



concluso con il convenuto un contratto preliminare in data 05.01.2018, avente ad oggetto la compravendita di un terreno in Poggio Mirteto (RI), per la successiva costruzione di un edificio a scopo abitativo; che il contratto definitivo avrebbe dovuto essere stipulato in seguito al verificarsi della condizione prevista dall'art. 3 del Preliminare: *"Il promittente venditore: si impegna fin d'ora a regolarizzare con atto Notarile il presente accordo preliminare di vendita dell'immobile sopra descritto, NON APPENA in possesso del nulla osta (parere edilizio-urbanistico approvazione del progetto) da parte del Comune di Poggio Mirteto, relativo al progetto di realizzazione di un edificio residenziale disposto su un unico livello da edificarsi sul predetto terreno"*; che a tal fine *"il promittente venditore"* aveva affidato *"l'incarico per la redazione del progetto preliminare"* all'Arch. [REDACTED] [REDACTED] (preliminare, art. 3); che a seguito della presentazione di tale progetto preliminare, il Comune di Poggio Mirteto aveva formulato ben diciotto rilievi, ostativi rispetto al rilascio del titolo autorizzativo alla costruzione; che l'arch. [REDACTED] non aveva tempestivamente posto rimedio agli stessi, determinando così l'archiviazione della pratica; che la propria proposta di pervenire alla nomina congiunta di un nuovo tecnico perché procedesse al medesimo incumbente non era stata degnata di risposta alcuna da parte del promittente venditore; che in seguito all'archiviazione della pratica tesa al rilascio del titolo autorizzativo alla costruzione ed in mancanza di ulteriori attività da realizzarsi a tal fine, il preliminare era divenuto definitivamente inefficace, per il mancato verificarsi della condizione in esso dedotta per la stipula del definitivo, senza che le parti avessero compiuto, congiuntamente, alcuna ulteriore attività in tal senso; che tra gli effetti di tale inefficacia rientrava senz'altro l'obbligo di restituzione di una caparra di €3.000,00 versata contestualmente alla conclusione del preliminare.

Tanto premesso, gli attori rassegnavano le seguenti conclusioni: *"IN VIA PRINCIPALE: - accertare il mancato verificarsi della condizione sospensiva contenuta nel Preliminare, consistente nell'obbligo di stipulare il Definitivo "NON APPENA in possesso del nulla osta (parere edilizio-urbanistico approvazione del progetto) da parte del Comune di Poggio Mirteto, relativo al progetto di realizzazione di un edificio residenziale disposto su un unico livello da edificarsi sul predetto terreno"*; e, per l'effetto, - dichiarare l'inefficacia del Preliminare stesso; - condannare [REDACTED] [REDACTED] alla restituzione della caparra di euro 3.000,00 in favore di [REDACTED] [REDACTED] e

████████████████████  
██████████ ██████████ costituitosi in giudizio, in via “preliminare” eccepiva l’incompetenza per valore del Tribunale di Rieti in favore del Giudice di Pace, per avere a suo dire la domanda attrice quale unico oggetto la richiesta di condanna del convenuto alla restituzione della somma di €3.000,00, sempre in via “preliminare” eccepiva l’improcedibilità della domanda per l’omesso espletamento del tentativo obbligatorio di negoziazione assistita e nel merito contestava la ricostruzione avversaria deducendo, tra l’altro: che risultava *per tabulas* che la stipula del contratto definitivo era sottoposta alla condizione del rilascio del “*nulla osta (parere edilizio urbanistico approvazione del progetto) da parte del Comune di Poggio Mirteto*” (pag. 2 del preliminare) e che il promittente venditore si impegnava alla restituzione della caparra “*nell’ipotesi in cui all’approvazione del progetto vi sia un diniego per inedificabilità dell’area oggetto di intervento o per problematiche relative la disponibilità dei terreni oggetto di compravendita*” (pag. 3 del preliminare); che nulla di tutto questo si era verificato; che per il vero, nella nota n. 5657 dell’11/4/2018 del Comune di Poggio Mirteto si leggeva che “*lo stesso Responsabile, valutata la conformità del progetto alla normativa urbanistica edilizia vigente, ha espresso PARERE FAVOREVOLE*”; che era vero che contestualmente erano state richieste delle integrazioni, in attesa delle quali la pratica era stata sospesa, ma era altrettanto vero che con successiva nota del 02.10.2018 l’Ufficio Tecnico aveva precisato che in data “*15.06.2018 i destinatari della presente richiedevano una proroga per deposito documentale motivata dal protrarsi dei tempi di istruttoria della pratica di compravendita da parte del Notaio incaricato del rogito, cui la scrivente non ha mai risposto negativamente, avendo accolto la richiesta di proroga, attese le motivazioni addotte, pertanto la stessa non è stata ancora archiviata*”; che non era vero dunque quanto assumevano gli attori e cioè che la pratica risultava archiviata perché, alla luce dell’evidenza documentale, era stata richiesta una proroga e la stessa era stata accolta, anzi, al momento della notifica dell’atto di citazione avvenuta nel dicembre 2018 la pratica risultava solo sospesa giacché “*la sospensione della presente pratica, tutt’ora ancora efficace, qualora non sia adeguatamente integrata entro il corrente anno solare, ovvero al 31.12.2018.....verrà archiviata*”; che non era vero altresì quanto assumevano gli attori e cioè che il Sig. ██████████ “*non si è curato di*



