



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE SECONDA CIVILE

in composizione monocratica, in persona del Giudice dr.ssa Nicoletta Aloj, ha reso
la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 16613/2024 del ruolo generale degli affari
contenziosi

TRA

Parte_1 (c.f. C.F._1), rappresentata e difesa dall'Avv.
Danila Amelotti

ATTRICE

E

CP_1 (c.f. C.F._2), rappresentata e difesa dall'Avv.
Luca Giuseppe Zanusso

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Parte attrice:

Voglia l'Ill.mo Tribunale Adito,

Nel merito

In via principale

-accertare la responsabilità per inadempimento del sig. CP_1,

-pronunciare la risoluzione del contratto di compravendita intervenuto tra il sig.

CP_1 e la sig. Parte_1 in data 05.03.2024 con atto di rogito Rep n. 31.023

del notaio dott.ssa Persona_1 , e per l'effetto dichiarare il diritto della signora

Pt_1 a trattenere a titolo di penale € 42.000 già versata dal Sig. CP_1 .

Con favore delle spese di lite, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA.

In via istruttoria

-ammettere senza inversione della prova le prove dedotte per interpello e testi nelle deducende memorie. Con riserva di produrre dedurre e indicare altri testi.

Con favore delle spese di lite, oltre 15%, IVA e CPA. .

Parte convenuta:

Il sig. CP_1 , come sopra rappresentato e difeso, chiede che l'Ill.mo Tribunale

voglia, richiamate le conclusioni iniziali ("Voglia l'Illustrissimo Tribunale, previ gli incombenti e le declaratorie del caso, reietta ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e conclusione;

Nel merito:

dato atto che il signor CP_1 si rende disponibile ad adempiere alla propria obbligazione e quindi a corrispondere all'attrice, ove la stessa rinunci alla domanda di risoluzione, la somma ancora dovuta di € 4.000,00 (euro quattromila/00), maggiorata degli interessi legali maturati, fermo restando che, ove la Giudice decida di rigettare la domanda attorea, il signor CP_1 corrisponderà il medesimo importo all'attrice, nel termine eventualmente fissando dalla Giudice o su semplice richiesta dell'attrice;

in via principale:

*- dichiarare infondate e per l'effetto rigettare le domande ex adverso proposte;
-per l'effetto ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino la cancellazione della trascrizione dell'atto di citazione avversario;*

in subordine:

- nella denegata ipotesi che si faccia luogo alla risoluzione del contratto stipulato tra le parti, ritenuta la manifesta eccessività ed iniquità della penale contenuta nel

contratto inter partes, ridurre equamente la penale medesima nella misura ritenuta di giustizia;

In via istruttoria:

- ove ritenuto d'uopo, ammettere C.T.U. volta a determinare i costi relativi ai lavori di ristrutturazione eseguiti dal convenuto nell'immobile;

con riserva di ulteriormente dedurre e capitolare nei termini assegnati dall'Illustrissima Giudice;

In ogni caso:

con vittoria di spese e compensi, oltre al rimborso spese forfetarie (15%), al C.p.a. (4%) ed all'Iva, se dovuta come per legge.”)

- rigettare integralmente le domande attoree;

- valutare la non gravità dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c.;

- ridurre equitativamente ogni eventuale penale ai sensi dell'art. 1384 c.c.;

- tenere conto della condotta conciliativa del convenuto e l'offerta ora espressa nuovamente

- disporre la compensazione delle spese di lite ovvero porle a carico della parte attrice.

Con ogni più ampia riserva e con osservanza

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato il 5.10.2024, *Parte_1* ha convenuto in giudizio *CP_1* allegando che:

- in data 05.03.2024 le parti hanno sottoscritto un contratto di compravendita (rogito Rep n. 31.023 del notaio dott.ssa *Persona_1*) relativo all'immobile sito in Torino, via A. Cisi n. 4, di proprietà di parte attrice;
- il prezzo della vendita veniva determinato in € 46.000,00 e il convenuto ha corrisposto la somma di € 42.000,00;
- il pagamento è stato regolato in due tranches: la prima (42.000,00 euro) è stata versata dal *CP_1* alla *Pt_1* già prima del rogito, sicché a fronte di tale

pagamento, il convenuto è stato immesso nel possesso prima della stipulazione contrattuale; il restante importo di euro 4.000,00 avrebbe dovuto essere versato entro e non oltre il 29 marzo 2024;

