

N. SENT
N. RGAC
N. CRON



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Roma - Decima Sezione Civile, in persona del dott. Francesco Remo Scerrato,
in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 43593 Ruolo Generale dell'anno 2021,
trattenuta in decisione all'udienza del 20 novembre 2024, vertente

TRA

[REDACTED] ([REDACTED]); con sede legale a [REDACTED], in
persona del legale rappresentante,
elettivamente domiciliata a [REDACTED] presso lo studio dell'avv.to
[REDACTED], che la rappresenta e difende in forza di procura speciale allegata all'atto di
citazione,

ATTRICE

E

[REDACTED] ([REDACTED]), con sede legale a [REDACTED], in
personale del legale rappresentante *pro tempore*,

[REDACTED] ([REDACTED]), residente in [REDACTED]
[REDACTED],

[REDACTED] ([REDACTED]), residente a [REDACTED]
[REDACTED],

[REDACTED] ([REDACTED]); residente ad [REDACTED]
[REDACTED] e

[REDACTED] ([REDACTED]), residente a [REDACTED]
[REDACTED],



elettivamente domiciliati a [REDACTED] presso lo studio dell'avv.to [REDACTED], che li rappresenta e difende in forza di procure speciali, allegate alla comparsa di risposta a seguito di riassunzione,

CONVENUTI

E

[REDACTED],
[REDACTED] e
[REDACTED] tutti in qualità di eredi di [REDACTED]
[REDACTED],

CONVENUTI CONTUMACI

OGGETTO: recesso da contratto preliminare di compravendita con richiesta di restituzione del doppio della caparra.

CONCLUSIONI:

per parte attrice (verbale dell'udienza di p.c.): "... l'avv.to [REDACTED] preliminarmente insiste per l'ammissione delle prove articolate nella memoria ex art. 183 6 n. 2 c.p.c. nonché per l'espletamento della richiesta ctu; in subordine insiste per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate nell'atto di citazione ...";

per parte convenuta (verbale dell'udienza di p.c.): "... l'avv.to [REDACTED] si oppone alle istanze istruttorie avversarie e in ogni caso insiste per l'ammissione delle prove articolate nella propria memoria ex art. 183 6 n. 2 c.p.c.; in subordine precisa le conclusioni, riportandosi a quelle rassegnate nella comparsa di risposta a seguito di riassunzione ...".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato alla convenuta [REDACTED] e ai convenuti [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], l'attrice [REDACTED] allegava che con contratto preliminare di compravendita, stipulato in data 6/8/2018 dinanzi al notaio dott. [REDACTED] [REDACTED] (rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] e debitamente registrato e trascritto, si era obbligata ad acquistare e i convenuti si erano obbligati a vendere: A) un appezzamento di terreno dell'estensione catastale di mq [REDACTED] sito nel Comune di [REDACTED], censito al [REDACTED] (n. [REDACTED] di [REDACTED] n. [REDACTED]) i diritti edificatori su detto terreno, per complessivi [REDACTED] il tutto, meglio identificato come [REDACTED] al prezzo complessivo di [REDACTED] per il diritto di proprietà del terreno ed [REDACTED] per i diritti edificatori; che aveva corrisposto ai promittenti venditori



la somma complessiva di € 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria; che il termine per il rogito era stato ricollegato a tutta una serie di circostanze o proroghe, con termine finale, in ogni caso, fissato al 15/10/2020; che l'oggetto principale e prevalente del contratto era pertanto rappresentato dai diritti edificatori, come risultava dalla relativa quota (98%) del prezzo, e quindi dalla possibilità di edificare unità immobiliari da rivendere, coerentemente con l'oggetto dell'attività di essa attrice; che prima della stipula del contratto preliminare i promissari venditori, per il tramite del geometra [REDACTED] quale loro procuratore speciale, avevano fornito ad essa attrice due schede tecniche - informative, contenenti una proiezione analitica delle ipotesi edificatorie sul terreno in questione e del relativo valore commerciale, il tutto come meglio riportato in citazione; che peraltro nelle more tra il preliminare e il definitivo essa attrice, a ciò abilitata in base al contratto stipulato, per il tramite del proprio progettista nominato, arch. [REDACTED], aveva presentato il progetto presso la competente amministrazione comunale; che peraltro, in sede progettuale e di incontri e colloqui con i tecnici comunali, era emersa una circostanza ostativa al buon esito del progetto e, dunque, alla possibilità di sfruttare i [REDACTED] mc di diritti edificatori; che infatti si era appreso che sul [REDACTED] avevano -ed hanno- diritto di atterrare anche i diritti edificatori di soggetti terzi (sette per la precisione), per complessivi mc [REDACTED]; che tale circostanza era stata del tutto omessa da parte dei promittenti venditori; che al riguardo i terzi, titolari di detti diritti edificatori, potevano, alternativamente: A) vendere ad essa attrice, intervenendo al rogito notarile; B) rinunciare con atto pubblico a far atterrare sul terreno in esame i propri diritti edificatori; C) rinunciare espressamente a favore di essa attrice, intervenendo al rogito notarile; che all'interno del preliminare vi era anche un secondo preliminare, in forza del quale alcuni di tali terzi, ma non tutti, anche non proprietari del terreno, ma titolari dei soli diritti edificatori, erano intervenuti promettendo di vendere ad essa attrice diritti per mc [REDACTED]; che per il tramite del progettista nominato (arch. [REDACTED]) aveva inoltrato ai convenuti apposita nota mail del 12/10/2020, con la quale, visto l'approssimarsi della data per il rogito (15/10/2020), era stato chiesto di far pervenire in originale le rinunzie degli ulteriori soggetti terzi (persone fisiche e giuridiche), aventi diritto all'edificazione sul lotto [REDACTED] che il termine finale per il rogito era spirato senza che i convenuti avessero fornito alcuna indicazione, per cui non si era dato corso al rogito; che le parti convenute, tramite il predetto procuratore speciale, avevano fatto pervenire una sorta di giustificazione con un 'rimedio postumo', non soddisfacente, come meglio indicato in citazione; che pertanto sul lotto 100/B atterravano o potevano atterrare, salvo rinuncia formale o vendita dei diritti ad essa attrice,