sottoscrivere la documentazione utile per il rilascio del titolo autorizzativo per la costruzione” (pag. 6 dell'atto di citazione); che precisava infatti la medesima nota dell'Ufficio Tecnico che “la richiesta integrativa di cui al punto 1) (della precedente nota dell'Ufficio in data 11.4.2018 – n.d.r.) è riferita alla sola apposizione della marca da bollo mancante sull'istanza di permesso di costruire, già completa di firma del richiedente e del professionista incaricato, nonché del suo (dell'Arch. ██████████ – n.d.r.) timbro professionale”; che, peraltro, nella stessa nota si precisava che “le richieste di integrazione di cui ai punti 8) e 11) sono un semplice refuso” e si ammetteva che, in buona sostanza, “la maggior parte delle integrazioni richieste consistono nel versamento dei dovuti oneri concessori nonché nei diritti di segreteria”; che il tecnico incaricato di redigere il progetto e di seguire la pratica edilizia era stato indicato proprio dagli attori; che non per caso il promissario acquirente “intende confermare, come in effetti conferma, l'incarico già conferito all'Arch. ██████████ ██████████ con lettera di incarico alla quale integralmente ci si rimanda per ogni suo contenuto” (pag. 4 del preliminare); che non per caso “i promissari acquirenti si impegnano a sostenere per intero l'onorario del professionista tecnico così come meglio specificato nella lettera di incarico” (ibidem); che non per caso ii promissari acquirenti avevano formalizzato successivamente al preliminare l'incarico al medesimo professionista; che la lettera d'incarico professionale all'Arch. ██████████ da parte dei promissari acquirenti recava la data del 21.04.2018, dieci giorni dopo la nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (11.04.2018) che esprimeva parere favorevole, salvo le richieste integrazioni e gli stessi promissari acquirenti avevano corrisposto all'Arch. ██████████ due acconti per complessive €5.000,00; che successivamente, da un lato, i promissari acquirenti avevano comunicato all'Arch. ██████████ di sospendere l'attività relativa al mandato professionale e l'Arch. ██████████ dall'altro lato, in riscontro aveva comunicato di voler interrompere il rapporto contrattuale nel convincimento che lo stesso fosse stato revocato e/o comunque cessato per il venir meno del rapporto fiduciario; che appariva certo che in nessun caso potesse addebitarsi responsabilità al Sig. ██████████ per il mancato rilascio del permesso di costruire; che la verità era che i promissari acquirenti più che chiedere l'inefficacia del preliminare per il mancato verificarsi della condizione sospensiva (che non aveva ragion d'essere, perché il Comune di Poggio Mirteto aveva espresso “*PARERE FAVOREVOLE*” alla



richiesta di permesso di costruire, cfr. nota 11/4/2018 e la relativa pratica amministrativa non era stata archiviata, cfr. nota del 02/10/2018) avevano inteso recedere dal contratto e ciò senza giustificato motivo ovvero per un presunto inadempimento che (anche a voler ritenere per assurdo sussistente, ma lo si contestava) giammai presentava quel requisito di gravità che solo avrebbe potuto fondare la legittimità del recesso medesimo; di avere inteso, in considerazione di quanto sopra, legittimamente ritenere la caparra confirmatoria versata, alla cui restituzione il promittente venditore era obbligato solo *“nell'ipotesi in cui all'approvazione del progetto vi sia un diniego per inedificabilità dell'area oggetto di intervento o per problematiche relative la disponibilità dei terreni oggetto di compravendita”* (pag. 3 del preliminare), circostanze queste mai concretizzatesi nella fattispecie.

