



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA**  
**SEZIONE TERZA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice Andrea Francesco Forcina  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. 2464/2022 promossa da:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████

**PARTE ATTRICE**

contro

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████

**PARTE CONVENUTA**

**CONCLUSIONI DI PARTE ATTRICE**

Piaccia all'Illustrissimo Tribunale adito, ogni contraria istanza disattesa e respinta, così giudicare: In via pregiudiziale di rito - Accertata la correttezza del rito esperito, rigettare l'eccezione di incompetenza di Codesto Giudice in favore del Giudice delle locazioni e la domanda di nullità dell'atto di citazione; - In via subordinata, disporre la conversione del rito con salvezza degli atti processuali già compiuti, rimettendo la causa avanti il Giudice ritenuto competente; In via preliminare - Rigettare la domanda di inammissibilità, improcedibilità e improponibilità della domanda attorea per mancato esperimento della mediazione obbligatoria e della negoziazione assistita; - In subordine fissare un termine entro il quale introdurre il procedimento di mediazione o negoziazione previsto dalla legge; In via principale 1) Per tutte le ragioni già esposte in atti, rigettare tutte le domande svolte dal sig. ██████████ ██████████ perché infondate in fatto e in diritto e non provate; 2) accertare ex art.



1456 Cod. Civ. la risoluzione del contratto stipulato in data 1.10.2015 per inadempimento del sig. [REDACTED] e per l'effetto accertare, ex art. 7.3. del contratto e in virtù dell'art. 23, comma 5 D.L. 133/2014, il diritto dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] di acquisire interamente e definitivamente tutti i corrispettivi già versati a titolo di indennità, anche risarcitoria ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 c.c., per l'occupazione del bene fino alla data della intervenuta risoluzione; 3) In ogni caso, accertare e dichiarare ex art. 1453 Cod. Civ. la risoluzione del contratto stipulato in data 1.10.2015 per grave inadempimento del sig. [REDACTED] - per il mancato versamento delle mensilità minime previste ai fini della risoluzione; - per non aver corrisposto gli oneri accessori ivi previsti (in particolare il Saldo IMU 2020, l'acconto IMU 2021 e il saldo IMU 2021); - per aver omesso di chiamare in causa la proprietà nei procedimenti n. 5058/2016 R.G – Tribunale di Pavia e n. 301/2017 R.G. causando un danno la cui quantificazione sarà oggetto di altro giudizio; - per aver edificato, peraltro senza la preventiva autorizzazione della proprietà, costruzioni prive delle necessarie autorizzazioni edilizie e urbanistiche, il cui carattere abusivo e l'assenza di autorizzazione della proprietà risulta pienamente provato in giudizio; Per l'effetto, accertare ex art. 7.3. del contratto e in virtù dell' art. 23, comma 5 D.L. 133/2014, il diritto dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] di acquisire interamente e definitivamente tutti i corrispettivi versati a titolo di indennità, anche risarcitoria ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 c.c., fino alla data della intervenuta risoluzione; 4) Ordinare al sig. [REDACTED] di provvedere, a propria cura e spese, alla demolizione e allo smaltimento delle opere abusive accertate dal Comune di Pianorolo Po (All. 4 – atto di citazione) e allo smantellamento della piscina la cui edificazione ad opera del convenuto non risulta contestata, entro e non oltre 10 giorni dalla notifica della sentenza e condannare il convenuto ex art. 614 Bis c.p.c. a corrispondere alla proprietà, a titolo di penale, l'importo di € 500,00, o altro importo ritenuto di giustizia, per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'ordine; 5) Ordinare al sig. [REDACTED] di rilasciare l'immobile libero da persone e cose e di provvedere, a propria cura e spese, al ripristino dell'immobile nonché allo smaltimento dei beni strumentali eventualmente relitti dal convenuto, entro e non oltre 30 giorni dalla notifica della sentenza e condannare il convenuto, ai sensi dell'art 614bis c.p.c., a corrispondere alla proprietà, a titolo di penale, l'importo di euro 250,00, o altra somma ritenuta di giustizia, per ogni giorno di ritardo fino all'effettiva liberazione dell'immobile; 6) In ogni caso, condannare il sig. [REDACTED] a corrispondere agli odierni attori, a titolo di risarcimento del danno le seguenti somme: - l'importo di € 9.000,00 quale indennità di occupazione dell'immobile ad uso commerciale per il terzo e quarto trimestre 2021; - l'importo di € 1.500,00 mensili quale indennità di occupazione per le mensilità maturate successivamente alla risoluzione del contratto e fino all'effettivo rilascio dell'immobile; - l'importo di € 2.829,00 per saldo IMU 2020, l'acconto IMU 2021 e il saldo IMU 2021; In via Subordinata Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto della domanda principale di risoluzione del contratto: - Rigettare in ogni caso le domande del convenuto volte al riconoscimento dei presunti vizi dell'immobile perché non provati e per l'effetto rigettare la richiesta di condanna degli odierni attori ad eseguire gli interventi di "sistemazione degli immobili concessi in godimento"; - Rigettare altresì la richiesta di autorizzazione al [REDACTED] ad eseguire i lavori per l'eliminazione dei vizi con addebito della



