

R.G. 3753/2020



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

nella persona della Dott.ssa Cleonice G. CORDISCO in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n.3753 ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2020, vertente

TRA

C.P. (C.F. ...), rappresentato e difeso dall'avv. C.C. come da procura in atti

ATTORE – CONVENUTO IN RICONVENZIONALE

E

I.L. (C.F. ...), quale unica erede di I.LU., rappresentata e difesa dagli avv.ti C. C. e I. C. come da procura in atti

CONVENUTA – ATTRICE IN RICONVENZIONALE

OGGETTO: ripetizione di indebito.

CONCLUSIONI: come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE



Con ricorso ex art. 702 bis cpc, C.P. conveniva in giudizio, davanti a questo Tribunale, I.L., quale erede di I.LU., e – premesso di avere promosso un’azione civile (R.G. n. 2049/2006) nei confronti di I.LU., defunto padre della odierna convenuta, al fine di accertare l’inadempimento di quest’ultimo rispetto al contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 25.6.2005 (sul presupposto della non commerciabilità del bene, in quanto gravato da difformità edilizie e urbanistiche, nonché carente di documentazione in ordine al titolo di provenienza), con conseguente accertamento del proprio diritto di recedere dal contratto e condanna della controparte al risarcimento del danno pari al triplo della caparra confirmatoria versata (euro 116.700,00 x 3); che I.LU. si era costituito in giudizio (e, dopo il suo decesso, si era costituita la figlia I.L.), disconoscendo il preliminare in atti e concludendo per il rigetto della domanda e l’accoglimento della dispiegata riconvenzionale, volta ad accertare l’inadempimento del C.P. rispetto alla scrittura dal convenuto ritenuta vera, con condanna dell’attore al risarcimento dei danni per le modifiche dallo stesso asseritamente apportate all’immobile, danni in parte coperti dalla caparra di euro 54.200,00, di cui chiedeva la ritenzione; che, quanto al merito della vicenda, successivamente alla stipula di un contratto di locazione, le parti si erano accordate per la compravendita dell’immobile in questione, meglio descritto in atti, di proprietà di I.LU.; che, secondo la prospettazione del C.P., il prezzo era stato convenuto in € 230.000,00, di cui € 116.700,00 già versati a titolo di caparra, mentre, secondo la tesi avversaria, il prezzo era pari ad euro 167.500,00, a fronte di una caparra versata di € 54.200,00; che il giudizio era stato sospeso stante la pendenza di un procedimento penale a carico del C.P., scaturente dalla querela dell’I.L. che aveva ipotizzato il reato di truffa ai suoi danni; che, con sentenza n. 219/10 (diventa irrevocabile il 30.3.2014), il C.P. era stato assolto ex art. 530, comma 2, cpp perché “il fatto non sussiste”; che la causa civile era stata quindi riassunta e definita con la sentenza n. 189/2017, con cui era stata accertata “*L’impossibilità di stabilire quali siano le valide pattuizioni intercorse tra le parti (ferma l’unica circostanza certa della corresponsione da parte del C.P. della somma di almeno € 54.200,00) e conseguentemente a quale dei due sia addebitabile l’inadempimento del contratto preliminare di compravendita immobiliare*”, per cui erano state rigettate le pretese risarcitorie reciprocamente avanzate; che detta pronuncia era passata in giudicato; che l’impossibilità di stabilire le volontà delle parti, nell’accordo negoziale finalizzato alla vendita dell’immobile in parola, aveva determinato la nullità dell’accordo medesimo ex art. 1418 c.c., per carenza dei requisiti di validità del contratto di cui all’art. 1325 cc, con conseguente diritto del C.P. ad ottenere la restituzione della somma di euro 54.200,00; che l’assunto dell’odierna convenuta relativo a presunte modifiche arbitrariamente apportate dal C.P., con relativi abusi edilizi, doveva ritenersi coperto dal giudicato (oltre ad essere infondato) – tanto premesso, formulava le seguenti conclusioni: “*Nel merito, stante l’impossibilità accertata di stabilire le volontà*



delle parti, accertare e dichiarare la nullità/annullabilità/illegittimità/inefficacia dell'accordo negoziale intercorso tra I.LU. e C.P., finalizzato alla vendita dell'immobile già di proprietà del primo, ex art. 1418 c.c., per carenza dei requisiti di validità del contratto di cui all'art. 1325 c.c., quali l'accordo delle parti, l'oggetto e la causa.