Ciò posto, il convenuto concludeva come segue: *“in via preliminare... dichiarare l'incompetenza del Tribunale adito perché competente per valore il Giudice di Pace; sempre in via preliminare...dichiarare l'improcedibilità della domanda perché non preceduta dalla negoziazione assistita ex L. n. 162/2014; nel merito...rigettare tutte le domande attrici perché infondate in fatto ed in diritto e di conseguenza ritenere legittima da parte del convenuto la ritenzione della caparra confirmatoria di € 3.000,00 Vittoria delle spese di lite da distrarsi in favore del procuratore antistatutario e con illimitate salvezze istruttorie”*.

Erano assegnati i termini per l'espletamento del tentativo di negoziazione assistita ex L. 162/14 e all'esito, respinte le richieste istruttorie avanzate dalla sola parte convenuta, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 12.01.2021 - svoltasi con contraddittorio unicamente cartolare, come stabilito dal Tribunale con decreto del 17.12.2020 - previa assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c..

Tanto premesso, occorre vagliare in via pregiudiziale la domanda di parte convenuta, tesa all'accertamento e alla declaratoria della incompetenza per valore del Tribunale adito.

Detta domanda è infondata e come tale deve essere respinta, atteso: che per giurisprudenza costante, in tema di competenza per valore l'art. 12, primo comma, cod. proc. civ. - secondo il quale *“il valore delle cause relative all'esistenza, alla*



validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio "si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione" - subisce deroga nell'ipotesi in cui il giudice sia chiamato ad esaminare, con efficacia di giudicato, le questioni relative all'esistenza o alla validità del rapporto, che va, pertanto, interamente preso in considerazione ai fini della determinazione del valore della causa (v., tra le tante, Cass. civ., Sez. VI-II, n. 2850/18; Sez. II, n. 2737/12); che nel caso che ci occupa, parte attrice chiede pervenirsi ad una declaratoria di inefficacia del contratto preliminare, il che implica - alla stregua di detta impostazione - la necessità di prendere in considerazione l'intero rapporto ai fini della determinazione del valore della controversia; che il prezzo complessivamente pattuito in sede di preliminare per l'acquisto del terreno oggetto di causa era pari a €33.000,00; che sussiste, di conseguenza, la competenza per valore di questo Tribunale.

Sempre in via pregiudiziale deve essere, altresì, disattesa la domanda di parte convenuta, volta all'accertamento e alla declaratoria della improcedibilità della domanda per omesso espletamento del tentativo obbligatorio di negoziazione assistita ex L. 162/14, essendo stato il relativo incombenza regolarmente espletato all'esito dell'ordine impartito dal Tribunale con ordinanza del 17.04.2019, come da documentazione versata in atti dalla difesa di parte attrice in data 02.05.2019, al riguardo essendo appena il caso di osservare che trattandosi di negoziazione assistita disposta in corso di causa, deve ritenersi adeguata la comunicazione dell'invito anche al solo difensore, a mezzo del quale la parte sta in giudizio (si consideri, oltre tutto, che parte attrice aveva in precedenza espletato anche il tentativo di mediazione ex D.Lgs. n. 28/10, non riscontrato *ex adverso*).

Passando al merito, la domanda di parte attrice, volta a sentire accertare e dichiarare il mancato verificarsi della condizione sospensiva di cui all'art. 3 del contratto preliminare del 05.01.2018 in essere tra le parti, consistente nell'obbligo di stipulare il definitivo *"NON APPENA in possesso del nulla osta (parere edilizio-urbanistico approvazione del progetto) da parte del Comune di Poggio Mirteto, relativo al progetto di realizzazione di un edificio residenziale disposto su un unico livello da edificarsi sul predetto terreno"*, con conseguente declaratoria di inefficacia del preliminare medesimo, è fondata e merita accoglimento.





Va premesso in linea generale: che alla luce dei principi di persistenza del diritto di credito e di vicinanza dell'onere probatorio – che costituiscono espressione dei più generali criteri di riparto dell'onere della prova, di cui all'art. 2697 c.c. – il contraente che agisce per ottenere, tra l'altro, la risoluzione del contratto è tenuto a fornire la prova del titolo e della esigibilità della prestazione, dovendo solo limitarsi ad allegare l'altrui inadempimento, mentre graverà sul debitore l'onere di provare il fatto (positivo) estintivo della propria obbligazione, costituito dall'intervenuto adempimento (Cass. civ., SS.UU., n. 13533/01); che ai sensi dell'art. 2697, II co., c.c. in tema di riparto dell'onere della prova, chi eccepisce l'inefficacia dei fatti posti a fondamento del diritto *ex adverso* azionato in giudizio, ovvero eccepisce che il diritto si è modificato o estinto, deve provare i fatti su cui l'eccezione si fonda.

