

N. R.G. 1390 /2014

N.R.G. 207/2019



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Eugenia Di Bella
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili riunite iscritta ai n. r.g. **1390/2014** e r.g. **207/2019**,
promossa da:

Parte_1 P.I. *P.IVA_1*, in persona del legale rappresentante *p.t.*, elettivamente
domiciliata in Mandaradoni di Briatico (VV), C/da S. Basile SP 83, snc presso lo Studio dell'avv.
Teresa Ferrara, dalla quale è rappresentata e difesa, unitamente e disgiuntamente all'avv. Rosetta
Landro, giusta procura in atti.

Attore/Convenuto

Contro

CP_1, C.F. *C.F._1* rappresentato e difeso dall'Avv. Domenico
Colaci ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Vibo Valentia, alla Via Marconi, n. 24,
giusta procura in atti.

Convenuto/Attore

OGGETTO: Preliminare di vendita immobiliare

CONCLUSIONI: All'udienza del 4.11.2025 di precisazione delle conclusioni, le parti hanno concluso come da verbale in atti.

IN FATTO ED IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, **Parte_1** conveniva in giudizio [...] **CP_1**, dinanzi l'intestato Tribunale al fine di vedere accogliere le seguenti conclusioni:

*“Accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione di diritto per inadempimento del contratto preliminare di vendita stipulato tra la **Parte_1** e **CP_1** in data 14 giugno 2010 e del patto aggiuntivo stipulato tra le medesime parti in data 15 luglio 2011 avente ad oggetto l'unità immobiliare denominata “Villa n. 2” posta all'interno del “Residence Cortese” sito in Zambrone (VV) di proprietà della società **Parte_1** in via subordinata, - solo nella denegata ipotesi in cui l'adito giudicante non ritenga già intervenuta di diritto la risoluzione per inadempimento ex art. 1456 c.c. o comunque ex art. 1454 c.c., accertare il grave inadempimento da parte di **CP_1** nella sua qualità di promissario acquirente degli obblighi- in particolare quello del pagamento del prezzo di vendita e quello della conclusione del contratto definitivo -per lui nascenti dal contratto preliminare di compravendita stipulato dal medesimo con la **Parte_1** in data 14 giugno 2010 e del patto aggiuntivo stipulato tra le medesime parti in data 15 luglio 2011, aventi ad oggetto l'unità immobiliare denominata “Villa n. 2” posta all'interno del “Residence Cortese” sito in Zambrone(VV) di proprietà della società **Parte_1** e, per l'effetto, dichiarare la risoluzione del suddetto contratto; in ogni caso, condannare **Controparte_2** alla restituzione in favore della società **Parte_1** dell'unità immobiliare denominata “Villetta n. 2” oggetto del contratto preliminare di compravendita per cui è causa; condannare il signor **CP_1** al risarcimento del danno in favore della società baia verde nella misura di € 150.696,00, pari al valore locativo di mercato che la società **Parte_1** avrebbe potuto percepire se avesse avuto la disponibilità della villetta oggetto del preliminare, dalla data di immissione in possesso del promissario acquirente avvenuta il 15 luglio 2011, fino ad oggi, nonché al risarcimento del danno per l'ulteriore periodo fino all'effettiva restituzione del bene da parte del medesimo; condannare **CP_1** al*

risarcimento del danno consistente nella diminuzione del valore commerciale del bene provocata dall'eliminazione, ad opera del medesimo del cavedio, nella zona seminterrata nonché nelle spese necessarie al ripristino della struttura medesima; condannare allora CP_1 al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio.”

A sostegno delle proprie conclusioni esponeva che:

- in data 14.06.2010 tra la Parte_1 e CP_1 veniva stipulato un contratto preliminare di vendita avente ad oggetto una porzione immobiliare (lotto comprendente circa mq 1.100 comprendente terreni e fabbricato) da costruirsi, identificata come “Villa n. 2”, costituita secondo quanto previsto nel contratto, all’interno del complesso residenziale denominato “Residence Cortese” sito in Zambrone (VV) - come identificato in atti - di proprietà dell’odierna attrice;
- che il prezzo complessivo della vendita veniva concordato nella somma di € 360.000,00 più iva, da pagare in diverse rate, secondo le modalità concordate: € 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria al momento del preliminare; € 150.000,00 entro il 31.12.2010; € 50.000,00 entro il 31.10.2011; e la rimanente somma di € 110.000,00 al momento della stipula del rogito notarile del contratto definitivo, prevista entro la data del 30.04.2013;
- che con patto aggiuntivo stipulato in data 15.07.2011, ed a parziale modifica del contratto preliminare, le parti stabilivano l’immissione nel possesso dell’immobile a favore del promissario acquirente anticipatamente rispetto alla stipula del contratto definitivo e dunque il sig. Parte_2 veniva immesso nel possesso/detenzione dell’immobile in pari data;
- che mentre la società promittente venditrice assolveva agli obblighi nascenti a suo carico dal contratto, realizzando la villetta nei tempi pattuiti, tra il 2010 ed il 2011, e con le caratteristiche stabilite, CP_1 si rendeva gravemente inadempiente, pagando l’ultima rata di € 50.000,00 in ritardo e a seguito di svariate lettere di diffida (ove la [...] Parte_1 ha dichiarato anche di volersi avvalere della clausola risolutiva prevista