Conseguentemente, condannare I.L., quale erede di I.LU., alla restituzione in favore del C.P. della somma di € 54.200,00, oltre rivalutazione e interessi legali dalla data della pubblicazione della sentenza n. 189/2017 ad oggi ed oltre interessi ex art. 1284 comma 4 c.c. dalla data di notifica della presente citazione alla data di effettiva restituzione.

In subordine, accertare e dichiarare l'ingiustificato arricchimento di I.LU., e conseguentemente della convenuta, quale sua erede, per essersi arricchito nella misura pari ad € 54.200,00 senza una giusta causa, e conseguentemente condannare la I.L., nella qualità, ad indennizzare il C.P. ex art. 2041 c.c., nella misura pari alla diminuzione patrimoniale da questi subita per € 54.200,00, oltre rivalutazione e interessi legali dalla data della pubblicazione della sentenza n. 189/2017 ad oggi ed oltre interessi ex art. 1284 comma 4 c.c. dalla data di notifica della presente citazione alla data di effettiva restituzione.

In ogni caso, con vittoria di spese e competenze di giudizio, con la maggiorazione del 15% ex D.M. 55/2014 ed ulteriori accessori di legge”.

Costituitasi in giudizio, I.L. premetteva di aver accettato l'eredità del padre con il beneficio dell'inventario e che in sede di redazione dell'inventario non erano state rinvenute le somme richieste dal C.P., per cui non vi era stata alcuna indebita appropriazione.

Nel merito, contestava l'assunto avversario, sostenendo una errata interpretazione, da parte dell'attore, della richiamata sentenza n. 189/17, la quale non aveva statuito in ordine alla restituzione della somma di euro 54.200,00 dall'I.L. al C.P. né escluso che tra le parti fosse intercorso un accordo avente ad oggetto la compravendita dell'immobile di cui trattasi; sosteneva, quindi, la convenuta, che il giudicato non aveva coinvolto anche l'accertamento dei danni subiti da I.LU. “in seguito alle azioni illegittime e abusive poste in essere” dal C.P. il quale, immesso nel possesso dell'immobile ancor prima della stipula del preliminare, aveva effettuato delle modifiche strutturali abusive, da cui era scaturito un rilevante danno economico in capo all'I.L. medesimo.

Concludeva, quindi, per il rigetto dell'avversa pretesa e dispiegava domanda riconvenzionale volta ad accertare la responsabilità dell'attore:



- “1) per aver ordinato e fatto eseguire tutti i lavori edilizi che sono stati oggetto della violazione urbanistica e che hanno indotto il Comune di Spoltore a emettere l’ordinanza di demolizione;
- 2) per aver cagionato la non commerciabilità, attraverso detta condotta illecita e illegittima, del fabbricato già di proprietà del sig. I.LU.;
- 3) per aver costretto la sig.ra I.L. ad accettare l’eredità con il beneficio dell’inventario, impedendole il pieno godimento dell’immobile e finanche la sua piena disponibilità e, di fatto, determinando un depauperamento dell’asse ereditario derivatole dal suo de cuius I.LU. con ovvie conseguenze anche in ordine ai propri lasciti nei confronti dei suoi eredi legittimi;
- 4) per aver reso impossibile, a causa dell’accertato abuso edilizio, l’accesso della sig.ra I.L. ai benefici previsti ex lege per la ristrutturazione edilizia, l’efficientamento energetico e il consolidamento sismico con comprovata perdita di chances in ordine alla riqualificazione dell’immobile”.

Chiedeva, pertanto, la condanna dell’attore al risarcimento dei danni, pari a complessivi € 150.000,00, di cui € 54.200,00 già corrisposti dal C.P. all’I.L., oltre accessori; la convenuta precisava, nella prima memoria ex art. 183, comma 6, cpc, che la domanda riconvenzionale era finalizzata anche ad ottenere il giusto risarcimento per il mancato possesso dell’immobile a far data dal 2005, epoca in cui era stato stipulato il contratto di locazione, questione non esaminata nella sentenza n. 189/17.

Con ordinanza del 25.12.2021 il precedente istruttore disponeva il mutamento del rito.

Nelle note illustrative del 18.10.2021 la difesa del C.P. dichiarava di rinunciare, in questa sede, ad ogni contestazione circa l’accettazione beneficiata da parte della convenuta, come ribadito nella memoria di replica del 9.10.2025.

