



R E P U B B L I C A I T A L I A N A
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile

Il **Tribunale di Messina**, seconda sezione civile, in persona del Giudice monocratico, **dott.ssa Emanuela Lo Presti** ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **1027/2020** R.G., introitata per la decisione all'udienza di discussione orale del 12 febbraio 2026, ai sensi del novellato art. 281 *sexies*, comma 3, c.p.c.

promossa da

Parte_1 (C.F. **C.F._1** , **[...]**
Parte_2 (C.F. **C.F._2**), rappresentati e difesi dall'avv. Giuseppe Melita, giusta procura in atti,

attori

contro

Controparte_1 (p. iva **P.IVA_1** , in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Ernesto De Luca e Paolo De Luca, giusta procura in atti,

convenuta

e nei confronti di

CP_2 (C.F. **C.F._3**), nato a Firenze, il 03.10.1969, **Controparte_3** (C.F. **C.F._4**), nata in Germania, il 31.08.1976,

convenuti contumaci

avente ad oggetto: risoluzione contratto; azione revocatoria.

In fatto ed in diritto

Con atto di citazione, notificato in data 20.02.2020, **Parte_1** e **Parte_2** premesso di aver stipulato con la **Controparte_1** un preliminare di vendita, in data 03.06.2004, avente ad oggetto la proprietà di un appartamento, ubicato al 1° piano, e di un garage, nel costruendo fabbricato, che doveva sorgere in Nizza di Sicilia, Via Comandante Todaro 68, e di essere stati immessi nel possesso degli stessi in data 14.08.2006, hanno agito in giudizio nei confronti di quest'ultima, contestando la mancata stipulazione del contratto definitivo a causa dell'inadempimento del promittente venditore, il quale ha taciuto sull'esistenza di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli e sulla carenza di regolarità edilizia, nonché venduto, successivamente alla sottoscrizione del preliminare, il garage promesso in vendita ad altro soggetto, **CP_2** figlio della legale rappresentante e liquidatrice della società convenuta. Hanno, altresì, esposto di aver subito un ordine di rilascio del garage in data 19.02.2020 da parte del nuovo acquirente e contestato l'esistenza di un accordo fraudolento a

loro danno volto a privare progressivamente la società di ogni bene, mediante la stipula di atti di trasferimento immobiliare in favore della liquidatrice, del figlio, della sorella e della nuora. Hanno, quindi, chiesto la declaratoria di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento della società convenuta, diffidata in più occasioni alla stipula dell'atto pubblico, previa esecuzione dei lavori non ancora ultimati e rimozione dei danni riscontrati all'interno della cucina dell'appartamento, e la condanna della stessa alla restituzione degli acconti ricevuti, pari ad € 75.887,02, oltre al risarcimento del danno subito a causa della mancata stipula del definitivo e per la presenza di danni strutturali ai locali. In relazione alla domanda risarcitoria proposta, gli attori hanno altresì agito in giudizio chiedendo la declaratoria di inefficacia *ex art. 2901 c.c.* degli atti di trasferimento immobiliare posti in essere dalla *Controparte_1* in favore di *CP_2* con atto in Notar *Per_1* del 12.10.2016, registro generale n. 27847, registro particolare n. 21497, avente ad oggetto i garage, identificati in Catasto del Comune di Nizza di Sicilia, al fg. 8, part. 1366, sub. 49 e 50 e della moglie di quest'ultimo, *Controparte_3*, con atto in Notar *Per_1* del 12.04.2018, registro generale n. 8738, registro particolare n. 6662, avente ad oggetto l'appartamento censito in Catasto del Comune di Nizza di Sicilia, al fg. 8, part. 1366, sub. 56.

La *Controparte_1*, costituendosi in giudizio, ha in via preliminare eccepito la nullità della citazione per mancato rispetto dei termini a comparire e l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, nonché l'incompetenza funzionale del Tribunale adito in favore della sezione specializzata per l'impresa. Nel merito, ha eccepito la prescrizione delle domande e contestato la fondatezza, chiedendo, in via riconvenzionale, la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento dei promittenti acquirenti rispetto la richiesta di stipula del contratto definitivo trasmessa nel gennaio 2013, con condanna al risarcimento dei danni subiti per la perdita di valore degli immobili e l'illegittima occupazione degli stessi fino al rilascio.

CP_2 e *Controparte_3* non si sono costituiti in giudizio e ne va, pertanto, dichiarata la contumacia.

Rinnovata la citazione, concessi i termini di cui all'art. 183, comma VI, c.p.c., in assenza di attività istruttoria il giudizio è stato rinviato per la precisazione delle conclusioni e per la discussione orale *ex art. 281 sexies c.p.c.* all'udienza del 4 dicembre 2025, all'esito della quale il Giudice ha assunto la causa in decisione ai sensi dell'art. 281 *sexies*, comma 3, c.p.c.

Va, preliminarmente, rigettata l'eccezione di improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della procedura di mediazione, imposta ai sensi del comma 6 ter dell'art. 3 del D.L. 23 febbraio 2020, n. 6, introdotto dal comma 1 *quater* dell'art. 3 del D.L. 30 aprile 2020, n. 28, trattandosi di disciplina entrata in vigore dopo l'introduzione del presente giudizio, avvenuta con la notifica dell'atto di citazione in data 20.02.2020.

