

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione decima civile

Il Tribunale di Roma, in composizione monocratica, in persona del Giudice designato, dott. ### letti gli artt. 281 quinquies, 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., ha pronunciato la seguente SENTENZA DEFINITIVA

nella causa iscritta al n. ### del Ruolo Generale Affari Civili Contenziosi dell'anno tra ### (C.F. ##), quale erede di ### (C.F. ##), in giudizio con l'avv. ### - parte attrice in riassunzione - e ### (C.F. ##), in giudizio con l'avv. ### - parte convenuta in riassunzione -

OGGETTO: vendita di cose immobili.

CONCLUSIONI: i procuratori delle parti hanno così precisato le conclusioni: - per parte attrice: "come da atto introduttivo" e quindi: "### l'Onorevole Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, per tutte le ragioni in fatto ed in diritto illustrate in narrativa, così giudicare: 1) accertare e dichiarare l'operatività della clausola risolutiva espressa prevista nell'articolo 6 della scrittura privata denominata ### di Compravendita" (il "Preliminare") sottoscritto dalle parti in data 7 luglio 2014 meglio descritto in premessa, per inadempimento del convenuto ### rispetto all'obbligo del pagamento integrale del prezzo pattuito entro i termini previsti dall'articolo 3 e 4 del medesimo ### per le ragioni di cui in narrativa; 2) per l'effetto, accertare e dichiarare la risoluzione di diritto del ### meglio descritto in premessa nonché il diritto del ### ad incamerare e trattenere tutte le somme ricevute a titolo di caparra in forza della ridetta espressa previsione negoziale, per le ragioni di cui in narrativa; 3) sempre per l'effetto accertare e dichiarare, altresì, la risoluzione di diritto del ### in quanto collegato e dipendente dal

per la ridetta espressa previsione negoziale ed in ogni caso che è cessato il rapporto di comodato in essere, nonché l'assenza di ogni e qualsivoglia titolo da parte del convenuto alla detenzione dell'### meglio descritto in premessa, per le ragioni di cui in narrativa; 4) per l'ulteriore effetto, dirsi tenuto e condannarsi il ### al rilascio ed alla restituzione immediata dell'### così come sopra individuato, in favore del ### libero da persone e cose; 5) inoltre, dirsi tenuto e condannarsi il ### al risarcimento dei danni per violazione dei doveri di correttezza, lealtà, onestà e buona fede previsti dagli articoli 1175, 1337, 1366 e 1375 c.c. da liquidarsi in via equitativa per le ragioni di cui in narrativa; 6) accertare e dichiarare altresì che il ### ha diritto all'indennità di occupazione abusiva dell'### da liquidarsi in non meno di euro 4250,00 mensili, a decorrere dalla data di risoluzione del contratto, sino alla riconsegna effettiva, ovvero nella somma di minore o maggiore entità, che sarà ritenuta di giustizia, con rivalutazione monetaria ed interessi dal giorno della domanda al soddisfo effettivo.

Con vittoria di spese e competenze di lite a carico del ### Camponeschi"; - per parte convenuta: "come da comparsa di costituzione e risposta" e dunque: "Piaccia all'###mo Tribunale Civile di ### nella persona del Giudice designato, disattesa ogni diversa e contraria istanza: a) nel merito, rigettare le domande avversarie poiché del tutto infondate in fatto e diritto nonché sfornite di prova; b) in via riconvenzionale, accertata e dichiarata l'insussistenza di qualsiasi ipotesi di inadempimento contrattuale imputabile al convenuto, dichiarare la sussistenza di causa di forza maggiore anche alla luce di principi espressi dalla Suprema Corte in particolare nella allegata relazione tematica n. 56 del 2020; b.1) accertare il diritto alla riduzione del prezzo per i fatti dedotti e i documenti in atti, nonché per l'espletanda CTU con la decurtazione di tutti i costi sinora sostenuti dal sig. ### e spettanti per legge al proprietario, anche in via di compensazione; b.2) accertare e dichiarare la responsabilità precontrattuale contrattuale del sig. ### e liquidare i conseguenti danni configurabili ex lege anche in via equitativa.

Il tutto con vittoria delle spese competenze e onorari".

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Oggetto della controversia ed elementi del processo rilevanti per la decisione.

1.1. Con atto di citazione ritualmente notificato in data ###, ### ha convenuto in giudizio ### formulando le conclusioni poi richiamate al momento dell'assunzione della causa in decisione e sopra trascritte.

A sostegno delle domande così proposte (risoluzione di diritto del contratto preliminare di compravendita immobiliare concluso con il convenuto, condanna di quest'ultimo al rilascio dell'immobile ed al risarcimento del danno), l'attore ha infatti allegato e dedotto: - di essere proprietario dell'immobile sito in ### alla via dei ### n. 1/3/5, distinto in ### al (...), subalterno 1; - di avere concesso in locazione il suddetto bene al convenuto ### in forza di contratto di locazione ad uso commerciale datato 19.2.2001, debitamente registrato e poi cessato, in data ###, a seguito di disdetta comunicata dall'attore stesso con missiva del 15.12.2012; - che il ### aveva manifestato l'intenzione di acquistare l'immobile a condizione che tra la sottoscrizione del contratto preliminare e la stipula dell'atto definitivo intercorresse un significativo lasso di tempo, entro il quale poter dilazionare il pagamento del prezzo e con la garanzia di poter continuare a disporre dell'immobile, ai fini dello svolgimento dell'attività di ristorazione ivi condotta dal medesimo, mediante la stipulazione di un contratto di comodato risolutivamente condizionato alla cessazione del contratto preliminare o alla sottoscrizione del rogito; - di avere così sottoscritto con il ### in data ###, un contratto preliminare di compravendita dell'immobile, con prezzo pattuito in euro 1.850.000,00; - che, contestualmente alla predetta stipula, il ### nella sua veste di promissario acquirente, aveva corrisposto la somma di euro 10.000,00, a titolo di caparra confirmatoria, da imputarsi in conto prezzo al momento del rogito; - che il ### si era impegnato a versare il residuo dovuto con le