spesa alla proprietà; - Condannare il sig. [REDACTED] a corrispondere agli odierni attori l'importo di € 9.000,00 quale corrispettivo per il terzo e quarto trimestre 2021, oltre alla rate successive scadute e a scadere, fino al trasferimento dell'immobile; - Condannare il sig. [REDACTED] a rimborsare alla proprietà l'IMU ed in particolare il saldo IMU 2020, l'acconto IMU 2021 e il saldo IMU 2021 per complessive € 2.829,00, oltre alla rate successive scadute e a scadere, fino al trasferimento dell'immobile. - Ordinare al sig. [REDACTED] di provvedere, a propria cura e spese, alla demolizione delle opere abusive, entro e non oltre 10 giorni dalla notifica della sentenza e per l'effetto condannare il convenuto, ex art. 614 Bis c.p.c., a corrispondere alla proprietà, a titolo di penale, l'importo di € 500,00, o altro importo ritenuto di giustizia, per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'ordine pronunciato; In via istruttoria Al fine di accertare l'inadempimento contrattuale del sig. [REDACTED] chiede che il Giudice adito Voglia disporre Consulenza Tecnica di Ufficio volta ad: 1) Accertare gli abusi edilizi commessi dal sig. [REDACTED] previa verifica degli atti presso il Comune di Pinarolo Po, con particolare riferimento alle opere accertate dal Tecnico Comunale (doc. 4 – atto di citazione), al muretto di recinzione (doc. 6 – atto di citazione) e alla piscina (doc.17 – memoria 183 n. 2 parte attrice); 2) Quantificare i costi di demolizione e smaltimento delle suddette opere abusive, con indicazione dei lavori e delle attività necessarie ed indispensabili per il ripristino dello status quo ante dell'immobile; 3) Quantificare i costi necessari allo smaltimento dei beni strumentali presenti all'interno dell'immobile, ove ancora presenti; 4) Verificare l'esistenza dei requisiti di legge affinché possa operare il centro di addestramento animali, con particolare riferimento all'esistenza dell'autorizzazione comunale e della certificazione di idoneità della struttura rilasciata dalla Ats competente e dal Servizio igiene; 5) Verificare la regolarità delle strutture medio tempore erette al fine di adeguare l'immobile a campo cinofilo di addestramento; 6) Verificare altresì se il sig. [REDACTED] abbia stipulato apposita polizza assicurativa per responsabilità civile, a copertura dei danni che potrebbero verificarsi nell'esercizio dell'attività cinofila all'interno della proprietà; 7) Senza che ciò costituisca inversione dell'onere della prova, accertare solo ed esclusivamente l'esistenza o meno di autorizzazioni in merito agli asseriti interventi di ricostruzione della fognatura; Su punto si precisa che la proprietà non è mai venuta a conoscenza delle problematiche inerenti la fognatura né ha mai autorizzato alcun tipo di intervento di ricostruzione. Con riserva di indicare il nominativo del Consulente Tecnico di Parte prima dell'inizio delle operazioni peritali. Poiché il sig. [REDACTED] è avvezzo ad aizzare due cani di grossa taglia, di razza Rottweiler, a chiunque di poco gradito acceda all'immobile (come peraltro provato dai documenti n. 3 e 4 prodotti da controparte), Voglia l'Ill.mo Tribunale adito ordinare al sig. [REDACTED] l'allontanamento dei cani dai luoghi oggetto di verifica temporaneamente e per il tempo necessario all'espletamento dei sopralluoghi e disporre l'ausilio della forza pubblica affinché l'accesso da parte del CTU avvenga in sicurezza; Rigettare le istanze istruttorie formulate da controparte con memoria 183 n. 2 in quanto inammissibili unitamente ai documenti prodotti per le ragioni esposte con memoria 183 n.3 parte attrice e per deposito tardivo. Nella denegata ipotesi di ammissione dei mezzi istruttori richiesti da controparte, si chiede di essere ammessi a prova contraria, senza inversione dell'onere probatorio, sui seguenti capitoli di prova: 1) Vero che la sig.ra [REDACTED] convive con il sig. [REDACTED]