ulteriori diritti di terzi, di cui era stata omessa l'indicazione in sede di contratto preliminare, con conseguente ostacolo all'approvazione del progetto edilizio, presentato sulla falsa riga delle richiamate schede di presentazione del geom. [REDACTED], prodromiche alla volontà a contrarre; che, stante l'impossibilità di arrivare ad un accordo, si era reso necessario agire ex art. 2932 c.c., con contestuale domanda di riduzione del prezzo pattuito, il tutto come meglio argomentato in citazione. Tanto premesso, l'attrice instava per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate nell'atto di citazione nei seguenti termini: "Voglia codesto On. Giudice adito, in accoglimento dei suesposti motivi in fatto ed in diritto, ogni contraria domanda, istanza ed eccezione disattesa, così provvedere: per i motivi di cui ai superiori paragrafi tutti accertare e dichiarare che le parti convenute tutte si sono rese inadempienti rispetto alle obbligazioni di cui al contratto preliminare di compravendita stipulato in data 6.08.2018, innanzi il Notaio Dott. [REDACTED], rubricato al repertorio n. [REDACTED], raccolta n. [REDACTED] e registrato, in data [REDACTED], al n. [REDACTED], serie IT presso il competente Ufficio Territoriale di [REDACTED] che le parti convenute tutte si sono rese inadempienti rispetto all'obbligo di concludere il contratto definitivo derivante dal succitato contratto preliminare; che l'attrice ha diritto ad ottenere la sentenza costitutiva di cui all'art. 2932 c.c., sussistendone tutti i presupposti in fatto ed in diritto; che il valore prezzo corrispettivo dei beni oggetto del contratto preliminare di cui è causa è, conseguentemente, inferiore rispetto a quello ivi pattuito, per tutti i motivi sopra meglio esposti; che la parte attrice ha diritto ad ottenere, altresì ed in via cumulativa, la riduzione del prezzo di acquisto da euro [REDACTED], oltre Iva per la [REDACTED], ad euro [REDACTED] oltre Iva per la [REDACTED] ovvero nella somma diversa e minore che si riterrà di giustizia, con ogni effetto e conseguenza di legge da ciò derivante; che l'attrice, detratte le caparre già versate per euro [REDACTED],00 ..., ha posto a disposizione la relativa somma residua a titolo di saldo prezzo, pari ad euro [REDACTED] ..., oltre IVA di legge per la [REDACTED]; (somma nuovamente offerta con il presente Atto di Citazione), conseguentemente visto il Contratto Preliminare innanzi al Notaio [REDACTED] per cui è causa, con ogni effetto e conseguenza di legge da ciò derivante e relativa statuizione di condanna, emettere sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., che tenga luogo del contratto di vendita non concluso, trasferendo, per l'effetto, alla [REDACTED] odierna attrice, la proprietà dei beni ivi previsti e precisamente: A. un appezzamento di terreno, dell'estensione catastale di mq. [REDACTED] sito nel Comune di [REDACTED], censito al Catasto Terreni come segue: [REDACTED]; B. i diritti edificatori su detto terreno, per complessivi mc. [REDACTED] ...; C. il tutto, meglio



identificato come Lotto 100/B; ordinando conseguentemente, al Conservatore dei Registri del Catasto Terreni la sua trascrizione ai sensi dell'art. 2652 n. 2, c.c. con esonero da ogni responsabilità; condannando le parti convenute tutte, in solido tra loro, al risarcimento dei danni patiti dall'attrice in conseguenza della ritardata consegna/disponibilità acquisto dei beni oggetto di giudizio, da quantificarsi in misura non inferiore ad euro 2.000,00 (duemila/00) per ogni mese di ritardo, ovvero alla somma maggiore o minore che sarà determinata dal Tribunale, a decorrere della notifica dell'atto di citazione e fino a conclusione, considerando che l'attrice svolge attività d'impresa e che il ritardo impedisce sia l'edificazione, sia la vendita dei futuri e *costruendi* immobili a terzi. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, oltre al rimborso delle spese generali al 15%".

Con decreto del 5/8/2021 ex art. 168 *bis*, comma 5, c.p.c., era disposto il differimento dell'udienza di prima comparizione dal 5/11/2021, indicata in citazione, al 16/11/2021.

[illegible]

della Convenzione edilizia "██████████" a rogito del notaio ██████████ in data 21/12 2005 (rep. n. ██████████; debitamente registrata e trascritta in data 12/1 2006 al n. ██████████ di formalità) in favore del Comune di Roma, successivamente rettificata con atto a rogito del notaio Giovanni ██████████ in data 24/6 2010 (rep. n. 44690, registrata e trascritta in data 13/7 2010 al n. 49766 di formalità), relativamente ai terreni siti a ██████████ il tutto come meglio indicato in comparsa con riferimento alle singole quote dei promittenti venditori; che il prezzo era stato concordato in ██████████, di cui ██████████ per la proprietà del terreno e i restanti € ██████████ per i diritti edificatori, dando contestualmente atto del versamento da parte di ██████████ della somma di € ██████████ a titolo di caparra confirmatoria e dell'impegno della promissaria acquirente al versamento di ██████████ a titolo di caparra confirmatoria entro il 24/8 2018; che la parte residua del prezzo sarebbe stata versata al momento della stipula del contratto definitivo, fissata entro e non oltre il 15/10 2020; che all'art. 5 la promissaria acquirente aveva indicato che l'acquisto era per realizzare sul terreno delle unità immobiliari, come da progetto che si obbligava a presentare al Comune ██████████ entro e non oltre il 30/9 2018 a proprie spese; che in pari data (6/8 2018) ██████████ per la quota di 36/216, ██████████, ██████████, ██████████, quali eredi di ██████████, per la quota di 9/216 ciascuno, ██████████ per la quota di 24/216, ██████████ e ██████████ per una quota di 12/216 ciascuno, ██████████ e ██████████ per la quota di 36/216 ciascuno, ██████████, ██████████ per la quota di 8/216 ciascuno, e quindi per l'intero tra loro, avevano promesso di vendere all'attrice i diritti edificatori pari a ██████████ mc da utilizzare sul predetto terreno di mq ██████████ oggetto del "primo" contratto preliminare; che tra i due contratti sussisteva, per espressa previsione contrattuale, un vincolo di interdipendenza; che pertanto l'oggetto della compravendita era costituito (a) sia dal terreno di circa ██████████ mq identificato nella convenzione urbanistica "██████████", stipulata dal ██████████ con il Comune ██████████, (b) sia dai diritti edificatori da utilizzare sul sopradescritto terreno per complessivi mc ██████████, di cui ██████████ mc oggetto del cd. "primo preliminare" e ██████████ mc oggetto del "secondo preliminare"; che la promissaria acquirente, intenzionata alla costruzione di unità residenziali e autorizzata alla presentazione del progetto edificatorio, era a conoscenza che i diritti edificatori discendevano dalla convenzione urbanistica ██████████, stipulata con il Comune ██████████, che con email del 12/10 2020, in data prossima alla scadenza del termine ultimo per la stipula del contratto definitivo, il tecnico



