



TRIBUNALE DI MASSA

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Massa, in composizione monocratica, in persona del Giudice Unico **dott. Domenico Provenzano**, ha pronunciato la presente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 700/2022 R.G.A.C. promossa da

Parte_1 **(Cod. Fisc. *C.F._1*)**

rappresentata e difesa dagli Avv.ti Corrado Raffaelli e Claudia Del Bene elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in sito in Carrara (MS) Piazza Matteotti n. 4

attrice

nei confronti di

CP_1 **(Cod. Fisc. *C.F._2* ed *Controparte_2* (Cod. Fisc. *C.F._3*)**

rappresentati e difesi dall'Avv. Giovanni B. Bertocchi, in virtù di procura agli atti, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Massa, Viale E. Chiesa n. 17

convenuti

Oggetto: risoluzione per inadempimento contrattuale e risarcimento danni

CONCLUSIONI

Per l'attrice (cfr. note scritte ex art. 127 ter c.p.c. depositate in sostituzione all'udienza di p.c. in data 18.04.2025):

“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, nella persona del designando Giudice unico, ogni diversa domanda, eccezione ed istanza disattesa, IN VIA PRINCIPALE: dichiarare che l’insieme di atti stipulati tra le parti del presente giudizio nelle date 1° giugno e 8 luglio 2019, tutti e sempre intitolati “contratto preliminare di compravendita affitto per comprare”, sono qualificabili come un atto complesso che unisce un contratto di comodato ed un contratto preliminare di vendita entro cinque anni e quindi dichiarare che entrambi i predetti contratti si sono tutti risolti in data 30 agosto 2020 o, al più tardi, il 2 marzo 2021, per fatto e colpa della parte comodataria e promissaria acquirente e così condannare congiuntamente e solidalmente i convenuti al rilascio dell’immobile sito nel territorio del Comune di Carrara e distinto al NCEU al foglio 69, part. 870 sub. 6 e dichiarare altresì il diritto di parte attrice a trattenere la somma di Euro quarantacinquemila ricevuta a titolo di caparra, disponendo pure le eventuali ulteriori restituzioni di legge; nonché, cumulativamente alla domanda che precede, condannare congiuntamente e solidalmente i convenuti al pagamento di Euro tremilasettecentocinquanta per i quindici mesi di godimento intercorsi dalla stipula del 1° giugno 2019 alla risoluzione del 30 agosto 2020, ovvero di Euro cinquemiladuecentocinquanta per i ventuno mesi al 2 marzo 2021, e altresì al pagamento di Euro milleottocento mensili, o della somma che sarà ritenuta di giustizia e se del caso liquidata in via equitativa, al risarcimento del danno per il mancato godimento da parte del proprietario, cui è corrisposta la detenzione sine titolo dei convenuti, dalla data del 30 agosto 2020 ovvero ancora dal 2 marzo 2021, sino all’effettivo rilascio, oltre rivalutazione ed interessi legali;

IN SUBORDINE, rispetto ad entrambe le precedenti domande cumulative:

dichiarare che l'insieme di atti stipulati tra le parti del presente giudizio nelle date 1° giugno e 8 luglio 2019 intitolati "contratto preliminare di compravendita affitto per comprare" sono qualificabili come un atto complesso che unisce un comodato ed un preliminare di contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile ex art. 23 del D.L. 12-9-2014 n. 133, conv. con mod. dalla L. 11-11-2014, n. 164, e quindi dichiarare che, dei predetti contratti, il secondo è nullo per mancata indicazione dell'elemento essenziale dell'oggetto, costituito dall'elemento essenziale della quota dei canoni imputata al corrispettivo per il godimento, e pure il contratto di comodato, in quanto ad esso collegato e così lui pure travolto dalla nullità del primo e per l'effetto disporre le reciproche restituzioni della somma di Euro quarantacinquemila ricevuta a titolo di acconto e caparra, da una parte, e il rilascio dell'immobile sito nel territorio del Comune di Carrara e distinto al NCEU al foglio 69, part. 870 sub. 6 dal comodatario al proprietario, dall'altra parte, e, cumulativamente alla domanda subordinata che precede, sempre per l'effetto condannare parte convenuta, in solido, eventualmente ex art. 2041 c.c., al pagamento di Euro milleottocento mensili, o della somma che sarà ritenuta di giustizia, anche in via equitativa, a titolo di risarcimento del danno per il mancato godimento da parte del proprietario, ed il corrispondente godimento sine titolo dei convenuti, dalla data del 1° giugno 2019 all'effettivo rilascio, nella misura che sarà ritenuta di giustizia, se del caso sotto forma di indennizzo secondo equità da determinarsi attraverso i parametri catastali, sempre oltre rivalutazione, quando dovuta, ed interessi, operando le opportune compensazioni tra le rispettive debenze."