nell'accordo contrattuale), non provvedendo al pagamento dell'ultima rata di € 110.000,00 e non presentandosi per la stipula del contratto definitivo di vendita, entro la data pattuita e a seguito di svariati inviti della promittente venditrice;

- che, di conseguenza, **Parte_1** con lettera racc. a.r. del 3.07.2013 e missive del 28.4.2014, 14.5.2014 manifestava la propria volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dal contratto aggiuntivo.

Quindi, parte attrice chiedeva di accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di vendita per operatività della clausola risolutiva espressa, o ex art 1454 c.p.c. o in subordine per grave inadempimento della controparte, nonché il risarcimento del danno.

Verificata la regolarità della notifica e la mancata costituzione in giudizio di **CP_1**, all'udienza del 28.09.2015 ne veniva dichiarata la contumacia. Quindi, concessi i termini di cui all'art. 183, comma VI, c.p.c., la causa veniva rinviata per l'interrogatorio formale del convenuto.

Radicatosi il contraddittorio, si costituiva tardivamente in giudizio **CP_1**, che eccepiva preliminarmente la nullità della notifica dell'atto citazione, di cui affermava esser venuto a conoscenza solo a seguito della notifica dell'atto di deferimento dell'interrogatorio formale. In via principale, chiedeva l'integrale rigetto della domanda *ex adverso* formulata, ed in via subordinata, previa rimessione in termini, chiedeva l'accoglimento della domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per grave inadempimento della controparte, stante i vizi e le difformità riscontrate nell'immobile promesso in vendita, con conseguente condanna della **Parte_1** alla restituzione del prezzo già versato ed al risarcimento del danno patito.

Deduceva, in particolare, di avere riscontrato dei difetti strutturali dell'immobile, accertati mediante un procedimento di ATP (r.g.n. 754/2014); ed inoltre precisava di aver pagato l'importo complessivo di euro € 320.000,00, considerato che ai pagamenti allegati da parte attrice, bisogna aggiungere ulteriori pagamenti dallo stesso effettuati nel corco del rapporto, taluni in contanti (€ 12.000,00 in data 12.04.2011, € 12.000 in data 22.04.2011, € 12.000,00 in data 6.05.2011 ed € 12.000,00 in data 15.05.2011, corrisposti a mano di **Parte_3**), ed altri tramite assegni bancari

(€ 12.000,00, in data 24.05.2011, con assegno n. 502955399107 e € 12.000,00, in data 2.06.2011, con assegno n. 502955399309, entrambi tratti sul c/c 10132 della Banca Carime di Tropea).

All'udienza del 6.06.2016, il giudice precedente titolare, verificata la regolarità della notifica dell'atto introduttivo alla parte convenuta, revocava l'ordinanza di dichiarazione di contumacia di **CP_1**, che alla medesima udienza rendeva interrogatorio formale.

All'esito dell'interrogatorio formale, dell'escussione dei testi ammessi, e della CTU tecnica disposta e depositata in data 9.09.2017, conclusa l'attività istruttoria, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 17.07.2018. Quindi, seguivano una serie di rinvii d'ufficio sempre per la precisazione delle conclusioni da parte dei GOP in momentanea sostituzione del giudice titolare.

Nelle more, con atto di citazione regolarmente notificato in data 13.02.2019, **CP_1** introduceva un nuovo giudizio, recante r.g. n. 207/2019, al fine di ottenere una pronuncia ai sensi dell'art. 2932 c.c., di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita stipulato con la **Parte_1** in data 14.06.2010 ed integrato dall'accordo concluso in data 6.04.2012, previo accertamento dei gravi vizi strutturali e funzionali dell'immobile promesso in vendita e conseguente riduzione del prezzo. Inoltre, formulava domanda di risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti e subendi in conseguenza dei gravi vizi dell'immobile. Quindi, chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"1) disporre l'acquisizione del fascicolo dell'A.T.P. iscritto al numero di R.G. 754/2014; 2) accertare l'esistenza dei gravi vizi strutturali e funzionali dell'immobile promesso in vendita per tutti i motivi esposti nel presente atto ed in ogni caso per quelli che risulteranno accertati in corso di causa; 3) stimare il diminuito valore del bene immobile e, conseguentemente, determinare la corrispondente riduzione del prezzo di compravendita; 4) condannare, ove occorra, la convenuta **Parte_1** in persona del legale rappresentante pro tempore, a restituire al sig. **CP_1** la differenza tra il prezzo come sopra ridotto e quanto da quest'ultimo finora corrisposto, pari a euro 322.000,00, maggiorando la somma da restituire di interessi e rivalutazione; 5) accertare il diritto del Sig. **CP_** ad acquistare l'immobile al prezzo come*