incaricato dall'attrice aveva contattato il geom. [REDACTED], rilevando la mancanza di documentazione attestante l'esistenza di diritti edificatori di terzi sul lotto 100/b e richiedendone l'invio in originale; che a tale richiesta aveva tempestivamente risposto il geom. [REDACTED], facendo presente, con email del 14/10/2020, che [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] non avevano partecipato alla Convenzione e che pertanto non erano titolari di alcun diritto di atterraggio sul lotto [REDACTED]; che contestualmente era stato inviato il verbale dell'assemblea del [REDACTED] del 28/11/2014; che lo stesso geom. [REDACTED] aveva inoltrato all'attrice la dichiarazione del 20/10/2020 di rinuncia all'atterraggio del diritto edificatorio nel lotto *de quo* da parte dell'unico soggetto legittimato, [REDACTED]; che, nonostante ciò, l'attrice, decorso inutilmente il termine per la stipula del contratto definitivo, aveva eccepito l'inadempimento agli obblighi contrattualmente assunti dai promittenti venditori per una presunta discrasia di cubatura tra quanto indicato all'art. 1 del contratto (mc [REDACTED]) e quanto rappresentato nelle schede tecniche fornite alla società in fase di trattative (mc [REDACTED]) e per avere essi promittenti venditori taciuto l'esistenza di diritti edificatori di terzi sul lotto 100/b, con la conseguenza che -a detta dell'odierna attrice- il lotto non era libero da pesi come promesso; che inoltre l'attrice aveva contestato una serie di violazioni, che avrebbero comportato una responsabilità a carico di essi promittenti venditori, e aveva chiesto che fossero fornite le liberatorie dei terzi aventi diritti edificatori sul lotto; che a mezzo pec del 26/11/2020 essi convenuti, per il tramite del proprio legale, avevano replicato alle contestazioni di parte attrice, come meglio indicato in comparsa di risposta; che pertanto, sussistendo le condizioni per procedere alla stipula del contratto definitivo, avevano invitato la promissaria acquirente ad indicare una data per la stipula del contratto definitivo; che senza esito erano state le trattative successive; che la domanda attrice era pertanto infondata, non sussistendo alcun inadempimento da parte di essi convenuti.

All'udienza di prima comparizione del 16/11/2021 erano presenti i procuratori delle parti, che insistevano nelle rispettive difese e contestavano quelle avversarie. Come risulta a verbale e per quanto qui di interesse, il procuratore di parte attrice aveva chiesto termine per esperire il tentativo di mediazione e nello stesso tempo aveva chiesto i termini ex art. 183/6 n. 1 c.p.c.. All'esito, rimessa al merito la decisione sulla sollevata eccezione di improcedibilità, erano assegnati i richiesti termini ex art. 183/6 c.p.c., con decorrenza differita, come richiesto dalle parti, dal 15/12/2021; era disposto rinvio all'udienza del 14/3/2022 per esame delle istanze istruttorie.



Con memoria ex art. 183/6 n. 1 c.p.c., depositata in data 12/1/2022, l'attrice modificava le conclusioni nei seguenti termini: "chiede a Codesto Ill.mo Tribunale di voler accogliere le seguenti conclusioni: Voglia codesto On. Giudice adito, in accoglimento dei su esposti motivi in fatto e in diritto, ogni contraria domanda, istanza ed eccezione disattesa, così provvedere: per i motivi di cui all'atto introduttivo (cfr. atto di citazione [REDACTED], motivo I, pag. 2-10) e di cui al superiore paragrafo I: accertare e dichiarare che le parti convenute tutte si sono rese inadempienti rispetto alle obbligazioni del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 6.08.2018, innanzi il Notaio Dott. [REDACTED], rubricato al repertorio n. [REDACTED], raccolta n. [REDACTED] e registrato, in data [REDACTED], al n. [REDACTED], serie IT presso il competente Ufficio Territoriale [REDACTED] per l'effetto accertare e dichiarare il legittimo recesso di [REDACTED] dal contratto suddetto, ai sensi dell'art. 1385, comma II, Cod. Civ., con ogni effetto e conseguenza di legge da ciò derivante; conseguentemente condannare tutti gli odierni convenuti a restituire all'attrice il doppio della caparra (confirmatoria) dai medesimi percepita (pari ad euro [REDACTED]...), e pertanto a corrispondere all'attrice la somma complessiva di euro [REDACTED] (...), per i motivi e le causali di cui sopra, nelle seguenti misure: il Signor [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] (... cfr. doc. 4 fascicolo [REDACTED], assegno n. [REDACTED] di importo pari ad euro [REDACTED] corrisposto in Suo favore); la [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] (... cfr. doc. n. 4 fascicolo [REDACTED] assegno n. [REDACTED] del [REDACTED] di importo pari ad euro [REDACTED] e bonifico SEPA del [REDACTED] di importo pari ad euro [REDACTED] corrisposti in Suo favore); i Signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] (... cfr. doc. n. 4 fascicolo [REDACTED], bonifico SEPA del [REDACTED] di importo pari ad euro [REDACTED] corrisposto in loro favore) ovvero, in subordine, in via solidale e o in proporzione delle rispettive quote di partecipazione ovvero alla somma minore o maggiore accertata in corso di causa o ritenuta di giustizia. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, oltre al rimborso delle spese generali al 15%". Al riguardo l'attrice faceva presente che *medio tempore* vi era stato il diniego della PA al rilascio del premesso di costruire a causa dei controversi diritti edificatori dei terzi; che infatti il competente Ufficio Tecnico del Comune di Roma con comunicazione del 17/12/2021 aveva evidenziato che l'esistenza di diritti edificatori ulteriori rispetto a quelli riferibili ad essa attrice impediva il rilascio del richiesto permesso di costruire, a meno che non vi fosse stata o la condivisione del progetto di essa attrice anche da parte dei terzi titolari dei diritti edificatori ulteriori o l'acquisto da parte di essa attrice dei diritti dei terzi; che entrambe le soluzioni esulavano dal



contenuto del contratto preliminare oggetto di causa; che pertanto la questione non era più la "riduzione" del progetto edilizio, ma era l'impossibilità di realizzarlo; che pertanto quanto era stato promesso in vendita, contrariamente alle dichiarazioni di garanzia rese dai convenuti nel contratto, era gravato da pesi e vincoli, ostativi alla realizzazione del progetto edilizio; che era pienamente legittimo il mutamento della domanda da domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. a domanda di accertamento del legittimo esercizio del recesso per inadempimento dei convenuti ex art. 1385, comma 2, c.c.; che nel caso di specie essa attrice, alla luce di quanto esposto e della modifica della situazione, non aveva più alcun interesse alla domanda di esecuzione in forma specifica.

Con decreto del 3/2/2022 era disposto, alla luce dell'art. 221, comma 4, D.L. 34/2020, convertito con modificazione nella L. 77/2020, e successive modificazioni e integrazioni, che la predetta udienza del 14/3/2022 si svolgesse con modalità cartolare; era assegnato alle parti termine fino a cinque giorni prima per depositare note di trattazione cartolare.

Le parti provvedevano al deposito delle note di trattazione cartolare.

All'udienza 14/3/2022, svolta appunto in modalità cartolare e con redazione di apposito verbale, la causa, ritenuta matura per la decisione sulla base della documentazione prodotta, veniva rinviata all'udienza del 19/12/2023 per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 19/12/2023 il procuratore dei convenuti dichiarava, ai fini interruttivi del processo, l'avvenuto decesso del convenuto ~~Francesco Remo Scerrato~~, mentre il procuratore di parte attrice ne prendeva atto; era conseguentemente dichiarata l'interruzione del processo ex art. 300 c.p.c..

