

N. R.G. 3694/2022



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
FAMIGLIA E ALTRO CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Fabrizio Cingolani
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3694/2022** promossa da:

G.F.S.R.L. (C.F. ...) con il patrocinio dell'avv. A.A.H., elettivamente domiciliato in ... presso il difensore avv. A. A.H.

ATTORE

Contro

D. A. (C.F. ...) e **D.P.**, C.F. ... con il patrocinio dell'avv. S.M., elettivamente domiciliato in ... presso il difensore avv. S.M.

P.B. (C.F. ...), rappresentata e difesa dall'avv. E.B., ed elettivamente domiciliata in ... presso lo studio del suddetto difensore;

D.V.D. (C.F. ...), rappresentata e difesa dall'avv. A.M. ed elettivamente dom.ta in ..., presso lo studio del suddetto difensore;

CONVENUTI

CONCLUSIONI



All'udienza di precisazione delle conclusioni dell'8.4.2025 le parti hanno concluso, come da note scritte precedentemente depositate.

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 4.10.2022, la società G.F. S.R.L. conveniva in giudizio D. A., D.P., P.B. e D.V.D., al fine di domandare, in via principale, l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare del 27.7.2020, avente ad oggetto l'acquisto delle unità immobiliari ripartite tra i convenuti come segue:

D.A. e D.P. in qualità di comproprietari per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno, ed unitamente per l'intero, dell'unità immobiliare ubicata a .., Via ..., meglio indentificata nel NCTU di detto Comune, al foglio .., particella .., subalterno ..., avente una consistenza di circa metri quadri 137;

P.B. quale proprietaria per intero dell'unità immobiliare ubicata a ..., Via ..., meglio identificata nel NCTU di detto Comune, al foglio .., particella .., subalterno .., avente una consistenza di circa metri quadri 118;

D.V.D. come proprietaria per intero dell'unità immobiliare ubicata a ..., Via ..., meglio identificata nel NCTU di detto Comune, al foglio .., particella .., subalterno .., avente una consistenza di circa metri quadri 137.

In via subordinata, parte attrice domandava il risarcimento del danno da responsabilità contrattuale per un totale di euro 1.700.000,00 <<qualora gli immobili fossero gravati da difformità urbanistiche e/o trascrizioni pregiudizievoli e/o vincoli e/o pregiudizi che in ogni modo ne possano aver condizionato il libero e pieno godimento>>, posto che i convenuti avrebbero iniziato trattative volte alla cessione degli immobili ad altro operatore interessato, a tal uopo sottraendosi alla formalizzazione (la trascrizione presso la conservatoria) del contratto preliminare di compravendita già sottoscritto tra le parti, con la precisazione, di cui alla memoria n. 1, che tale obbligo discenderebbe anche da un mandato contenuto nel contratto <<finalizzato all'esercizio di ogni strumento utile alla corretta esecuzione degli accordi di compravendita>>.

Con le comparse di costituzione e risposta del 10/11/22 e del 18/11/22 si sono rispettivamente costituite la P.B. e la D.V.D., chiedendo il rigetto delle domande



avanzate dalla società attrice e, in via riconvenzionale, la nullità e/o la risoluzione del preliminare del 27/07/20, oltre al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c.

Con la comparsa di costituzione e risposta del 20/02/23 si sono altresì costituiti in giudizio D.P. e D.A., domandando il rigetto delle domande di parte attrice nonché, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto preliminare del 27/07/20 ed il risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c.

Le domande attoree sono infondate e vanno rigettate per i motivi che seguono.

Va in primo luogo esaminato il contratto, denominato “atto preliminare di permuta di bene immobile presente con bene immobile futuro”, secondo cui gli odierni convenuti si obbligano a trasferire i rispettivi immobili di proprietà alla società attrice, previa acquisizione da parte della stessa delle ulteriori nove unità immobiliari di proprietà della Provincia di ... e previa realizzazione di un nuovo complesso immobiliare entro 36 mesi dalla stipula del contratto, in cambio della cessione di nuove unità immobiliari, puntualmente descritte e localizzate nell’ambito del fabbricato da costruire (cfr. doc. 1 costituzione attrice).

