

improcedibilità della domanda attorea per violazione l'art. 3 del d.l. n. 132/2014; nel merito, per il rigetto della domanda poiché infondata in fatto e in diritto.

Instauratosi il contraddittorio e concessi i termini di cui all'art. 183 cpc, la causa dopo l'espletamento della prova testimoniale, veniva rinviata per le conclusioni. All'udienza del 3.03.26, la scrivente, in sostituzione temporanea sul ruolo della dott.ssa D'Ambrosia, tratteneva la causa a sentenza concedendo alle parti i termini ridotti di cui all'art.190 cpc.

In via preliminare, non merita accoglimento la sollevata eccezione di improcedibilità dell'azione poiché risulta regolarmente esperita l'azione di negoziazione assistita come depositata agli atti telematici e sottoscritta dalle parti in causa.

Nel merito la domanda di parte attrice è fondata.

Esponavano gli attori che in data 21.12.20 stipulavano un contratto preliminare con la convenuta per l'acquisto di un immobile, di proprietà di quest'ultima, sito in Montecorvino-Pugliano (SA), alla via Querciola, meglio identificato al Catasto fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano al **Fig. 1, P.lla 655, sub. 12, Cat. A2 classe 2.** All'atto della sottoscrizione i promissari acquirenti versavano in favore della promittente venditrice la somma di €. 10.000,00, a mezzo assegno circolare, a titolo di caparra confirmatoria. Nello stesso contratto veniva convenuto che l'atto definitivo avrebbe dovuto essere stipulato entro e non oltre il 31.03.21, salva proroga resa necessaria alla parte acquirente per il perfezionamento del contratto di mutuo. Asserivano che, a causa della mancata erogazione del mutuo da parte della banca, chiedevano di corrispondere l'importo a mezzo vaglia postale, ma tale mezzo di pagamento veniva rifiutato dalla convenuta. Riuscivano, comunque ad essere adempienti nel termine originariamente previsto e comunicavano con racc.A.R. del 26.03.21 la loro piena disponibilità economica, indicando anche il nominativo del notaio presso il quale sarebbe dovuta avvenire la stipula del definitivo. Per tale motivo, chiedevano alla Porcelli di fornire la documentazione e le certificazioni richieste per la stipula dell'atto definitivo. Nonostante i vari solleciti, la convenuta si rifiutava di inviare gli atti propedeutici alla suddetta stipula.

Di contro, parte convenuta ha lamentato l'assoluta incertezza circa la data di stipula del definitivo, causato dal comportamento confusionario degli acquirenti; tanto che fissava la data del perfezionamento della compravendita nel

giorno 15.04.2021, qualificandolo come termine ultimo ed essenziale. Contestava il comportamento degli acquirenti, i quali non facevano riferimento ad una data certa fissata per la stipula; infatti, asseriva che con missiva del 14.04.21, i promissari acquirenti intimavano la consegna dei documenti senza far riferimento ad alcuna data di stipulazione, facendo discendere da tale mancata consegna, la risoluzione del contratto per grave inadempimento.

La questione in esame ha ad oggetto la stipulazione di un contratto preliminare di compravendita di immobile e la richiesta di risarcimento dei danni subiti, o, in via alternativa la risoluzione del contratto preliminare per grave inadempimento della convenuta con condanna al risarcimento dei danni subiti.

Si ricorda che il contratto preliminare, sebbene, appartenga ad una fase embrionale della trattativa tra i contraenti, presenta un contenuto e una forma specifici. Infatti, il contratto preliminare *“non è più visto come un semplice pactum de contrahendo, ma come un negozio destinato già a realizzare un assetto di interessi prodromico a quello che sarà compiutamente attuato con il definitivo, sicché il suo oggetto è non solo e non tanto un facere, consistente nel manifestare successivamente una volontà rigidamente predeterminata quanto alle parti e al contenuto, ma anche e soprattutto un sia pure futuro dare”* (Cass. civ., S.U., 18 maggio 2006, n. 11624).