Così compendiate i fatti di causa, ritiene il Tribunale che la domanda principale sia fondata e che, pertanto, debba essere accolta.

La presente controversia trae origine dalla ripetuta sentenza n. 189/17, emessa da questo Tribunale a conclusione della causa n. 2049/2006 e passata in giudicato (cfr. doc. 8 di parte attrice).

Detto giudizio era stato promosso da C.P., quale promissario acquirente, ed era volto all’accertamento del suo diritto di recesso dal contratto preliminare di compravendita per asserito inadempimento della



controparte, ex art. 1385 c.c., con conseguente condanna dell'I.L. al pagamento del triplo della caparra versata, a titolo di penale prevista dall'art. 4 del preliminare stesso.

Come sopra rilevato, nella sentenza in esame il Tribunale aveva accertato *“L'impossibilità... di stabilire quali siano le valide pattuizioni intercorse tra le parti (ferma l'unica circostanza certa della corresponsione da parte del C.P. della somma di almeno € 54.200,00) e conseguentemente a quale dei due sia addebitabile l'inadempimento del contratto preliminare di compravendita immobiliare”*, così rigettando *“le pretese risarcitorie reciprocamente avanzate”*.

Ciò posto, la domanda avanzata dal C.P. nel presente giudizio (nullità dell'accordo intercorso tra le parti e ripetizione di indebito) non può ritenersi coperta dal giudicato.

Va, infatti, osservato che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 26691/2006; Cass. n. 7083/2006; Cass. n. 1788/98), l'azione di risoluzione di un contratto per inadempimento e l'azione (conseguenziale rispetto alla prima) di restituzione della prestazione eseguita hanno come causa petendi il contratto e l'inadempimento dello stesso, mentre l'azione di ripetizione di indebito ha come causa petendi un pagamento non dovuto.

Inoltre, l'azione di restituzione della somma data in esecuzione del contratto di cui si chiede la risoluzione presuppone l'accertamento non solo dell'esistenza del contratto, ma anche della responsabilità contrattuale e, quindi, dell'inadempimento colpevole, laddove nella ripetizione dell'indebito i presupposti sono l'avvenuto pagamento e l'inesistenza di una causa solvendi.

Diverso è anche il petitum, necessariamente limitato, nella domanda di ripetizione dell'indebito, alla restituzione di quanto corrisposto e dei frutti percepiti.

Ed allora, applicando i richiamati principi al caso di specie, poiché nel precedente procedimento instauratosi tra le medesime parti il C.P. aveva formulato una domanda di recesso ex art. 1385 c.c. dal contratto preliminare e di pagamento del triplo della caparra confirmatoria versata per inadempimento dell'I.L., non può ritenersi intervenuto il giudicato sulla domanda di restituzione di indebito oggettivo proposta nel presente giudizio.

Tanto chiarito, tale domanda deve ritenersi fondata, essendo stata accertata, con efficacia di giudicato, *“L'impossibilità di stabilire quali siano le valide pattuizioni intercorse tra le parti”* nell'accordo negoziale finalizzato alla vendita dell'immobile.



Tale impossibilità si traduce, infatti, nell'indeterminatezza dell'oggetto della vicenda negoziale e nell'insussistenza di un chiaro ed univoco consenso delle parti a riguardo, con conseguente nullità dell'accordo finalizzato alla vendita dell'immobile, a mente degli artt.1418 e 1325 cc.

Tale statuizione rende priva di giustificazione la corresponsione della somma di euro 54.200,00, versata dal C.P. a titolo di caparra.

D'altro canto, la stessa ripetuta sentenza n. 189/17 ha espressamente ritenuto *“ferma l'unica circostanza certa della corresponsione da parte del C.P. della somma di almeno € 54.200,00”*.

In proposito, appare pacifica l'applicabilità dell'istituto dell'indebito oggettivo, stante la nullità del negozio che giustificava la dazione in denaro.

Ed invero, come sostenuto dalla giurisprudenza di legittimità, *“Nell'ipotesi di nullità di un contratto, la disciplina degli obblighi restitutori tra le parti è mutuata da quella dell'indebito oggettivo, poiché viene a mancare la causa giustificativa delle rispettive attribuzioni patrimoniali. Ne consegue che, ai fini della decorrenza degli interessi, rileva la condizione soggettiva dell'“accipiens” al momento in cui ha ricevuto la prestazione, essendo lo stesso tenuto a restituirli dal giorno del pagamento, se in mala fede, e da quello della domanda giudiziale, se in buona fede”* (Cass. n. 2993/19).