Per i convenuti (cfr. note scritte ex art. 127 ter c.p.c. depositate in sostituzione dell'udienza di p.c. in data 18.04.2025):

"Voglia il Tribunale ill.mo di Massa, contrariis rejectis: - 1) in via preliminare estromettere il sig. Controparte_2 dalla presente causa non avendo lo stesso alcuna veste ed avendo agito unicamente quale procuratore del sig. CP_1 ; - 2) nel merito ed in ogni caso respingere le domande tutte avanzate dalla sig.ra Parte_1 per i motivi indicati in comparsa di costituzione; - in via riconvenzionale: - 3) qualificare i contratti stipulati fra le parti Parte_1 e CP_1 quali contratti preliminari di

*compravendita ad effetto anticipato, aventi ad oggetto la cessione di un immobile (capannone identificato al NCEU del comune di Carrara al fg. 69 part. 870 sub. 6), dichiarare gli stessi risolti per inadempimento grave della sig.ra **Parte_1**, condannando la stessa alla restituzione del doppio della caparra versata (come indicato in atti); - 5) in subordine condannare la sig.ra **Parte_1** alla restituzione integrale delle somme ricevute dal sig. **CP_1** somme tutte versate nell'ambito di un contratto "rent to buy" e tutte imputate pacificamente quale corrispettivo del prezzo di acquisto oltre ad interessi legali (come previsto dall'art. 23 comma 5 D.L. 113/2014); - 4) condannare in ogni caso la sig.ra **Parte_1** al pagamento delle opere (rifacimento di impianto elettrico) eseguite dal sig. **CP_1** sull'immobile di proprietà della prima; - 5) il tutto con vittoria di spese e competenze".*

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Parte_1 conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Massa, **CP_1** ed **Controparte_2**, deducendo:

di essere proprietaria del compendio immobiliare sito in Comune di Carrara e distinto al N.C.E.U. al foglio 69, part. 870 sub. 6, composto da una porzione di capannone e del suolo su cui è edificato, unita all'adiacente corte esclusiva, compendio alla stessa attribuito in forza del rogito divisionale tra la medesima attrice, **Parte_2** e [...]

CP_3, stipulato a ministero notaio **Per_1** in data 30.07.2019, atto con il quale era stata contestualmente costituita servitù di passo a favore del ridetto immobile;

di avere stipulato in data 01.06.2000 con i convenuti una scrittura privata denominata "contratto preliminare di compravendita affitto per comprare", con la quale si era pattuito il reciproco impegno a vendere, quanto alla stessa **Pt_1** e ad acquistare, quanto a questi ultimi, il bene *de quo* ed era stata stabilita la data del 31.07.2019, qualificata come perentoria ed essenziale, per la stipula dell'atto traslativo definitivo, per l'importo

complessivo concordato in € 465.000,00, di cui € 450.000,00 quale prezzo, € 15.000,00 per rimborso di IMU e TASI per i cinque anni della durata del contratto, e si era altresì convenuto il pagamento del suddetto complessivo importo quanto ad € 5.000,00 alla sottoscrizione della proposta d'acquisto (il 04.06.2019) a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo, € 40.000,00 in data 20.06.2019 a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo, € 2.500,00 mensili per la durata di cinque anni e dunque per un totale di Euro 150.000,00, sempre a titolo di acconto ed in conto prezzo, € 270.000,00 contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile di compravendita, quale saldo del prezzo;

che il *CP_1* le aveva versato la somma complessiva di € 40.000,00 a mezzo bonifici bancari;

che il 01.06.2019 la detenzione materiale dell'immobile era stata acquisita da quest'ultimo, in occasione della stipulazione della suindicata scrittura in pari data, recante la firma anche dell'altro convenuto, *Controparte_2*, qualificatosi talora come mandante di *CP_1* ed altre volte come il reale beneficiario;

che in data 08.07.2019 il medesimo accordo del 01.06.2019 veniva ripetuto e sottoscritto, oltre che, anche in tal caso, dall'Arcella, anche da *Parte_2* e [...] *CP_3*, quali comproprietari del compendio immobiliare in oggetto, affinché lo stesso accordo fosse per tutti vincolante ed a tutti opponibile.

che il 30.07.2019 era stato rogitato l'atto di divisione tra i comproprietari (*Parte_2*, *Controparte_3* e la stessa attrice);

che le parti si erano reciprocamente addebitate la responsabilità colposa per la mancata conclusione dell'atto traslativo, essendo il compendio immobiliare rimasto nella disponibilità del promissario acquirente;

che nel periodo luglio - agosto 2021 tra l'attrice e la società Top Group s.r.l. erano intercorse avanzate trattative per la locazione dell'immobile, non andate a buon fine per l'evidente la materiale indisponibilità del bene in capo alla proprietaria.

La *Pt_1* concludeva, pertanto, instando, in via principale, per la declaratoria della risoluzione degli atti sottoscritti in data 01.06.2019 e 08.07.2019 per fatto e colpa della parte comodataria e promissaria acquirente e per la conseguente condanna e solidale di entrambi i convenuti al rilascio dell'immobile, nonchè affinché fosse dichiarato il proprio diritto si trattenere la somma di € 45.000,00 ricevuta a titolo di caparra e fossero