sopra ridotto, pronunciando, a tal fine ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 cod. civ., una sentenza d'esecuzione in forma specifica che tenga luogo del contratto non concluso disponga il trasferimento all'attore della proprietà dell'immobile e di tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze; 6) condannare la società convenuta Parte_1 in persona del legale rappresentante pro tempore, al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali subiti e subendi dall'attore in conseguenza dei gravi vizi dell'immobile secondo gli importi sopra indicati o, comunque, per la somma maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa e che potrà essere determinata anche in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c., maggiorando gli importi stabiliti di rivalutazione monetaria ed interessi dalla domanda sino all'effettivo soddisfo; 7) condannare la convenuta alle spese e competenze del giudizio. ”

Si costituiva in quel giudizio Parte_1 eccependo preliminarmente la violazione del principio del *ne bis in idem* e chiedendo in subordine la riunione dei procedimenti, contestando la domanda *ex adverso* formulata, e proponendo domanda riconvenzionale volta ad accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di vendita per operatività della clausola risolutiva espressa o per grave inadempimento della controparte, nonché il risarcimento del danno patito. Quindi rassegnava le seguenti conclusioni: “Preliminarmente, - in via principale, in accoglimento dell'eccezione di litispendenza, preso atto che per la stessa causa è già stato proposto, innanzi all'intestato Tribunale, il giudizio recante il n. 1390/2014, Giudice designato Dott. Buggè, dichiarare la litispendenza e disporre la cancellazione della causa dal ruolo, ex art. 39, I comma, C.p.c.; - in via subordinata, per l'ipotesi in cui l'adito Giudicante non ritenga sussistere la prospettata identità di azioni, considerate l'evidente ragione di connessione oggettiva e soggettiva ed in accoglimento della relativa eccezione, adottare gli opportuni e necessari provvedimenti ai fini della riunione del presente procedimento con quello recante il n. 1390/2014, pendente innanzi all'intestato Tribunale, Giudice designato Dott. Buggè, e la cui prossima udienza è fissata per il giorno 09/06/2020; Nel merito. - Rigettare la domanda di adempimento in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, ex art. 2932 Cod. civ. perché carente dei presupposti di diritto ed infondata in fatto, oltre

che proposta in violazione dell'art. 1453, II comma, Cod. civ., per come sopra ampiamente argomentato; - rigettare tutte le domande ad essa strumentali, specificamente quella di accertamento dell'esistenza degli asseriti vizi strutturali e funzionali dell'immobile; · quella di stima del diminuito valore del bene con conseguente riduzione, per l'importo di € 200.000,00, del prezzo di vendita; · quella di condanna alla restituzione della differenza tra quanto già corrisposto ed il prezzo come ridotto da parte attrice con interessi e rivalutazione in quanto tutte infondate in fatto ed in diritto per le ragioni sopra ampiamente spiegate; - rigettare la domanda di risarcimento dei danni patrimoniali, individuati nella perdita di valore locativo del bene e quantificati in € 98.000,00, inquanto infondata e temeraria sia nell'an che nel quantum, e finalizzata solo al perseguimento di intenti speculativi; - rigettare la domanda di risarcimento dei danni non patrimoniali, individuati nel danno alla salute e nella situazione di stress psicofisico che sarebbe derivato al ^{CP} ed ai suoi familiari dalla situazione dell'immobile promesso in vendita, perché carente di tutti i presupposti di fatto e di diritto ed assolutamente finalizzata al perseguimento di intenti speculativi, al pari di quella di risarcimento del danno patrimoniale. In via riconvenzionale. - In via principale, accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione, di diritto, per inadempimento del contratto preliminare di vendita stipulato tra la [...] Parte_1 e CP_1, in data 14 giugno 2010, e del patto aggiuntivo, stipulato tra le medesime parti, in data 15 luglio 2011, avente ad oggetto l'unità immobiliare denominata "Villa n. 2", posta all'interno del "Residence Cortese" sito in Zambrone (VV), di proprietà della Parte_4 [...] - in via subordinata, solo nella denegata ipotesi in cui l'adito Giudicante non ritenga già intervenuta, di diritto, la risoluzione per inadempimento ex art. 1456 c.c., o comunque ex art. 1454 c.c., accertare il grave inadempimento da parte di CP_1, nella sua qualità di promissario acquirente, degli obblighi - in particolare quello del pagamento del prezzo di vendita e quello della conclusione del contratto definitivo - per lui nascenti dal contratto preliminare di compravendita stipulato dal medesimo con la Parte_1 in data 14 giugno 2010, e del patto aggiuntivo, stipulato tra le medesime parti, in data 15 luglio 2011, avente ad oggetto l'unità immobiliare denominata "Villa n. 2", posta all'interno del "Residence Cortese" sito in Zambrone (VV), di

proprietà della Parte_4 , e, per l'effetto, dichiarare la risoluzione del suddetto contratto;