Parimenti infondata è l'eccezione di incompetenza territoriale formulata dalla [...]

Controparte_1 in favore del Tribunale di Catania, sezione specializzata per l'impresa.

Sul punto, occorre in primo luogo rilevare che, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.lgs. n. 168/2003, come modificato con D.L. n. 1/2012, *“le sezioni specializzate sono altresì competenti, relativamente alle società di cui al libro V, titolo V, capi V, VI e VII, e titolo VI, del codice civile, ... per le cause e i procedimenti: a) relativi a rapporti societari ivi compresi quelli concernenti l'accertamento, la costituzione, la modificazione o l'estinzione di un rapporto societario, le azioni di responsabilità da chiunque promosse contro i componenti degli organi amministrativi o di controllo, il liquidatore, il direttore generale ovvero il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nonché contro il soggetto incaricato della revisione contabile per i danni derivanti da propri inadempimenti o da fatti illeciti commessi nei confronti della società che ha conferito l'incarico e nei confronti dei terzi danneggiati, le opposizioni di cui agli articoli 2445, terzo comma, 2482, secondo comma, 2447-quater, secondo comma, 2487-ter, secondo comma, 2503, secondo comma, 2503-bis, primo comma, e 2506-ter del codice civile; b) relativi al trasferimento delle partecipazioni sociali o ad ogni altro negozio avente ad oggetto le partecipazioni sociali o i diritti inerenti”*.

Orbene, nel caso di specie, parte attrice ha agito in giudizio nei confronti di CP_2 quale terzo acquirente del garage già promesso in vendita dalla società convenuta e non nella qualità di consigliere di amministrazione o socio di quest'ultima, né per far valere la sua responsabilità sociale, sicché deve ritenersi che la controversia in questione non rientri tra le cause di competenza, ai sensi dell'art. 3, comma II, lett. a), del D.lgs. n. 168/03, della sezione specializzata in materia d'impresa.

Parimenti infondata è l'eccezione di prescrizione decennale formulata dalla convenuta con decorrenza dalla sottoscrizione del preliminare del 03.09.2004, dovendo tale termine ritenersi interrotto dall'invio della diffida ad adempiere del 12.08.2008, perfezionato nei confronti della società per compiuta giacenza il 20.08.2008 e ricevuta del legale rappresentante in data 14.08.2020 (all. 04), della richiesta di adempimento e risarcimento del 12.05.2009, perfezionato nei confronti della società il 22.05.2009 e ricevuta del legale rappresentante in data 23.05.2009 (all. 05), nonché dalla raccomandata a/r del 29.01.2013, ricevuta dal legale rappresentante della Controparte_1 in data 06.02.2013.

Sul punto, non può invero essere condiviso quanto sostenuto da parte convenuta in merito all'inefficacia nei confronti della persona giuridica delle diffide trasmesse alla persona fisica del legale rappresentante e liquidatore della società, poiché, in tale ipotesi, secondo consolidata giurisprudenza, si presume che la società ne abbia avuto conoscenza tramite il suo rappresentante legale, anche se la comunicazione è stata inviata al suo domicilio privato e non alla sede sociale. La notifica di un atto ad una società, infatti, data la diretta riferibilità ad essa, in

virtù del principio di immedesimazione organica, degli atti compiuti da e nei confronti di coloro che la rappresentano e ne realizzano esecutivamente le finalità, deve ritenersi regolarmente effettuata alla persona che ne ha la rappresentanza, anche se reperita in luogo diverso dalla sede ufficiale dello stesso, per la medesima regola sancita per le persone fisiche dall'art. 138 c.p.c., secondo cui la consegna a mani proprie è valida ovunque sia stato trovato il destinatario nell'ambito territoriale della circoscrizione (Cass. Civ., 30.06.2023, n. 18614; Cass. Civ., Sez. Un., 22.09.2017, n. 22086; conf. Cass. Civ., 21.01.2024, n. 2924).

Nel merito, la domanda è fondata e deve, pertanto, essere accolta.

In omaggio ai principi generali 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. Tale criterio di riparto dell'onere probatorio opera 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, gravando sul debitore l'onere di dimostrare l'avvenuto, esatto adempimento (così, Cass. Civ., sez. Un., n. 13533/01; Cass. Civ., n. 8901/13; Cass. Civ. n. 826/15; Cass. Civ. n. 15328/18; Cass. Civ. n. 13685/19). La giurisprudenza ha, altresì, avuto modo di evidenziare che è presupposto per la risoluzione del contratto la colpa dell'inadempiente, la quale però è presunta sino a prova contraria, con la conseguenza che è onere del debitore, provare che, nonostante l'uso della normale diligenza, non è stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni dovute per cause a lui non imputabili (Cass. Civ., sez. II, 29.3.2019 n. 8924).