Nel contratto vengono, inoltre, stabiliti dei canoni di indennizzo per il periodo in cui gli odierni convenuti dovessero rimanere privi di abitazione, nonché l’ammontare dovuto dalla ditta G.F. Srl in caso di rinuncia alla permuta, costituito da un importo per ciascun contraente comprensivo di corrispettivo per l’immobile ceduto e relativa penale.

All’art. 11 del contratto si specifica, infine, che nel caso in cui lo stabile di via ... sia acquistato da un soggetto terzo, le condizioni contrattuali sarebbero le medesime e che i cedenti conferiscono mandato pieno ed irrevocabile affinché la ditta G.F. Srl possa concordare con il terzo acquirente l’edificazione del nuovo fabbricato.

Con scrittura privata integrativa del 13/08/22, la G.F. s.r.l. e D.P. e D.A. hanno inteso integrare e parzialmente modificare il precedente atto preliminare di permuta (doc. 1 – atto di citazione).

Le parti dichiarano nell’atto integrativo che, nelle more, è sopravvenuta una collaborazione tra la G.F. s.r.l. e la B. s.r.l., con sede a ..., per la realizzazione dei beni



promessi in favore dei cedenti previsti dal preliminare di permuta: la B. s.r.l., infatti, aveva già depositato, in data 25/05/22, una proposta irrevocabile di acquisto delle unità abitative della Provincia di ... “ al fine di realizzare, in luogo della G.F. s.r.l., il fabbricato, le unità immobiliari e relative pertinenze, di cui al progetto di massima allegato nella scrittura intercorsa tra la G.F. s.r.l. e i suindicati proprietari delle tre unità abitative”; puntualizzano altresì nell’atto che il contratto di permuta s’intende prorogato sino al 31.12.2024, fatto salvo quanto previsto dalla clausola risolutiva espressa di cui al punto 3) della scrittura integrativa stessa, secondo cui <<l’efficacia e la validità della presente scrittura è condizionata dall’acquisto da parte della B. srl degli immobili di proprietà della Provincia di ... [...]. In difetto del predetto acquisto la presente scrittura verrà ritenuta risolta ed il termine di 36 mesi sopra indicato con decorrenza dal 27.07.2020 non si riterrà prorogato. In caso di risoluzione le parti, sin da ora, rinunciano a qualsiasi pretesa di qualsivoglia natura, anche risarcitoria. La presente condizione viene ritenuta dalle parti quale condizione risolutiva espressa>>. Alla luce della documentazione contrattuale come sopra rammentata, osserva il Tribunale che il contratto debba essere qualificato come preliminare di permuta e non di vendita di immobili.

In questo senso depone tanto il *nomen* del contratto, specificamente riferito alla permuta di beni immobili esistenti con beni immobili futuri, quanto le stesse obbligazioni assunte dalle parti, le quali prevedono uno scambio reciproco di beni, il corrispettivo pattuito costituendo un mero indennizzo (parametrato sul valore di mercato del bene e sull’aggiunta di una penale) per il caso in cui uno o più dei cedenti avesse deciso di rinunciare agli effetti del contratto dopo la scadenza del termine ultimo di 36 mesi dalla sua stipulazione.

Tuttavia, per quanto si dirà nel prosieguo, guardando alla causa concreta del contratto, esso assume una qualificazione giuridica complessiva più ampia, in cui l’accordo delle parti non si limita alla sola funzione dell’obbligo di cristallizzazione nel contratto definitivo di quanto statuito nel contratto preliminare, ma va a definire altre attività prodromiche all’acquisizione del complesso immobiliare di proprietà di un terzo, la



Provincia, direttamente da parte della società G.F. s.r.l. o per mezzo di altro soggetto, con conferimento del relativo mandato da parte dei cedenti, odierni convenuti, tanto a contrattare quanto a procurarsi i titoli e le abilitazioni necessarie alla costruzione del nuovo fabbricato, con la previsione di termini di adempimento e di specifiche clausole in caso di mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti.