██████ presso l'immobile oggetto di causa in Pinarolo Po (PV), via ██████████ 2) Vero che tra il 2019 e il 2020, poco prima che scoppiasse la pandemia, il sig. ████████ si era offerto di custodire l'escavatore di sua proprietà (sig. ██████████) 3) Vero che il sig. ████████ tra il 2019 e il 2020, le ha chiesto di poterlo utilizzare per lavori interni all'immobile di proprietà degli odierni attori? 4) Vero che con il suddetto escavatore il sig. ████████ ha realizzato la fognatura delle casette edificate dallo stesso sull'immobile di proprietà degli attori, visto che ne erano prive? 5) Vero che il sig. ████████ ha chiesto l'autorizzazione al sig. ████████ di potersi allacciare alla fognatura di sua pertinenza? 6) Vero che le problematiche di scarico della fognatura sono relative al tratto realizzato dal ████████ per l'allacciamento delle casette dallo stesso edificate? 7) Vero che prima dell'esecuzione degli scavi da parte del ████████ la fognatura dell'immobile a lui concesso in godimento è sempre stata funzionante? 8) Vero che gli scavi per la realizzazione della piscina, delle casette e della fognatura di queste ultime sono stati realizzati in autonomia dal sig. ████████ Si indicano i seguenti testi: - ██████████ residente in Pinarolo Po (PV), Via ██████████ su tutti i capitoli di prova;

#### CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA

Accertare e dichiarare competente a conoscere della presente controversia il Giudice delle locazioni e, per l'effetto, dichiarare la nullità del presente atto di citazione; In via preliminare Accertare il mancato esperimento della mediazione obbligatoria per Legge e, per l'effetto, dichiarare inammissibili, improcedibili ed improponibili le domande tutte svolte dagli odierni attori nei confronti di ██████████ In via preliminare in subordine Accertare il mancato esperimento della negoziazione assistita l'effetto, dichiarare inammissibili, improcedibili ed improponibili le domande tutte svolte dagli odierni attori nei confronti di ██████████ In via principale Respingere tutte le domande formulate da controparte in quanto ingiuste, illegittime ed infondate in fatto ed in diritto e, per l'effetto, accertare per le motivazioni di cui in premessa l'inadempimento degli odierni attori nella concessione in godimento del bene concesso in godimento al Sig. ██████████ e, per l'effetto, dichiararli tenuti alla restituzione delle spese di lite sostenute da ██████████ per aver resistito al procedimento di urgenza promosso da ██████████ nei suoi confronti pari ad € 5.000,00 o in quella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia con maggiorazione di interessi dal di del pagamento al rimborso effettivo ed ordinare, altresì, a gli odierni attori di mettere ad esecuzione tutti i lavori di sistemazione degli immobili concessi in godimento come da perizia del Geometra ██████████ e nel caso in cui gli stessi non vi provvedano autorizzare il Sig. ████████ ad effettuare i lavori addebitandogliene i costi. In via subordinata Nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento delle istanze che precedono nel caso in cui venga rilevata l'inadempienza dell'odierno convenuto di gravità tale da consentire la risoluzione del contratto per cui è causa ordinare agli odierni attori di restituire al Sig. ██████████ la somma di € 100.000,00 o quella diversa maggiore o minore somma che sarà ritenuta di Giustizia oltre interessi dal pagamento di ogni singolo acconto al rimborso effettivo Con vittoria di spese di causa nonché del rimborso forfetario 15% sulle stesse. In via istruttoria Chiede ammettersi e disporsi prova per testimoni di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████



