N. R.G. 1102/2015

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di NOVARA

Sezione civile

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Annalisa Boido, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **1102/2015** promossa da:

[redacted], con il patrocinio dell'avv. MARCO BIASOLO e dell'avv. MARCO BARATTINI, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Borgomanero, Via Caneto n. 56

ATTORE

contro

[redacted] e [redacted], con il patrocinio dell'avv. ANDREA PERRON CABUS, dell'avv. GIOVANNI IZZI e dell'avv. LAURA NEGRI, elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultima in Novara, Via Regaldi n. 2/c

CONVENUTI

Oggetto: risoluzione per inadempimento – risarcimento del danno

Conclusioni delle parti

Per parte attrice

"*Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, così giudicare:*

IN VIA PRINCIPALE

Accertato e dichiarato l'inadempimento dei Sigg.ri [redacted] *e* [redacted] *a quanto disposto nel punto indicato con il numero 2 nel lodo arbitrale del 10-17 marzo 2014, stante il mancato pagamento da parte degli stessi dell'importo di Euro 188.000,00, entro il termine di 150 giorni dal deposito del lodo avvenuto in data 17.03.2014,*

☐ *Dichiarare la risoluzione del provvedimento condizionato valido ai sensi dell'art. 2932 c.c. di trasferimento dell'immobile sito in Cairate e di proprietà della Sig.ra* [redacted] *e descritto nella disposizione contenuta nel punto 2 del lodo stesso per inadempimento dei Sigg.ri* [redacted] *e* [redacted] *e del relativo contratto preliminare del 10.01.2011;*

☐ *Condannare i Sigg.ri* [redacted] *e* [redacted] *residenti a* [redacted], [redacted], *in solido tra loro al risarcimento a favore della Sig.ra* [redacted], *di tutti i danni, patrimoniali e non patrimoniali dalla stessa subiti che l'Ill.mo*

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

Giudice adito vorrà determinare in via equitativa ad istruttoria espletata e che possono essere così quantificati:

- Euro 11.400,00= o della diversa somma che l'Ill.mo Giudice adito vorrà liquidare in via equitativa ad istruttoria espletata, a titolo di canone per l'occupazione dell'immobile di proprietà della Sig.ra [redacted] da parte dei Sigg.ri [redacted] dal 17.01.2011 al 11.09.2012;

- Euro 6.997,77=, oltre IVA o della diversa somma che l'Ill.mo Giudice adito vorrà liquidare in via equitativa ad istruttoria espletata, a titolo di risarcimento per i danni conseguenti alle opere eseguite dai Sigg.ri [redacted] sull'immobile di proprietà della Sig.ra [redacted];

- Euro 38.000,00=, o della diversa somma che l'Ill.mo Giudice adito vorrà liquidare in via equitativa ad istruttoria espletata, a titolo di risarcimento del danno derivante dalla svalutazione dell'immobile di proprietà della Sig.ra [redacted];

- Euro 14.400,53=, o della diversa somma che l'Ill.mo Giudice adito vorrà liquidare in via equitativa ad istruttoria espletata, a titolo di rimborso per le spese sostenute dalla Sig.ra [redacted] per la procedura arbitrale;

- Euro 11.496,35=, o della diversa somma che l'Ill.mo Giudice adito vorrà liquidare in via equitativa ad istruttoria espletata, a titolo di rimborso per le spese sostenute dalla Sig.ra [redacted] per la modifica della convenzione con il Comune di [redacted] per la vendita di immobili ad edilizia residenziale convenzionata;

- La somma pari agli interessi legali sull'importo di Euro 188.000,00 dalla data del 14.08.2014 al saldo, oltre Euro 9,71 pari agli interessi maturati dal 17.03.2014 al 14.08.2014 sulla somma di Euro 2.378,06; Oltre gli interessi legali su tutti i predetti importi dalla data del deposito del lodo arbitrale 17.03.2014 al saldo del dovuto.

IN OGNI CASO

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa".