Per valutare la gravità dell'inadempimento, occorre peraltro aver riguardo *“all'interesse del creditore all'adempimento della prestazione attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità, e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale, nonché di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuarne l'intensità”* (Cass. Civ., 22.10.2014 n. 22346; Cass. Civ., 11.06.2018 n. 15052).

Nel caso di specie, è incontestata la stipulazione tra le parti, in data 03.09.2004 di un preliminare di vendita per l'acquisto di un appartamento e di un garage e la

mancata stipulazione del definitivo, nonostante le diffide inviate da parte attrice in data 12.08.2008, 12.05.2009 e 29.01.2013, ed il versamento da parte di quest'ultima della maggior parte del prezzo di acquisto, pattuito in € 95.000,00. Ebbene, tenuto conto dell'oggetto del contratto e del comportamento complessivo tenuto dalle parti, deve ritenersi che l'inadempimento della convenuta sia da ritenersi quello di maggiore gravità, idoneo a legittimare la declaratoria di risoluzione del contratto ex art. 1453 c.c., integrando gli estremi di un inadempimento non di scarsa importanza. In applicazione dei parametri individuati dalla giurisprudenza di legittimità, si ritiene, infatti, che l'accertata inadempienza abbia inciso in misura apprezzabile sull'economia complessiva del rapporto così da creare uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale (Cass. Civ., 18.2.2008 n. 3954). Sul punto, va peraltro osservato che *“l'art. 1455 c.c. trova applicazione anche nel caso di previa diffida ad adempiere, ex art. 1454 c.c. (Cass. 40325/2021). Invero, l'intimazione da parte del creditore della diffida ad adempiere, di cui all'art. 1454 c.c., e l'inutile decorso del termine fissato per l'adempimento non eliminano la necessità, ai sensi dell'art. 1455 c.c., dell'accertamento giudiziale della gravità dell'inadempimento, in relazione alla situazione verificatasi alla scadenza del termine ed al permanere dell'interesse della parte all'esatto e tempestivo adempimento (Cass. 18696/2014)”* (cfr., Cass. Civ., 04.09.2023, n. 25703).

Di contro, grava sulla convenuta la prova liberatoria di aver adempiuto alle obbligazioni contrattualmente assunte ovvero della riconducibilità della lamentata inadempienza a fattori a lei non imputabili, nella specie non offerta, essendo la mancata stipulazione del rogito notarile, nonostante le diffide di parte attrice, già idoneo a legittimare la risoluzione contrattuale alla data di ricezione delle stesse e, pertanto, prima dell'apposizione della seconda iscrizione ipotecaria in data 07.08.2013 da parte di Controparte_4 ed il successivo pignoramento dell'appartamento in data 03.12.2019 da parte della Parte_3 nonché della vendita del garage a CP_2 in data 12.10.2016 con il successivo rilascio dello stesso in data 19.02.2020.

È, invero, incontestato e provato documentalmente che gli immobili promessi in vendita, al momento dell'invio delle richieste di adempimento da parte degli attori, risultavano già gravati da iscrizioni pregiudizievoli e privi delle necessarie certificazioni edilizie. Dalle visure catastali in atti, emerge, infatti, l'iscrizione sugli immobili *de quibus* già in data 07.02.2008 di un'ipoteca giudiziale in forza di un decreto ingiuntivo emesso in favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. e oggetto di cancellazione solo in data 04.03.2013 (v. ispezione ipotecaria all. alle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c.), nonostante la ditta venditrice si fosse impegnata con la sottoscrizione del preliminare del 2004 al trasferimento degli immobili franchi e liberi da pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli (art. 6) (cfr., Tribunale Milano, 24.07.2018, n. 8267, in analoga fattispecie: *“è quindi provato documentalmente l'inadempimento del promittente venditore che non ha provveduto a liberare l'immobile dalle trascrizioni pregiudizievoli, a cui si è*

aggiunto, nel 2016, il pignoramento. L'inadempimento della convenuta è grave e dà luogo alla risoluzione del contratto ex art. 1453 c.c., considerato che il promittente venditore si era obbligato a liberare l'immobile dalle trascrizioni pregiudizievoli prima della stipula del contratto definitivo (art.3) e non solo non vi ha provveduto (l'immobile non è mai stato liberato) ma l'immobile è stato assoggettato a pignoramento"; conf. Tribunale Milano, 12.07.2019, n. 7008; v. anche Tribunale Terni n. 596/2020; Tribunale Campobasso, n. 469/2018).

Gli immobili in questione risultavano, peraltro, sprovvisti dei certificati di abitabilità e conformità che, ai sensi dell'art. 6 del preliminare di vendita, la ditta costruttrice si è impegnata ad ottenere dagli organi competenti entro sei mesi dalla data di consegna degli immobili, avvenuta il 14.08.2006. Dalla documentazione versata in atti (pag. 6 della consulenza estimativa) e come confermato dalla stessa società nella comparsa di costituzione e risposta (pag. 8), risulta infatti, l'ottenimento solo nel 2011 dei necessari titoli edilizi ancora mancanti (C.E. n. 1334 del 07.03.2011, prot. 1334, e D.I.A. n. 297 del 05.08.2011, prot. 85387; Collaudo statico del 16.06.2011).