seguenti modalità: i) euro 290.000,00, a titolo di caparra confirmatoria, da imputare in conto prezzo al momento del rogito, mediante rate mensili, dell'importo di almeno euro 6.000,00 ciascuna, con decorrenza dal mese di agosto del 2014 ed entro e non oltre il 30 settembre del 2015; ii) euro 1.550.000,00, a titolo di saldo del prezzo, entro e non oltre il 30 novembre del 2015; - che il predetto contratto prevedeva che il definitivo avrebbe dovuto essere stipulato solamente dopo l'avvenuto saldo del prezzo ed entro e non oltre il 30 dicembre 2015, termine questo espressamente qualificato come essenziale da entrambe le parti; - che, all'art. 5 del contratto preliminare, le parti avevano inoltre convenuto la contestuale stipulazione di un contratto di comodato, in forza del quale il ### si sarebbe fatto carico di tutti gli oneri relativi alle utenze e spese inerenti l'immobile stesso; - che l'art. 6 del contratto prevedeva la decadenza del ### dal beneficio del termine nel caso di mancato pagamento del prezzo nei termini perentori ed essenziali pattuiti, con conseguente diritto dell'attore stesso di richiedere, nei successivi sessanta giorni, il pagamento dell'intero prezzo residuo e la sottoscrizione dell'atto definitivo o, in difetto, di ottenere, ai sensi dell'art. 1456 c.c., la risoluzione di diritto del contratto preliminare e del collegato contratto di comodato e la restituzione dell'immobile, trattenendo tutte le somme fino a quel momento ricevute; - di avere dunque stipulato, con il ### e contestualmente alla sottoscrizione del preliminare di vendita, il contratto di comodato d'uso relativo al medesimo immobile; contratto questo in forza del quale lo stesso ### avrebbe continuato a godere gratuitamente dell'immobile, pagando soltanto le relative spese, sino alla scadenza concordata del 30 dicembre 2015, data entro la quale sarebbe dovuto avvenire il saldo del prezzo di vendita e la stipulazione del contratto definitivo; - che, tuttavia, nel corso degli anni e su espressa richiesta del ### le parti avevano stipulato diversi accordi di proroga delle originarie scadenze di pagamento previste nel preliminare di vendita, l'ultimo dei quali, perfezionatosi nel mese di settembre del 2018, aveva previsto, da un lato, quale termine ultimo di pagamento il 31 marzo 2020, dall'altro, che il definitivo avrebbe dovuto essere stipulato entro il mese successivo al saldo

del prezzo, con contestuale proroga a tale data anche della scadenza del contratto di comodato; - che, in considerazione delle numerose proroghe accordate al ### era stata altresì concordata la rideterminazione del prezzo di compravendita in complessivi euro 1.885.000,00; - che, tuttavia, il ### non aveva provveduto al pagamento del dovuto entro il termine pattuito del 31.3.2020, neanche a seguito di apposita diffida scritta; - di avere ricevuto, in conto prezzo, soltanto la somma di euro 448.500,00, con ultimo pagamento, dell'importo di euro 3.500,00, risalente al 22.9.2020; - che, ciononostante, il ### aveva continuato a detenere gratuitamente l'immobile in forza del contratto di comodato; - di avere diritto, a fronte del suddetto inadempimento, di recedere dal contratto preliminare, nonché dal contratto di comodato ad esso collegato, avvalendosi della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c. e dell'art. 6 del preliminare ed incamerare la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria, nonché di ottenere il rilascio dell'immobile e il risarcimento dell'ulteriore danno cagionato dalla illegittima occupazione del bene; - di avere subito, a causa del comportamento tenuto dal convenuto, il quale aveva continuato a godere dell'immobile senza titolo e senza versare alcun corrispettivo, un ulteriore danno quantificabile in non meno di euro 4.250,00 mensili, far data dalla data di risoluzione del contratto sino all'effettivo rilascio, in base alla quotazione locatizia dell'### al contesto in cui era ubicato l'immobile (nel centro di ### e alle sue caratteristiche).

1.2. Il convenuto ### si è costituito tempestivamente in giudizio, formulando conclusioni conformi a quelle sopra trascritte.