- nel contratto di vendita era espressamente indicato quanto segue: *“fino all’integrale pagamento del prezzo, la parte acquirente non potrà alienare a nessun titolo, senza espresso consenso della parte venditrice, l’immobile oggetto dell’atto. Nel caso in cui si verifichi l’ipotesi in cui la parte venditrice agisca per la risoluzione del contratto, la medesima potrà ritenere le somme percepite dalla parte acquirente a titolo di penale, fatta salva la possibilità di chiedere il maggior danno”* (punto 7);
 - l’assegno consegnato dal convenuto alla **Pt_1** a saldo del prezzo è risultato essere scoperto per insufficienza dei fondi (doc.2 parte attrice);
 - parte attrice ha pertanto inviato una diffida in data 04.06.2024 al convenuto, intimandogli il pagamento dei residui 4.000 euro, senza tuttavia ottenere l’esito auspicato;
 - la **Pt_1** ha depositato la domanda di mediazione il 10.07.2024 al fine di ottenere la risoluzione del contratto; la mediazione, tuttavia, ha dato esito negativo (verbale del 10.09.2024 – doc. 4 parte attrice);
 - l’inadempimento perdura tuttora;
- e concludendo come indicato in epigrafe.

Con decreto 25.02.2025, dato atto della regolarità della notifica dell’atto introduttivo e della mancata costituzione del convenuto nel termine fissato dall’art. 166 c.p.c., il Tribunale ha dichiarato la contumacia del convenuto, fissando la prima udienza il 15.05.2025.

In data 23.04.2025, si è costituito tardivamente il convenuto **CP_1**, il quale ha contestato integralmente la domanda avversaria, allegando che:

- la costituzione tardiva è giustificata dal mancato ricevimento dell’avviso ex art. 140 c.p.c.;

- nel merito, in punto di fatto, il **CP_1** era già stato precedentemente immesso nel possesso dello stesso solo al fine di poter eseguire lavori di ristrutturazione e migliorie nell'immobile,
- il convenuto ha ristrutturato a proprie spese l'immobile (rifacendo integralmente l'impianto elettrico e quello idraulico ed eseguendo opere murarie), sostenendo costi per materiale pari ad € 4.228,94 (doc. 2 parte convenuta) e ad € 8.455,49 per la sostituzione degli infissi, oltre al costo del lavoro proprio prestato per la ristrutturazione;
- il convenuto, come si evince dall'atto notarile, aveva corrisposto già prima del rogito all'attrice la somma di € 42.000,00, residuando a suo carico un debito di soli € 4.000,00;
- egli si è reso pienamente disponibile a corrispondere la cifra residua di euro 4000,00 oltre agli interessi maturati fino alla domanda di risoluzione contrattuale, restando comunque aperto ad una proposta conciliativa eventualmente formulata dal Giudice;
- l'inadempimento nel quale il signor **CP_1** è incorso è da considerarsi di scarsa importanza, atteso che, egli ha pagato quasi integralmente il prezzo pattuito, residuando tuttora dovuto all'attrice l'importo, invero modesto, di € 4.000,00.
- la controparte, laddove fosse accolta la propria domanda di risoluzione del contratto, incorrerebbe in un'iniqua locupletazione, in quanto non soltanto tratterrebbe la quasi totalità del prezzo pagato dal convenuto, ma acquisirebbe le migliorie apportate con i lavori di ristrutturazione che hanno aumentato in modo significativo il valore dell'immobile;
- quanto alla penale, stante l'art. 1384 c.c., la domanda di trattenere le somme già versate dal signor **CP_1**, complessivamente pari ad € 42.000,00, risulta non accoglibile, attesa la manifesta abnormità della pretesa dell'attrice.

All'esito della prima udienza, con ordinanza del 5.09.2025, è stata formulata una proposta conciliativa avente ad oggetto la corresponsione da parte di **CP_1** a **Parte_1** della somma di € 4.000,00 oltre agli interessi al tasso legale di cui all'art. 1284, comma 1, c.p.c. dal 29.03.2024 al 4.10.2024 e al tasso legale di cui all'art. 1284, comma 4, c.c. dal 5.10.2024 (data della domanda giudiziale) al saldo, nonché all'integrale rimborso delle spese di lite, liquidate in complessivi € 3.808,00 oltre spese forfettarie nella misura del 15%, IVA e c.p.a..

Parte attrice sostanzialmente non ha aderito alla proposta richiedendo un ulteriore rimborso spese.