A ciò si aggiunga la circostanza che il garage promesso in vendita è stato, in seguito, venduto ad un terzo, CP_2 che ha provveduto alla trascrizione del relativo acquisto.

L'inadempimento di parte convenuta appare, quindi, tale da giustificare la risoluzione contrattuale ai sensi del combinato disposto degli artt. 1453 e 1455 c.c. In applicazione dei parametri individuati dalla giurisprudenza di legittimità, si ritiene, infatti, che l'accertata inadempienza abbia inciso in misura apprezzabile sull'economia complessiva del rapporto così da creare uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale (Cass. Civ., 18.02.2008, n. 3954).

Non merita accoglimento, invece, la domanda riconvenzionale avanzata dalla convenuta, non essendo emersa in giudizio l'asserita maggiore gravità dell'inadempimento degli attori in virtù della mancata stipula dell'atto definitivo a seguito dell'invito formulato dalla Controparte_1 in data 21.01.2013, avendo gli attori riscontrato tale richiesta, con raccomandata del 29.01.2013 e telegramma del 09.02.2013 (all. 07 e 08), dichiarandosi disponibili ad effettuare il rogito, ma nessuna delle parti ha dato seguito a tale richiesta.

Ai sensi dell'art. 1458 c.c., la pronuncia di risoluzione del contratto priva di causa giustificativa le reciproche obbligazioni dei contraenti con effetto liberatorio per le obbligazioni che ancora devono essere eseguite e con effetto restitutorio per quelle che sono, invece, già state oggetto di esecuzione ed in relazione alle quali sorge, per l'*accipiens*, il dovere di restituzione, anche se le prestazioni risultino ricevute dal contraente non inadempiente. Con la risoluzione del contratto, in forza della operatività retroattiva di essa ex art. 1458 c.c., si verifica, quindi, per ciascuno dei contraenti ed indipendentemente dall'imputabilità dell'inadempienza, rilevante ad altri fini, una totale *restitutio in integrum*, con la conseguenza che tutti gli effetti del contratto vengono meno e con essi tutti i diritti che ne sarebbero derivati e che si considerano come mai

entrati nella sfera giuridica dei contraenti stessi (Cass. Civ., n. 15705/2013: Cass. Civ., 19.05.2003, n. 7820; v. anche nella giurisprudenza di merito, Tribunale Torino, 20.03.2023, n. 1204).

Dalla risoluzione del contratto discende, quindi, il diritto di parte attrice alla restituzione degli acconti versati per l'acquisto degli immobili, pari ad € 62.617,02, di cui € 53.617,02 risultanti dai bonifici, vaglia postali ed assegni in atti (v. ricevute di pagamento - all. 03, nel quale risulta duplicato il primo pagamento di € 10.000,00 C.R.O. 26608042500 del 22.09.2004, sicchè uno dei due non va contabilizzato) ed € 9.000,00, corrisposti al momento della consegna degli immobili, come risultante dal verbale del 14.08.2006. Non può essere posta a carico della convenuta la fattura n. 37 del 29.08.2006, in quanto afferente a soggetto e oggetto estranei al giudizio, peraltro sprovvista di prova dell'intervenuto pagamento.

Al riguardo, va invero, disattesa l'eccezione della convenuta di non imputabilità dei pagamenti al preliminare *de quo*, non avendo la stessa fornito la prova dell'esistenza tra le parti di altri rapporti obbligatori, né dell'imputabilità dei pagamenti documentati a debiti diversi (cfr. *ex multis*, Cass. Civ., 16.07.2019, n. 19039, secondo la quale *“poiché il pagamento integra un fatto estintivo, la cui prova incombe al debitore che l'eccepisca; soltanto di fronte alla comprovata esistenza di un pagamento avente efficacia estintiva (cioè puntualmente eseguito con riferimento ad un determinato credito) l'onere della prova viene nuovamente a gravare sul creditore, il quale controdeduca che il pagamento deve imputarsi ad un credito diverso o più antico”*).

Dalla risoluzione discende, altresì, il venir meno del diritto degli attori ad occupare i predetti beni. Sotto tale profilo, va invero rilevato che le parti hanno dato atto del rilascio dell'appartamento in data 26.10.2020 in seguito all'avvio della procedura esecutiva n. 237/2019 R.G.E. e del garage in data 19.02.2020.

La domanda di risarcimento danni formulata da parte attrice per la mancata stipula del contratto definitivo deve, invece, essere rigettata, in quanto generica.

In tema di risarcimento del danno è, infatti, costante l'orientamento giurisprudenziale nel ritenere che il danno risarcibile non può considerarsi in *re ipsa*, identificandosi non nella lesione del diritto inviolabile, bensì nelle conseguenze di tale lesione, con la conseguenza che è onere del danneggiato provarne la sussistenza, potendo il Giudice procedere alla sua liquidazione sulla base, non di valutazioni astratte, ma del concreto pregiudizio patito, per come dedotto e provato (cfr. Cass. Civ., sez. VI, 05.12.2017, n. 28995, per la quale *“ai fini dell'affermazione della responsabilità, sia in materia contrattuale che extracontrattuale, si richiede il nesso di causalità tra l'inadempimento o il fatto illecito e il danno e l'onere della dimostrazione di tale nesso, sia in materia contrattuale che extracontrattuale, è a carico di colui che agisce per il risarcimento”*).