Ha infatti allegato, eccepito e dedotto: - di gestire da oltre quarant'anni il ristorante trattoria "(...)", usufruendo anche, con contratto di locazione risalente al 1976, dell'immobile oggetto di causa; - che quest'ultimo immobile costituiva il "nucleo" del ristorante, in quanto si trovava al centro degli adiacenti locali già di proprietà dello stesso convenuto; - che, in ragione della conformazione degli immobili adibiti all'attività di ristorazione, il ### aveva quindi avuto una posizione negoziale "di estrema forza" nei suoi confronti; - che, nonostante la clausola (da intendersi di mero stile) inserita nel contratto preliminare, i termini

ivi indicati non erano di natura perentoria e non erano mai stati intesi come tali dai contraenti; - che i contraenti avevano infatti pattuito numerose proroghe per la stipula del definitivo, a fronte delle quali l'attore aveva percepito dallo stesso convenuto l'ingente somma di euro 448.500,00; - che la tolleranza manifestata dall'attore nel procrastinare i suddetti termini era poi, improvvisamente e senza un chiaro motivo, venuta meno nel marzo del 2020, in violazione del principio di buona fede, nonostante tra le parti fossero sussistenti trattative in tal senso; - che le parti, all'epoca, avevano infatti quasi ultimato una trattativa per ridurre drasticamente il prezzo di vendita, divenuto eccessivamente oneroso; - che le misure emergenziali adottate dal ### a causa della nota pandemia da covid-19, avevano poi "messo in ginocchio" l'attività di ristorazione condotta dallo stesso convenuto, rimasta forzatamente chiusa per più di un anno; - che, alla luce di ciò, il ### avrebbe quindi dovuto accordare una riduzione del prezzo (intendimento, questo, manifestato dall'attore con la comunicazione del 31.7.2020) o, quanto meno, ulteriori proroghe del termine per la conclusione del contratto definitivo; - di non essere pertanto incorso in alcun inadempimento rispetto agli obblighi assunti con il contratto preliminare, essendo intervenuta una causa di forza maggiore; - che anche la Corte di Cassazione, nella relazione tematica n. 56 dell'8.7.2020, aveva espresso parere favorevole alla rinegoziazione quale soluzione ottimale per il riequilibrio dei rapporti commerciali a seguito della pandemia, sancendo l'esistenza di un dovere di rinegoziazione in capo alla parte avvantaggiata, basato sul principio di buona fede oggettiva ex artt. 1175 e 1375 c.c.; il che portava anche ad escludere che la parte adempiente potesse avvalersi di rimedi risolutori fondati sull'inadempimento della controparte; - che, inoltre, l'attore, avendo tollerato il differimento dei termini di pagamento e di stipulazione del definitivo, aveva sostanzialmente rinunciato ad avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dal contratto, divenuta pertanto inefficace; - che il termine di stipula del definitivo, essendo stato prorogato per ben sei anni, non aveva comunque natura essenziale; - che il ### nel corso degli anni, aveva compiuto rilevanti lavori di riqualificazione e

ristrutturazione dell'immobile, a sua cura e spese, ed aveva inoltre ottenuto condoni a titolo oneroso; - che lo stabile condominiale, di cui l'immobile in questione faceva parte, aveva poi recentemente manifestato la presenza di gravi fessurazioni sulle pareti sia interne che esterne, tant'è che l'amministratore di condominio, mettendo la questione all'ordine del giorno dell'assemblea del 9.11.2021, aveva ravvisato la necessità di incaricare un tecnico per verificare la staticità della struttura dell'intero stabile; - che, attesa la presenza dei suddetti vizi, il convenuto aveva diritto ad una riduzione del prezzo di vendita dell'immobile; - che, in ogni caso e sin dall'inizio, il prezzo di vendita era di gran lunga superiore (circa la metà) rispetto al valore reale dell'immobile, come confermato dalla perizia richiesta dall'istituto bancario che avrebbe dovuto rilasciare il mutuo; - che il contratto di comodato stipulato dalle parti era autonomo rispetto al preliminare di vendita ed a titolo oneroso, in quanto lo stesso ### aveva versato per anni tutte le imposte relative all'immobile (quali ###, nonché sostenuto ogni altra spesa ordinaria e straordinaria, sempre su autorizzazione espressa del ### e con l'intesa che il bene sarebbe poi divenuto di proprietà del ### - che l'attore non aveva pertanto diritto ad ottenere alcunché a titolo di occupazione senza titolo dell'immobile.

1.3. Assegnati i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c., rigettata l'istanza di CTU formulata da parte convenuta e dichiarata l'interruzione del giudizio per intervenuto decesso dell'attore, la causa, ritualmente riassunta da ### in qualità di figlio e unico erede di ### è stata poi assunta in decisione sulla base delle conclusioni sopra trascritte, con termini ex art. 190, comma 1, c.p.c. per il deposito degli scritti conclusionali.

2. La domanda di risoluzione proposta dall'attore deve essere accolta.

2.1. ### ha chiesto l'accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto preliminare, ai sensi dell'art. 1456 c.c., in forza della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 6 del contratto preliminare.

La clausola cui si fa riferimento è del seguente tenore letterale: "Le parti espressamente concordano che il sig. ### ai sensi e per gli effetti dell'art. 1186 del cod. civ. nel caso di mancato pagamento nel termine stabilito nel precedente art. 3 e art. 4 della presente scrittura comporterà la decadenza dal termine concesso e il sig. ### potrà pretendere che entro sessanta giorni dalla scadenza del termine venga versato l'intero prezzo residuo con la sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita ed il pagamento dell'intero residuo prezzo. Nel caso in cui entro detto termine di sessanta giorni la ### promissaria acquirente non dovesse adempiere il presente contratto preliminare, sia il presente preliminare e sia il contratto di comodato si intendono risolti di diritto ex art. 1456 c.c. del cod. civ. e la ### promissaria acquirente dovrà rilasciare l'immobile libero da persone e cose nella piena disponibilità della parte promittente venditrice, la quale a sua volta avrà diritto di incamerare tutte le somme fino a quel momento versate dalla parte promissaria acquirente".