disposte anche le eventuali ulteriori restituzioni di legge. Proponeva, inoltre, domanda volta alla condanna solidale dei convenuti al pagamento, in proprio favore, della somma di € 3.750,00 per ciascuno dei quindici mesi di godimento dell'immobile intercorsi dalla stipulazione della scrittura del 01.06.2019 fino alla risoluzione dell'accordo nella stessa trasfuso (30.08.2020), ovvero della somma di € 5.250,00 per ciascuno dei ventuno mesi intercorsi fino al 02.03.2021, ed al versamento di € 1.800,00 mensili, o della somma ritenuta di giustizia, se del caso liquidata in via equitativa, a titolo di risarcimento del danno per il mancato godimento da parte del proprietario, oltre rivalutazione ed interessi legali. In via subordinata, chiedeva dichiararsi che i suindicati atti negoziali stipulati il 01.06.2010 e il 08.07.2019 fossero qualificabili come unico accordo complesso*, e la nullità del secondo per omessa menzione dell'oggetto, con la condanna alle conseguenti reciproche restituzioni (quella della somma di quarantacinquemila ricevuta a titolo di acconto e caparra e quella al rilascio dell'immobile), nonché, cumulativamente alla predetta domanda subordinata, la condanna dei convenuti, in solido, eventualmente ex art. 2041 c.c., al pagamento di € 1.800,00 mensili, o del diverso importo ritenuto di giustizia, anche in via equitativa, a titolo di risarcimento del danno per il mancato godimento dell'immobile da parte della proprietaria e per il corrispondente godimento *sine titulo* dei convenuti intercorso dal 01.06.2019 fino all'effettivo rilascio, nella misura ritenuta di giustizia, oltre rivalutazione, quando dovuta, ed interessi; tutto ciò operando le opportune compensazioni tra le rispettive debenze ritenute sussistenti, con condanna della parte che fosse risultata tenuta al pagamento dell'importo differenziale tra quelli oggetto delle contrapposte obbligazioni.

Si costituivano i convenuti, resistendo nel merito alle avverse pretese, deducendo: che la volontà del CP_1 era stata quella di procedere all'acquisto del compendio immobiliare al fine di destinarlo a sede dell'attività di Arcaboat s.r.l. (società di cui lo stesso era amministratore), essendo l'intesa intercorsa qualificabile come di affitto a riscatto cosiddetto "*rent to buy*", con previsione della stipulazione del contratto definitivo di compravendita entro la data del 31.07.2019; che, contestualmente alla sottoscrizione del primo contratto preliminare e dopo il versamento della somma di € 5.000,00 da parte del CP_1 quest'ultimo era stato immesso nel possesso materiale dell'immobile con la consegna delle chiavi;

che, nonostante la volontà del CP_1 di dar corso al trasferimento definitivo, l'atto notarile non era stato stipulato;

che, nel mese di luglio 2019, era emersa una irregolarità fra il titolo abilitativo e la planimetria catastale, con regolarizzazione in data 25.07.2019, essendo stato in seguito, il 30.07.2019, stipulato l'atto di divisione con il quale alla Pt_1 era stata attribuita la piena proprietà dell'immobile oggetto di giudizio ed era stata costituita servitù di passo carrabile su area di proprietà di Parte_2 ed a favore del subalterno di proprietà della stessa attrice;

che prima della regolarizzazione catastale l'immobile aveva la destinazione a magazzino (C2) e successivamente era stato classificato come destinato all'esercizio di attività artigianale (C3);

che, nelle more, il CP_1 aveva effettuato dei lavori di ripristino dell'interno, provvedendo alla eliminazione di manufatti non regolari (spogliatoi) e al rifacimento degli impianti elettrici occorrenti alla ditta Arcaboat s.r.l.;

che proprio nel corso dell'esecuzione dei lavori di impiantistica, in occasione di talune precipitazioni atmosferiche, era stata riscontrata la presenza di copiose infiltrazioni dalla copertura in pannelli di cemento amianto (onduline) ed a causa del perdurare di tali infiltrazioni vi erano stati dei distacchi di calcestruzzo dalle travi in cemento armato di copertura, essendo caduto del pulviscolo di amianto dalla copertura in onduline (in cemento amianto), con conseguente impossibilità di usufruire degli spazi interni, situazione resa nota all'attrice tramite lettera raccomandata datata 24.01.2020;

che nel periodo gennaio-febbraio 2020, il fratello dell'attrice, Parte_2, aveva chiuso con catena e lucchetto uno dei due accessi al fondo, peraltro quello più agevole, in quanto atto a consentire con la movimentazione di automezzi pesanti lo spostamento delle imbarcazioni nel piazzale di pertinenza dell'immobile oggetto di giudizio, secondo le esigenze della suddetta Arcaboat s.r.l., cui essa avrebbe dovuto essere destinato;

di aver chiesto, con missiva del 27.02.2022 a firma del proprio legale, a Parte_2 l'apertura del passo carraio, senza ottenere riscontro;

che la somma complessivamente versata all'attrice risultava pari ad € 50.000,00 in forza dei seguenti pagamenti: € 5.000,00 contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare a titolo di caparra confirmatoria, € 40.000,00 con bonifico in data 08.07.2019

(a titolo di ulteriore caparra confirmatoria), € 5.000 con due distinti bonifici di € 2.500 ciascuno (rispettivamente in data 18.10.2019 e 2.12.2019);

che il convenuto Arcella aveva agito quale procuratore del convenuto **CP_1** unica effettiva controparte contrattuale della **Pt_1** non avendo quindi fondamento giustificativo di sorta l'evocazione in giudizio dell'Arcella;

che tramite missive dei legali del **CP_1** ed in sede di procedura di mediazione l'attrice era giunta a conoscenza dei vizi relativi all'immobile;

che il rifiuto da parte del **CP_1** di procedere alla stipulazione del rogito di compravendita era giustificato, avendo egli diritto di ricevere un immobile conforme agli accordi, privo dei vizi denunciati e con i passi carrabili praticabili ai fini del pieno utilizzo del bene, a fronte del rifiuto da parte del fratello dell'attrice di rilasciare l'autorizzazione all'esercizio del passaggio, non essendosi mai quest'ultima attivata per procurare, a tal fine, il consenso dello stesso **Parte_2** .