Il sistema di responsabilità civile e contrattuale è, infatti, permeato dal principio della risarcibilità del danno effettivo che possa considerarsi come conseguenza

diretta ed immediata dell'altrui comportamento illecito ovvero inadempiente (cfr. Cass. Civ., Sez. Un., 24.03.2006, n. 6572, per la quale *“la forma rimediale del risarcimento del danno opera solo in funzione di neutralizzare la perdita sofferta, concretamente, dalla vittima, mentre l'attribuzione ad essa di una somma di denaro in considerazione del mero accertamento della lesione, finirebbe con il configurarsi come somma-castigo, come una sanzione civile punitiva, inflitta sulla base del solo inadempimento, ma questo istituto non ha vigenza nel nostro ordinamento”*).

Ebbene, nel caso di specie, non sussistono sufficienti elementi per concludere nel senso della esistenza di uno specifico danno, non avendo parte attrice allegato né fornito prova del pregiudizio in concreto subito a causa del mancato rogito, né di aver perso altre occasioni di acquisto più vantaggiose (cfr., Tribunale Napoli, 19.01.2023, n. 687, in fattispecie analoga, ha precisato che *“una richiesta di risarcimento dei “danni subiti e subendi” ove non accompagnata dalla concreta descrizione del pregiudizio di cui si chiede il ristoro, va qualificata come generica ed inutile. “Generica perché non mette né il giudice, né il convenuto, in condizione di sapere di quale concreto pregiudizio si chieda il ristoro; inutile, perché tale genericità non fa sorgere in capo al giudice il potere-dovere di provvedere”* (cfr. Cassazione civile, sez. III, sentenza 30/06/2015 n° 13328). Ed ancora, la sentenza n. 10527/2011 con la quale è stato ribadito che le allegazioni correlate ad una domanda risarcitoria *“non possono essere limitate alla prospettazione della condotta in tesi colpevole della controparte (...) ma devono includere anche la descrizione delle lesioni, patrimoniali e/o non patrimoniali, prodotte da tale condotta”*; conf. Tribunale Milano, 08.04.2025, n. 2992).

Va, altresì, accolta la domanda revocatoria proposta da parte attrice.

Come è noto, l'azione revocatoria di cui all'art. 2901 c.c. e ss., costituisce un mezzo di conservazione della garanzia patrimoniale in favore dei creditori, i quali sono legittimati ad esercitarla al fine di ottenere la dichiarazione di inefficacia nei loro confronti dell'atto di disposizione compiuto dal debitore, quando ricorrono tre requisiti, uno di natura oggettiva, l' *eventus damni*, ovvero l'obiettivo ed effettivo pregiudizio arrecato al creditore dall'atto di disposizione a contenuto patrimoniale, che abbia comportato una modificazione della situazione economica del debitore, lesiva della garanzia generica assicurata a ciascun creditore, ai sensi dell'art. 2740 c.c., e due di natura soggettiva, la *scientia damni* del debitore, vale a dire la consapevolezza del pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore (o, trattandosi di atto anteriore al sorgere del credito, che l'atto fosse dolosamente preordinato al fine di pregiudicarne il soddisfacimento) e - ma solo con riferimento agli atti a titolo oneroso - la *scientia damni* da parte del terzo, consistente nella consapevolezza acquisita da quest'ultimo del pregiudizio che l'atto posto in essere dal debitore poteva arrecare alle ragioni dei creditori (cfr., Cass. Civ., sez. VI, 03.12.2014, n. 25614; conf. Cass. Civ., sez. VI, 18.06.2019, n. 16221, ha precisato che *“in tema di azione revocatoria ordinaria, quando l'atto di disposizione sia successivo al sorgere del credito,*

unica condizione per il suo esercizio è la conoscenza che il debitore abbia del pregiudizio delle ragioni creditorie, nonché, per gli atti a titolo oneroso, l'esistenza di analoga consapevolezza in capo al terzo, la cui posizione, sotto il profilo soggettivo, va accomunata a quella del debitore. La relativa prova può essere fornita tramite presunzioni, il cui apprezzamento è devoluto al giudice di merito ed è incensurabile in sede di legittimità ove congruamente motivato”), mentre non si pretende né l'intenzione del debitore di nuocere ai creditori (Cass. Civ. n. 14274/99; Cass. Civ. n. 27546/14), né la prova che il terzo avesse conoscenza specifica del credito di cui si invoca la tutela revocatoria (Cass. Civ. 20.02.1989 n. 987).

Ebbene, nel caso di specie, devono ritenersi integrati tutti i requisiti richiesti dall'art. 2901 c.c. per la revocatoria ordinaria dell'atto di disposizione patrimoniale oggetto di causa.

Parte attrice ha, infatti, dimostrato la propria *legittimazione ad causam*, consistente nella esistenza di una ragione di credito discendente dal diritto alla restituzione delle somme corrisposte per il futuro acquisto degli immobili promessi in vendita nel preliminare dichiarato risolto.