- in ogni caso, - condannare CP_1 alla restituzione, in favore della Pt_4 Parte_1 dell'unità immobiliare denominata "Villetta 2", oggetto del contratto preliminare di compravendita per cui è causa; - condannare il Sig. CP_1 al risarcimento del danno, in favore della Parte_4 , nella misura di € 150.696,00, pari al valore locativo di mercato che la [...] Parte_4 avrebbe potuto percepire se avesse avuto la disponibilità della villetta oggetto del preliminare, dalla data dell'immissione in possesso del promissario acquirente, avvenuta il 15/07/2011, fino ad oggi, nonché al risarcimento del danno per l'ulteriore periodo fino all'effettiva restituzione del bene da parte del medesimo; - condannare CP_1 al risarcimento del danno consistente nella diminuzione del valore commerciale del bene provocata dall'eliminazione, ad opera del medesimo, del cavedio nella zona seminterrata e dalla realizzazione, in detta zona, della pavimentazione senza protezione dalla risalita di acqua, nonché nelle spese necessarie al ripristino della struttura medesima. - Con condanna di parte attrice, in ogni caso, oltre che al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio, anche al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96, I comma, Cod. civ."

Con ordinanza del 20.07.2023, il Giudice titolare del fascicolo n.r.g. 207/2019 rimetteva gli atti al Presidente del Tribunale per la decisione sulla riunione tra i due procedimenti. Quindi, con decreto del 10.10.2023 il Presidente, rilevata la connessione oggettiva e soggettiva tra i due procedimenti, ne disponeva la riunione ai sensi dell'art. 274 c.c., con assegnazione al giudice titolare del fascicolo n.r.g. 1390/2014, di più remota iscrizione.

Divenuta assegnataria del fascicolo così riunito, in data 24.01.2024, questo Giudice, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 4.11.2025, rigettata l'istanza di concessione dei termini ex art 183, co. 6 c.p.c. con riguardo al fascicolo riunito, poneva le due cause riunite in decisione, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Nelle rispettive comparse conclusionali e memorie di replica le parti ribadivano le loro istanze, deduzioni e conclusioni.

Preliminarmente è bene chiarire che l'odierno giudizio è volto a trattare e definire unitariamente le domande ed eccezione spiegate dalle parti nei due giudizi riuniti, per connessione soggettiva ed oggettiva, considerando, che per consolidata giurisprudenza *“La riunione di cause connesse lascia inalterata l'autonomia dei giudizi per tutto quanto concerne la posizione assunta dalle parti in ciascuno di essi, con la conseguenza che gli atti e le statuizioni riferiti ad un processo non si ripercuotono sull'altro processo sol perché questo è stato riunito al primo.”* (Cass. civ. n. 15383/2011) ed ancora che *“Nel caso di riunione di cause tra loro in rapporto di continenza e pendenti davanti al medesimo giudice, le preclusioni maturate nel giudizio preveniente anteriormente alla riunione rendono inammissibili nel giudizio prevenuto solo le attività soggette alle scansioni processuali dettate a pena di decadenza, svolte con riferimento all'oggetto comune ai due giudizi. Tali preclusioni non si comunicano alle attività assertive che non soggiacciono a preclusione, né alle attività assertive e probatorie che concernono la parte del giudizio prevenuto non comune con quello preveniente.”* (Cass. civ. n. 15599/2024).

Ciò posto, il presente procedimento, così riunito, risulta caratterizzato dall'addebito di reciproci inadempimenti degli obblighi contrattuali nascenti dal contratto preliminare di vendita di immobile da costruire stipulato in data 14.06.2010 e da un successivo patto integrativo (datato 15.07.2011 secondo il promittente venditore e 16.04.2012 secondo il promissario acquirente, che tuttavia nell'ambito del primo procedimento non aveva sollevato tale contestazione), con cui il promissario acquirente acquisiva anticipatamente la detenzione dell'immobile oggetto del contratto.

In particolare, parte attrice nel procedimento n.r.g. 1390/2014 ha chiesto in via principale di dichiarare l'avvenuta risoluzione del contratto preliminare concluso tra le parti, avvalendosi della clausola risolutiva espressa pattuita, contenuta all'articolo 5 del patto integrativo, ovvero ai sensi dell'art 1454 c.c. In via subordinata, di accertare il grave inadempimento della controparte e per l'effetto dichiarare risolto il contratto intercorso tra le parti.