Ciò premesso, esaminando congiuntamente le prime due domande attoree, concernenti l'esecuzione in forma specifica del preliminare di vendita, aldilà dell'erroneità del *nome iuris*, in ogni caso il contratto preliminare, astrattamente eseguibile nelle forme dell'art. 2932 c.c., nel caso di specie non lo è per due ordini di ragioni.

In primo luogo, infatti, emerge dagli atti la mancata stipulazione dello stesso nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, condizioni imprescindibili per il trasferimento giudiziale delle unità immobiliari oggetto del contratto, in applicazione della norma di cui all'art. 1351 c.c.

Dirimente, in ogni caso, al fine di escludere l'applicabilità della norma richiamata al caso di specie, appare la considerazione per cui la mancanza dell'acquisto degli immobili di proprietà altrui, sui quali poter edificare le nuove costruzioni, acquisto previsto e disciplinato dal contratto, impedisce l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre, non essendo stata realizzata la condizione necessaria per la cristallizzazione degli effetti del contratto preliminare in quello definitivo (cfr. in tal senso Cass., Sez. 2, Sentenza n. 7252 del 29/03/2006, disciplinante un caso del tutto analogo a quello oggetto del presente giudizio, secondo cui <<Non può ottenersi la pronuncia di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, qualora le parti del contratto preliminare di vendita di cosa futura (nella specie, tre appartamenti ancora da costruirsi) abbiano espressamente subordinato la stipula del contratto definitivo alla avvenuta edificazione degli immobili oggetto dello stesso>>).

Per tali motivi vanno rigettate tanto la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre, quanto quella inerente agli adempimenti funzionali all'acquisto, tra cui la trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Quanto alla domanda risarcitoria proposta da parte attrice, anch'essa va rigettata.



Sul punto va preliminarmente chiarito quanto accennato in precedenza, in ordine al collegamento negoziale tra i negozi giuridici inerenti al mandato ed al preliminare di permuta di cosa futura, di guisa che possa essere evidenziato come le parti abbiano aderito all'accordo sul mandato nell'ambito di uno scopo concreto evincibile dall'assetto degli interessi in gioco, emergente dal contratto: in questo senso, va da sé che gli odierni convenuti abbiano conferito mandato alla G.F. s.r.l. ritenendo detto negozio funzionale all'acquisto da parte della società dell'immobile su cui costruire gli appartamenti da cedere in permuta.

L'obbligazione concernente il mandato, di conseguenza, va letta nell'ambito della causa concreta del contratto, per cui il relativo inadempimento va commisurato allo scopo perseguito dalle parti, corrispondente all'acquisto dei beni della Provincia.

In tal senso, a nulla rileva quanto statuito nella scrittura privata integrativa del 13/08/22, in quanto le stesse parti hanno stabilito, con clausola risolutiva espressa, che il mancato acquisto degli immobili della Provincia da parte della B. srl avrebbe comportato la risoluzione del contratto con ripristino dei pieni effetti della scrittura privata originaria.

Rileva, d'altra parte, la contestuale rinuncia delle parti alle reciproche richieste risarcitorie, poiché su detta clausola si è formato un accordo specifico, relativo al caso della inefficacia della scrittura integrativa, che va a regolare il più ampio consenso di cui alla scrittura originaria, se pure limitatamente ai contraenti, ossia alla G.F. s.r.l. ed a D.P. e D.A..