Nella specie, risulta documentalmente provato il titolo, costituito dal contratto preliminare di compravendita del 05.01.2018, in essere tra le parti (v. all. 1 al fascicolo di parte attrice).

Deve, altresì, evidenziarsi come entrambe le parti concordino nel qualificare come condizione sospensiva la pattuizione di cui all'art. 3 del preliminare, in virtù della quale *“Il promittente venditore: si impegna fin d'ora a regolarizzare con atto notarile il presente contratto preliminare non appena in possesso del nulla osta (parere edilizio-urbanistico approvazione del progetto) da parte del Comune di Poggio Mirteto, relativo al progetto di realizzazione di un edificio residenziale disposto su un unico livello da edificarsi sul predetto terreno”*.

A tal riguardo, la difesa di parte convenuta sostiene, peraltro, che ad essere sottoposta a tale condizione fosse *“la stipula del contratto definitivo”* (v. a pag. 4 della comparsa di costituzione e risposta).

L'assunto non può essere condiviso, atteso che l'art. 1353 c.c., nello stabilire che le parti possono subordinare l'efficacia o la risoluzione del contratto o di un singolo patto ad un avvenimento futuro ed incerto, deve essere evidentemente interpretato come riferito ad un contratto già perfezionatosi, la cui efficacia viene, per l'appunto, subordinata al verificarsi dell'avvenimento futuro ed incerto, evidente essendo, d'altra parte, che sarebbe impossibile subordinare al verificarsi di detto avvenimento gli effetti di un contratto non ancora concluso e, quindi, allo stato



inesistente.

In segue che nel caso che ci occupa, la condizione sospensiva di cui sopra deve intendersi senz'altro riferita al contratto preliminare, come sostenuto da parte attrice (v. a pag. 5, punto n. 2 dell'atto di citazione) e come ricavabile anche dalla lettera del citato art. 3, laddove è scritto che *"Il promittente venditore: si impegna fin d'ora a regolarizzare con atto notarile il presente contratto preliminare non appena in possesso del nulla osta..."*, a dimostrazione del fatto che intento delle parti era proprio quello di subordinare gli effetti dell'accordo al completamento della pratica amministrativa volta al rilascio del permesso di costruire sul terreno oggetto del preliminare stesso.

Ciò posto, ritiene questo giudice che l'evento dedotto in condizione – costituito, appunto, dal rilascio del *"nulla osta (parere edilizio-urbanistico approvazione del progetto)" da parte del Comune di Poggio Mirteto, relativo al progetto di realizzazione di un edificio residenziale disposto su un unico livello da edificarsi sul predetto terreno* – non si sia verificato.

Ed invero, nella nota prot. 567 dell'11.04.2018 (v. all. 2 al fascicolo di parte attrice) il Comune di Poggio Mirteto dava atto che *"Con riferimento alla domanda presentata in data 07.03.2018 prot. 3668, relativa alla "REALIZZAZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE" nell'immobile censito al catasto terreni al fg. 16 part. 578 e alla successiva integrazione....il Responsabile del Procedimento....valutata la conformità del progetto alla normativa urbanistico edilizia vigente, ha espresso PARERE FAVOREVOLE"*.

Con la stessa nota il Comune richiedeva, peraltro, la produzione della ulteriore elencata documentazione integrativa ai fini del rilascio del permesso di costruire, contestualmente sospendendo la pratica ed avvisando che, in caso di omessa produzione delle richieste integrazioni entro 30 giorni, la stessa sarebbe stata archiviata.

La suddetta documentazione integrativa non risulta essere stata, nelle more, depositata, tanto che con la successiva prot. 14007 del 02.10.2018 (v. all. n. 2 al fascicolo di parte convenuta) il Comune, nel dare atto della intervenuta richiesta di proroga in data 15.06.2018 da parte dei *"destinatari"*, assegnava agli stessi ulteriore





termine sino al 31.12.2018 per il deposito delle dovute integrazioni, contestualmente avvisando che *"...la sospensione della presente pratica, tuttora ancora efficace, qualora non sia adeguatamente integrata entro il corrente anno solare, ovvero al 31.12.2018, soprattutto in relazione al dovuto resoconto di fine anno in merito alle previsioni di bilancio dello scrivente Ente (considerato che la maggior parte delle integrazioni richieste consistono nel versamento dei dovuti oneri concessori, nonché dei diritti di segreteria), verrà archiviata, stante il lungo lasso di tempo trascorso, non solo dal suo iniziale inoltro, ma anche dalla protocollazione della richiesta di proroga dei termini di presentazione della documentazione integrativa, avvenuta in data 15.06.2018"*.