Parte convenuta ha eccepito a sua volta l'inadempimento della controparte, per i vizi e difetti

riscontrati nell'immobile promesso in vendita.

Ebbene, parte attrice allega che il promissario acquirente si è reso inadempiente, per aver pagato in ritardo la penultima rata da € 50.000,00, mancato di pagare l'ultima rata a saldo pari ad € 110.000,00 ed aver rifiutato di concludere il contratto definitivo di vendita; che la controparte ha anche eseguito arbitrariamente nell'immobile in questione svariate opere edilizie che hanno procurato dei danni di infiltrazione all'immobile; che con lettera racc. a.r. del 28.4.2014 l'istante ha formalmente invitato e diffidato, ai sensi dell'art. 1454 c.c., il promissario acquirente a dare esecuzione, entro il termine di giorni 15 dal ricevimento della missiva, al citato preliminare di vendita; e che in data 14.05.2014 invitava nuovamente invano il promissario acquirente a dare esecuzione al preliminare con la stipulazione dell'atto definitivo di vendita ed il pagamento dell'ultima rata a saldo.

L'inadempimento del promissario acquirente è pacifico, in quanto a fronte dell'allegazione di parte attrice il convenuto non ha provato di avere correttamente adempiuto, ed anzi sia nei propri scritti difensivi, che in sede di interrogatorio formale - con dichiarazione avente carattere confessorio - ha ammesso il proprio inadempimento all'obbligo di provvedere al pagamento l'ultima rata del prezzo e di stipulare il contratto definitivo di vendita, giustificandolo ex art 1460 c.c., in considerazione del fatto che l'immobile consegnato presentava vizi e difetti strutturali.

Tralasciando di affrontare la fondatezza dell'eccezione, si deve rilevare che, il convenuto promissario acquirente è decaduto dalla facoltà di opporre eccezioni di merito che non siano rilevabili d'ufficio, essendosi costituito in giudizio tardivamente, incorrendo pertanto nella decadenza dalla facoltà di opporre eccezioni in senso stretto, tra le quali si deve comprendere anche l'eccezione di inadempimento (cfr. tra le prime, Cass. Civ. 10764/1999; Cassazione sez. 2, sentenza n. 6168 del 16/03/2011).

Invero, la notifica dell'atto introduttivo è stata validamente e ritualmente eseguita ai sensi dell'art 140 c.p.c., in quanto pervenuta all'indirizzo di parte convenuta e perfezionatasi nel termine di 10 giorni dalla spedizione della raccomandata.

Secondo costante giurisprudenza *“in tema di notifica ex art. 140 c.p.c., il compimento delle*

formalità richieste deve risultare dalla relata redatta dall'ufficiale giudiziario ai sensi dell'art. 148 c.p.c.” (Cass. civ. n. 1699/2019) e che “la notifica di un atto ai sensi dell'art. 140 c.p.c. si perfeziona con il compimento di tutti gli adempimenti stabiliti da detta norma” (Cassazione civile, Sez. V, ordinanza n. 17970 del 4 luglio 2019): “deposito della copia dell’atto nella casa del comune dove la notificazione deve eseguirsi; l’affissione dell’avviso del deposito in busta chiusa e sigillata alla porta dell’abitazione o dell’ufficio o dell’azienda del destinatario; la notizia del deposito al destinatario mediante raccomandata con avviso di ricevimento. È, dunque, necessario che sia documentato, attraverso la produzione del relativo avviso di ricevimento, che la predetta raccomandata informativa, a pena di nullità della notificazione, sia stata effettivamente ricevuta dal destinatario o, quanto meno, pervenuta nella sfera (non di conoscenza, ma) di conoscibilità dello stesso, presso il suo indirizzo, salvo che lo stesso non dimostri un fatto impeditivo ovvero che tale fatto impeditivo emerga dalle annotazioni dell’agente postale.” (Cass. VI sez. civ., ordinanza n. 10672 del 5 giugno 2020).

Nel caso di specie, la notifica ex art. 140 c.p.c. risulta regolarmente perfezionata in conformità alle disposizioni di legge nonché regolarmente recapitata all’indirizzo del convenuto. Dunque, è stato perfezionato l’iter notificatorio così come attestato dalla documentazione prodotta da parte attrice.

Né può essere attribuito alcun valore in senso contrario alle affermazioni della controparte, sfornite di alcuna allegazione probatoria a supporto.

Passando, quindi al vaglio le domande formulate dalla Parte_1 si osserva che ai fini della operatività della clausola risolutiva espressa di cui all' art. 1456 c.c. è necessario che si verifichi l'inadempimento ivi previsto, imputabile alla parte contro la quale viene invocata la clausola. Quindi, poiché per la configurabilità della clausola risolutiva espressa le parti devono aver previsto la risoluzione del contratto per effetto dell’inadempimento di una o più obbligazioni specificamente determinate, l’operatività della clausola stessa è determinata soltanto dalla violazione di quelle obbligazioni.

