere il contratto*”.

Così stando le cose, è certo che si tratta di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c. e ciò operando una precisa analisi del testo contrattuale alla luce dei requisiti legali e giurisprudenziali che definiscono tale istituto.

Invero, l'articolo 1456 del c.c. stabilisce che: “*I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva*”.

Dalla norma e dall'interpretazione consolidata emergono due requisiti fondamentali per la validità ed efficacia della clausola. Innanzitutto, le parti devono individuare con precisione una o più obbligazioni determinate il cui inadempimento comporterà la risoluzione, sicché un riferimento generico a tutte le obbligazioni del contratto renderebbe la clausola “di stile” e, conseguentemente, inefficace. Inoltre, deve emergere in modo inequivocabile la volontà delle parti di collegare all'inadempimento di quella

specifica obbligazione l'effetto risolutivo automatico, che si attiverà con la dichiarazione della parte non inadempiente.

Una volta che questi requisiti sono soddisfatti, l'inadempimento previsto determina la risoluzione senza che il giudice possa compiere alcuna valutazione sulla sua gravità, come invece richiesto in via generale dall'art. 1455 c.c.

Ebbene, la clausola 6.2 del contratto in esame soddisfa pienamente i requisiti sopra descritti.

Invero, la clausola, lungi dall'essere di mero stile, individua in modo puntuale e inequivocabile l'obbligazione il cui inadempimento è sanzionato con la risoluzione, specificandone sia l'oggetto, costituito dal "rinnovo annuale" della garanzia fideiussoria, sia le modalità temporali dell'adempimento, dovendo il rinnovo intervenire entro un termine perentorio fissato al 22 del mese di giugno di ogni anno.

A ciò si aggiunga che il testo della clausola manifesta chiaramente la volontà delle parti di attribuire alla parte non inadempiente il potere di risolvere il contratto. Sul punto, si osserva che la clausola prevede che il mancato rinnovo annuale *"comporterà la facoltà per i proprietari di risolvere il contratto"*. Detta clausola, sebbene non utilizzi la formula sacramentale della risoluzione "ai sensi dell'art. 1456 c.c.", appare idonea a manifestare la volontà delle parti di attribuire ai proprietari un diritto potestativo di porre fine al rapporto in caso di inadempimento.

Non coglie nel segno la difesa della società resistente, secondo cui la clausola non sarebbe una clausola risolutiva espressa, alla luce della facoltà per i proprietari di *"provvedere personalmente al pagamento del premio"*, facoltà che, a dire di CP_2, escluderebbe la natura risolutiva della clausola. Ed infatti, a giudizio di questo tribunale la congiunzione *"ovvero"* introduce una facoltà alternativa a disposizione della parte non inadempiente, non un'esclusione della prima opzione. I proprietari, di fronte all'inadempimento, hanno una scelta: possono decidere di risolvere il contratto oppure, se lo

ritengono più conveniente, possono mantenere in vita il rapporto, adempiere in sostituzione della controparte e agire in rivalsa. La presenza di un'alternativa non elide, ma anzi rafforza la natura di diritto potestativo della scelta, che spetta unicamente alla parte adempiente.

Ciò detto, occorre valutare se vi sia stato l'inadempimento e se gli attori abbiano dichiarato di volersi avvalere del diritto potestativo di risolvere il contratto. Entrambe le questioni vanno risolte affermativamente.

Al riguardo, gli attori hanno dedotto che la società resistente non aveva provveduto a rinnovare la polizza fideiussoria entro la scadenza contrattualmente fissata del 22 giugno 2020, non consegnando la documentazione attestante il rinnovo nei termini pattuiti. Hanno, altresì, evidenziato, che, a seguito delle loro richieste, l'amministratore unico della società, con nota del 2 ottobre 2020 (*all. 5 del ricorso introduttivo*), non solo aveva confermato l'inadempimento, ma aveva anche trasmesso la documentazione che lo provava, addebitando la mancanza a una generica “*riorganizzazione interna*”. Inadempimento, questo, attestato, secondo gli attori, dall'Istituto Bancario con nota del 7 ottobre 2020, con la quale era stato comunicato che la polizza era scaduta il 21 giugno 2020 e non era stata rinnovata (*all. 7 del ricorso introduttivo*).