In ogni caso, dagli atti non emerge alcun inadempimento da parte dei convenuti al mandato conferito: nel contratto del 27.7.2020 viene previsto che ai fini dell'acquisto dei beni immobili, direttamente o indirettamente, la società G.F. s.r.l. avrebbe dovuto richiedere formalmente il rilascio degli stessi, stipulando una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa da consegnare ai cedenti in vista del rilascio.

Detto duplice adempimento non risulta essere stato posto in essere dalla società attrice, la quale, di conseguenza, non può lamentarsi di alcuna delle attività, tra cui le formalità in vista della trascrizione della scrittura (peraltro mai autenticata), a cui i convenuti non



avrebbero voluto partecipare o che avrebbero voluto ostacolare, mancando in atti tanto la prova del dissenso, quanto addirittura la richiesta della partecipazione a qualsivoglia adempimento di tal genere.

Inoltre, la domanda risarcitoria non può essere accolta anche in virtù del fatto che non appare dimostrato, sul piano della causalità materiale, quanto l'eventuale trascrizione della scrittura privata sarebbe stata determinante per l'acquisto da parte di B. srl dei beni della Provincia.

Con riguardo alla domanda riconvenzionale di D.P. e D.A., con cui si chiede, nelle varie forme, l'accertamento della risoluzione del contratto e delle successive integrazioni, o, in subordine, la dichiarazione di nullità del contratto, essa va accolta quanto all'intervenuta risoluzione, dovendo il contratto, almeno nei confronti dei contraenti attori in via riconvenzionale, intendersi risolto di diritto con la domanda giudiziale in virtù della clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., di cui a pag. 7 del contratto del 27.7.2020, in quanto non vi è stata la stipula della polizza fideiussoria ivi indicata. Le altre domande riconvenzionali subordinate restano assorbite.

Detta risoluzione deve intendersi accertata anche nei confronti delle altre parti convenute, le quali hanno domandato o eccepito l'intervenuta cessazione degli effetti del contratto.

In ogni caso il contratto sarebbe comunque da dichiararsi risolto in relazione all'intervenuta impossibilità oggettiva della prestazione, la permuta non essendo più possibile per l'intervenuto acquisto da parte di altro soggetto ("T.O." s.r.l., circostanza non contestata) dei beni di proprietà della Provincia.

Vanno invece rigettate le domande dei convenuti di condanna per lite temeraria da parte dell'attrice, in quanto entrambe le prospettazioni attoree, sia quella relativa all'esecuzione del preliminare, sia quella relativa all'inadempimento del mandato, risultano astrattamente azionabili, benché infondate e, in particolare, la domanda sul mandato è infondata soltanto relativamente ad una riscontrata assenza di elementi probatori sufficienti a dimostrarla, con la conseguenza che non sussistono gli elementi di cui all'art. 96 c.p.c., ossia la mala fede né tantomeno la colpa grave.



Quanto alle spese, esse seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo, tenuto conto dell'importo indicato nella domanda di risarcimento della parte attrice, con la precisazione che vanno applicati i parametri minimi (pur con l'aggiunta della fase di trattazione), tenuto conto dell'inutilità dei risultati dell'istruttoria per la decisione, la causa essendo stata definita sul piano strettamente documentale.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

rigetta le domande attoree;

dichiara risolto il contratto del 27.7.2020 e successive integrazioni;

condanna G.F. s.r.l. alla rifusione delle spese di lite in favore di D.A., D.P., P.B. e D.V.D., che si liquidano, rispettivamente in:

€ 24.000,00, nei confronti di D.A. e D.P., tenuto conto dell'aumento ex art. 4, co. 2, D.M. 55/2014, oltre € 1.036,00 per C.U.;

€ 18.000,00 nei confronti di P.B.;

€ 18.000,00 nei confronti di D.V.D., oltre € 518,00 per C.U.;

oltre, per tutti, accessori come per legge.

Pescara, 03/11/2025

Il Giudice

dott. Fabrizio Cingolani