I convenuti concludevano, pertanto, instando, in via preliminare, per l'estromissione dell' **CP_2** dal giudizio e, nel merito, per il rigetto di tutte le avverse pretese, nonché, in via riconvenzionale, previa qualificazione degli accordi conclusi *inter partes* quali contratti preliminari di compravendita ad effetto anticipato, affinché venisse dichiarata la risoluzione degli stessi per grave inadempimento della **Pt_1** quale promittente alienante, con condanna della medesima alla restituzione del doppio della caparra percepita; in subordine, per la condanna della stessa attrice alla restituzione integrale delle somme ricevute dal **CP_1** ed rimborso delle spese sostenute per le opere eseguite da quest'ultimo sull'immobile.

La causa, istruita in forma documentale e mediante l'assunzione di prove testimoniali, è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate con note ex art. 127 ter c.p.c. depositate in sostituzione dell'udienza del 18.04.2025, come in epigrafe trascritte, all'esito del deposito di comparse conclusionali e memorie di replica entro i termini all'uopo concessi.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Ricostruita la materia del contendere nei termini sin qui delineati, in via preliminare, appare opportuno riservare brevi cenni sul contratto preliminare di vendita ed il contratto

cosiddetto “*rent to buy*”. Il contratto preliminare, come è noto, è contratto in forza del quale una parte si obbliga a vendere e l'altra ad acquistare un determinato bene immobile. Viceversa, il *rent to buy* è tipo di contratto disciplinato (D.L. 133/2014 convertito in Legge 164/2014) con il quale il proprietario/concedente consegna fin da subito l'immobile al conduttore/futuro acquirente, il quale corrisponde un canone che può essere imputato in tutto o in parte a prezzo, in base all'accordo tra le parti; essendo rimessa al conduttore la facoltà di decidere, entro un determinato termine, se acquistare il bene, detraendo in tal caso dal prezzo i canoni già pagati. Tale contratto è strutturato con una prima fase che è quella della concessione dell'utilizzo del bene ed una seconda fase, eventuale, che si risolve nel trasferimento della proprietà dell'immobile dal concedente al conduttore. La normativa in esame, infatti, non prevede un obbligo reciproco delle parti di concludere l'atto di vendita, né un automatico trasferimento del bene al termine del periodo concordato di utilizzo dello stesso.

Dall'interpretazione dell'accordo trasfuso nelle scritture stipulate fra le parti, si evince come lo stesso sia qualificabile quale contratto preliminare ad effetti anticipati (essendo stato il promissario acquirente già immesso nella detenzione dell'immobile) e ciò in quanto, non risultando concordato il pagamento di un canone di locazione quale corrispettivo del godimento concesso al promissario acquirente, tale disciplina pattizia vale a differenziare, sotto il profilo funzionale, il medesimo congegno negoziale dal contratto cd. *rent to buy*, configurandosi quale significativo elemento distintivo proprio la previsione di cui all'art. 1 delle ridette scritture, ovvero la promessa di vendere e la promessa di comprare, rispettivamente rese dai contraenti, dovendosi escludere che sia stata pattuita la mera facoltà del detentore di acquistare la proprietà dell'immobile; per altro verso, l'analitica previsione di *tranches* e di termini di pagamento in funzione di frazionamento dell'obbligo solutorio relativo al prezzo di compravendita consente ragionevolmente di escludere che il congegno negoziale abbia comportato la conclusione di un comodato, dovendosi la concessione della detenzione anticipata del bene porre in relazione all'effetto traslativo divisato, evidentemente voluto dai contraenti a titolo oneroso.

Quanto, poi, al soggetto identificabile come promissario acquirente, dall'esame delle due scritture sottoscritte fra le parti (si veda l'epigrafe la parte trasfusa in calce delle stesse, laddove venne apposta la dicitura “per CP_1”, seguita dalla sottoscrizione

dell'Arcella) e dal comportamento concludente tenuto dal CP_1 (attraverso i versamenti delle somme di denaro concordate dal medesimo effettuati a favore della odierna attrice), si desume come l'unica ed effettiva *"parte promissario acquirente"* fosse, per l'appunto, soltanto il CP_1 (secondo quanto ivi espressamente precisato), essendo l'Arcella intervenuto in veste di rappresentante di quest'ultimo, avendo agito in nome e per conto dello stesso, spendendone il nome. Non osta a quanto appena evidenziato il fatto che quest'ultimo abbia ricevuto le chiavi dell'immobile promesso in vendita e risulti essere il liquidatore di Arcaboat s.r.l., società cui l'immobile promesso in vendita avrebbe dovuto essere destinato, non valendo l'eventuale assunzione della stessa società della veste di acquirente in sede di stipulazione dell'atto traslativo definitivo, così come l'eventuale successivo trasferimento alla medesima, da parte del CP_1 della proprietà dell'immobile a escludere che, in riferimento alla promessa di vendita, l CP_2 abbia agito, come già chiarito, quale mero rappresentante di quest'ultimo, secondo quanto del resto è dato evincere sia dal contratto preliminare del 01.06.2019, sia da quello del 08.07.2019.