Può, tuttavia, accadere che una delle parti, una volta firmato il preliminare, non voglia più procedere alla stipula del definitivo, rendendosi in tal modo inadempiente rispetto agli accordi assunti nel contratto preliminare.

Ai sensi dell'articolo 1453, primo comma, c.c., “nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno”.

Si osserva anche che il soggetto che voglia ottenere la conclusione del contratto definitivo e, quindi, porre rimedio all'inadempimento della controparte, può chiedere all'autorità giudiziaria o l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. o la risoluzione del contratto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1453 e ss.

c.c., alle quali può fare seguito la domanda di risarcimento del danno patito in conseguenza dell'inadempimento.

Nel caso in esame, vanno esaminate le domande di entrambe le parti in relazione alla rispettiva posizione che esse assumono nel caso in oggetto. Si precisa che nell'indagine sull'inadempienza contrattuale da compiersi al fine di stabilire se e a chi spetti il diritto di recesso, i criteri da adottare sono gli stessi di quelli relativi ad una controversia basata su reciproche istanze di risoluzione, nel senso che occorre in ogni caso una valutazione comparativa del comportamento di entrambe le parti in relazione al contratto, in modo tale da stabilire quale di esse abbia fatto venir meno, con il proprio comportamento, l'interesse dell'altro contraente al mantenimento del negozio (Cass. N. 553/09), ovvero si sia resa responsabile delle trasgressioni che si rivelino idonee a turbare il sinallagma contrattuale.

La Suprema Corte ha concluso nel senso che tale principio comporta altresì che, nell'ipotesi di contrapposte domande di risoluzione per inadempimento, ciascuna parte per paralizzare la domanda dell'altra deve dimostrare il proprio adempimento, fermo restando che nel caso in cui nessuna abbia assolto tale onere, il giudice è chiamato a valutare i rispettivi inadempimenti comparativamente, per poi stabilire quale condotta sia stata causa efficiente della crisi del rapporto (Cass. civ., n. 14314/18; Cass. civ. n. 6675/18).

Prima di passare all'esame della vicenda e alle reciproche posizioni delle parti, nonché alle prove che ognuna di loro ha fornito in relazione alle richieste avanzate, si ricorda che, per consolidata giurisprudenza, 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. Eguale criterio di riparto dell'onere della prova deve ritenersi applicabile al caso in cui il debitore convenuto per l'adempimento, la risoluzione o il risarcimento del danno si avvalga dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad

allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore agente dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione).

Certamente risulta provato che alla stipula del contratto avvenuta il 21.12.20, parte attrice ha versato in favore della convenuta €. 10.000,00 e che veniva convenuto che il contratto definitivo si sarebbe dovuto stipulare entro e non oltre il 31.03.21, con la previsione della clausola "salva proroga resa necessaria alla parte acquirente per il perfezionamento del contratto di mutuo." Risulta altresì che parte attrice abbia comunicato la propria disponibilità a versare il saldo a mezzo vaglia postale e risulta anche (raccomandata del 6.03.21) che (parte attrice) ha confermato alla convenuta la piena disponibilità economica alla corresponsione del saldo, come previsto nel preliminare, con indicazione del notaio scelto per il rogito. Esaminata la documentazione agli atti, appare evidente che la mancata stipula del definitivo sia dipesa sostanzialmente dalla mancata consegna della documentazione necessaria ai fini dell'avvio della pratica. Tale documentazione è stata più volte richiesta alla convenuta da parte degli attori attraverso lettere raccomandate, fino alla diffida ad adempiere. Documentazione, inoltre, richiesta anche dal notaio, presso il quale i promittenti acquirenti avevano deciso di stipulare l'atto definitivo.