██████████ e ██████████ sulle circostanze qui di seguito capitolate nonché prova contraria sulle circostanze dedotte da controparte che eventualmente dovessero essere ammesse quale possibile oggetto di prova testimoniale e per interrogatorio formale degli odierni attori sulle circostanze di fatto di seguito capitolate e precedute dal rituale “Vero che?” 1. “Vero che gli odierni attori ed i loro danti causa ██████████ hanno dichiarato nel contratto di rent to buy che i beni oggetto dello stesso erano liberi, da pesi, servitù etcc?; 2. “Vero che a seguito di actio possessoria azionata dal Sig. ██████████ a tutela di una servitù di passaggio esistente sul mappale 194 foglio 11 il Sig. ██████████ ha subito un procedimento di urgenza per il quale si è trovato a dover sostenere spese legali per l’importo di € 4.000,00?; 3. “Vero che dell’esistenza del procedimento possessorio erano a conoscenza i Sig.ri ██████████ e ██████████ 4. “Vero che i Sig.ri ██████████ e ██████████ erano stati informati dal Sig. ██████████ dell’esistenza di tale giudizio?; 5. “Vero che nell’anno 1988 il Sig. ██████████ ha sottoscritto un accordo con il quale si confermava il diritto di passaggio sul mappale 194?; 6. “Vero che il cancello che divide i mappali e 194 e 719 foglio 11 del NCEU del Comune di Pinarolo Po è stato condonato con la Scia del 4 marzo 2016?; 7. “Vero che nel Settembre del 2019 il Geom. ██████████ era stato incaricato dal sig. ██████████ di ripristinare come risultava nella mappa il confine esistente tra il mappale 194 del fg. 11 e il mappale 799 sempre foglio 11 del NCEU del Comune di Pinarolo Po?; 8. “Vero che il Geom. ██████████ ha riscontrato una difformità tra la mappa catastale ed il terreno della recintato?; 9. “Vero che per riportare sul terreno il contenuto della mappa la recinzione doveva essere spostata di due metri più all’interno del campo di calcio al fine di dividere esattamente le due proprietà identificate dal mappale 194 e dal mappale 799 su cui sorge il campo sportivo di proprietà della Curia di Tortona?; 10. “Vero che il costo per eseguire tale lavoro è di €. 6.393,53”; (come risulta dal computo metrico che le si rammostra) 11. “Vero che tra la proprietà degli odierni attori e quella del Sig. ██████████ vi è un muretto eseguito con blocchi in cemento dell’altezza di circa 2 metri posto a delimitare il confine tra le due proprietà e tale muro presenta una crepa?; 12. “Vero che il costo per rifare tale muro è di € 2.871,05?; 13. “Vero che il locale adibito a deposito gomme, ultimo ripostiglio appartenente al capannone sito in Pinarolo Po e distinto in catasto al fg. ██████████ mappale ██████████ è soggetto ad un movimento verso il lato sud del fabbricato?; 14. “Vero che questo movimento comporta l’apertura di crepe che continuano ad ampliarsi, ultimamente in alcuni posti si vede l’esterno del fabbricato (c’è un distacco)?; 15. “Vero che il costo per ripristinare il deposito gomme è di € 6.016,59, come risulta dal computo metrico allegato?; 16. “Vero che il tetto del capannone è in eternit (cemento amianto) e si sta sfogliando?; 17. “Vero che deve essere sostituito?; (dica il teste per quali motivi) 18. “Vero che il costo per eseguire i lavori sopra citati (togliere e smaltire il vecchio e sostituirlo con un nuovo tetto a norma di Legge l’importo è pari ad €. 55.525,27?; 19. “Vero che il Sig. ██████████ ha dovuto fare un seconda fognatura in quanto la prima quella esistente era posta più in basso rispetto al punto di attacco al di fuori della proprietà?; in buona sostanza le acque scure che dovevano uscire attraverso la fognatura tornavano nella proprietà degli attori in quanto la fognatura era più bassa?; 20. “Vero che si è dovuta costruire una seconda fognatura con altro percorso al fine di avere delle pendenze corrette all’ingresso della nuova fognatura?;



21. "Vero che i lavori eseguiti per la costruzione di una nuova fognatura hanno comportato esborsi per € 5.751,54?"; 22. "Vero che di tutti i vizi che affliggono l'immobile di cui alla presente vertenza i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] erano pienamente informati?"; 23. "Vero che i Sig.ri [REDACTED] e soprattutto [REDACTED] [REDACTED] gestivano direttamente i rapporti con il Sig. [REDACTED] [REDACTED]"; 24. "Vero che gli scavi eseguiti per la costruzione della nuova condotta fognaria nel piazzale hanno rovinato il piano dello stesso?"; 25. "Vero che le acque meteoriche, infatti, formano pozze e rigagnoli in ogni parte del piazzale?"; 26. "Vero che per la spianatura del piazzale il costo da sostenersi è di €. 1.709,40 come risulta dall'elenco prezzi allegato?"; 27. "Vero che i costi per ripristinare gli immobili oggetto del contratto di cui sopra ammontano ad € 78.267,37 cui vanno aggiunti gli euro 2.500,00 oltre iva e cassa geometri?"; 28. "Vero che il Sig. [REDACTED] [REDACTED] sta continuando a pagare i canoni previsti el contratto di locazione.

### CONCISA ESPOSIZIONE

### DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA

### DECISIONE

1. [REDACTED] (in proprio e quale erede di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (quale erede di [REDACTED] [REDACTED] hanno convenuto in giudizio [REDACTED] [REDACTED] allegando e deducendo:

- che in data 1/10/2015 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] avevano stipulato con [REDACTED] [REDACTED] un contratto di concessione del godimento dell'immobile meglio identificato nell'atto introduttivo, con patto di futura vendita ai sensi dell'art. 23 del Decreto-legge n. 133 del 2014;
- che in forza del contratto citato gli odierni attori e il loro dante causa avevano promesso di vendere al convenuto un complesso immobiliare al prezzo complessivo di 170.000 euro, da corrispondere in rate trimestrali da 4.500 euro, concedendogli sin da subito il godimento dello stesso, stabilendo che, laddove il promissario acquirente avesse optato per l'acquisto del bene entro il termine di scadenza pattuito in dieci anni, i canoni versati sarebbero stati interamente imputati al prezzo di vendita;
- che le parti avevano pattuito che in caso di mancato esercizio dell'opzione di acquisto ovvero in caso di risoluzione per inadempimento del promissario acquirente i canoni sarebbero stati interamente incamerati dalla parte promittente venditrice a titolo di indennità anche risarcitoria;



- che [REDACTED] aveva omesso di pagare due canoni trimestrali e di rimborsare l'Imposta Municipale Unica e aveva eseguito delle addizioni (costruzioni in legno, muro di recinzione e piscina) senza ottenere le relative autorizzazioni urbanistiche;
- la sussistenza dei presupposti per ritenere risolto il contratto ovvero per ottenerne la risoluzione con condanna del convenuto a restituire l'immobile libero da persone e cose e a risarcire i danni.