In tema di clausola risolutiva espressa, inoltre, il Giudice è chiamato a valutare la condotta

tenuta in concreto delle parti del rapporto obbligatorio, le quali – a prescindere da specifici obblighi contrattuali – devono preservare l’una gli interessi dell’altra, ispirandosi al principio generale della correttezza e buona fede.

Nel caso in esame, l’art 5 del patto integrativo prevede la risoluzione del contratto stesso ex art. 1456 c.c. per il mancato pagamento anche di una sola rata *“dei pagamenti previsti al precedente punto 3)”* e cioè *“la restante somma di 50.000,00 entro e non oltre il 31 ottobre 2011... ed il successivo saldo di € 110.000,00 oltre iva, sul totale di 360.000,00 entro e non oltre il 30 aprile 2013, data prevista per il rogito.”*.

In punto di diritto deve osservarsi che la clausola risolutiva espressa è una clausola accessoria con la quale le parti convengono espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite e la risoluzione si verifica quando la parte interessata dichiara all’altra che intende valersi della clausola. Dal dettato normativo si evince chiaramente che la clausola risolutiva dev’essere espressa (e cioè manifestare in modo esplicito l’intento dei contraenti di risolvere il contratto in caso di inadempimento), e deve altresì indicare la specifica obbligazione il cui inadempimento o il cui inesatto adempimento sarà causa di risoluzione del contratto (una clausola generica che si limitasse altrettanto genericamente a statuire la risoluzione del contratto *“in caso di inadempimento”* non costituirebbe una vera clausola risolutiva espressa ma sarebbe, come la giurisprudenza non ha mancato di sottolineare, una mera clausola di stile priva di qualsiasi efficacia risolutiva di diritto). Il verificarsi dell’inadempimento dell’obbligazione specificamente menzionata nella clausola dev’essere infine seguito dalla dichiarazione della parte interessata (e cioè non inadempiente) di volersi avvalere della clausola e di sciogliere il vincolo contrattuale per inadempimento della controparte. Ciò vuol dire che la risoluzione di diritto opera per effetto della suddetta dichiarazione.

Ma è opinione consolidata in giurisprudenza quella secondo cui, in tema di clausola risolutiva espressa, la dichiarazione del creditore della prestazione inadempita di volersi avvalere dell’effetto risolutivo di diritto di cui all’art.1456 c.c. non deve essere necessariamente contenuta in un atto

stragiudiziale precedente la lite, potendo essa per converso manifestarsi, del tutto legittimamente, con lo stesso atto di citazione o con altro atto processuale ad esso equiparato (vedi Cass.n.9275 del 4 maggio 2005 e, in senso conforme, Cass.n.4911 del 5 maggio 1995), come nel caso di specie, ove la società promittente venditrice ha anche diffidato il promittente acquirente alla stipula del contratto definitivo ed al pagamento del prezzo residuo, senza ottenere riscontro positivo.

Dunque, avendo il convenuto mancato il pagamento dell'ultima rata di prezzo e di concludere il contratto definitivo, il contratto deve essere dichiarato risolto.

Ravvisati i presupposti per l'operatività della clausola risolutiva espressa, l'efficacia della dichiarazione di avvalersi della clausola risolutiva espressa deve farsi discendere dall'ultimo atto in grado di manifestare inequivocabilmente l'effetto risolutivo voluto, ossia dalla notificazione al convenuto dell'atto di citazione che ha introdotto il presente giudizio, considerato che prima di tale momento, seppure la *Parte_1* abbia manifestato la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa, ha anche nuovamente invitato il promissario acquirente alla stipula del contratto definitivo, e diffidato al pagamento del prezzo pattuito.

Dalla suddetta pronuncia discende la condanna del convenuto *CP_1* all'immediata restituzione dell'immobile di cui al contratto preliminare, espressamente richiesta da parte attrice, ed essendo venuto meno qualsiasi titolo per la sua detenzione.

Nessuna pronuncia nel merito può essere emessa con riferimento alla domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto proposta dal convenuto in comparsa di risposta, così come sull'eccezione di inadempimento ex art 1460 c.c., anche se avanzata nuovamente nel separato giudizio riunito.

Tale domanda, così come l'eccezione di inadempimento ex art 1460 c.c., va infatti dichiarata inammissibile in quanto formulata tardivamente con comparsa di costituzione depositata non tempestivamente nel giudizio di risoluzione del contratto proposto da *Parte_1*

E tale inammissibilità non può che travolgere anche quella proposta nella causa riunita atteso che la riunione, pur non comportando la fusione dei procedimenti, non può consentire la trattazione

del secondo processo come se il primo non fosse stato mai proposto e, soprattutto, non può consentire di aggirare le preclusioni processuali, operanti nel primo processo ancora pendente alla data di proposizione della seconda domanda (così anche argomentando da Cass. 2017 sez. I n. 1934/2017).