Sicuramente, la mancata consegna della documentazione (che riguarda sostanzialmente l'abitabilità, planimetrie e conformità, ecc..) da parte del promissario venditore al notaio prima del rogito, costituisce un inadempimento contrattuale. La convenuta, che lamenta l'inadempimento degli attori che non avrebbero rispettato i tempi stabiliti e che avrebbero fatto confusione nell'indicare le date per il rogito, non fornisce la prova di quanto asserisce nel senso che le sue doglianze non sono supportate da fatti provati. Seppure, ella, abbia indicato un termine per la stipula dell'atto definitivo, tale circostanza non determina l'esclusione di un mancato inadempimento della Porcelli, poiché l'inadempimento principale sta nel fatto che quest'ultima non abbia fornito quanto richiesto per l'avvio della pratica propedeutica alla stipula del rogito. Dalla valutazione complessiva della vicenda, sia con riferimento a quanto stabilito nel preliminare di vendita, che al contenuto delle motivazioni dei rispettivi comportamenti tra le

parti, la scrivente rileva l'avvenuto inadempimento della convenuta per non aver ottemperato alle richieste necessarie.

Si osserva che la parte non inadempiente può chiedere la risoluzione del contratto preliminare e la condanna al risarcimento del danno, come previsto in via generale dall'art. 1453 cc. Infatti, in tale ipotesi è necessario mettere in mora la controparte, dandogli un termine per adempiere, come previsto dall'art. 1454 cc. Decorso infruttuosamente il termine il contratto sarà risolto.

Nel caso di specie, parte attrice, attraverso la diffida ad adempiere del 14.04.21 ha dato alla convenuta un termine ad adempiere, anche con riferimento a quanto previsto nel contratto preliminare. Il detto contratto preliminare del 21.12.20, contiene la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 cc, mediante cui i contraenti hanno convenuto espressamente che il contratto si intende risolto nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questa ipotesi la volontà dei contraenti va a sostituirsi al controllo giudiziale della gravità dell'inadempimento.

Poiché la sig. Porcelli, nonostante la diffida ad adempiere, ha continuato nel suo comportamento inadempiente, è incorsa in un inadempimento contrattuale.

In conclusione, premesso che, nel caso di reciproche richieste, ogni parte deve dimostrare di aver adempiuto ai propri obblighi per contrastare la domanda dell'altra, nel caso in esame, valutate le rispettive posizioni, risulta provata la domanda dell'attore, che va accolta, con conseguente accoglimento della domanda di risoluzione per inadempimento.

La risoluzione del contratto per inadempimento (art. 1453 c.c.) scioglie il vincolo contrattuale, obbligando la parte inadempiente a restituire le somme ricevute e le prestazioni eseguite, configurando un'ipotesi di indebito oggettivo. Pertanto, la somma versata a titolo di caparra confirmatoria di €. 10.000,00 deve essere restituita dalla convenuta in favore degli attori, con rivalutazione degli interessi legali, oltre al risarcimento del danno che risulta equo fissare in €. 10.000,00.

Le spese processuali seguono la soccombenza nella misura di cui in dispositivo in applicazione dei parametri di cui al DM 147/22, ai valori minimi per tutte le fasi, da ritenersi adeguati, alla luce della semplicità delle questioni giuridiche trattate e della modesta istruttoria eseguita.

PQM

Il Tribunale di Salerno - Seconda Sezione - in persona del GOP Paola Corabi in funzione di giudice monocratico - definitivamente pronunciando sulla domanda come in epigrafe proposta, respinta ogni altra istanza, deduzione ed eccezione, così provvede:

- 1) Accoglie la domanda e per l'effetto pronuncia la risoluzione del contratto preliminare di vendita del 21.12.2020 per inadempimento della convenuta;
- 2) Condanna la convenuta al pagamento in favore dell'attore della somma di €. 10.000,00 a titolo di restituzione dell'importo versato a titolo di caparra, oltre gli interessi legali dalla domanda al soddisfo ed €. 10.000,00 a titolo di risarcimento dei danni, oltre rivalutazione monetaria dal fatto illecito fino alla data di pubblicazione della presente sentenza;
- 3) Condanna la convenuta al rimborso delle spese processuali in favore dell'attore, che liquida in complessive € [REDACTED] e [REDACTED] per onorari di difesa, oltre il rimborso delle spese forfettarie nella misura del 15% degli onorari, CPA ed IVA come per legge, con attribuzione al difensore dichiaratosi antistatario.

Salerno, 16.04.26

Il gop
Dott.ssa Paola Corabi