1.1. Si è costituito in giudizio [REDACTED] svolgendo le eccezioni preliminari di rito indicate nelle conclusioni e deducendo che il contratto stipulato non può essere qualificato come il rent to buy tipizzato con l'art. 23 del Decreto Legge citato ma come un preliminare di vendita con patto di riservato dominio; di non aver adempiuto al pagamento dei canoni e dell'imposta poiché l'immobile era affetto da vizi e per l'illiceità della clausola che aveva trasferito l'IMU su di un soggetto non proprietario; la parte ha, quindi, agito in via riconvenzionale, per la condanna degli attori al pagamento dei costi necessari per l'eliminazione dei vizi nonché di quelli sostenuti per resistere in giudizio avverso il proprietario confinante il quale aveva rivendicato l'esercizio di una servitù di passaggio sul bene per cui è causa; in subordine la parte convenuta ha chiesto la riduzione della penale.

2. La risoluzione delle eccezioni preliminari di rito formulate da parte convenuta impongono la previa qualificazione del contratto stipulato dalle parti (cfr. doc. n. 3 fascicolo parte attrice).

Si evidenzia che risulta dal contratto la comune volontà delle parti di vendere l'immobile al promissario acquirente mediante la stipula di un contratto avente le caratteristiche di cui all'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014 n. 133. Il richiamo alla disciplina menzionata, peraltro, non è solo presente nelle premesse del contratto ma viene operato in più punti della disciplina negoziale sia per confermarne la validità tra le parti sia per apportarvi deroghe (cfr. disciplina in punto di inventario).

Le stesse parti, in conformità allo schema previsto dalla norma di legge, hanno stabilito che il promissario acquirente avesse sin da subito il godimento del bene, prevedendo al contempo la sua facoltà di acquistarlo entro il termine di dieci anni a decorrere dalla stipula.



Si ritiene che l'aver previsto che i canoni fossero interamente imputati ad acconto prezzo e nemmeno in parte a canone di locazione non costituisca una scelta che impone una riqualificazione del contratto; ciò in quanto è la stessa norma (cfr. art. 23 comma 1 bis) che assegna alle parti la facoltà di stabilire la misura del canone da imputare ad acconto prezzo e quella da destinare a corrispettivo del godimento senza prevedere che una doppia imputazione debba inderogabilmente essere presente; allo stesso modo non comporta una previsione in contraddizione con il tipo legale indicato quella in base alla quale in caso di inadempimento del promissario acquirente la promittente venditrice può trattenere tutti i canoni fino ad allora versati; l'art. 23 comma 5 prevede, infatti, che "In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto".

Non può accogliersi la tesi di parte convenuta circa l'avvenuta stipula di un contratto preliminare di vendita con patto di riservato dominio poiché difetta l'elemento costitutivo di cui all'art. 1523 cod. civ.: invero, nel contratto di vendita con riserva della proprietà il passaggio della proprietà avviene con il pagamento dell'ultima rata del prezzo senza che sia necessaria una rinnovazione del consenso delle parti; viceversa, nel contratto per cui è causa il passaggio della proprietà risulta subordinato ad una manifestazione di volontà del promissario acquirente, il quale era stato, infatti, onerato di formulare entro il termine di 120 giorni prima della scadenza del contratto una dichiarazione scritta da trasmettere mediante raccomandata indicante la data e la sede notarile presso la quale stipulare la compravendita.

2.1. Qualificato, quindi, il contratto per cui è causa alla stregua di quello previsto dal' art. 23 del Decreto-legge citato, deve rigettarsi l'eccezione svolta dalla parte convenuta circa l'applicabilità al caso di specie del rito di cui all'art. 447 bis cod. proc. civ. Invero, come già anticipato in parte con l'ordinanza del 19 ottobre 2022, non ricorrendo una ipotesi di contratto di locazione, di comodato o di affitto di azienda, non può utilmente invocarsi l'applicazione della disciplina processuale di cui alla norma citata.

Si deve, poi, considerare che il legislatore ha operato soltanto un singolo e preciso





richiamo alla disciplina della convalida di sfratto per morosità e non al resto della disciplina processuale in materia di locazione (cfr. art. 23 comma 2).

2.2. Deve, parimenti, essere rigettata l'eccezione circa l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della mediazione obbligatoria.

Invero, come detto, non vertendosi in materia locatizia ovvero di diritti reali, discendendo dal contratto per cui è causa solo effetti obbligatori, non ricorre alcuna delle ipotesi contemplate dall'art. 5 comma 1 bis del D.lgs. n. 28 del 2010.