Con ricorso, depositato in data 13/3/2024, l'attrice instava per la riassunzione del processo interrotto, significando che la coniuge del *de cuius*, ~~Francesca Scerrato~~, risultava -allo stato delle indagini effettuate- essere l'unica chiamata all'eredità.

Con decreto 15/3/2024, dato atto del predetto ricorso in riassunzione e di quanto allegato dall'attrice sulla ricerca degli eredi e/o chiamati all'eredità, era fissata al 17/9/2024 l'udienza di ricomparizione delle parti con termine al 30/4/2024 per la notificazione alle controparti.

Con decreto dell'11/6/2024 del Presidente di Sezione, stanti i noti lavori nell'edificio del Tribunale, l'udienza era differita dal 17/9/2024 al 23/9/2024.

In data 20/9/2024 si costituivano in giudizio, a seguito di riassunzione e sempre con il medesimo procuratore, la convenuta ~~Francesca Scerrato~~ e i convenuti ~~Francesco Remo Scerrato~~, ~~Francesca Scerrato~~, ~~Francesca Scerrato~~ e ~~Francesca Scerrato~~ i quali



instavano per l'accoglimento delle seguenti conclusioni, poi richiamate a verbale dell'udienza di p.c.: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, per tutti i motivi esposti nella narrativa del presente atto, in via principale, stante l'assenza di qualsivoglia inadempimento delle parti promittenti alienanti odierne convenute, le quali hanno agito sempre nel rispetto dei canoni di correttezza e buna fede, rigettare tutte le domande proposte dall'attrice perché infondate in fatto ed in diritto. In via istruttoria, si chiede che la causa sia rimessa sul ruolo istruttorio ammettendo la prova per testi richiesta dai convenuti e articolata con la seconda memoria istruttoria, con i testi ivi indicati. Con vittoria di spese e compensi".

In data 23/9/2024 la società attrice depositava il ricorso notificato agli eredi del *de cuius* **M. [redacted]**, individuati in **[redacted]**, **[redacted]** e **[redacted]**.

All'udienza del 23/9/2024 si dava atto a verbale che "... il procuratore di parte attrice ... insiste come in atti, riportandosi a quanto allegato, dedotto, prodotto ed eccepito in citazione e nei successivi scritti difensivi nonché nel ricorso in riassunzione, debitamente notificato alle controparti; fa presente che già in atti è stata depositata la prova della notificazione a mezzo posta a **[redacted]** e **[redacted]**, chiamati all'eredità del *de cuius* **[redacted]**; esibisce la cartolina avviso di ricevimento relativo alla notificazione del ricorso in riassunzione a **[redacted]**, eseguita in data 22 4 2024 e perfezionatasi in data 8 5 2024 con ritiro presso l'Ufficio postale; riserva di provvedere al deposito della predetta cartolina in via telematica ..."; che il procuratore della convenuta **[redacted]** e dei convenuti **[redacted]**, **[redacted]** e **[redacted]** "... insiste come in atti, riportandosi a quanto allegato, dedotto, prodotto ed eccepito in comparsa di risposta e nei successivi scritti difensivi nonché nella comparsa di risposta a seguito di riassunzione, cui si richiama ..."; che "... nessuno è presente né risulta costituito per **[redacted]**, **[redacted]** e **[redacted]** ..."; che "... Il procuratore di parte attrice chiede dichiararsi la contumacia dei convenuti **[redacted]**, **[redacted]** e **[redacted]**; insiste nelle istanze istruttorie formulate nella memoria ex art. 183/6 n. 2 c.p.c. e per il rigetto delle domande istruttorie avversarie; in caso di ammissione di queste ultime, chiede prova contraria, come da memoria ex art. 183/6 n. 3 c.p.c.; in subordine chiede che la causa venga rinviata per la precisazione delle conclusioni ..." e che "... Il procuratore di parte convenuta insiste per l'ammissione delle prove articolate nella propria memoria istruttoria; si oppone all'ammissione delle prove articolate da parte attrice e, in caso di ammissione, chiede la prova



contraria come da terza memoria ex art. 183/6 c.p.c.; in subordine chiede rinvio per p.c. ...". All'esito era "... dichiara(ta) la contumacia dei convenuti [redacted], [redacted] e [redacted], disponendo che entro due giorni parte attrice provved(esse) a depositare in via telematica la cartolina avviso di ricevimento relativa alla notificazione a [redacted] oggi esibita ...", con rinvio della causa all'udienza del 20/11/2024 per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 20/11/2024, nella persistente contumacia dei chiamati all'eredità del *de cuius* [redacted] e presenti invece i procuratori delle altre parti, la causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni riportate in epigrafe, con assegnazione dei richiesti termini ex art. 190 c.p.c., termini scaduti il 10/2/2025.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Va dichiarata la contumacia dei convenuti [redacted], [redacted] e [redacted] indicati come chiamati all'eredità del *de cuius* [redacted] originario convenuto, a suo tempo costituitosi in giudizio.

1.1 La notificazione a mezzo del servizio postale alla convenuta [redacted] si è perfezionata in data 24/4/2024; al convenuto [redacted] si è perfezionata in pari data 24/4/2024, mentre alla convenuta [redacted] risulta perfezionatasi in data 8/5/2024 con ritiro presso l'ufficio postale.

1.2 La notificazione è stata tempestiva rispetto all'udienza del 17/9/2024.

2. Per quanto riguarda l'eccezione di improcedibilità a suo tempo sollevata dai convenuti con riferimento alla domanda ex art. 2932 c.c., la stessa, rimessa al merito (cfr. verbale dell'udienza del 16/11/2021), deve ritenersi abbandonata a seguito della modifica della domanda.

2.1 In ogni caso, anche solo per mera completezza espositiva, va osservato che la stessa era infondata.

2.2 I convenuti avevano eccepito "... l'improcedibilità della domanda avversaria per il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione ad istanza della controparte. Infatti, l'oggetto del giudizio è costituito dalla compravendita di un terreno e dei connessi diritti edificatori e rientra tra le materie soggette a tale obbligo, per espressa previsione dell'art. 5, comma 1-bis d.lgs. n. 28/2010 ..." e che "... L'operazione di compravendita, composta dalla vendita del terreno e dalla conseguente vendita dei relativi diritti edificatori, ha natura complessa nel caso di specie, sicché non può prescindere dalla natura reale del contratto di compravendita del terreno, con la conseguenza che la controversia avrebbe



dovuto essere sottoposta al tentativo obbligatorio di mediazione. Si chiede, pertanto, che il G.U. conceda termine per l'espletamento di tale incombenza ...".

2.3 Al riguardo va ribadito, ormai solo -come detto- per completezza espositiva, che con riferimento alla domanda ex art. 2932 c.c. pacificamente si è in presenza di una azione di natura personale (cfr. Cass. 15762/2023).