Per costante giurisprudenza, peraltro, l'azione revocatoria ordinaria può essere proposta non solo da chi al momento dell'atto dispositivo era titolare di un credito certo ed esigibile, ma anche dal titolare di un credito litigioso, non essendo necessaria una ragione di credito accertata giudizialmente, purché l'esistenza del credito contestato non si rilevi *prima facie* pretestuosa e possa valutarsi come probabile (cfr. Cass. Civ., sez. III, 31.01.2019, n. 2777; Cass. Civ., sez. III, 18.09.2015, n. 18321; Cass. Civ., sez. III, 09.02.2012, n. 1893).

Sussiste, poi, il requisito dell' *eventus damni*, tenuto conto che, con gli atti di disposizione oggetto del presente giudizio ed altri riferibili al medesimo periodo, la Controparte_5 si è spogliata di tutto il proprio patrimonio immobiliare (ad eccezione dell'appartamento promesso in vendita agli odierni attori) così compromettendo severamente la garanzia patrimoniale. Va ricordato, in proposito, che in tema di azione revocatoria ordinaria, non essendo richiesta, a fondamento dell'azione, la totale compromissione della consistenza patrimoniale del debitore, ma soltanto il compimento di un atto che renda più incerta o difficile la soddisfazione del credito, che può consistere non solo in una variazione quantitativa del patrimonio del debitore, ma anche in una variazione qualitativa di esso, tramite atti di dismissione di cespiti immobiliari, con conversione del patrimonio in denaro o beni facilmente occultabili (Cass. Civ., sez. II, 20.10.2008, n. 25490; Cass. Civ. n. 5972/05), con la precisazione che l'onere di provare l'insussistenza di tale rischio, in ragione di ampie residualità patrimoniali, incombe, secondo i principi generali, sul convenuto nell'azione di revocazione, che eccepisca la mancanza, per questo motivo, dell'*eventus damni* (in tal senso, Cass. Civ., sez. I, 06.08.2004, n. 15257), onere nel caso di specie non assolto.

Dalla documentazione prodotta risulta, infatti, che la società convenuta abbia posto in essere gli atti di disposizione patrimoniale oggetto del presente giudizio, sottraendo i cespiti immobiliari di cui era titolare con evidente pregiudizio dell'odierna parte attrice, non risultando in atti l'esistenza di un ulteriore e capiente patrimonio del debitore sul quale quest'ultima avrebbe potuto facilmente e agevolmente soddisfare le proprie ragioni, in mancanza di allegazione da parte del convenuto in ordine al residuo patrimonio immobiliare del debitore.

Sussiste, altresì, il requisito della *scientia damni* del debitore.

Come ha avuto modo di precisare la giurisprudenza in tema di revocatoria ordinaria nei confronti di atto a titolo gratuito costituito successivamente all'assunzione del debito, è sufficiente, ai fini della cd. *scientia damni*, la semplice consapevolezza del debitore di arrecare pregiudizio agli interessi del creditore, ovvero la previsione di un mero danno potenziale, rimanendo, invece, irrilevanti tanto l'intenzione del debitore di ledere la garanzia patrimoniale generica del creditore, quanto la relativa conoscenza o partecipazione da parte del terzo (Cass. Civ., sez. III, 30.06.2015, n. 13343).

Ebbene, nel caso di specie, deve ritenersi che l'elemento soggettivo della consapevolezza del debitore di arrecare pregiudizio agli interessi del creditore sia integrato dalla volontà del debitore di non stipulare il contratto definitivo oggetto del presente giudizio, anteriormente al compimento dell'atto di disposizione patrimoniale, e dalla conoscenza da parte dello stesso del credito derivante dall'obbligo di restituire gli acconti sul prezzo ricevuti.

Ad analoghe conclusioni occorre pervenire in ordine al requisito della *participatio fraudis* del terzo, dovendosi ritenere dirimente lo stretto legame parentale intercorrente tra le parti, essendo CP_2 e Controparte_3, rispettivamente figli e nuora del legale rappresentante e liquidatore della società convenuta (cfr. Cass. Civ., sez. III, 25.07.2013, n. 18034; Cass. Civ., sez. III, 05.03.2009, n. 5359, che in tema di prova della *scientia damni* del terzo acquirente, afferma che quest'ultima “*può essere ricavata anche da presunzioni semplici, ivi compresa la sussistenza di un vincolo parentale tra il debitore ed il terzo, quando tale vincolo renda estremamente inverosimile che il terzo non fosse a conoscenza della situazione debitoria gravante sul disponente*”), oltre alla qualità di socio e di consigliere di amministrazione della società convenuta ricoperta da quest'ultimo, l'esiguità del corrispettivo di vendita del garage pattuito dalle parti (€ 11.800,00 per l'acquisto del garage) e la mancanza di prova in ordine all'effettivo pagamento dello stesso.

Deve, quindi, ritenersi che gli elementi sin qui evidenziati rappresentano indizi gravi, precisi e concordanti della consapevolezza in capo ai convenuti del pregiudizio che l'atto oggetto del presente giudizio avrebbe arrecato alle ragioni dei creditori.