Di qui l'accoglimento della domanda principale, con conseguente condanna della I.L. alla restituzione, in favore del C.P., della somma di euro 54.200,00, oltre interessi dalla domanda al saldo, non ravvisandosi alcuna ipotesi di mala fede (che, infatti, non è stata nemmeno prospettata).

A diverse conclusioni deve giungersi in ordine alla riconvenzionale dispiegata dalla convenuta, avente ad oggetto richieste e questioni coperte dal giudicato.

Infatti, le domande di accertamento della responsabilità del C.P. per asserita realizzazione di lavori abusivi, con conseguente richiesta risarcitoria, sono state già avanzate nel giudizio precedente (come si evince dalla documentazione in atti) e sono disattese dal Tribunale con sentenza divenuta cosa giudicata, nella quale sono stati puntualmente ricostruiti i fatti di causa ed i presupposti che hanno portato alla pronuncia di rigetto delle contrapposte pretese.

E tanto vale anche con riferimento alle nuove domande riconvenzionali dispiegate dalla convenuta in questa sede (che presuppongono tutte un inadempimento del C.P.), essendo preclusa ogni questione



riconducibile alla valutazione già effettuata sugli inadempimenti che le parti si sono reciprocamente attribuiti.

In proposito, giova altresì ricordare che il giudicato copre il dedotto e il deducibile in relazione all'oggetto della domanda, con la conseguenza che non può essere consentita l'allegazione di fatti venuti ad esistenza prima della formazione del giudicato stesso.

In particolare, secondo la S.C., "La regola per cui l'autorità del giudicato copre il dedotto e il deducibile, ovvero non soltanto le questioni di fatto e di diritto fatte valere in via di azione e di eccezione, e comunque esplicitamente investite dalla decisione, ma anche le questioni non dedotte in giudizio che costituiscano, tuttavia, un presupposto logico essenziale e indefettibile della decisione stessa, implica che non rileva se al giudicato si sia pervenuti in base all'accoglimento di determinate ragioni o argomentazioni o mediante la reiezione di altre, essendo sufficiente l'individuazione dell'interesse e del bene della vita tutelato dalla pronuncia del giudice, il quale non può essere rimesso in discussione in un successivo giudizio, al di fuori dei mezzi di impugnazione riconosciuti nei confronti della sentenza passata in giudicato, e salva la sopravvenienza di fatti e situazioni nuove, verificatesi successivamente al formarsi del giudicato stesso" (Cass. n. 19302/22).

Sulla base di tanto deve ritenersi precluso ogni accertamento relativo al possesso dell'immobile da parte del C.P. (presupposto della domanda riconvenzionale di danni per il mancato "*pieno godimento dell'immobile*" e che avrebbe altresì determinato "*un depauperamento dell'asse ereditario*" di I.LU.); infatti, la stessa convenuta assume che detto possesso risalirebbe addirittura ad epoca antecedente al preliminare per cui, trattandosi di questione che ben avrebbe potuto (e dovuto) essere dedotta nel corso del precedente giudizio, non può essere oggetto di disamina in questa sede, in applicazione della richiamata giurisprudenza.

In definitiva, alla luce di tali argomentazioni – assorbenti di ogni ulteriore questione - la dispiegata domanda riconvenzionale deve dichiararsi inammissibile.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte, in via principale, da C.P. nei confronti di I.L., nella qualità di unica erede di I.LU., nonché,



in via riconvenzionale, dalla seconda nei confronti del primo, ogni ulteriore istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) Accoglie la domanda principale e, per l'effetto, ritenuto nullo l'accordo intercorso tra I.LU. e C.P. finalizzato alla vendita dell'immobile di proprietà del primo, condanna la convenuta alla restituzione, in favore del C.P. medesimo, della somma di euro 54.200,00, oltre interessi dalla domanda al saldo;
- b) Dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale dispiegata dalla I.L.;
- c) Condanna la convenuta al pagamento delle spese di lite, liquidate nella misura di euro 7.052,00 per compenso professionale ed euro 406,50 per spese, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Pescara, il 10 gennaio 2026

IL GIUDICE

Dott.ssa Cleonice G. Cordisco