2.3.1 In relazione alla predetta domanda ex art. 2932 c.c. non si verteva invero in materia di diritti reali, contrariamente a quanto eccepito dalla parte convenuta, in quanto la pretesa, in base alla prospettazione di parte attrice, si fondava su un asserito inadempimento della promittente venditrice in relazione all'obbligazione precedentemente assunta di stipulazione di un contratto di compravendita; quindi la domanda era diretta a far valere un diritto di obbligazione nascente dal richiamato contratto preliminare e, in particolare, a conseguire una pronuncia che disponesse il trasferimento del bene di proprietà della promittente venditrice.

2.4 Si trattava, in conclusione, di controversia che riguardava un rapporto obbligatorio, estranea al novero delle materie soggette al procedimento di mediazione obbligatoria di cui all'art. 5, comma 1 bis, D.Lgs. 28/2010 (nel testo applicabile *ratione temporis*).

3. La domanda proposta dalla società attrice è infondata e va rigettata.

4. Richiamato quanto esposto, va rammentato che nella memoria ex art. 183 6 n. 1 c.p.c. l'attrice, riportate le vicende successive all'introduzione della causa ed evidenziata la comunicazione del Comune di Roma sulla non possibile realizzazione di qualsivoglia progetto edilizio in presenza di diritti edificatori di terzi e sulla necessità appunto di definire contrattualmente i rapporti con detti terzi, ha instato per l'accertamento del legittimo esercizio del diritto di recesso ex art. 1385, comma 2, c.c., con conseguente condanna dei convenuti alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria, a suo tempo ricevuta.

5. Il mutamento della domanda è ammissibile, in quanto lo stesso è riconducibile nell'alveo della previsione di cui all'art. 1453, comma 2, c.c., atteso che -come si vedrà- il recesso, esercitabile pure con l'atto introduttivo del giudizio o anche in corso di causa, è una ipotesi speciale di risoluzione del contratto.

6. Dunque l'attrice ha domandato l'accertamento del venir meno del vincolo contrattuale per contestato grave inadempimento della parte convenuta, così da far accertare la legittimità del proprio recesso e da poter legittimamente e definitivamente richiedere il doppio della caparra confirmatoria a suo tempo versata.



7. La stipulazione del duplice e contestuale contratto preliminare è pacifica fra le parti, come pure la consegna della complessiva somma di € 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria.

8. In caso appunto di versamento di caparra confirmatoria, la legge prevede che la parte non inadempiente possa o esercitare il diritto di recesso ex art. 1385, comma 2, c.c., che configura uno speciale strumento di risoluzione di diritto del contratto, in quanto presuppone pur sempre il colpevole e grave inadempimento della controparte (cfr. Cass. 18266 2011; Cass. 409 2012; Cass. 17489 2012; Cass. 2969 2019; Cass. 1549 2019; Cass. 21209 2019), o domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto ex art. 1385, comma 3, c.c.; che il legittimo esercizio del diritto di recesso da parte del contraente non inadempiente -legittimità da valutare con riferimento al momento dell'esercizio stesso del recesso- comporta il riconoscimento del diritto di trattenere la caparra (se inadempiente è il promissario acquirente) ovvero di ottenere il doppio della somma versata a titolo di caparra confirmatoria (se inadempiente è invece il promittente venditore); che sussiste, quanto alla domanda risarcitoria, l'alternatività dei rimedi risarcitori previsti rispettivamente dal comma 2 e dal comma 3 dell'art. 1385 c.c.: la parte non inadempiente può scegliere se optare per la comunicazione del recesso con richiesta della caparra (o del suo doppio) ovvero per l'esecuzione o la risoluzione del contratto con richiesta di risarcimento del danno, in base ai principi generali, ma non può avvalersi di entrambi cumulativamente; che se la parte non inadempiente preferisce esercitare il recesso, comunicandolo all'altra parte, e richiedere la restituzione della caparra (o il doppio), la caparra mantiene la funzione di anticipata e convenzionale liquidazione forfettaria del danno e non si può pretendere altro a titolo di risarcimento, mentre, qualora la parte non inadempiente preferisca domandare la risoluzione o l'esecuzione del contratto, il diritto al risarcimento del danno rimane regolato esclusivamente dalle norme generali, per cui il pregiudizio subito dovrà in tal caso essere provato nell'*an* e nel *quantum* (cfr. Cass. 8417 2016; Cass. 20532 2020): in quest'ultimo caso la caparra perde pertanto la suddetta funzione di liquidazione convenzionale anticipata del danno (cfr. Cass. 11356 2006; Cass. 10953 2012; Cass. 8571 2019); che è rimessa all'interpretazione del Giudice la valutazione della domanda proposta dal contraente non inadempiente (cfr. Cass. 20957 2017).

8.1 Nel caso di domanda del promissario acquirente di condanna della controparte al pagamento del doppio della caparra confirmatoria a suo tempo ricevuta, l'accoglimento della domanda comporta appunto la condanna del promittente venditore inadempiente al



pagamento del doppio della caparra ricevuta, senza automatico riconoscimento della rivalutazione monetaria, se non nel limite del maggior danno ex art. 1224 c.c. (cfr. Cass. 28573 2013).

9. Chiusa questa parentesi e ribadito che con la memoria ex art. 183/6 n. 1 c.p.c. l'attrice ha ritualmente mutato la domanda in accertamento del legittimo esercizio del diritto di recesso, è necessario verificare se con riferimento al richiamato contratto preliminare, tenuto conto degli effetti meramente obbligatori dello stesso, sia possibile individuare, ai fini della valutazione della legittimità del recesso, i presupposti oggettivi e soggettivi per l'accertamento del lamentato grave inadempimento da parte dei convenuti, promittenti venditori.

10. Richiamato quanto esposto, è processualmente emerso che in data 6/8/2018 sono stati stipulati con un unico atto due contratti preliminari, aventi ad oggetto (il primo contratto) la promessa di vendita di: A) un appezzamento di terreno dell'estensione catastale di mq [REDACTED], censito al Catasto Terreni [REDACTED] i diritti edificatori su detto terreno per complessivi mc [REDACTED] e (il secondo contratto) la promessa di vendita di diritti edificatori per ulteriori mc [REDACTED] sempre con riferimento a quel terreno.

11. E' processualmente emerso che, come allegato dall'attrice, l'oggetto rilevante del contratto, come si desume anche dalla quota parte del corrispettivo, era la promessa di acquisto dei diritti edificatori e quindi la possibilità di sfruttare, a fini commerciali, la potenzialità edificatoria del terreno.

12. La prima contestazione di parte attrice, ossia la pretesa discrasia fra le schede informative ricevute e il contratto preliminare stipulato, non è fondata per due ordini di motivi.

13. L'attrice ha lamentato che non vi era corrispondenza fra quanto indicato nel contratto a proposito dei diritti edificatori promessi (mc [REDACTED]) e quanto risultante nelle schede tecniche informative, a firma del geom. [REDACTED] (cfr. docc. 5 e 6 di parte attrice) e ricevute in sede di trattative, a proposito del fatto che nel lotto di terreno in questione era "... insediabile una cubatura di circa [REDACTED] mc. a destinazione residenziale con l'aggiunta di ulteriori [REDACTED] mc circa di non residenziale complementare (locali accessori, ecc.) ..." (cfr. citati documenti).