Per quanto fin qui dedotto, deve accogliersi la domanda di revocazione svolta da

Parte_1

e

Parte_2

e

dichiararsi l'inefficacia, ai sensi

dell'art. 2901 c.c., nei loro confronti, dell'atto di compravendita posto in essere dalla Controparte_1 in favore di CP_2 con atto in Notaio Per_1 del 12.10.2016 (repertorio n. 149240, raccolta n. 13891) avente ad oggetto i beni immobili siti in n Nizza di Sicilia (ME), Via Comandante Todaro 68, identificati in Catasto al foglio 8, part.1366, sub. 49 e 50; nonché l'atto di compravendita posto in essere dalla Controparte_1 in favore di [...] CP_3, con atto in Notaio Per_1 del 12.04.2018 (repertorio n. 149967, raccolta n. 14367), avente ad oggetto l'appartamento sito in Nizza di Sicilia (ME), via Comandante Todaro 68, censito in Catasto al foglio 8, part. 1366, sub. 56.

Va, invece, rigettata la domanda di risarcimento danni per perdita di valore dei beni ed occupazione illegittima degli immobili fino al 26.10.2020, spiegata, in via riconvenzionale, dalla Controparte_1

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di precisare che il danno derivante dall'aver continuato ad occupare senza titolo un immobile, pur dopo la cessazione dell'originario contratto, non è un danno *in re ipsa*, atteso che tale concetto giunge ad identificare il danno con l'evento dannoso ed a configurare un vero e proprio danno punitivo, ma un danno conseguenza che deve essere allegato e provato da parte del proprietario, ad esempio mediante la dimostrazione della sua intenzione concreta di concederlo in locazione durante tale periodo, ovvero mediante la dimostrazione di avere sostenuto spese che altrimenti non avrebbe dovuto affrontare per risiedere egli stesso durante tale periodo in un altro immobile, ovvero ancora mediante la dimostrazione di avere avuto concreta intenzione nel frattempo di venderlo (Cass. Civ., 25.05.2018, n. 13071; conf. Cass. Civ., 25.05.2021, 14268, ha osservato che “è da escludersi la risarcibilità dell'occupazione *sine titulo* di un bene immobile in mancanza dell'assolvimento dell'onere di allegazione e prova del danno-conseguenza (v., da ultimo, con riferimento a differenti fattispecie, Cass., 31/3/2021, n. 8861; Cass., 11/2/2021, n. 3572; Cass., 22/6/2020, n. 12123; Cass., 18/2/2020, n. 4005; Cass., 8/10/2019, n. 25022; Cass., 28/3/2018, n. 7594; Cass., 15/3/2018, n. 6387). Nella specie, degli elementi idonei in particolare a rivelare la concreta (cfr. Cass., 7/1/2021, n. 39), e non già meramente teorica (cfr. Cass., 21/9/2015, n. 18494), “intenzione” di “mettere l'immobile a frutto” (v. Cass., 16/3/2021, n. 7280; Cass., 7/1/2021, n. 39; Cass., 4/12/2018, n. 31233; Cass., 25/5/2017, n. 13071; Cass., 17/6/2013, n. 15111)”; v. anche Cass. Civ., Sez. Un., 15.11.2022, n. 33645, ha precisato che “il danno *in re ipsa*, giungendo ad identificare il danno con l'evento dannoso, configura un danno punitivo senza alcun riconoscimento legislativo (in contrasto con Cass. Sez. U. n. 16601 del 2017), perché il soggetto leso potrebbe ottenere un risarcimento anche quando in concreto non abbia subito alcun pregiudizio, laddove invece ciò che rileva a fini risarcitori è il danno-conseguenza, per cui il danno da occupazione *sine titulo* può essere dimostrato sulla base di presunzioni semplici, ma tale alleggerimento dell'onere probatorio non può includere anche l'esonero dalla allegazione dei

fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto. [...] La compravendita immobiliare è manifestazione della titolarità del diritto al pari della cessione del credito. Non vi è stata quindi, a seguito dell'illegittima occupazione, una compressione del contenuto del diritto di proprietà, ma il mancato compimento di un atto che il proprietario avrebbe compiuto quale titolare del diritto, se l'occupazione non vi fosse stata, e di cui, anche in via presuntiva, deve essere fornita la prova se viene chiesto il risarcimento per il relativo mancato utile”).

In ordine alla quantificazione dell'indennità dovuta dal promissario acquirente per l'occupazione priva di giustificazione dell'immobile, va precisato che la stessa deve essere determinata a partire dal momento in cui, avendo il proprietario richiesto la restituzione del bene, il promissario acquirente, da possessore di buona fede, si trasforma in possessore di mala fede (cfr., Cass. Civ., 10.10.2018, n. 25044: *“il proprietario avrebbe diritto ad un equo ristoro da calcolarsi per l'appunto attraverso le norme di cui agli artt. 1223, 1226 e 2056, a partire dal momento in cui ha chiesto la restituzione del bene, trasformandosi da quel momento il possesso di buona fede dello pseudo promissario acquirente, in possesso di mala fede”*).