Tanto chiarito in punto di diritto, dall'esperita istruttoria è emersa l'infondatezza della domanda principale della Pt_1 che va pertanto rigettata, essendo stata confermata la presenza dei vizi lamentati dai convenuti. In particolare, dalla deposizione del teste Testimone_1 è emerso riscontro dell'inadeguatezza dell'impianto elettrico, delle perdite da percolamento manifestatesi all'interno dell'edificio, delle infiltrazioni di acqua piovana, del distacco cemento dai travi del tetto e del deterioramento della copertura del medesimo; mentre i testi Testimone_1 , Testimone_2 , Tes_3 , Testimone_4 hanno confermato la presenza di un cancello chiuso a chiave che impediva l'esercizio del passaggio sul lato verso monti.

Alla luce delle emergenze istruttorie, risulta pertanto provato che l'attrice non abbia adempiuto alle obbligazioni gravanti sulla stessa: in primo luogo ha promesso in vendita un bene affetto da vizi, in contrasto con la garanzia prestata ai sensi dell'art. 3 circa l'idoneità degli impianti e delle dotazioni di sicurezza (ivi indicati come *"in perfetta regola e a norma di legge, così come la relativa documentazione tecnica, amministrativa inerente i relativi collaudi e le relative certificazioni"*), avendone la promittente alienante, in difetto, esplicitamente assunto *"ogni più ampia garanzia personale in merito"*); essendo stato il promissario acquirente costretto a provvedere al rifacimento

dell'impianto elettrico. In secondo luogo, la medesima **Pt_1** non ha dato dimostrazione di essersi adoperata a tutela del promissario acquirente in riferimento la turbativa dell'esercizio della servitù di passaggio conseguente al comportamento di suo fratello **Parte_2**. Sebbene ella non sia stata l'autrice materiale della molestia relativa alla suddetta servitù, già costituita a favore dell'immobile promesso in vendita, la stessa ebbe infatti a garantire espressamente, all'art. 2. *“la piena proprietà nonché l'integrale possesso e disponibilità delle porzioni immobiliari in oggetto”*; essendosi quindi assunta, per l'appunto, l'obbligo di evitare al promissario acquirente turbative del pieno godimento dell'immobile secondo la sua destinazione d'uso ed in conformità alle facoltà pertinenti al diritto dominicale, quali convenzionalmente costituite, tale dovendosi ragionevolmente considerare, per l'appunto, quella derivata dalla condotta del fratello **Parte_2**, preclusiva dell'esercizio della servitù di passo, anche carraio, in favore dell'immobile promesso in vendita, in particolare ai fini della movimentazione di mezzi pesanti, in conformità alle esigenze di Arcaboat s.r.l., alla quale è incontroverso lo stesso immobile avrebbe dovuto essere destinato, per lo svolgimento di attività di rimessaggio di imbarcazioni (il cui trasporto necessita evidentemente di mezzi di grosse dimensioni).

Risulta *per tabulas* che il **CP_1** inviò alla promittente venditrice, a mezzo lettera raccomandata A/R a firma del proprio legale del 04.08.2020, diffida ad adempiere, intimando di rendere l'immobile promesso in vendita conforme a legge ed alla destinazione d'uso dello stesso, segnatamente mediante rimozione delle onduline della copertura in cemento amianto, sistemazione dell'impermeabilizzazione e della tenuta delle canalette laterali, nonché mediante l'esecuzione di trattamento delle travi ammalorate in calcestruzzo, dichiarando contestualmente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1454 c.c., l'intenzione di risolvere il contratto preliminare di vendita in caso di omessa ottemperanza a quanto intimato (cfr. docc. 12-13 dimessi a corredo della comparsa di costituzione); diffida che non risulta aver sortito esito di sorta, salva la contestazione, da parte della **Pt_1** inerente a non meglio precisate opere edili abusive e non autorizzate realizzate nell'immobile dal promissario acquirente, con contestuale invito al medesimo rivolto per la fissazione della data del rogito notarile, in virtù di successiva lettera raccomandata A/R del 07.08.2020 (cfr., rispettivamente, docc. 7 e 8 allegati alla citazione).