Con Ordinanza del 21.10.2025, il Giudice, dando atto del mancato raggiungimento dell'accordo tra le parti, ha assegnato il termine per il deposito delle note scritte in sostituzione della discussione orale, ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c., riservando allo scadere di detto termine la decisione.

2. I fatti di causa non sono sostanzialmente controversi tra le parti e risultano comunque provati a mezzo di documenti e possono essere sinteticamente ricostruiti come segue:

- a) il convenuto, immesso preventivamente nel possesso dell'immobile oggetto di compravendita, ha pagato la somma di 42.000,00 euro, a fronte di un prezzo convenuto complessivo di euro 46.000,00, residuando un importo di 4.000,00 da versare dopo il rogito notarile, alla scadenza fissata nel 29.03.2024 che tuttavia è rimasto insoluto, nonostante i vari solleciti di parte attrice;
- b) Il convenuto è stato immesso nel possesso prima della stipulazione del rogito al fine di effettuare i lavori di ristrutturazione dell'immobile (circostanza quest'ultima non contestata dalla controparte).

3. Parte attrice ha dunque avanzato domanda di risoluzione del contratto per inadempimento, fondato sul mancato pagamento della parte residua del prezzo convenuto tra le parti per la vendita dell'immobile, pari ad euro 4.000,00,

chiedendo, altresì, di trattenere a titolo di penale la restante somma (già incamerata dall'attrice) versata dal convenuto a titolo di prezzo dell'immobile pari a 42.000,00 euro.

Ritiene questo Giudice che non ci siano i presupposti per pronunciare la risoluzione contrattuale ex art. 1455 c.c. per le seguenti ragioni.

L'inadempimento per essere causa di risoluzione del contratto deve essere imputabile alla parte inadempiente e di non scarsa importanza (art. 1455 c.c.).

La valutazione della gravità dell'inadempimento si fonda su criteri sia oggettivi che soggettivi. La Cassazione afferma infatti che *“In tema di risoluzione per inadempimento, il giudice, per valutarne la gravità, deve tener conto di un criterio oggettivo, avuto 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. 22346/2014; conformi Cass. 10995/2015, Cass. 8220/2021).

Orbene, calando tali coordinate applicative dettate dalla Suprema Corte al caso di specie, l'inadempimento prospettato da parte attrice non ha il carattere della gravità, né da un punto di vista oggettivo, per la sua scarsa entità rispetto alla totalità, sia da un punto di vista soggettivo, attesa la sempre manifestata disponibilità della parte convenuta all'integrale adempimento.

Più nel dettaglio, l'inadempimento parziale del convenuto non può considerarsi grave dal punto di vista oggettivo, considerando l'importo residuo rimasto

insoluto, 4000,00 euro che, rapportato a quanto già versato dal CP_1 , è evidentemente una parte davvero minima e irrisoria (trattasi di importo inferiore al 10% del totale dovuto).

Peraltro, non si tratta neppure di inadempimento totale, inteso come massima espressione di infedeltà rispetto alle pattuizioni contrattuali, quanto invece di inesatto o parziale inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo, inteso come minore espressione di infedeltà rispetto al contratto.

Da un punto di vista soggettivo, inoltre, il parziale inadempimento non può considerarsi di non scarsa importanza, attesa la persistente volontà del convenuto di pagare il prezzo residuo; ma anche avuto riguardo al pregiudizio sofferto dall'altro contraente, non appare plausibile che dal mancato pagamento di 4000,00 euro sia derivato all'attrice un danno di particolare entità che possa rendere l'inadempimento del convenuto di portata più grave. Di tale circostanza, peraltro solo genericamente allegata da parte attrice, non vi è alcuna prova in atti.

4. Al rigetto della domanda di risoluzione del contratto consegue il rigetto della domanda di accertamento del diritto di trattenere la somma di € 42.000,00 a titolo di penale, atteso che non risulta essersi verificato il presupposto per l'applicazione della penale stessa e che le somme già corrisposte all'attrice possono essere trattenute a titolo di adempimento parziale del prezzo della vendita.

5. Occorre, inoltre, rilevare come non osti ad una pronuncia di rigetto della domanda attorea, la tardività delle difese di parte convenuta.

Come noto, infatti, la costituzione del convenuto fuori dai termini di cui all'art. 166 c.p.c. comporta le decadenze di cui all'articolo 167 c.p.c., come stabilito dall'art. 171 c.p.c.