Ebbene, la ricostruzione degli eventi svolta da parte attrice ha trovato conferma nella documentazione in atti. A tal fine risultano decisive le seguenti p.e.c:

1. p.e.c del 26 settembre 2020 (*all. 4 del ricorso introduttivo*) con essa, i ricorrenti, lamentando la mancata ricezione della polizza, hanno formalmente richiesto alla CP_2 la trasmissione del rinnovo, dichiarando espressamente che, in mancanza di riscontro entro 5 giorni, “*il contratto avrebbe dovuto intendersi risolto di diritto così come previsto dal contratto*”;

2. p.e.c del 07 ottobre 2020 (*all. 8 del ricorso introduttivo*), con essa i ricorrenti, avuta conferma del mancato rinnovo dalla banca, hanno inviato una nuova intimazione alla società, chiedendo la consegna delle polizze in originale entro il termine di tre giorni;
3. p.e.c del 16 ottobre 2020 (*all. 10 del ricorso introduttivo*), con la quale i ricorrenti hanno comunicato in modo inequivocabile di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 6.2 del contratto del 13 giugno 2011;
4. p.e.c. del 19 novembre 2020 (*all. 11 del ricorso introduttivo*), con la quale i ricorrenti hanno confermato la volontà di considerare il contratto definitivamente risolto.

Così stando le cose, tardive appaiono le iniziative intraprese da CP_2 per approntare il rinnovo della polizza. Ed invero, a fronte di un rinnovo da fornire entro il 22 giugno, la società ha posto in essere attività che avrebbero dovuto esser attuate ben prima della scadenza e che, invece, sono intervenute solo successivamente alla ricezione della p.e.c. inviata dai proprietari in data 26 settembre 2020.

Invero, la società CP_2 ha dedotto di essersi attivata a partire dal 28 settembre 2020 per il rinnovo delle fideiussioni, contattando Unicredit e trasmettendo la documentazione richiesta dalla banca. In particolare, parte convenuta ha esposto che, nei giorni successivi, aveva informato il legale dei proprietari dell'avvenuta interlocuzione con l'istituto di credito e che, con comunicazione del 2 ottobre 2020, aveva fornito riscontro formale alla p.e.c. dei proprietari, allegando lo scambio di e-mail con la banca e giustificando il precedente ritardo con una riorganizzazione interna e con le difficoltà connesse all'emergenza COVID-19. Dalla documentazione in atti emerge che CP_2 solo in data 19 ottobre 2020 ha sollecitato formalmente Unicredit, rappresentando l'urgenza della pratica e richiamando il contesto emergenziale.

Come detto, tutte tali iniziative risultano essere state intraprese tardivamente, ossia solo dopo le contestazioni dei proprietari e a distanza temporale dal termine entro cui il rinnovo delle fideiussioni avrebbe dovuto essere tempestivamente assicurato.

Di fronte a tale inadempimento, i ricorrenti, come già evidenziato, hanno manifestato in modo esplicito la loro volontà di risolvere il contratto, in accordo con l'art. 1456, comma 2, del c.c.

Alla luce di quanto precede, deve escludersi che eventuali successive trattative (vedi articolato di prova testimoniale proposto da CP_2 e non ammesso dal Tribunale) possano comportare una rinuncia ad avvalersi della clausola risolutiva e ciò solo che si consideri come la clausola risolutiva espressa si “consuma” con la dichiarazione ex art. 1456 c.c. e si produce quando la parte interessata dichiara di volersene avvalere. Con la conseguenza che se la dichiarazione è giunta a conoscenza dell'altra parte (profilo che qui è stato accertato), la risoluzione si produce definitivamente.

Del resto, che le eventuali successive trattative non equivalgano, di regola, a rinuncia implicita né comportino una unilaterale “reviviscenza” del contratto è principio affermato dalla giurisprudenza di legittimità, la quale, in tema di clausola risolutiva espressa, valorizza l'idea che, una volta esercitato il potere risolutivo e prodotto il relativo effetto, questo si cristallizza, con la conseguenza che non è possibile per la parte che ha dichiarato la risoluzione far rivivere unilateralmente il contratto (si veda in tema di irrinunciabilità degli effetti della risoluzione, Cass. Civ., Sez. 3, N. 25128 del 18-09-2024).

Tutto ciò, peraltro, è coerente anche con il principio generale per cui il contratto “*non può essere sciolto che per mutuo consenso o per cause ammesse dalla legge*”. Se l'effetto risolutivo si è già prodotto, l'eventuale “ritorno” alla disciplina contrattuale presuppone una nuova base negoziale (quantomeno un accordo tra entrambe le parti), non una semplice condotta unilaterale. E ciò anche perché lo svolgimento di trattative potrebbe essere finalizzato a regolare gli effetti conseguenti alla risoluzione o a raggiungere una transazione.