2.3. Parte convenuta ha anche eccepito il mancato svolgimento della negoziazione assistita; l'eccezione deve essere rigettata poiché la domanda principale è di accertamento della avvenuta risoluzione del contratto e non di condanna al pagamento di una somma di denaro inferiore a 50.000 euro per la quale l'art. 3 del Decreto-legge n. 132 del 2014 prevede la condizione di procedibilità.

3. Venendo alle questione di merito, si osserva che parte attrice ha chiesto di accertare l'avvenuta risoluzione del contratto in forza della clausola risolutiva espressa convenuta, atteso il mancato pagamento di due canoni trimestrali.

Il mancato pagamento non è oggetto di contestazione da parte del convenuto e, pertanto, deve ritenersi provato.

Tuttavia, parte convenuta sostiene che l'inadempimento sia incolpevole invocando l'eccezione di cui all'art. 1460 cod. civ. fondata sulla illiceità della clausola che ha imposto al conduttore il pagamento dell'imposta municipale unica e sulla presenza di vizi dell'immobile.

3.1. Quanto all'illiceità della clausola con la quale il conduttore si è impegnato a rimborsare al concedente le somme dovute a titolo di imposta municipale unica, si evidenzia che in materia di locazione la giurisprudenza ha sancito la liceità della clausola allorquando essa non incide sulla identificazione del soggetto tenuto nei confronti dell'erario ma si limita a statuire la ricomprensione dell'esborso a titolo di imposta sostenuto dalla proprietà nel canone dovuto dal conduttore (cfr. Cass. Sez. U - , Sentenza n. 6882 del 08/03/2019 secondo la quale "La clausola di un contratto di locazione (nella specie, ad uso diverso), che attribuisca al conduttore l'obbligo di farsi carico di ogni tassa,



imposta ed onere relativo ai beni locati ed al contratto, manlevando conseguentemente il locatore, non è affetta da nullità per contrasto con l'art. 53 Cost. - configurabile quando l'imposta non venga corrisposta al fisco dal percettore del reddito ma da un soggetto diverso, obbligatosi a pagarla in vece e conto del primo - qualora essa sia stata prevista dalle parti come componente integrante la misura del canone locativo complessivamente dovuto dal conduttore e non implichi che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente, trattandosi in tal caso di pattuizione da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge").

Pertanto, si ritiene che applicando i medesimi criteri interpretativi al caso di specie, non avendo previsto le parti un obbligo del conduttore nei confronti dell'Erario ma soltanto la ricomprensione nel novero dei costi dovuti dal conduttore anche le somme necessarie al pagamento dell'imposta, la clausola sia lecita.

3.1.1. Per quanto riguarda l'esistenza di vizi e pesi relativi all'immobile oggetto di causa si osserva che il contratto non reca alcuna garanzia da parte dei venditori circa l'inesistenza di servitù; invero la parte concedente si era impegnata soltanto sulla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che potessero inficiare la libera disponibilità e la proprietà dei beni. Si ritiene che sulla libera disponibilità del bene non incida l'eventuale esistenza di un diritto di servitù di passaggio in favore di terzi.

Occorre poi considerare che gli esborsi sostenuti dal convenuto per difendersi in giudizio avverso l'azione possessoria intrapresa dal titolare della servitù siano riconducibili ad una sua scelta autonoma: si deve evidenziare che dalla stessa documentazione prodotta dal convenuto la condotta di spoglio è stata attuata da parte convenuta; lo stesso ha poi deciso di resistere da solo in giudizio nonostante avesse assunto l'obbligo, contrattuale e legislativo (cfr. art. 1012 cod. civ.) con l'odierna parte attrice di convenirla in giudizio nell'eventualità fosse stato chiamato in causa dall'esercente una servitù a carico dell'immobile oggetto del contratto; omettendo di svolgere la chiamata in giudizio la parte convenuta ha scelto in via autonoma di farsi carico dei costi per costituirsi e resistere alle domande dei terzi.

3.1.2. In relazione all'esistenza dei vizi allegati da parte attrice si evidenzia che con



il contratto il conduttore aveva accettato l'immobile nel suo stato di conservazione e manutenzione all'epoca esistente; al contempo la parte conduttrice aveva assunto l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene.

Ciò posto, considerato che sono trascorsi almeno sette anni dalla consegna del bene, l'allegazione della parte convenuta risulta generica poiché da un lato, non viene evidenziato in che modo i vizi articolati e la servitù menzionata abbiano inciso sulle modalità di godimento dell'immobile e, dall'altro, non è specificato che i vizi non dipendano dalla omessa manutenzione ordinaria e straordinaria del bene; quest'ultima specificazione sarebbe stata necessaria in quanto la parte aveva assunto l'onere manutentivo ordinario e straordinario.