Contestualmente, l'attore ha quindi domandato di essere autorizzato a trattenere le somme già ricevute a titolo di caparra confirmatoria.

Si è così avvalso della ulteriore facoltà riconosciutagli dalla predetta clausola, la quale, sul punto, ricalca la previsione dell'art. 1385, comma 2, c.c. ("Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra"). ###à della contestuale proposizione delle due domande (accertamento della risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. e accertamento del diritto alla ritenzione della caparra) deriva dunque dalla espressa pattuizione delle parti, prima ancora che dalla generale compatibilità fra le domande stesse (in tema v. fra le altre 14017/2017, secondo cui il verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del contratto di diritto non preclude alla parte adempiente di esercitare anche il recesso ex art. 1385, comma 2, c.c. ed il conseguente diritto al trattenimento della caparra o alla restituzione del doppio della stessa).

2.2. Le risultanze acquisite danno prova della ricorrenza dei presupposti applicativi della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 6 del contratto preliminare.

Costituiscono, infatti, elementi di fatto pacifici e comunque documentati (v. documentazione allegata all'atto di citazione e doc. 5 del fascicolo di parte convenuta): - il contenuto del contratto preliminare del 7.7.2014, costituente titolo da cui derivano le obbligazioni di cui l'attore ha lamentato l'inadempimento (e dunque, in particolare, quella di corrispondere il saldo del prezzo pattuito e di prestare il consenso alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita) e che conferma sia la pattuizione della clausola risolutiva espressa di cui lo stesso attore invoca l'applicazione (v. art. 6), sia l'avvenuta corresponsione, da parte del convenuto ed in favore dell'attore stesso, dell'importo di euro 10.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, da imputare in conto prezzo al momento della stipula del contratto definitivo; - il contenuto del contratto di comodato collegato al preliminare, in forza del quale il convenuto ha continuato a disporre dell'immobile, già dal medesimo condotto in locazione giusto contratto del 19.2.2002, cessato in data ###; tale collegamento tra i due negozi emerge in modo chiaro, oltre che dalla contestuale conclusione dei due contratti e dalla coincidenza tra il termine stabilito per la conclusione del definitivo (30.12.2015) e la durata del comodato (dal 7.7.2014 al 30.12.2015), dall'espresso richiamo al contratto di comodato contenuto nella premessa del preliminare ("[...] ### ha manifestato l'intento di acquistare l'immobile sopra descritto a condizione che gli venga concesso un ragionevole lasso di tempo per il pagamento del prezzo e quindi la possibilità della concessione in comodato dell'immobile sino alla data della sottoscrizione dell'atto notarile definitivo ovvero, nel caso di risoluzione del presente atto a prescindere dall'imputabilità, sino alla data di risoluzione medesima"), nell'art. 5 del preliminare stesso ("In dipendenza di quanto precede le ### stipuleranno un contratto di comodato [...]") e nelle successive scritture private modificative del 29.9.2015, del 21.2.2017 e del 18.7.2018, nelle quali, fra l'altro, era stato previsto che la data di scadenza del contratto di comodato coincidesse, di volta in volta, con quella nuova del definitivo di compravendita ([...] Si chiede altresì che la scadenza del contratto di comodato [...], essendo condizionato e dipendente dal preliminare di compravendita, sia prorogata al

[...]); - il contenuto delle scritture private, stipulate in data ###, 21.2.2017 e 18.7.2018, con cui le parti hanno modificato, fra l'altro, sia i termini di pagamento del saldo del prezzo di vendita che il termine di stipulazione del contratto definitivo di compravendita originariamente stabiliti dalle parti agli artt. 3 e 4 del preliminare medesimo, i quali prevedevano testualmente: art. 3: "[...] €. 290.000,00 [...] da imputarsi in conto prezzo al momento del rogito, verranno versati liberamente, ma con un minimo di almeno €. 6.000,00 [...] con cadenza mensile ad iniziare da agosto 2014 ed entro e non oltre il 30 settembre 2015 (...) €. 1550.000,00 [...] verranno pagati dalla ### alla ### entro e non oltre il ###"; art. 4: "### pubblico di compravendita dovrà essere stipulato, con il magistero del ### prescelto dalla ### entro e non oltre il termine del 30 dicembre 2015 e comunque a totale pagamento del prezzo pattuito già avvenuto.

Detto termine è da intendersi, per volontà espressa, essenziale per entrambe le ### [...]); più precisamente, la scrittura privata datata 18.7.2018 ha, da ultimo, previsto la data del 31.3.2020 quale termine entro cui dover effettuare le due tranches di pagamento del saldo prezzo e quindi entro cui dover stipulare altresì il definitivo, con contestuale corrispondente proroga del collegato contratto di comodato, prevedendo, in ragione di dette proroghe, un prezzo di vendita maggiore, pari ad euro 1.885.000,00 (v. doc. 2 del fascicolo di parte convenuta); - la corresponsione da parte del convenuto della complessiva somma di euro 448.500,00, a titolo di caparra confirmatoria; - il mancato pagamento da parte del convenuto dell'importo residuo dovuto, pari ad euro 1.436,500,00, dovuto a titolo di saldo del prezzo di vendita entro il termine del 31.3.2020; - la missiva di contestazione dell'inadempimento del convenuto, datata 28.1.2021, con cui l'attore aveva proposto, in via conciliativa, i termini del 28.2.2021 e del 1° settembre 2021 entro cui effettuare rispettivamente i predetti pagamenti, pena l'instaurazione della presente azione giudiziaria; - la perdurante occupazione dell'immobile da parte del convenuto.