Alla luce di quanto sin qui esposto, anche a prescindere dall'effetto risolutivo *ope legis* fondato sull'art. 1454 c.c., in riferimento alla richiamata diffida ad adempiere del 04.08.2020, l'inadempimento dell'attrice – peraltro emerso allorchè il **CP_1** aveva già versato alla stessa acconti per ben 45.000,00 sul prezzo di acquisto, nel rispetto delle scadenze e delle modalità pattuite, e del resto confermato all'esito del giudizio - si configura di gravità tale da giustificare, ex artt. 1453 c.c. e 1455 c.c., la risoluzione del vincolo contrattuale per fatto e colpa della stessa; dovendosi la successiva diffida ad adempiere inviata dalla **Pt_1** a mezzo del proprio legale, con raccomandata A/R del 24.12.2020, considerare priva di effetti, trattandosi di iniziativa assunta allorchè la risoluzione della promessa di vendita era ormai già intervenuta (cfr. docc. 11 e 12 allegati alla citazione). Ne discende, in primo luogo, ai sensi dell'art. 1385 c.c., la condanna della **Pt_1** al versamento, in favore del **CP_1** della somma di € 90.000,00, corrispondente al doppio di quanto pagato da quest'ultimo a titolo di caparra confirmatoria (€ 45.000,00). Al riguardo, va precisato che, l'importo complessivamente corrisposto dal predetto convenuto alla promittente alienante deve ritenersi pari ad € 45.000,00, il cui pagamento – previsto a titolo di acconto prezzo e di caparra confirmatoria (ai sensi dell'art. 8 della scrittura del 01.05.2019 e dell'art. 9 della scrittura del 08.07.2019) - risulta attestato dalle contabili relative ai bonifici bancari dimessi a corredo della citazione sub docc. 4; evincendosi prova dell'avvenuto versamento anche dell'ulteriore importo di € 5.000,00 a titolo di ulteriore acconto il fatto che esso sia stato indicato, in entrambi i contratti preliminari, come corrisposto “*all'atto della firma*” della medesima promessa di vendita, integrando tale dichiarazione quietanza del pagamento *de quo*, essendo stato il relativo accordo, per l'appunto, effettivamente siglato attraverso le sottoscrizioni dei contraenti (più precisamente, della promittente alienante e del rappresentante promissario acquirente, per quanto dianzi chiarito), assumendo, in quanto tale, efficacia confessoria circa la ricezione del suddetto ulteriore importo (essendo resa alla controparte, in persona del suo rappresentante); con la conseguenza che l'*accipiens* quietanzante non è ammesso alla prova contraria per testi o per presunzioni, salvo che dimostri, in applicazione analogica dell'art. 2732 c.c., che il rilascio della quietanza è avvenuto per errore di fatto o per violenza, o salvo che se ne deduca la simulazione, dovendo quest'ultima nel rapporto tra le parti essere provata mediante contro dichiarazione scritta (cfr., *ex plurimis*, Cass. n. 20520/2020).

Alla risoluzione del contratto preliminare *inter partes* segue, a carico della promittente venditrice, l'obbligo restitutorio dell'art. 1458 c.c. avente ad oggetto tale ultima somma (€ 5.000,00) dalla medesima percepita in conto prezzo, oltre al pagamento del doppio della caparra confirmatoria (ricevuta per € 45.000,00). Non può essere riconosciuta la rivalutazione monetaria delle suddette somme, costituendo esse oggetto di debito di valuta. In conformità alla giurisprudenza della Suprema Corte, in particolare, *“con riguardo ad un contratto preliminare di compravendita l'obbligazione del promittente venditore di restituire al promissario acquirente la somma di denaro ricevuta come acconto-prezzo, a seguito della risoluzione del contratto preliminare, configura un debito di valuta, avente per oggetto la prestazione pecuniaria originaria, del tutto distinto dal risarcimento del danno spettante in ogni caso all'adempiente”*; di modo che *“tali restituzioni non sono soggette a rivalutazione monetaria, se non nei termini del maggior danno rispetto a quello ristorato con gli interessi legali di cui all'art. 1224 c.c., che va, peraltro, provato dal richiedente”* (cfr. Cass. n. 32536/2022). Nel caso di specie, non risulta fatta fa valere da parte convenuta azione risarcitoria di sorta in riferimento all'ipotetico maggior danno ai sensi dell'art. 1224 c.c., comma 2, in difetto di assolvimento persino del relativo onere assertivo sul punto.

In forza del disposto di cui al succitato art. 1458 c.c., va dichiarato l'obbligo di rilascio dell'immobile promesso in vendita, la cui detenzione in capo al promissario acquirente risulta priva di causa e quindi indebita (ex art. 2033 c.c.), in virtù dell'effetto risolutivo attinente al contratto preliminare di compravendita, essendo appena il caso di precisare che l'adempimento di tale obbligo non potrà che comportare l'esigenza di collaborazione da parte della Pt_1 (e/o del di lei fratello) a tal fine, qualora la liberazione del piazzale dalle imbarcazioni e dai mezzi ivi ricoverati dovesse effettivamente necessitare dell'utilizzo del passaggio da e verso la Via Galilei, del quale è stata contestata la chiusura quale circostanza giustificativa della domanda di risoluzione *ipso iure* fatta valere in via riconvenzionale; non mettendo conto in questa sede specifico accertamento al riguardo, trattandosi di questione afferente alla fase esecutiva relativa alla presente sentenza. In tale contesto, non può trovare accoglimento la pretesa dell'attrice volta al riconoscimento di indennità di occupazione in riferimento alla dedotta detenzione *sine titolo* dell'immobile da parte del promissario acquirente (parametrata al valore locativo del bene o da liquidare secondo equità) per il periodo successivo alla