Sul punto, è stato altresì precisato dalla giurisprudenza di legittimità che tale pregiudizio deve essere calcolato avuto riguardo al valore locativo del bene (cfr., Cass. Civ., Sez. Un., 15.11.2022, n. 33645: *“nel caso di occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da mancato guadagno è lo specifico pregiudizio subito corrispondente al valore che, in mancanza dell'occupazione, avrebbe ottenuto concedendo il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo superiore al canone locativo di mercato o che avrebbe ottenuto vendendolo ad un prezzo più conveniente di quello di mercato”*).

Ebbene, nel caso di specie, deve ritenersi che parte convenuta non abbia adeguatamente allegato lo specifico pregiudizio subito dal mancato godimento degli immobili, in termini di perdita di opportunità di vendere il bene a un prezzo superiore a quello pattuito o dato in locazione il bene, né fornito la prova di aver richiesto il rilascio degli stessi senza riscontro, trasformandosi da quel momento il possesso di buona fede del promissario acquirente, in possesso di mala fede, sicché, in conformità al recente orientamento della giurisprudenza di legittimità, la domanda risarcitoria proposta deve essere rigettata.

Da ciò consegue l'impossibilità di liquidare, anche in via equitativa, i pretesi danni richiesti. Ed invero, per costante orientamento giurisprudenziale, la liquidazione equitativa del danno, come richiesta da parte opponente, presuppone l'esistenza di un danno risarcibile certo e non meramente eventuale o ipotetico, nonché l'impossibilità, l'estrema o la particolare difficoltà di provarlo nel suo preciso ammontare in relazione al caso concreto. La determinazione dell'ammontare del danno secondo il criterio equitativo, ove ne sussistano i presupposti, è rimessa al prudente apprezzamento del giudice di merito e può

ritenersi legittima nel solo caso in cui il danno stesso sia non meramente potenziale, bensì certo nella sua esistenza ontologica, pur non essendo suscettibile di prova del quantum e richiede, altresì, per non risultare arbitraria, l'indicazione di congrue, anche se sommarie, ragioni del processo logico sul quale è fondata (Cass. Civ., 17.11.2020, n. 26051; Cass. Civ., 5.2.2021, n. 2831), postulando *“il preventivo accertamento che l'impossibilità o estrema difficoltà di una stima esatta dipenda da fattori oggettivi e non dalla negligenza della parte danneggiata nell'allegarne e dimostrarne gli elementi dai quali desumerne l'entità”* (Cass. Civ., 07.03.2022, n. 7348).

Né è ravvisabile nella fattispecie il preteso danno da perdita di valore dei beni dedotto dalla convenuta, essendo la perdita dell'appartamento, in seguito al pignoramento dello stesso da parte di terzi, non imputabile agli odierni attori ma all'esposizione debitoria della società (non dipendente dall'odierna parte attrice che, peraltro, già nel 2006 aveva corrisposto la maggior parte del prezzo di acquisto degli immobili) e la vendita del garage ad un prezzo ritenuto minore da attribuire alla libera contrattazione delle parti.

Ogni altra questione è da ritenersi assorbita.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo secondo i parametri minimi di cui al D.M. n. 55/2014, per le controversie di valore compreso tra € 52.001,00 ed € 260.000,00, tenuto conto delle attività difensive spiegate, seguono la soccombenza e vanno poste a carico dei convenuti, in solido, in favore di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale di Messina, seconda sezione civile, in composizione monocratica, disattesa ogni contraria istanza eccezione e difesa, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 1027/2020 R.G., così provvede:

1. dichiara la risoluzione del contratto preliminare del 3 settembre 2004 per inadempimento della convenuta e, per l'effetto, condanna quest'ultima alla restituzione, in favore degli attori, della somma di € 62.617,02, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;
2. accoglie la domanda revocatoria azionata da parte attrice e, per l'effetto, dichiara l'inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti di parte attrice, dell'atto di compravendita posto in essere dalla Controparte_1 [...] in favore di CP_2 con atto in Notaio Per_1 del 12.10.2016 (repertorio n. 149240, raccolta n. 13891) avente ad oggetto i beni immobili siti in n Nizza di Sicilia (ME), Via Comandante Todaro 68, identificati in Catasto al foglio 8, part.1366, sub. 49 e 50; nonché l'atto di compravendita posto in essere dalla Controparte_1 in favore di Controparte_3, con atto in Notaio Per_1 del 12.04.2018 (repertorio n. 149967, raccolta n. 14367), avente ad oggetto l'appartamento sito in Nizza di Sicilia (ME), via Comandante Todaro 68, censito in Catasto al foglio 8, part. 1366, sub. 56;
3. rigetta, nel resto, le altre domande formulate da parte attrice;

4. rigetta la domanda riconvenzionale spiegata dalla società convenuta;
5. condanna i convenuti in solido al pagamento delle spese di giudizio, in favore di parte attrice, liquidate in € 7.052,00 per compensi ed € 786,00 per spese, oltre accessori di legge.

Si comunichi.

Così deciso in Messina il 13 marzo 2026.

Il Giudice

dott.ssa Emanuela Lo Presti