2.3. E' peraltro irrilevante che l'odierno attore abbia in passato accordato al convenuto proroghe dei termini di pagamento o che,

fra le parti, siano intervenute trattative successivamente alla scadenza del termine da ultimo pattuito.

Come infatti in più occasioni affermato dalla giurisprudenza di legittimità (v.

Cass. 14195/2022 e Cass. 24564/2013), in tema di clausola risolutiva espressa, la tolleranza della parte creditrice non comporta la eliminazione della clausola, né determina la tacita rinuncia ad avvalersene, qualora la stessa parte creditrice, contestualmente o successivamente all'atto di tolleranza, manifesti l'intenzione di volersene avvalere in caso di ulteriore protrazione dell'inadempimento, in quanto con tale manifestazione di volontà, che non richiede forme rituali e può desumersi per fatti concludenti, il creditore comunque richiama il debitore all'esatto adempimento delle proprie obbligazioni.

2.4. Il convenuto, a fronte dell'eccezione di inadempimento sollevata dall'attore e pur essendo di ciò onerato ai sensi dell'art. 2697 c.c. (trattandosi di prova del fatto estintivo dell'obbligazione), non ha allegato, ancor prima che provato, di avere integralmente e tempestivamente effettuato i pagamenti dovuti (ed in particolare quelli aventi ad oggetto le rate previste dall'art. 3, lett. b) e c) del preliminare, come modificate, da ultimo, dalla scrittura privata del 18.7.2018) e di essersi quindi posto nella condizione di adempiere anche all'obbligo di concludere il definitivo entro i termini concordati.

2.5. Il convenuto non ha d'altra parte neanche dimostrato la ricorrenza dell'ulteriore fatto modificativo addotto al fine di negare l'imputabilità del proprio inadempimento, ossia del fatto che il mancato rispetto delle obbligazioni assunte con il preliminare sia stato determinato dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica adottate al tempo dal ### Né, tantomeno, le circostanze prospettate dal convenuto potevano e possono fondare il diritto dello stesso ad ottenere una riduzione del prezzo pattuito e quindi giustificare, sotto questo diverso profilo, il rifiuto di corrispondere il prezzo pattuito.

2.6. Sul punto, va brevemente premesso che la causa non imputabile dell'inadempimento, della prova della quale il debitore è onerato, è costituita non già da ogni fattore estraneo al debitore

che lo abbia posto nell'impossibilità di adempiere in modo esatto e tempestivo, bensì solamente da quei fattori che, da un canto, non siano riconducibili a difetto della diligenza che il debitore stesso è tenuto ad osservare per porsi nelle condizioni di poter adempiere, e, d'altro canto, siano tali che alle relative conseguenze il debitore non possa con eguale diligenza porre riparo (v. fra le altre Cass. 15712/2002).

La sopravvenuta impossibilità definitiva della prestazione, derivante da causa non imputabile al debitore, estingue l'obbligazione posta a suo carico (v. art. 1256, comma 1, c.c.). Condizione questa che deve intendersi realizzata (v. Cass. 26958/2007) non solo nel caso in cui sia divenuta impossibile l'esecuzione della prestazione del debitore, ma anche nel caso in cui sia divenuta impossibile l'utilizzazione della prestazione della controparte, quando tale impossibilità sia comunque non imputabile al creditore e il suo interesse a riceverla sia venuto meno, verificandosi in tal caso la sopravvenuta irrealizzabilità della finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto e la conseguente estinzione dell'obbligazione. ###à solo temporanea della prestazione (v. art. 1256, comma 2, c.c.) comporta, invece, la sola sospensione del contratto (per la cui ripresa non è necessaria una messa in mora; cfr. Cass. 8286/2024), a meno che detta impossibilità non perduri fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non possa più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non abbia più interesse a conseguirla, giustificando così, in questa diversa ipotesi, l'estinzione dell'obbligazione e dunque anche, nei contratti a prestazioni corrispettive, l'attivazione dei rimedi previsti (v. art. 1463 e ss. c.c.) per l'impossibilità totale e per quella parziale.

Per l'ipotesi di eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto, il legislatore (v. art. 1467 c.c.) attribuisce poi alla parte svantaggiata dalla sopravvenienza il potere di provocare la risoluzione del contratto, ma non anche quello di ottenerne il riequilibrio.

Questo potere è infatti attribuito solo alla controparte, la quale, a fronte dell'avversa domanda di risoluzione, può offrire di

modificarne equamente le condizioni (in tema, v. anche Cass. 2047/2018).

In questa prospettiva e con specifico riferimento alle disposizioni dettate dal legislatore a fronte della nota emergenza derivata dalla diffusione del ###19, la giurisprudenza di legittimità (v. Cass. 16113/2025) ha infatti avuto modo di chiarire che, in tema di contratti ad esecuzione continuata, periodica o differita, l'art. 91, comma 1, del d.l. n. 18 del 2020, conv. con modif. dalla l. n. 27 del 2020, (cd. decreto "###) assume rilievo ai fini del giudizio di imputabilità dell'inadempimento nelle fattispecie di responsabilità contrattuale - qualificando l'impedimento derivante dal rispetto delle misure anti ### come non prevedibile né superabile con la diligenza richiesta al debitore (che viene liberato dall'obbligo di risarcimento del danno) ed escludendo la legittimazione della controparte all'azione di risoluzione per inadempimento -, ma non fonda un diritto potestativo giudiziale di ottenere la riduzione della prestazione dovuta per effetto dell'incidenza su tali rapporti contrattuali delle suddette misure restrittive, in quanto, stante il principio di tipicità dei rimedi giudiziali potestativi diretti a suscitare sentenze di carattere costitutivo, un potere conservativo di riduzione ad equità della prestazione va riconosciuto alla parte eccessivamente onerata soltanto nell'ipotesi di contratto a titolo gratuito, mentre, al di fuori di tale ipotesi, la parte resta legittimata all'azione di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, a fronte del cui esercizio, peraltro, alla controparte che intenda evitare lo scioglimento del rapporto contrattuale spetta un diritto potestativo di rettifica avente ad oggetto la riconduzione ad equità non già della singola prestazione ma, più in generale, del contenuto del contratto.