verificazione dell'effetto risolutivo relativo al contratto preliminare di compravendita. Siffatta pretesa, in primo luogo, risulta infatti spiegata sul presupposto dell'effetto risolutivo invocato dalla medesima **Pt_1** – fondato, per quanto dianzi evidenziato, sull'omesso riscontro ad opera della controparte alle diffide ad adempiere di cui alle lettere raccomandate A/R a firma del proprio legale del 07.08.2020, del 24.12.2020 e del 10.02.2021 (cfr. docc. 8 e 11 allegati alla citazione) – mentre l'effetto risolutivo cui è dovuta la perdita di efficacia della promessa di vendita immobiliare oggetto di giudizio risulta essere, piuttosto, in virtù della presente decisione, quello conseguente alla mancata ottemperanza da parte della stessa promittente alienante alla diffida ad adempiere inviatale in nome e per conto del promissario acquirente con raccomandata A/R del 04.08.2026, pervenuta alla destinataria il 06.08.2020 (cfr. docc. 12-13 allegati alla comparsa di costituzione). Risulta, del resto, che il **CP_1** già a mezzo di raccomandata A/R del 24.09.2020 inviata dal proprio legale, chiese di rendere disponibile il passaggio ostruito con la chiusura del cancello mediante lucchetto proprio onde poter liberare il fondo dalle imbarcazioni ivi ricoverate, pertinenti all'attività di Arcaboat s.r.l., occorrendo a tal fine l'utilizzo di mezzi (autogru e mezzi di trasporto) di grosse dimensioni, richiesta rimasta priva di riscontro. Va poi considerato che, anche se così non fosse, in difetto di espresso atto di costituzione in mora volto al rilascio dell'immobile antecedente all'introduzione del presente giudizio, a fronte delle reciproche contrapposte pretese, l'omesso rilascio da parte del promissario acquirente può considerarsi giustificato, ex art. 1460 c.c., a fronte del mancato pagamento della somma corrispondente al doppio della caparra già percepita, essendo occorso un titolo giudiziale al fine di dirimere il contrasto tra le parti e definire le reciproche pretese. Va del resto escluso che l'indennità in questione possa essere pretesa ex art. 2041 c.c. (disposizione pure richiamata in tale contesto dalla difesa della **Pt_1**, non potendo l'azione di ingiustificato arricchimento considerarsi ammissibile qualora sia esperita in via subordinata o alternativa rispetto ad altra azione tipica prevista dall'ordinamento a tutela del depauperato e dal medesimo effettivamente proposta nel contesto del medesimo giudizio; ciò in quanto, ai fini del rispetto della condizione della sussidiarietà, cui è soggetta (ex art 2042 c.c.) l'azione di ingiustificato arricchimento, occorre che sia carente *ab origine* il titolo giustificativo dell'azione principale, non essendo invece proponibile ove quest'ultima – nella fattispecie quella risarcitoria, avendo al riguardo

l'attrice espressamente allegato, già *in limine litis*, il “*danno per il mancato godimento da parte del proprietario*” (cfr. conclusioni trascritte in citazione e ribadite con le note ex art. 127 ter c.p.c. depositate in sostituzione dell'udienza del 18.04.2025) - risulti semplicemente infondata, come per l'appunto nella caso in esame; non essendo l'azione ex art. 2041 c.c. esperibile, in definitiva, qualora l'interessato, alla stregua di una valutazione da compiersi in astratto (prescindendo quindi dal suo esito concreto), disponga di un'azione tipica diretta al ristoro del pregiudizio subito (cfr., *ex plurimis*, Cass. n. 6735/2024, Id. n. 5396/2014, Cass. SS.UU. n. 9531/1996), tale essendo, per l'appunto, quella risarcitoria, nel caso in questione contestualmente spiegata dalla medesima attrice.

Per il periodo antecedente all'effetto risolutivo, invece, la detenzione dell'immobile da parte del promissario acquirente – pacificamente avvenuta fin dal 01.06.2019, per quanto attestato dalla scrittura in pari data - ebbe evidentemente fondamento nell'accordo intercorso *inter partes* e non può che ritenersi a titolo gratuito, in difetto di previsione di corrispettivo di sorta per il godimento dell'immobile concesso nella scrittura appena richiamata, così come in quella successiva del 08.07.2019 (cfr. docc. 1 e 2 prodotti a corredo della citazione).

Quanto alla domanda riconvenzionale tesa al pagamento delle spese sostenute per le opere di rifacimento dell'impianto elettrico, seppur suffragata da supporto probatorio – in relazione all'effettività dell'esborso per l'acquisto dei relativi materiali (cfr. docc. 4 allegati alla citazione), in disparte la questione concernente la necessità o meno di quell'intervento, assorbita dalle considerazioni seguenti - essa non può trovare accoglimento, in primo luogo in quanto attinente a spese a tale titolo gravanti su soggetto estraneo al giudizio (la suindicata Arcaboat s.r.l., cui risultano intestate le fatture emesse in riferimento ai suddetti materiale) ed anche in quanto alternativa rispetto alla domanda volta alla condanna della Pt_1 al pagamento del doppio della caparra confirmatoria dalla medesima a suo tempo percepita. Lo strumento della caparra confirmatoria ha come finalità quella di realizzare la liquidazione del danno in via anticipata e forfettaria, potendo tuttavia l'avente diritto ai sensi dell'art. 1385 comma 3 c.c. rinunciare alla speciale tutela apprestata dal comma 2 della stessa disposizione (che, ove sia invece operante determina l'estinzione *ope legis* di tutti gli effetti giuridici del contratto e dell'inadempimento stesso) e chiedere, piuttosto, la declaratoria della