Ancora va esaminata la tesi della convenuta laddove deduce che, anche in presenza di clausola risolutiva espressa, l'esercizio del potere risolutivo sia sottoposto al canone di buona fede. Contrarietà a buona fede che, tuttavia, nella specie non è dato ravvisare, non essendo emerse condotte pretestuose da parte dei ricorrenti, bensì comportamenti sorretti da un interesse concreto e attuale, consistente nell'ottenere il puntuale adempimento dell'obbligo di garanzia.

In altri termini, pur essendo pacifico che il principio di cui all'art. 1375 c.c. opera anche in relazione all'esercizio del diritto potestativo di risoluzione che scaturisce da una clausola risolutiva espressa, è altrettanto pacifico che il controllo sulla buona fede non può tradursi in una rinnovata valutazione della gravità dell'inadempimento, già preventivamente determinata dalle parti mediante la clausola stessa. Come chiarito dalla giurisprudenza, infatti, il canone di buona fede, in quanto volto a prevenire l'abuso del diritto, è funzionale ad impedire che il potere di risoluzione sia esercitato per finalità estranee a quelle per cui è attribuito ovvero in modo meramente pretestuoso.

Nel caso di specie, l'eccezione di CP_2 è infondata, poiché la condotta dei ricorrenti rappresenta la legittima e coerente reazione a un inadempimento specifico su un punto qualificante del rapporto contrattuale e aggravato da una lunga e problematica storia pregressa.

Del resto, la tesi di CP_2 che ha declassato il mancato rinnovo della fideiussione a un inadempimento di "scarsa importanza", è incompatibile con la previsione contrattuale inserita per tutelare i proprietari dal rischio di insolvenza della società. La garanzia, coprendo tre annualità di corrispettivo, rappresentava un presidio fondamentale per la sicurezza economica dei concedenti su un contratto di lunga durata. In questo senso la decisione dei ricorrenti di avvalersi della clausola risolutiva non può essere letta come un atto estemporaneo e sproporzionato. Al contrario, essa rappresenta il culmine di una lunga serie di difficoltà e inadempimenti da parte di CP_2 proprio in relazione alle garanzie. Come emerge dal ricorso, i ricorrenti hanno dovuto fronteggiare:

- a)** l'emissione di una prima polizza da parte di una società (United Consulting Finance S.P.A.) già cancellata dagli elenchi degli intermediari e successivamente fallita;
- b)** la successiva emissione di polizze da un'altra società (Apri Sviluppo S.P.A.) anch'essa fallita poco dopo;
- c)** problemi con le polizze di Lombard Merchant Bank S.P.A. che hanno reso necessaria la sostituzione con altre garanzie bancarie;
- d)** il tentativo di CP_2 di cancellare anticipatamente le garanzie Unicredit S.P.A. senza il consenso dei beneficiari.

Questa cronistoria dimostra che la questione della fideiussione era un "anello debole" del rapporto, che ha costretto i ricorrenti a una "dispendiosa attività di indagine e vigilanza" per tutelare i propri diritti.

Tutto questo per dire, e così tornando alla questione relativa alla lamentata violazione degli obblighi di buona fede, che la reazione dei ricorrenti è stata tutt'altro che pretestuosa.

Non è inutile aggiungere che è inconducente la difesa di CP_2 secondo cui, avendo successivamente rinnovato la polizza, l'inadempimento sarebbe stato sanato e il pregiudizio per i ricorrenti nullo, dato che i canoni erano regolarmente pagati.

Sul punto, si osserva che l'obbligazione di garanzia è autonoma rispetto all'obbligazione di pagamento del canone. La garanzia non serve a coprire un inadempimento attuale, ma a proteggere da un rischio futuro di insolvenza. Il fatto che CP_2 stesse pagando i canoni non eliminava il rischio che, in futuro, potesse non essere più in grado di farlo. La storia di fallimenti delle precedenti società garanti rendeva questo rischio tutt'altro che ipotetico.

Inoltre, la clausola risolutiva espressa attribuisce, come detto, alla parte non inadempiente il diritto di risolvere il contratto al verificarsi dell'inadempimento previsto, con inefficacia dell'adempimento tardivo.