E' poi pur vero che la clausola generale dettata dall'art. 1375 c.c. impone alle parti di eseguire il contratto secondo buona fede. Con la conseguenza che, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali e da quanto espressamente stabilito da singole disposizioni di legge di agire, ciascuna parte è tenuta ad agire in modo da preservare gli interessi dell'altra e a tollerare se del caso anche l'altrui inadempimento, sempre che ciò non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse.

La stessa giurisprudenza di legittimità sopra citata (v. ancora Cass. 16113/2025) ha tuttavia anche precisato che neanche il principio di buona fede attribuisce alle parti contrattuali un diritto potestativo di ottenere (e, correlativamente, una soggezione a subire) una rettifica del contenuto del contratto e una modifica della prestazione.

2.7. Ciò premesso, va innanzitutto escluso che il convenuto, nella sua qualità di promissario acquirente, avesse ed abbia diritto ad ottenere una riduzione del prezzo di vendita in ragione di quanto prospettato in ordine al sopravvenire dell'emergenza epidemiologica da ###19.

Come anticipato, il rimedio in questione non rientra neanche fra quelli astrattamente previsti in caso di impossibilità temporanea o comunque di eccessiva onerosità sopravvenuta. 2.8. E' poi infondata la pretesa del convenuto di ottenere una riduzione del prezzo in ragione, per un verso, di interventi di riqualificazione, ristrutturazione e regolarizzazione edilizia ### effettuati, nel corso degli anni, nell'immobile promesso in vendita e, per altro verso, di vizi della cosa promessa in vendita (gravi fessurazioni sulle pareti sia interne che esterne).

Le predette allegazioni sono infatti del tutto generiche e comunque prive di adeguato riscontro probatorio.

Dalla perizia di parte prodotta da parte convenuta (doc. 6 allegato alla memoria ex art. 183, comma 6, n. 2 c.p.c.) si evince al più l'esecuzione di alcuni interventi di consolidamento, risalenti all'anno 1997 e dunque antecedenti non solo ai contratti per cui è causa, ma anche al precedente contratto di locazione ad uso commerciale concluso dalle parti nel 2002. Il che induce a ritenere che si tratti di fatti riconducibili ai pregressi rapporti contrattuali e già ampiamente valutati e regolamentati dalle parti nell'ambito degli stessi.

Dei predetti interventi, peraltro, non è neanche precisata la portata in termini di spesa sostenuta.

Anche a voler attribuire alla perizia di parte (non confermata in sede testimoniale) una sia pure limitata valenza probatoria (in tema v. fra le altre Cass. 5667/2025, secondo cui la perizia stragiudiziale non ha valore di prova nemmeno rispetto ai fatti che

il consulente asserisce di aver accertato, ma solo di indizio, al pari di ogni documento proveniente da un terzo, con la conseguenza che la valutazione della stessa è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito che, peraltro, non è obbligato in nessun caso a tenerne conto), la stessa non consente quindi di supportare l'assunto del convenuto, secondo cui, per effetto dei passati interventi e del sostenimento delle relative spese, il medesimo avrebbe maturato dei crediti nei confronti dell'attore.

E' inoltre rimasta del tutto indimostrata l'affermazione secondo cui l'immobile promesso in vendita presenterebbe dei vizi tali da giustificare una riduzione del prezzo pattuito con il preliminare.

E' infatti opportuno ricordare che, in materia di garanzia per i vizi della cosa venduta di cui all'articolo 1490 c.c. (garanzia accordata anche al promissario acquirente), il compratore che esercita l'azione di riduzione del prezzo di cui all'articolo 1492 c.c. è gravato dell'onere di offrire la prova dell'esistenza dei vizi (Cass. S.U. 11748/2019) e dunque anche della esatta consistenza e delle caratteristiche degli stessi.

Con specifico riferimento all'ipotesi di vendita di un bene appartenente a un edificio condominiale di risalente costruzione, la giurisprudenza ha peraltro anche avuto modo di precisare che i difetti materiali conseguenti al concreto ed accertato stato di vetustà ovvero al tempo di realizzazione delle tecniche costruttive utilizzate, non integrano un vizio rilevante ai fini previsti dall'art. 1490 c.c., essendo la garanzia in esame esclusa tutte le volte in cui, a norma dell'art. 1491 c.c., il vizio era facilmente riconoscibile, salvo che, in quest'ultimo caso, il venditore abbia dichiarato che la cosa era immune da vizi (cfr. Cass. 24343/2017).

Nella specie ed a fronte di un immobile di costruzione evidentemente risalente (come desumibile, oltre che dalla zona di ubicazione dello stesso, in pieno centro storico, dalle immagini allegate alla perizia di parte), le allegazioni del convenuto sono quindi già di per sé insufficienti a dare evidenza di vizi incompatibili con la vetustà dell'immobile o comunque non conoscibili.