In ogni caso, l'esistenza dei vizi non è stata dimostrata poiché il convenuto ha depositato oltre la scadenza del termine assegnato la memoria n. 2 recante le istanze istruttorie della parte. Si deve, infatti, osservare che le memorie di cui all'art. 183 sesto comma cod. proc. civ. sono state assegnate con ordinanza comunicata alle parti in data 19 ottobre 2022; in tal modo il termine previsto per il deposito della memoria n. 1 è scaduto il 18 novembre 2022 e quello per il deposito della memoria n. 2 è scaduto in data 19 dicembre 2022, mentre il convenuto ha depositato la propria memoria n. 2 il 20 dicembre 2022.

A giustificazione del ritardo la parte ha dedotto la verifica di un malfunzionamento del pct producendo la immagine fotografica di una schermata rappresentante dei problemi di ricerca del fascicolo; si ritiene che tale immagine non evidenzia il mancato funzionamento del sistema ma che esso riguardi un errore nei criteri di ricerca del fascicolo che nulla ha a che vedere con la possibilità di generare la busta telematica contenente la memoria. Si ritiene, pertanto, che la parte non abbia dimostrato l'incolpevolezza del ritardo.

In definitiva, non risulta così dimostrata la sussistenza dei presupposti per invocare l'inadempimento altrui a giustificazione del proprio

3.2. Le parti avevano previsto (cfr. art. 5.3. del contratto) che nel caso di mancato adempimento di due corrispettivi trimestrali il contratto si sarebbe considerato risolto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.



L'art. 23 comma 2 del Decreto – legge n. 133 del 2014 prevede che “Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo”.

Nel caso di specie, la durata nel contratto era stata stabilita in dieci anni e per ciascun anno si sarebbero dovute versare quattro rate trimestrali di modo che il numero complessivo di rate è pari a quaranta; ne consegue che la clausola risolutiva espressa convenuta è in linea con la disciplina legislativa essendo il numero dei canoni necessari per la sua applicazione pari a due che costituisce, appunto, un ventesimo del numero complessivo.

Parte attrice ha documentato che, in conformità a quanto previsto dal contratto all'art. 7.2. (secondo il quale la parte non inadempiente che intenda avvalersi della clausola risolutiva espressa dovrà intimare l'adempimento all'altra parte assegnando alla stessa un termine compreso tra 15 e 45 giorni e poi dovrà dichiarare la sua volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa) con comunicazione inviata al convenuto mediante raccomandata in data 15 marzo 2022 (cfr. doc. n. 15 fascicolo parte attrice) è stato diffidato il pagamento dei canoni insoluti ed è stato dichiarato che in caso di mancato pagamento la parte concedente si sarebbe avvalsa della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 5.3 del contratto.

Pertanto, il contratto stipulato dalle parti deve intendersi risolto dal sedicesimo giorno successivo alla data di ricezione da parte del convenuto della raccomandata in ultimo citata.

3.3. Gli attori hanno, quindi, chiesto di accertare il loro diritto a trattenere le somme versate a titolo di canoni da parte del convenuto; sulla medesima questione il convenuto ha chiesto di ridurre l'entità della somma ritenuta invocando la disciplina di cui all'art. 1384 cod. civ.

Le parti hanno stabilito all'art. 7.3. del contratto che in caso di inadempimento imputabile al promissario acquirente il concedente avrà diritto di acquisire definitivamente i corrispettivi pagati a titolo di indennità ai sensi dell'art. 23 comma 5 del D.L. 133/2014



anche risarcitoria ossia di penale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 cod. civ. escluso ogni eventuale maggiore danno

Come evidenziato dalle parti nel contratto, l'art. 23 comma 5 del testo normativo più volte citato stabilisce il diritto del concedente, in caso di inadempimento del conduttore, il diritto ad acquisire a titolo di indennità interamente i canoni versati.

Si ritiene, pertanto, che sussista il diritto degli attori a trattenere i canoni versati dal convenuto in quanto si tratta di una indennità prevista dal contratto e dalla legge che tiene conto della circostanza che un godimento dell'immobile c'è stato da parte del convenuto.

3.4. Parte attrice ha, quindi, chiesto la condanna del convenuto alla rimozione delle opere abusive da egli eseguite ed oggetto dell'ordine di demolizione del Comune di Pinarolo Po nonché della piscina da egli edificata.

Sul punto preme evidenziare che l'avvenuta edificazione delle opere di cui si chiede la demolizione è pacificamente avvenuta ad opera del convenuto.

Si evidenzia, inoltre, che l'eventuale esistenza di una autorizzazione alla loro edificazione da parte del defunto [REDACTED] è irrilevante, in quanto con il contratto (cfr. art. 2.6.) l'odierno convenuto era stato autorizzato ad eseguire le addizioni coerenti con la destinazione economica del bene a condizione che le stesse fossero conformi alla normativa urbanistica ed edilizia; tuttavia, l'art. 4.5. del medesimo contratto ha stabilito il diritto della parte promittente venditrice in caso di inadempimento del promissario acquirente ad ottenere la restituzione dell'immobile libero da persone e cose e nello stesso stato di conservazione esistente al momento della consegna.