14. Peraltro, poiché le obbligazioni delle parti sono quelle assunte nel contratto, è evidente che la pretesa discrasia può dare origine ad altre fattispecie e ad altre domande, ma



non all'inadempimento, in quanto, stipulando un contratto, le parti si obbligano ad eseguire le prestazioni indicate nel contratto e non altre, atteso che è solo il contratto che ha forza di legge fra le parti (art. 1372 c.c.).

14.1 In altre parole l'inadempimento contrattuale deve essere valutato con riferimento al contenuto del contratto stesso e non con riferimento a quanto le parti possano aver detto o disquisito o prospettato in precedenza, atteso che al momento della conclusione del contratto l'una parte sa quello che si impegna a compiere l'altra parte e viceversa e il contratto si conclude al momento in cui, con lo scambio di proposta e accettazione (art. 1326 c.c.), si è appunto raggiunto l'accordo su tutti gli elementi del contratto stesso.

15. Dunque non è possibile parlare di inadempimento della parte convenuta per la pretesa discrasia fra le schede informative del geom. [REDACTED], trasmesse in fase di trattative, e il contratto concluso, in quanto ciò che rileva è il contenuto del contratto e l'eventuale inadempimento, ai fini del recesso e/o della risoluzione, va esaminato con riferimento alle obbligazioni effettivamente assunte o a quelle individuabili in base ai principi di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto, ma non con riferimento ad altre.

15.1 Qualora la promissaria acquirente avesse rilevato la pretesa discrasia non avrebbe dovuto firmare il contratto, in cui era indicata quella determinata cubatura e in relazione alla quale la promittente venditrice si era obbligata, ovvero avrebbe in ipotesi potuto svolgere in giudizio altra domanda riconducibile ad altra fattispecie, ma non a quella dell'inadempimento per l'asserita discrasia.

16. In ogni caso il preteso inadempimento non sussiste in quanto, ricordato che con il medesimo atto erano stati conclusi due contratti preliminari, la somma delle cubature previste nei due contratti viene a corrispondere a quella indicata nelle predette schede informative.

16.1. Con il "primo" contratto preliminare la [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] avevano promesso in vendita, ciascuno per le quote di rispettiva titolarità, il terreno di [REDACTED] in località [REDACTED] all'interno del perimetro della convenzione urbanistica [REDACTED], distinto nel Catasto Terreni [REDACTED] e i diritti edificatori per complessivi mc [REDACTED] sul predetto terreno.

16.2 Nello stesso atto ("secondo" contratto preliminare), ciascuno per la quota di rispettiva proprietà, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]



_____ avevano promesso di vendere sempre all'odierna attrice i diritti edificatori pari a 15,55 mc da utilizzare sul terreno oggetto del "primo" contratto preliminare.

17. Sul punto è pertanto condivisibile quanto dedotto dalla parte convenuta sul fatto che "... dalla disamina del contratto preliminare del 6 8 2018, autenticato nelle firme dal Notaio Dott. [REDACTED] (rep. n. [REDACTED], racc. n. [REDACTED]), e delle schede tecniche informative contenenti la descrizione del terreno promesso in vendita, non vi era alcuna discrasia tra la cubatura indicata nelle schede tecniche (nelle quali si indica che "nel lotto di terreno è insediabile una cubatura di circa [REDACTED] mc a destinazione residenziale") e quanto promesso in vendita nel contratto preliminare: dalla lettura del testo contrattuale in tutte le sue pattuizioni risultava che i proprietari avevano promesso in vendita (i) i "diritti edificatori per complessivi mc [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] B, "titolo primo" del "primo preliminare"] e (ii) i "diritti edificatori pari a mc [REDACTED] da utilizzare sul terreno oggetto del contratto preliminare di cui al titolo primo" (art. 12, "titolo secondo" del "secondo preliminare") ..." e che "... Pertanto, i diritti oggetto della promessa di vendita erano complessivamente [REDACTED] m.c., pari alla cubatura di "circa [REDACTED] m.c." indicata nelle "schede tecniche" ..." (cfr. citata comparsa di risposta).

18. Dunque *in parte qua* la doglianza dell'attrice è infondata.

19. Più complessa, ma ugualmente infondata, è la questione relativa alla lamentata esistenza di diritti edificatori di spettanza di sette distinti soggetti, situazione che -a detta dell'attrice- non avrebbe consentito la realizzazione di alcun progetto edilizio, quanto meno fino alla regolarizzazione di detta situazione, come indicato dal Comune di ~~_____~~.

20. Da parte sua la parte convenuta ha escluso qualsiasi rilevanza ostativa, in quanto, a tutto concedere, solo un soggetto (~~Consorzio Edilizia di Milano Consorzio 2000~~), poteva astrattamente avere diritti edificatori sul lotto ~~1000~~, ma che costui vi aveva rinunciato; inoltre la convenuta ha eccepito che si trattava di situazione conosciuta o conoscibile dalla promissaria acquirente.

21. A questo punto è necessario aprire una parentesi in tema di oneri gravanti sul bene venduto o promesso in vendita (art. 1489 c.c.).

21.1 In base all'art. 1489 c.c. è previsto che "se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati

dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'art. 1480" (comma 1) e che "si osservano inoltre, in quanto applicabili, le disposizioni degli art. 1481, 1485, 1486, 1487 e 1488" (comma 2).

21.2 E' consolidato al riguardo l'orientamento per cui la disposizione di cui all'art. 1489 c.c. si applichi tanto con riferimento a oneri e diritti di godimento altrui di natura privatistica quanto con riferimento agli oneri e limitazioni di natura pubblicistica.

21.2 L'onere reale ex art. 1489 c.c., pur in mancanza di definizione legislativa, viene tradizionalmente inquadrato come un vincolo o peso di natura reale, oggettivamente gravante sul bene, in grado di limitarne in concreto il libero godimento e commerciabilità e che lo stesso può essere -come detto- sia di natura privatistica (come ad es. gli oneri consortili o gli oneri condominiali) sia di natura pubblicistica (come nel caso tipico di immobile realizzato in difformità dalla concessione edilizia ovvero senza il rispetto di vincoli imposti, ecc.).

21.3 La tutela, prevista nel caso di oneri pubblici o privati o di diritti altrui gravanti sul bene compravenduto, presuppone appunto la non conoscenza o conoscibilità degli oneri o diritti altrui da parte del compratore in base all'ordinaria diligenza (art. 1489 c.c.): in giurisprudenza si distingue, ai fini della 'non apparenza', tra vincoli edilizi previsti in contratto ovvero fissati per legge o imposti da atti amministrativi aventi efficacia *erga omnes* e vincoli imposti da specifici provvedimenti amministrativi di carattere particolare (cfr. Cass. 2737/2012; Cass. 14289/2018).