La già menzionata perizia di parte fa infatti emergere la pregressa conoscenza, da parte del promissario acquirente, delle condizioni strutturali dell'immobile.

La sola convocazione dell'assemblea condominiale per il giorno 24.11.2021 (doc. 5 del fascicolo di parte convenuta), in quanto unicamente finalizzata a verificare le condizioni per disporre una verifica strutturale dell'intero edificio, nulla aggiunge - in difetto peraltro anche della prova di quanto poi deliberato dall'assemblea stessa - in ordine all'effettiva esistenza di eventuali criticità strutturali del bene promesso in vendita e, ancor meno, in ordine alla loro eventuale incompatibilità con il fisiologico stato ricollegabile alla vetustà del bene.

La mancanza di allegazione specifica e prova di questi elementi comporta anche che la CTU richiesta da parte convenuta si presenti esplorativa e quindi inammissibile (in tema v. Cass. ###/2017, secondo cui la consulenza tecnica d'ufficio non è mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze. Con la conseguenza che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati). 2.9. Va inoltre escluso che l'emergenza sanitaria da ###19 abbia comunque giustificato l'inadempimento del convenuto, in quanto concretizzatosi a fronte di una prestazione della controparte, sia pure solo temporaneamente, non utilizzabile.

Il convenuto non ha infatti specificamente allegato e provato quale sia stato, con esattezza, il periodo in cui l'attività dallo stesso gestita sia stata impedita e quindi in che modo i provvedimenti di contenimento dell'epidemia da ###19 abbiano in concreto inciso sull'attività economica in svolgimento nell'immobile promesso in vendita. Né è stato in alcun modo documentato che i periodi di chiusura dell'esercizio commerciale imposti dai provvedimenti emergenziali abbiano impattato in modo duraturo e significativo sulla capacità di produrre ricavi o comunque sulla capacità di affrontare l'esborso programmato con la stipula del preliminare o, ancora, sulla prevista redditività dell'esborso stesso (quest'ultima

da valutare evidentemente sul medio e lungo periodo, tenuto conto della natura dell'affare).

Il dato temporale induce poi, ulteriormente, a negare che l'inadempimento sia causalmente riconducibile alla causa di forza maggiore invocata dal convenuto.

A fronte dell'impegno a corrispondere entro il ### l'ingente somma complessiva di euro 1.436,000,00, con impegno assunto fin dal 18.7.2018 (data dell'ultima proroga pattuita), non si può infatti ritenere che il limitato periodo di tempo in cui le attività commerciali sono rimaste chiuse nel mese di marzo del 2020 abbia inciso in maniera significativa sulla possibilità del convenuto di adempiere tempestivamente alla predetta obbligazione. Non è stata infatti data alcuna evidenza del fatto che il convenuto (tramite risorse proprie o facendo ricorso a finanziamenti) avesse all'epoca predisposto i mezzi necessari ad adempiere.

Né d'altra parte si può trascurare che, pur avendo l'attore tollerato il ritardo per quasi un anno (condotta questa che, peraltro, consente di escludere che la condotta dello stesso attore possa essere stata contraria a buona fede), detto inadempimento è proseguito non solo quando l'attore stesso, con la missiva del 28.1.2021, ha intimato l'adempimento per la fine del mese successivo (ossia entro il ###), ma anche fino alla fine del mese di aprile dello stesso anno, quando l'attore ha poi introdotto il presente giudizio. E ciò nonostante la fase più acuta della pandemia fosse ormai stata superata e fosse quindi in previsione (v. anche D.L. 22 aprile 2021, n. 52, recante "### urgenti per la graduale ripresa delle attività economiche e sociali nel rispetto delle esigenze di contenimento della diffusione dell'epidemia da ###19", poi convertito, con modificazioni dalla L. 17 giugno 2021, n. 87) un graduale ritorno al normale esercizio delle attività commerciali. ### si è quindi protratto, in ogni caso, oltre il limite temporale entro cui gli effetti della pandemia avrebbero potuto essere valutati quale causa, sia pure temporanea, di impossibilità della prestazione.

2.10. Accertata l'esistenza di un inadempimento imputabile, la pattuizione della clausola risolutiva espressa rende irrilevante (cfr. fra le altre Cass. 10935/2003) ogni indagine in ordine all'importanza dell'inadempimento.

2.11. Avendo l'attore

dichiarato, con l'introduzione del giudizio, di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 6 del contratto preliminare, va quindi dichiarata l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare e del collegato contratto di comodato a far data dalla notifica dell'atto di citazione. 3. Le ragioni poste a base dell'accoglimento della domanda di risoluzione dell'attore giustificano quindi anche il rigetto delle contrapposte domande formulate dal convenuto. 4. Sempre sulla sorta delle considerazioni che precedono e tenuto conto, in particolare, della già richiamata previsione dell'art. 6 del contratto preliminare, deve poi essere accolta anche la domanda con cui l'attore ha chiesto di accertare il proprio diritto a trattenere le somme già ricevute dal convenuto in esecuzione del contratto preliminare e dunque, per quanto già rilevato, l'importo di euro 448.500,00. 5. Essendo divenuta priva di titolo la detenzione dell'immobile, da parte del convenuto, va inoltre accolta la domanda con cui l'attore ha chiesto la condanna dello stesso convenuto all'immediato rilascio dell'immobile oggetto del contratto di comodato. 6. Merita accoglimento, infine, anche la domanda con cui l'attore ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento di una somma di denaro a titolo di indennità di occupazione.