Ebbene, in difetto di prova alcuna dell'intervenuto deposito della documentazione ulteriormente richiesta dal Comune, non è revocabile in dubbio che l'evento dedotto in condizione non si sia verificato, posto che l'inevitabile archiviazione della pratica volta al conseguimento del permesso di costruire ha determinato il venir meno anche del parere favorevole - da solo, comunque, insufficiente a integrare l'evento dedotto in condizione, essendo stata prevista a tal fine all'art. 3 del preliminare anche la *"approvazione del progetto"*, in concreto mai avvenuta - in precedenza formulato dal responsabile del procedimento, trattandosi di atto endoprocedimentale privo, in sé, di effetti all'esterno e destinato, comunque, a perdere qualsiasi efficacia in assenza del provvedimento conclusivo del relativo procedimento, costituito dal permesso di costruire.

Né la mancata verifica dell'evento di cui sopra può ritenersi imputabile a parte attrice, non potendo che gravare sul promittente venditore, quale proprietario dell'immobile, l'obbligo di attivarsi al fine di ottenere i pareri e/o i nulla osta e/o le approvazioni dei progetti di cui al più volte citato art. 3 del preliminare (del resto, le relative istanze rivolte al Comune di Poggio Mirteto risultano sottoscritte personalmente dal sig. [REDACTED] [REDACTED] e considerato, altresì, che l'incarico di redazione del progetto preliminare all'arch. [REDACTED] [REDACTED] era stato espressamente conferito dallo stesso convenuto (v. sempre art. 3 del preliminare).

Stante quanto sopra, in accoglimento della domanda attorea, dovrà accertarsi e dichiararsi il mancato avveramento della condizione sospensiva pattuita dalle parti



all'art. 3 del preliminare e, per l'effetto, l'inefficacia del contratto stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 c.c., atteso: che per giurisprudenza costante, nel contratto a prestazioni corrispettive sottoposto a condizione sospensiva, salvo che la parte abbia violato l'obbligo ex art. 1358 c.c. di comportarsi secondo buona fede per conservare integre le ragioni dell'altra parte, l'eventuale domanda di risoluzione per inadempimento delle obbligazioni rispettivamente assunte dalle parti deve essere rigettata ove la condizione non si sia verificata, potendosi parlare di inadempimento contrattuale quando sussista un contratto efficace; che il mancato avveramento verificarsi della condizione impedisce, viceversa, al contratto di produrre *ab origine* i propri effetti, con conseguente impossibilità di parlare di inadempimento, ciò che impone, viceversa, la declaratoria di inefficacia dello stesso, correttamente richiesta da parte attrice nel caso che ci occupa (sul tema v., tra le tante, Cass. civ. n. 14006/14).

Alla declaratoria di inefficacia del contratto seguono le restituzioni, in applicazione dei principi generali in tema di ripetizione di indebito ex artt. 2033 ss. c.c., di tal ch  il convenuto dovr  essere condannato a restituire agli attori l'importo di €3.000,00, dagli stessi versato in esecuzione del preliminare qui dichiarato inefficace.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, tenuto conto dell'assenza di istruttoria orale.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione disattesa o assorbita, cos  dispone:

- accerta e dichiara il mancato verificarsi della condizione sospensiva pattuita all'art. 3 del contratto preliminare di compravendita immobiliare del 05.01.2018, stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] quali promissari acquirenti e [REDACTED] quale promittente venditore, avente ad oggetto il terreno sito in Poggio Mirteto, identificato al NCT di detto Comune al foglio 16, particelle [REDACTED] e [REDACTED]
- per l'effetto, accerta e dichiara l'inefficacia del contratto preliminare di cui al punto che precede;



- condanna il convenuto a restituire agli attori la somma di €3.000,00, dagli stessi versata in esecuzione del preliminare medesimo;
- condanna il convenuto al rimborso delle spese di lite in favore degli attori, che liquida in complessivi €5.900,00, di cui €5.355,00 a titolo di compensi professionali ed €545,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie ex art. 2 D.M. n. 55/14 ed oltre ad IVA e CPA come per legge.

Rieti, 22.04.2021

Il Giudice

dott. GIANLUCA MORABITO