21.4 Dunque, dando continuità alla propria giurisprudenza, va ribadito che, oltre al presupposto oggettivo del bene che risulta gravato da oneri pubblici o privati o da diritti, reali o personali, altrui, è necessario, ai fini della tutela ex art. 1489 c.c., il requisito (negativo) della non conoscenza del vincolo da parte del compratore ovvero anche della non conoscibilità dello stesso in base all'ordinaria diligenza parametrata alla figura dell'uomo medio.

21.4.1 Va al riguardo ricordato che il concetto di conoscibilità è distinto da quello di visibilità (cfr. Cass. 3348/2018 in motivazione: "... Inoltre si fa, così, coincidere la riconoscibilità con la visibilità; essendo, invece, ben noto che riconoscibile non è solo il visibile, dovendosi considerare riconoscibile anche quel che è ragionevolmente prevedibile sulla base del complesso inferenziale del fatto e, per contro, il visibile non sempre è riconoscibile come vizio ...").



21.5 Nel caso di vendita di cosa gravata da diritti o da oneri ai sensi dell'art. 1489 c.c., del cui perimetro di applicazione si è detto tanto con riferimento al requisito positivo quanto con riferimento al requisito negativo, è stato affermato in giurisprudenza che "... *l'acquirente ha diritto, oltre alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo, secondo quanto stabilito dall'art. 1480 cod. civ., anche al risarcimento del danno, fondato sulle norme generali degli artt. 1218 e 1223 cod. civ., in base al richiamo di quest'ultima disposizione da parte dell'art. 1479 cod. civ., a sua volta richiamato dall'art. 1480 cod. civ., cui rinvia ancora il citato art. 1489 c.c.*" (cfr. Cass. 4786/2007; Cass. 16053/2002); quindi il compratore ha in ogni caso diritto anche al risarcimento del danno in base alle norme generali degli artt. 1218 e 1223 c.c..

21.6 Nel caso di obbligazione assunta dal promittente venditore di eliminazione di oneri reali o personali gravanti sulla cosa da vendere, la disciplina di cui all'art. 1489 c.c. è applicabile in via analogica anche al contratto preliminare di compravendita.

21.6.1 Si tratta pertanto di principi applicabili anche in tema di contratto preliminare in cui, pur vertendosi in tema di effetti obbligatori e non reali, la definitiva impossibilità di liberare il bene da detti pesi e vincoli alla data prevista per il rogito consente di procedere alla risoluzione del contratto preliminare o, ciò che è lo stesso, al legittimo esercizio del diritto di recesso (cfr. Cass. 19812/2024: "*La garanzia, prevista dall'art. 1489 cod. civ., per gli oneri reali o personali gravanti sulla cosa venduta, è in via analogica applicabile anche al contratto preliminare di compravendita*"; Cass. 5336/2019; Cass. 19812/2004).

22. Nel caso che qui ci occupa osserva il Giudice che, in base alla ragione più liquida e a prescindere dall'esame delle singole posizioni dei richiamati setti titolari di diritti edificatori e dalla verifica della possibilità o meno di definire giuridicamente la posizione di detti soggetti, acquistando gli eventuali diritti o coinvolgendoli nel contratto, assume rilievo, come eccepito dalla parte convenuta, che non si tratta di oneri non apparenti, in quanto appunto desumibili dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune [REDACTED] del 21/12/2005 e richiamata nel contratto preliminare.

23. Al riguardo, come dedotto dalla parte convenuta, non va dimenticato che all'art. 7 del contratto preliminare del 6/8/2018 era stato previsto che i promittenti venditori garantivano la libertà del bene da pesi e vincoli ad eccezione, fra l'altro, della predetta convenzione con il Comune [REDACTED].



24. Dunque la promissaria acquirente conosceva o era ragionevolmente in grado di conoscere l'esistenza di detta convenzione e degli oneri gravanti a margine della promessa di vendita del lotto 100/b e dei connessi diritti edificatori.

25. Del resto, trattandosi di un'operazione rilevante sia per l'importo (corrispettivo di quasi 400 mila euro) sia per l'investimento complessivo per la realizzazione delle unità immobiliari poi da vendere, era intuitivo che la promissaria acquirente avrebbe potuto e dovuto conoscere, proprio perché richiamata nel contratto, la convenzione del 2005 e gli oneri che venivano a gravare sul lotto in questione.

26. In conclusione l'attrice non può invocare, a sostegno della domanda di recesso, la tutela di cui all'art. 1489 c.c., in quanto non si è in presenza, a tacer d'altro, di oneri non apparenti.

27. In comparsa conclusionale l'attrice ha dedotto, a pag. 18, che "... del tutto irrilevante è la pretesa informativa mediante il rinvio alla Convenzione Urbanistica di cui al Preliminare in quanto: detto richiamo era funzionale esclusivamente ad individuare il titolo sotteso ai diritti edificatori promessi in vendita, basterà esaminare le premesse dell'atto per appurarlo; naturalmente non equivale né mai potrebbe equivalere all'informativa, doverosa e necessaria, dei promissari venditori alla promissaria acquirente in ordine all'esistenza di diritti edificatori ulteriori a quelli promessi in vendita; risulterebbe in contrasto, poi, con la garanzia resa a mezzo del Preliminare circa l'assenza di vizi e pesi sulle *res*; controparte, poi, ha elaborato tale argomento solo in corso di causa e precisamente dopo la produzione del diniego del Comune, a riprova del tenore pretestuoso ...".

28. Si tratta di deduzioni ed eccezioni facilmente superabili.

28.1 Il riferimento al fatto che la parte convenuta aveva asseritamente "... elaborato tale argomento solo in corso di causa ..." ben si giustifica con il fatto che con la memoria ex art. 183/6 n. 1 c.p.c. vi era stata la modifica della domanda da parte dell'attrice.

28.1.1 In ogni caso si tratta di contestazioni e di mere difese in ordine all'ecceputa insussistenza dei presupposti per l'invocata tutela ex art. 1489 c.c..

28.2 Con riferimento alla semplice indicazione della Convenzione Urbanistica del 21/12/2005 nella premessa del contratto preliminare del 6/8/2018, la deduzione è in parte esatta, in quanto effettivamente di detta convenzione si è fatta menzione nelle premesse del contratto, ma non va peraltro dimenticato che la predetta convenzione era stata formalmente richiamata, proprio come espressa limitazione della garanzia fornita dai promittenti venditori, proprio all'art. 7, che presenta il seguente chiaro e univoco contenuto: "... La parte



promittente venditrice garantisce che quanto promesso in vendita è libero da gravami fiscali, nonché da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per quanto segue: servitù permanente ...; vincolo aereonautico ...; servitù di passaggio; la convenzione con il Comune [REDACTED] e successiva rettifica indicata della superiore premessa. ...”.