Il convenuto nell'ambito del procedimento riunito n.r.g. 207/2019, eccependo la presenza di vizi del bene promesso in vendita, ha proposto domanda ex art 2932 c.c. per ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita, chiedendo contestualmente l'eliminazione dei difetti, la riduzione del prezzo (*quantum minoris*) ed il risarcimento danni patiti in conseguenza dei vizi/difformità del bene.

È opportuno ricordare che le parti possono esercitare le proprie difese soltanto nei limiti temporali e processuali previsti dalla legge e che nell'ambito dei processi riuniti le preclusioni maturate nel giudizio preveniente si estendono a quello riunito per la parte comune.

Invero, nel caso di riunione di cause, in rapporto di continenza, le preclusioni maturate nel giudizio preveniente anteriormente alla riunione rendono inammissibili nel giudizio prevenuto - in osservanza del principio del *ne bis in idem* e allo scopo di non favorire l'abuso dello strumento processuale - solo le attività, soggette alla scansioni processuali dettate a pena di decadenza, svolte con riferimento all'oggetto di esso che sia comune al giudizio preveniente e non si comunicano, pertanto, né alle attività assertive che, come le mere difese e le eccezioni in senso lato, non soggiacciono a preclusione, né alle attività assertive e probatorie che, pur soggette a preclusione, concernono la parte del giudizio prevenuto non comune con quello preveniente (vd. Cass. civ. 18808/2021; ord. 1877/2025).

Inoltre, deve osservarsi che la proposizione della domanda di risoluzione preclude, ai sensi del comma 2 del cit. art. 1453 c.c., la proposizione della domanda di adempimento, in quanto, alla luce del principio di buona fede oggettiva, il comportamento del contraente che chieda la risoluzione è valutato dalla legge come manifestazione della mancanza di interesse al conseguimento della prestazione tardiva (Cass. 6134/1979); ancora, il divieto posto dal citato comma 2 può ritenersi non operante soltanto laddove sia venuto meno l'interesse alla declaratoria di risoluzione del contratto, ciò

che avviene quando sia stata rigettata o dichiarata inammissibile la relativa domanda (Cass. 1457/1995; Cass. 1077/2005), tuttavia nel caso di specie tale circostanza non si è concretizzata.

Erroneamente, infatti, il promissario acquirente, convenuto nel primo giudizio, ha ritenuto l'ordinanza istruttoria come dichiarativa di tale inammissibilità, non avendo il Tribunale definito con tale pronuncia la domanda di risoluzione del contratto dallo stesso avanzata tardivamente nel primo giudizio.

Per tali ragioni, la domanda volta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita va dichiarata inammissibile, non risultando ancora alcuna espressa pronuncia definitiva dichiarativa dell'inammissibilità della proposta domanda di risoluzione del contratto, così come le ulteriori domande consequenziali formulate da CP_1 nell'ambito del procedimento riunito n.r.g. 207/2019.

La proposizione della suddetta domanda in un separato giudizio, quando il primo risulta ancora pendente, inoltre si ritiene rappresenti una forma di abuso del processo, avendo la precisa finalità di aggirare le preclusioni processuali previste dalla legge. Tanto si ritiene anche in considerazione del comportamento processuale ed extra-giudiziale tenuto dalla parte, che ha inizialmente introdotto un procedimento per atp con la finalità di esercitare una domanda di risoluzione del contratto (vd. verbale allegato in atti), già precedentemente all'istaurazione del giudizio n.r.g. 1390/2014 e poi nell'ambito del di quest'ultimo giudizio ha proposto in via riconvenzionale una domanda di risoluzione del contratto, così manifestando inequivocabilmente il proprio interesse alla risoluzione del contratto stesso.

In punto di diritto, si rammenta che *“La relazione tra queste due azioni- adempimento e risoluzione- è regolata in modo preciso: è possibile mutare la domanda di adempimento in domanda di risoluzione, ma non è consentito il percorso inverso”* (Cass. Civ., Sez. 2, N. 7443 del 20-03-2024) e tanto in considerazione del fatto che, alla luce del principio di buona fede oggettiva, il comportamento del contraente che chieda senza riserve la risoluzione è valutato dalla legge come manifestazione della mancanza di interesse al conseguimento della prestazione tardiva.