risoluzione giudiziale per inadempimento ed il risarcimento ordinario secondo le regole ordinarie, trattandosi di rimedi alternativi e non cumulabili tra loro. Invero, la domanda di restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata – con la quale il contraente che l'abbia formulata manifesta la chiara ed inequivoca intenzione di accettare la relativa somma a titolo di forfettaria ed omnicomprensiva liquidazione di ogni danno conseguente all'inadempimento della controparte, tanto che, per effetto della sua formulazione, deve escludersi persino il riconoscimento della rivalutazione monetaria sulla somma capitale a tale titolo pretesa (cfr. Cass. n. 12124/1992, Id. n. 28573/2013) - è strutturalmente incompatibile con quella diretta ad ottenere il risarcimento dei danni; ciò comporta che il contraente inadempiente è in tal caso tenuto soltanto alla restituzione della caparra (e non del suo doppio), in quanto qualora la parte non inadempiente, invece di recedere dal contratto, preferisca domandarne la risoluzione, ai sensi dell'art. 1385 comma 3 c.c., la restituzione di quanto versato a titolo di caparra è dovuta dalla parte inadempiente quale effetto della risoluzione stessa, in conseguenza della caducazione della sua causa giustificativa, trattandosi di statuizione ricollegabile agli effetti restitutori (ex art. 1458 c.c.) propri della risoluzione negoziale come conseguenza del venir meno della causa della corresponsione (cfr., *ex plurimis*, Cass. n. 11012/2018). L'accoglimento della domanda tesa al pagamento del doppio della caparra (prioritaria ed assorbente rispetto a qualsivoglia azione risarcitoria), pertanto, non può che comportare nel caso in esame il rigetto della pretesa - di natura risarcitoria, ove finalizzata al ristoro di oneri economici sostenuti per rimediare a vizi o difformità dell'immobile - volta al rimborso delle spese effettuate dal promissario acquirente per il rifacimento dell'impianto elettrico. Qualora, poi, la domanda in esame venisse qualificata in funzione di mera rifusione dell'esborso sostenuto per l'ipotetico miglioramento da quest'ultimo apportato (attraverso, per l'appunto, il rifacimento dell'impianto elettrico), andrebbe comunque rimarcato che, in conformità a consolidata giurisprudenza, colui che abbia acquistato la disponibilità materiale di un immobile a titolo di esecuzione anticipata di un contratto preliminare non può affatto essere considerato possessore, ma mero detentore qualificato dello stesso; conseguendo da ciò che, una volta venuti meno gli effetti del contratto preliminare, al promissario acquirente non spetta né il diritto all'indennità per i miglioramenti previsto dall'art. 1150 c.c., né quello di ritenzione previsto dall'art. 1152 c.c., diritti attribuiti dalla legge unicamente al possessore di buona

federe, e non anche al detentore, ancorché qualificato, trattandosi di previsioni normative non applicabili in via analogica a quest'ultimo (cfr. Cass. n. 6489/2011, conf. Id. n. 17245/2010, n. 5948/2005, n. 13316/2015). Peraltro, anche ove si trattasse di occupazione dell'immobile riconducibile al possesso, a norma dell'art. 2040 c.c. il diritto al rimborso delle spese affrontate per (ipotetici) miglioramenti dell'immobile potrebbe sorgere soltanto a seguito della riconsegna dello stesso alla proprietaria-promittente venditrice (cfr. Cass. n. 17888/2009, Id. n. 18651/2004), riconsegna che, per quanto sin qui chiarito, non risulta ancora intervenuta.

In considerazione dei profili di parziale reciproca soccombenza, le spese processuali vengono compensate tra le parti nella misura di 1/3, con condanna della **Pt_1** sulla quale grava la prevalente soccombenza, alla rifusione in favore dei convenuti dei restanti 2/3 di dette spese, che in tale ultima ridotta misura si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Massa, in composizione monocratica, definitivamente decidendo nella causa in epigrafe, ogni diversa e contraria domanda, eccezione e deduzione disattesa provvede come di seguito:

- Rigetta le domande spiegate da **Parte_1** .

In accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dal convenuto **CP_1** , dichiara la risoluzione, per grave inadempimento della predetta attrice, del contratto preliminare di compravendita *inter partes* e, per l'effetto, condanna **Parte_1** al pagamento, in favore del medesimo **CP_1** , ex art. 1385 comma 2 c.c., della somma di € 90.000,00, corrispondente al doppio della caparra versata alla promittente venditrice, nonché, ex art. 1458 c.c., di quella di € 5.000,00, a titolo di restituzione dell'ulteriore acconto sul prezzo di vendita già corrisposto, oltre interessi legali maturati sulle stesse somme con decorrenza dalle date dei relativi versamenti fino al saldo effettivo.

- Compensa nella misura di 1/3 le spese processuali, condannando **Parte_1** alla rifusione in favore dei convenuti delle spese di lite, che, in tale ultima ridotta misura, si liquidano in € 9.402,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali ed

oltre I.V.A. e C.P.A. , se dovuti come per legge.

Così deciso in Massa, il 10.02.2026

Il Giudice

dott. Domenico Provenzano

.....