28.2.1 In conclusione, ricordata la distinzione concettuale fra vizi -i vizi attengono al processo di produzione o di fabbricazione o comunque di realizzazione del bene venduto- e pesi -i pesi incidono sulla libera commerciabilità e/o utilizzabilità del bene- e ribadito che nel caso di specie si controverte in tema di oneri e quindi appunto di pesi, si ha conferma che la convenzione urbanistica era stata richiamata come complesso di oneri gravanti sul lotto oggetto del preliminare e non si può pertanto ritenere che con riferimento ai diritti edificatori di terzi, se e in quanto esistenti o ancora esistenti alla data del rogito, si fosse in presenza di oneri non apparenti, così da invocare ora la tutela di legge ex art. 1489 c.c..

28.3 Da ultimo la deduzione di parte attrice sul fatto che il predetto richiamo fosse funzionale esclusivamente ad individuare il titolo sotteso ai diritti edificatori promessi in vendita non è condivisibile, anche in considerazione del fatto che l'espresso richiamo alla convenzione urbanistica è contenuto nel richiamato art. 7, che si riferisce espressamente alla predetta convenzione come espressa eccezione alla garantita libertà del lotto da pesi e vincoli vari e quindi da oneri pubblicistici e/o privati.

28.3.1 Non era necessario richiamare uno ad uno gli eventuali oneri gravanti sul bene, essendo sufficiente il rinvio recettizio alla convenzione urbanistica che li prevedeva.

28.4 In conclusione si trattava di oneri conosciuti o conoscibili.

28.5 Del resto non va dimenticato che nel precedente art. 5 del medesimo contratto preliminare l'odierna attrice aveva dichiarato che si era "... determinata all'acquisto di quanto oggetto del presente preliminare al solo fine di realizzare sul terreno oggetto dello stesso unità residenziali ed al riguardo si obbliga a presentare al Comune [REDACTED] a propria cura e spese entro e non oltre il 30 settembre 2018 un progetto per la realizzazione di unità residenziali; all'uopo la parte promittente acquirente viene espressamente autorizzata dai promittenti venditori a firmare il progetto medesimo; detto progetto verrà presentato secondo le N.T.A. (norme tecniche di attuazione) allegate alla convenzione urbanistica e successiva rettifica indicate nella superiore premessa e le N.T.A. del Piano regolatore generale del Comune [REDACTED] come previsto dalla convenzione urbanistica ...”.

28.5.1 Dunque la convenzione urbanistica era ben nota e non va dimenticato che, proprio per il programma edilizio da realizzare, l'attrice avrebbe dovuto usare la massima



attenzione nell'esaminare la predetta convenzione urbanistica, espressamente richiamata come limite alla garanzia, prestata dai promissari venditori, in ordine alla libertà del lotto da pesi e oneri.

29. Tanto osservato e premesso, si condividono pertanto le deduzioni di parte convenuta che nella comparsa conclusionale ha evidenziato, per quanto qui di interesse, che la parte attrice era perfettamente a conoscenza della convenzione urbanistica con il Comune ~~di~~ e che appunto in base all'art. 7 del contratto preliminare la garanzia sulla libertà del bene da pesi, diritti e oneri a favore di terzi trovava limite espresso proprio nella citata convenzione con il Comune, che l'attrice non poteva pertanto sostenere di non conoscere.

30. Sia pure solo in comparsa conclusionale l'attrice ha prospettato, a fondamento della domanda di recesso, anche la fattispecie della vendita di *aliud pro alio* e della mancanza nella *res* delle qualità promesse (art. 1497 c.c.), per non avere il terreno le potenzialità edificatorie previste.

31. Ribadisce il Giudice che in entrambe le ipotesi si rientra nell'ambito del grave inadempimento contrattuale e pertanto nell'ambito della risoluzione contrattuale ex artt. 1453 e ss c.c..

32. Orbene si osserva, a prescindere sia da ogni questione sull'ammissibilità delle nuove prospettazioni sia da ogni questione sull'esistenza o meno di assoluta e definitiva perdita della potenzialità edificatoria del lotto 100/b oggetto di causa, che non è possibile individuare, alla luce delle superiori osservazioni, alcun inadempimento, meno che mai grave, da parte dei convenuti (promittenti venditori), atteso che la garanzia prestata (cfr. citato art. 7) prevedeva proprio la deroga espressa con riferimento alla richiamata convenzione urbanistica del 2005, che faceva riferimento ai vari 'proprietari contraenti', ivi compresi quelli, asseriti titolari di diritti edificatori, richiamati dall'attrice a giustificazione del recesso.

33. Alla luce delle superiori premesse risulta assorbita ogni altra questione in fatto e in diritto sottesa alla domanda dell'attrice.

34. Tali essendo le risultanze di causa ed esclusa la legittimità del recesso dal contratto preliminare del 6/8/2018, esercitato dall'attrice, va rigettata la domanda di condanna dei convenuti alla restituzione del doppio della caparra.

35. Le prove costituenti di parte attrice non sono state ammesse, in quanto superflue alla luce della documentazione in atti; lo stesso dicasi per la richiesta di ctu.

36. Analogamente le prove costituenti di parte convenuta (prova contraria) non sono state ammesse, in quanto superflue.



37. Atteso l'esito del giudizio, le spese di lite vanno poste a carico della società attrice per la soccombenza.

37.1 La liquidazione viene effettuata in dispositivo, alla luce del DM 147/2022: si è preso in considerazione il valore compreso fra il minimo e il medio delle quattro fasi dello scaglione '52.000 – 260.000' (giudizi di cognizione dinanzi al Tribunale), tenuto conto della natura e del valore della controversia (€ 80.000,00, pari al doppio della caparra), della qualità e quantità delle questioni trattate, nonché dell'attività complessivamente svolta dal difensore dei convenuti, in presenza di istruzione solo documentale.

37.1.1 Il valore da prendere in considerazione è quello della domanda attrice, in quanto, diversamente opinando, essendo stata la domanda rigettata, il valore dell'accertato sarebbe pari a zero e si tratterebbe di soluzione non sostenibile (cfr. Cass. 28417/2018).

37.2 Le spese di lite, relative all'evocazione in giudizio dei convenuti rimasti contumaci, restano a carico dell'attrice, che le ha anticipate.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando:

- dichiara la contumacia dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED], in qualità di chiamati all'eredità del *de cuius* [REDACTED];
- rigetta la domanda dell'attrice [REDACTED] di recesso dal contratto preliminare del 6/8 2018 e di condanna dei convenuti al pagamento del doppio della caparra, come da domanda proposta nella memoria ex art. 183 6 n. 1 c.p.c.;
- condanna la società attrice al pagamento, in favore della parte convenuta [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], delle spese di lite, che liquida in € 10.000,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario, CPA e IVA come per legge;
- pone definitivamente a carico dell'attrice le spese per l'evocazione in giudizio dei convenuti [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] nella suddetta qualità, rimasti contumaci.

Così deciso a Roma, il 5 6 2025

il Giudice
dott. Francesco Remo Scerrato