Passando al vaglio della domanda di risarcimento del danno avanzata da Parte_1 pari al valore locativo che la società avrebbe potuto percepire se avesse avuto la disponibilità del bene dalla data di immissione in possesso del bene a favore del promissario acquirente, si rileva che formulata in questi termini la stessa non può essere accolta, poiché, come chiarito, l'effetto risolutivo del contratto va fatto risalire alla notificazione dell'atto introduttivo del giudizio e l'occupazione dell'immobile sin dalla stipula del patto aggiuntivo al contratto preliminare si giustifica in ragione della pattuizione contenuta in detto patto aggiuntivo.

Deve parimenti essere rigettata la domanda avanzata da Parte_1 di risarcimento del danno consistente nella diminuzione di valore commerciale del bene provocata dai lavori eseguiti dal convenuto CP_1. Invero, dalla ctu espletata – le cui conclusioni vanno condivise perché palesano un attento esame della documentazione allegata e dalle quali non vi è ragione per discostarsi – risulta che *“le opere e le modifiche apportate dal convenuto CP_1 non hanno arrecato danni all'appartamento”*.

Tuttavia, merita accoglimento la domanda di pagamento delle spese necessarie per la riduzione in pristino dell'immobile quantificate in € 7.200,41 dal ctu nominato, con *“riferimento all'ultimo Prezzario Regionale della Calabria 2013 approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 156 del 10 maggio 2013 e pubblicato sul BURC n. 12 del 17 giugno 2013 Parti I e II; per le voci non inserite nell'elenco del prezzario si è fatta una ricerca di mercato per l'individuazione del giusto valore”*

Infine, va precisato che la risoluzione del contratto per inadempimento produce due diversi tipi di effetto: l'effetto liberatorio e l'effetto recuperatorio. Il primo riguarda le prestazioni contrattuali non ancora eseguite e consiste nella liberazione delle parti (parte c.d. fedele e parte inadempiente) dalle obbligazioni nascenti dal contratto. Il secondo effetto, quello recuperatorio, riguarda, invece, le prestazioni già eseguite in relazione alle quali sorge sia un obbligo di restituzione che un obbligo di rimborso. L'effetto recuperatorio comporta l'applicabilità della disciplina sull'indebito. Il giudice può pronunciarsi sugli obblighi di restituzione quale conseguenza della risoluzione solo in presenza di

un'esplicita domanda della parte interessata (Cass. 7829/2003; C. 2566/2003; C. 8310/2003; C. 341/2002; C. 3287/1999; C. 10632/1996; C. 7234/1995; C. 2135/1995). Al riguardo va precisato che qualsiasi effetto restitutorio scaturente dalla pronuncia di risoluzione del contratto, pur verificandosi, sul piano sostanziale, di diritto, è comunque soggetto, sotto il profilo processuale, all'onere della domanda di parte e non può, pertanto, essere adottato di ufficio dal giudice (in tal senso v. Cass. 2ⁿ. 1601/02, n. 7829/03, n. 8310/03).

Nel caso di cui si tratta la **Parte_1** ha formulato specifica domanda restitutoria, che, a seguito dell'avvenuta risoluzione del contratto, va accolta.

Sulle spese dei procedimenti riuniti: seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, con liquidazione omnicomprensiva per i due procedimenti riuniti, facendo applicazione dei parametri previsti dal d.m. 55/2014, in considerazione del valore e della natura della causa, e della attività istruttoria espletata.

In considerazione del rigetto delle domande risarcitorie formulate da **Parte_1** le spese di cui sono poste definitivamente a carico delle parti in solido.

P.Q.M.

Il Giudice del Tribunale di Vibo Valentia, nella persona del giudice unico dott.ssa Eugenia Di Bella, definitivamente pronunciando nelle cause civili riunite ai n. 1390.2014 e 207/2019 r.g., così provvede:

- Accoglie la domanda formulata da **Parte_1** e per l'effetto dichiara risolto il contratto preliminare di vendita stipulato tra le parti dalla data di notificazione dell'atto introduttivo a **CP_1** ;
- Ordina a **CP_1** di lasciare immediatamente l'immobile oggetto del preliminare libero e sgombero da cose e persone;
- Condanna **CP_1** al pagamento in favore della **Parte_1** di € 7.200,41 a titolo di spese necessarie per il ripristino dell'immobile.
- Dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto

preliminare proposta da *CP_1* ;

- Dichiarò inammissibile la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare ex art. 2932 c.c. proposta da *CP_1* e le conseguenziali domande formulate;
- Rigettò le domande di risarcimento del danno proposte da *Parte_1*
- Condannò *CP_1* al pagamento a favore di *Parte_5* delle spese di lite dei due procedimenti riuniti, che si liquidano complessivamente per i due procedimenti riuniti in € 17.200,00 per compensi, oltre IVA e CPA e 15% per spese generali, da distrarsi in favore dei procuratori costituiti;
- Pone definitivamente le spese di ctu a carico delle parti in solido.

Così deciso in Vibo Valentia, il 26 febbraio 2026

II GIUDICE

dott. ssa Eugenia Di Bella