Ne discende che gli odierni attori hanno diritto a vedere eliminati le addizioni eseguite dal convenuto; in particolare devono essere eliminate la piscina dallo stesso edificata e le costruzioni (tre edifici in legno) rappresentate nell'ordine di demolizione emanato da parte del comune di Pinarolo Po (cfr. doc. 4 fascicolo parte attrice); in generale parte convenuta deve essere condannata a restituire l'immobile nelle medesime condizioni in cui lo ha ricevuto eliminando tutte le cose ad egli pertinenti.

3.4.1. Parte attrice ha chiesto la determinazione della somma dovuta dal convenuto ai sensi dell'art. 614 bis cod. proc. civ. quale misura coercitiva indiretta dell'obbligo



oggetto della condanna alla restituzione dell'immobile privo delle addizioni eseguite dal convenuto e in generale delle cose ad egli riferibili.

La domanda deve essere accolta poiché la condanna di rilascio è diversa dal pagamento di una somma di denaro; si deve, inoltre, considerare che la determinazione di una somma forfettaria ai sensi dell'art. 614 bis cod. proc. civ. risulta alternativa alla determinazione della somma di denaro mediante cui dei costi per l'eliminazione delle opere, che non è stata disposta per esigenze di economia processuale.

La somma deve essere determinata in base al valore dei canoni mensili dovuti per l'occupazione dei beni e viene fissata in euro 50 per ogni giorno di ritardo dalla esecuzione delle opere di liberazione dell'immobile fino alla loro effettiva attuazione a decorrere dal termine di trenta giorni successivi alla data di pubblicazione della sentenza.

3.5. Parte attrice ha anche chiesto di condannare il convenuto al pagamento di una indennità di occupazione dell'immobile fino al suo effettivo rilascio pari alla somma contrattualmente stabilita nonché per le mensilità scadute in cui non ha versato alcun canone; la parte ha inoltre chiesto il ristoro degli esborsi sostenuti a titolo di imposta municipale unica che non sono stati rimborsati dal convenuto.

La domanda non può essere accolta poiché la parte promittente venditrice con la clausola di cui all'art. 7.3. che la facoltizzava a trattenere tutti i canoni anche a titolo di penale era stata espressamente esclusa la risarcibilità di ogni maggiore danno.

Inoltre, quanto ai canoni scaduti e non pagati e al rimborso della imposta municipale unica, occorre evidenziare che la domanda di risoluzione pregiudica il diritto della parte non inadempiente a chiedere l'adempimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 1453 comma secondo cod. civ.

3.6. La domanda riconvenzionale di parte convenuta deve essere rigettata per le motivazioni esposte ai punti 3.1. e 3.1.1. della presente sentenza. Si deve, inoltre, evidenziare che la parte convenuta non ha un interesse all'accertamento dei costi da sostenere per eliminare i vizi dedotti in quanto stante l'avvenuta risoluzione del contratto l'immobile che ne forma oggetto deve essere restituito.

4. Il non integrale accoglimento della domanda di parte attrice integra una ipotesi di



soccombenza parziale reciproca cui consegue una compensazione delle spese di lite nella misura del 20%. La restante parte delle spese deve essere posta a carico di parte convenuta e viene liquidata nel dispositivo tenuto conto dei parametri medi del D.M. n. 55 del 2014 calcolati per tutte le fasi del giudizio in base alla misura prevista per le cause aventi un valore compreso tra 26.000 e 52.000 euro nonché degli aumenti previsti dall'art. 4 comma 2 del medesimo Decreto Ministeriale considerando in un numero pari a quattro le parti che hanno la medesima posizione processuale.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

- in accoglimento parziale della domanda, accerta l'intervenuta risoluzione del contratto stipulato tra le parti in data 1/10/2015;
- accerta e dichiara il diritto degli attori a trattenere quanto corrisposto dal convenuto in forza del contratto risolto;
- condanna parte convenuta a rilasciare l'immobile privo di persone e cose e a rimuovere le addizioni operate come specificate in parte motiva entro trenta giorni dalla pubblicazione della presente sentenza nonché al pagamento in favore degli attori di una somma pari a 50 euro per ogni giorno di ritardo successivo alla scadenza del termine assegnato;
- rigetta le ulteriori domande risarcitorie svolte dagli attori e la domanda riconvenzionale del convenuto;
- condanna parte convenuta a rimborsare agli attori le spese di lite, che si liquidano, al netto della indicata compensazione, in € 460,55 per spese ed in € 11.576 per compensi professionali, oltre spese generali pari al 15% dei compensi, c.p.a., nonché i.v.a., se prevista, secondo le aliquote di legge.

Pavia, 22 aprile 2023

Il Giudice

Andrea Francesco Forcina