Al riguardo valgono infatti le seguenti ulteriori considerazioni. 6.1. Come affermato dalla giurisprudenza di legittimità (v. Cass. 19403/2016), la somma di denaro che, all'atto della conclusione di un contratto preliminare di compravendita, il promissario acquirente consegna al promittente venditore a titolo di caparra confirmatoria, assolve la funzione, in caso di successiva risoluzione del contratto per inadempimento, di preventiva liquidazione del danno per il mancato pagamento del prezzo, mentre il danno da illegittima occupazione dell'immobile, frattanto consegnato al promissario, discendendo da un distinto fatto illecito, costituito dal mancato rilascio del bene dopo il recesso dal contratto del promittente, legittima quest'ultimo a richiedere un autonomo risarcimento. Con la conseguenza che il promittente venditore ha diritto non solo a recedere dal contratto e ad incamerare la caparra, ma anche ad ottenere dal promissario acquirente inadempiente il pagamento dell'indennità di occupazione dalla data

di immissione dello stesso nella detenzione del bene sino al momento della restituzione, attesa l'efficacia retroattiva del recesso tra le parti. 6.2. Le Sezioni Unite (v. Cass. S.U. ###/2022) hanno inoltre di recente chiarito che il danno emergente da mancato godimento può essere liquidato secondo il criterio del valore locativo. In caso di occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, se il danno da perdita subita di cui il proprietario chiede il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è infatti liquidabile dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato.

6.3. Nella specie, tale valore va individuato in euro 4.250,00 mensili (somma già rivalutata), tenuto conto che il convenuto non ha contestato la corrispondenza dei valori indicati dall'attore a quelli effettivamente risultanti dalle quotazioni ### né ha dato dimostrazione della ricorrenza di peculiarità dell'immobile tali da giustificare un discostamento dalle stesse. Considerato anche che l'occupazione senza titolo deve intendersi iniziata dal momento in cui l'attore, con l'introduzione del giudizio, ha dichiarato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa e quindi a partire da inizio maggio 2021, l'ammontare dell'importo che il convenuto deve essere condannato a corrispondere in favore dell'attore, a titolo risarcitorio, è dunque allo stato pari ad euro 267.750,00 (euro 4.250,00 moltiplicati per n. 63 mensilità), importo già espresso in valori monetari attuali.

6.4. Gli interessi sono dovuti nei limiti che seguono.

E' noto che, in materia di debiti di valore, i cd. interessi compensativi – interessi in senso improprio – sono strumento di commisurazione del lucro cessante patito dal danneggiato per effetto della ritardata percezione del risarcimento immediatamente dovuto, in ragione della mora ex re di cui all'art. 1219, comma 2, n. 1 c.c..

Tuttavia, come imposto dai principi generali, ai fini del relativo riconoscimento è necessario che vi sia la specifica allegazione e la prova, anche solo tramite elementi presuntivi, che tale tipo di pregiudizio vi sia stato (cfr. Cass. 18564/2018).

La considerazione che l'attore non ha allegato e provato di aver subito un particolare pregiudizio economico dalla ritardata percezione della stessa, induce quindi a negare il riconoscimento degli interessi cd. compensativi.

Sono invece dovuti, sul predetto importo di euro 267.750,00, gli interessi in misura legale, con la maggiorazione di cui all'art. 1284, comma 4, c.c., con decorrenza dalla pubblicazione della presente sentenza, giacché per effetto della liquidazione il debito di valore si converte in debito di valuta, con conseguente applicazione dell'art. 1224, comma 1, c.c.. 7. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano, nel complessivo importo indicato nel dispositivo, facendo applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014, come modificati dal D.M. 147/2022 (valore della controversia ricompreso nello scaglione da euro 520.000,00 a euro 1.000.000,00, ai sensi dell'art. 10, comma 2, c.p.c. ed in ragione del valore complessivo delle domande proposte dall'attore; medi per le fasi di studio, introduzione e decisione, minimi per la fase istruttoria, attesa la limitata attività difensiva resasi necessaria nella predetta fase).

P.Q.M.

il Tribunale in composizione monocratica, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando, così provvede: 1) dichiara la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. e a far data dal 20.4.2021, del contratto preliminare di compravendita stipulato tra ### e ### in data ### e del collegato contratto di comodato stipulato, in pari data, dagli stessi ### e ### 2) accerta il diritto di ### quale erede di ### di trattenere l'importo di euro 448.500,00, già ricevuto in esecuzione del predetto contratto preliminare; 3) condanna ### all'immediato rilascio, in favore di ### e libero da persone o cose, dell'immobile oggetto dei predetti contratti collegati e così individuato: unità immobiliare sita in ### via dei ### n. 1, 3 e 5, censita al catasto fabbricati del Comune di ### al (...), subalterno 1; 4) condanna ### al pagamento, in favore di ### quale erede di ### dell'importo di euro 267.750,00, oltre interessi nella misura di cui all'art. 1284, comma 4, c.c., dalla data di pubblicazione della presente sentenza al saldo effettivo; 5) rigetta

le domande proposte da ### 6) condanna ### al rimborso, in favore di ### quale erede di ### delle spese di lite, che si liquidano in euro 22.426,00 per compenso professionale ed euro 545,00 per esborsi, oltre spese generali nella misura del 15% e oltre CPA e IVA come per legge.