Per concludere, va dato atto che CP_2 nel precisare le conclusioni, ha chiesto la revoca dell'ordinanza che non ha ammesso le prove orali, insistendo nelle richieste istruttorie. Ebbene, tali prove sono state correttamente non ammesse mirando a provare condotte, che, per tutto quanto detto in precedenza, sono irrilevanti ai fini della decisione.

In base a quanto precede, va dichiarata l'intervenuta risoluzione del contratto di costituzione di diritto di superficie e servitù di accesso e affitto di fondo rustico, stipulato con atto pubblico del 07 giugno 2011, repertorio n. 83.864 e raccolta n. 13.457, rogato dal Notaio dott.ssa Persona_3 (CT), registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania (CT), il 17 giugno 2011 al n. 14279 serie 1/T, trascritto all'Agenzia del Territorio di Enna in data 22 giugno 2011 ai nn. 4256, 4257 e 4258.

Accolta la domanda di risoluzione ex art. 1456 c.c., non vanno esaminate le ulteriori domande volte a far valere le altre ipotesi di risoluzione.

Inoltre, come affermato dai ricorrenti la risoluzione del contratto principale (rep. n. 83.864) comporta automaticamente la risoluzione anche del secondo contratto, l'atto di "Costituzione di servitù" (rep. n. 83.865). L'articolo 9.2 di quest'ultimo contratto, infatti, prevede che *“Il presente contratto si intende risolto automaticamente allorché venisse meno, per qualsivoglia motivo, il contratto di diritto di superficie relativo al Parco Fotovoltaico, già stipulato in data odierna rep. 83864”*.

Conseguentemente, va, altresì, dichiarata l'intervenuta risoluzione dell'atto di “Costituzione di servitù” stipulato con atto pubblico del 07 giugno 2011, repertorio n. 83.865 e raccolta n. 13.458, rogato dal Notaio dott.ssa Persona_3 (CT), registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania (CT), il 23 giugno 2011 al n. 14807 serie 1/T, trascritto all'Agenzia del Territorio di ENNA in data 04 luglio 2011 ai nn. 4500, 4501 e 4502.

In base alla soccombenza, CP_2 va condannata al pagamento delle spese processuali in favore dei ricorrenti. Spese che si liquidano come in dispositivo, tenuto conto dei parametri medi previsti dal

D.M. 147/2022 per la fase di studio, per la fase introduttiva e per la fase decisionale e dei parametri minimi per la fase istruttoria/trattazione, non essendosi svolta attività istruttoria, e avendo riguardo a quanto previsto dalla II tabella allegata al D.M. n 55/2014 per le controversie con valore indeterminabile a complessità media.

Nulla va disposto in ordine alle spese nei rapporti processuali tra *CP_2* e *[...]*
Controparte_3 essendo la prima soccombente e la seconda contumace.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

DICHIARA risolto il contratto di costituzione di diritto di superficie e servitù di accesso e affitto di fondo rustico, stipulato con atto pubblico del 07 giugno 2011, repertorio n. 83.864 e raccolta n. 13.457, rogato dal Notaio dott.ssa *Persona_3* (CT), registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania (CT), il 17 giugno 2011 al n. 14279 serie 1/T, trascritto all'Agenzia del Territorio di Enna in data 22 giugno 2011 ai nn. 4256, 4257 e 4258;

DICHIARA, altresì, risolto il contratto di costituzione di servitù, stipulato con atto pubblico del 07 giugno 2011, repertorio n. 83.865 e raccolta n. 13.458, rogato dal Notaio dott.ssa *Persona_3* *[...]* T), registrato all'Agenzia delle Entrate di CATANIA (CT), il 23 giugno 2011 al n. 14807 serie 1/T, trascritto all'Agenzia del Territorio di Enna in data 04 luglio 2011 ai nn. 4500, 4501 e 4502;

CONDANNA *CP_2* al pagamento delle spese processuali in favore di *CP_1* in proprio ed in qualità di erede di *Persona_1* ed in favore di *Parte_1* *[...]* e di *Parte_2*, in qualità di eredi di *Persona_1* spese che si liquidano, in euro 8.991,00 per compensi, euro 286,00 per esborsi, oltre a spese generali, i.v.a. e c.p.a. come per legge;

CP_4 dispone in ordine alle spese nei rapporti processuali tra *CP_2* e *[...]*

Controparte_3

Così deciso in Enna, il 18 giugno 2026.

II GIUDICE

Dott. Claudio Escher

DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

EX ART. 15 D.M. 44/2011