Nel caso di specie, tuttavia l'accertamento dei presupposti per la pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento, lungi dal costituire necessariamente oggetto di eccezione di parte, non può prescindere dalla valutazione da parte del

giudice circa l'insussistenza della condizione ostativa alla pronuncia di risoluzione, prevista dall'art. 1455 c.c.

Orbene, risulta dato pacifico ed ormai acquisito dalla giurisprudenza di legittimità che tale accertamento sia rimesso al giudice anche d'ufficio e che la sentenza che non operasse tale indefettibile verifica sarebbe per vero passibile di censura in sede di gravame.

L'assunto si evince plasticamente dall'orientamento ormai granitico della Suprema Corte, che si è espressa nei seguenti termini: *“Si tratta evidentemente di un'affermazione tautologica, che non si confronta con la consolidata giurisprudenza di questa Suprema Corte, la quale ha ripetutamente puntualizzato come, a norma dell'art. 1455 cod. civ., il giudice chiamato a provvedere sulla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento deve porsi, anche di ufficio, il problema della gravità o meno dell'inadempimento ed è tenuto ad indicare, in ipotesi di accoglimento della domanda, il motivo per cui, nel caso concreto, ritiene l'inadempimento di non scarsa importanza. In particolare, il giudice, per valutare la gravità dell'inadempimento, deve tener conto di tutte le circostanze, oggettive e soggettive, dalle quali sia possibile desumere l'alterazione dell'equilibrio contrattuale (Sez. 3, n. 7187 del 4 marzo 2022; Sez. 6-3, n. 8220 del 24 marzo 2021). Infatti, la gravità dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c. va commisurata all'interesse che la parte adempiente aveva o avrebbe potuto avere alla regolare esecuzione del contratto e non alla convenienza, per detta parte, della domanda di risoluzione rispetto a quella di condanna all'adempimento (Sez. 1, n. 8212 del 27 aprile 2020; Sez. 3, n. 4022 del 20 febbraio 2018). Nel caso di specie, la valutazione circa la gravità dell'inadempimento è rimasta totalmente negletta e, pertanto, sotto il suddetto profilo, la sentenza di appello deve essere censurata (Sez. 2, n. 5843 del 5 marzo 2024).”* (Cass. sez. II, ord. n. 9399/2025 del 10.04.2025).

6. In punto spese, considerata la soccombenza totale di parte attrice, le spese devono essere poste a suo carico.

Le spese vengono così liquidate sulla base del DM 55/2014 e successive modifiche e integrazioni: scaglione delle cause fino a € 52.000,00, fase di studio (valore medio) € 1.701,00; fase introduttiva (valore medio) € 1.204,00; fase istruttoria e di trattazione (valore minimo) € 903,00; fase decisionale (valore minimo) € 1.453,00.

Non può essere accolta la domanda della parte attrice di condanna ex art. 96 c.p.c., in quanto il convenuto, invero, si è limitato a non aderire ad una proposta diversa avanzata da parte attrice, rispetto a quanto indicato da questo Giudice (con una maggiorazione sulla somma oggetto di conciliazione). Sicché, legittimamente il convenuto, trovandosi di fronte ad una modifica a lui sfavorevole della proposta conciliativa formulata dal Giudice, come era in sua facoltà, ha rifiutato.

Non c'è, viceversa, prova dell'assunto paventato dall'attrice relativo all'accettazione della proposta da parte del **CP_1**, a cui avrebbe fatto seguito l'ennesimo mancato pagamento.

In ogni caso, anche a prescindere da quanto sopra, non vi sono comunque i presupposti per la condanna ex art. 96 c.p.c., atteso che tale condanna presuppone la soccombenza della parte nei cui confronti viene pronunciata, requisito che non sussiste nel caso di specie (cfr. tra le altre Cass. sez. 1 n. 15232/2024).

7. A norma dell'art. 2668 c.c. va disposta la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale in considerazione del rigetto della stessa.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria e diversa istanza e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta le domande di parte attrice;
- 2) condanna **Parte_1** al pagamento in favore di **CP_1** delle spese di lite che liquida in complessivi € 5.261,00 per compenso oltre spese forfettarie nella misura del 15%, IVA e c.p.a.;

3) rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c.;

4) ordina all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, di procedere alla cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale trascritta in data 30.10.2024 ai nn. RG 43665 / RP 33896.

Così deciso in Torino il 9.03.2026

Il Giudice

Dott.ssa Nicoletta Aloj

La minuta della presente sentenza è stata redatta dal MOT dott.ssa Claudia Piras