Per le parti convenute

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, premessi gli accertamenti e le declaratorie necessarie o semplicemente opportune, per tutti i motivi di cui alla narrativa degli atti dei convenuti e gli ulteriori ritenuti di legge, così giudicare:

in via preliminare

- *accertare e dichiarare l'incompetenza del Tribunale di Novara in favore di un Tribunale Arbitrale costituito da tre arbitri, nominati come dalla clausola arbitrale contenuta nell'art. 8 del contratto preliminare di compravendita stipulato inter partes il 10.01.2011, e rimettere la controversia al suddetto Tribunale Arbitrale;*

nel merito, in via principale

- *rigettare tutte le domande formulate dall'attrice, poiché del tutto infondate in fatto ed in diritto, mandando assolti i convenuti [redacted] e [redacted] da ogni avversaria pretesa;*

nel merito, in via riconvenzionale

- *accertata la comune volontà delle parti di liberarsi dei vincoli contrattuali dedotti nel presente giudizio, dichiarare, oppure in subordine pronunciare, la risoluzione del*

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

provvedimento ex art. 2932 c.c. contenuto nel lodo della Camera Arbitrale Nazionale ed Internazionale di Milano reso inter partes e depositato il 17.03.2014, nonché in ogni caso la risoluzione del correlato contratto preliminare di compravendita stipulato dalle parti in data 10.01.2011, per mutuo consenso delle parti;

• *per l'effetto e/o in ogni caso, condannare l'attrice* [redacted] *alla restituzione, in favore dei convenuti* [redacted] *e* [redacted]*, della somma di € 20.000,00 corrisposta dagli ultimi alla prima contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita del 10.01.2011;*

• *in subordine, nella denegata e non creduta ipotesi in cui per assurdo fosse accertato e liquidato un credito della sig.ra* [redacted] *nei confronti dei sig.ri* [redacted] *e* [redacted]*, dichiarare la compensazione di detto eventuale credito con il credito dei convenuti nei confronti dell'attrice, accertato, dichiarato e liquidato come da domanda riconvenzionale che precede, condannando l'attrice al pagamento in favore di dei convenuti del residuo credito accertato in capo a quest'ultima*

Con vittoria dei compensi e delle spese di lite.

Salvis iuribus"

***

Motivi in fatto e in diritto della decisione

[redacted] ha agito nel presente giudizio nei confronti di [redacted] e [redacted] al fine di ottenere la risoluzione, per inadempimento dei convenuti, del rapporto derivato fra le parti dalla pronuncia del lodo arbitrale del 10-17 marzo 2014 con cui è stata imposta ai convenuti, su domanda dell'odierna attrice, l'esecuzione coattiva dell'obbligo di acquisto dell'immobile assunto con il contratto preliminare già stipulato il 10.1.2011, nonché al fine di ottenere il risarcimento di tutti i danni conseguenti, come meglio sarà di seguito esaminato.

Resistono in giudizio i convenuti, i quali hanno eccepito, in via preliminare, l'incompetenza del Tribunale in favore di collegio arbitrale da nominarsi ai sensi dell'art. 8 del contratto preliminare; nel merito, hanno chiesto l'integrale rigetto delle domande attoree, nonché, in via riconvenzionale, la declaratoria o comunque, in subordine, la pronuncia della risoluzione del contratto preliminare per mutuo consenso delle parti, con conseguente condanna dell'attrice alla restituzione della somma di € 20.000 versata dai convenuti all'atto della sottoscrizione del preliminare; hanno eccepito, inoltre, in via subordinata, per l'ipotesi di accertamento della esistenza di un credito dell'attrice in favore dei convenuti, dichiararsi la compensazione di tale credito con quello dichiarato in accoglimento della domanda riconvenzionale, condannando l'attrice al pagamento in favore dei convenuti del residuo accertato.

Sull'eccezione di incompetenza

I convenuti hanno chiesto, in via pregiudiziale, che questo Tribunale dichiari la propria incompetenza in favore di un collegio arbitrale da costituirsi come da clausola compromissoria contenuta nell'art. 8 del contratto preliminare di compravendita.

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

L'eccezione è infondata e va rigettata, dovendosi confermare integralmente le ragioni già anticipate con l'ordinanza pronunciata dal Giudice istruttore in data 2.9.2016.

Secondo la tesi dei convenuti, poiché l'oggetto del presente giudizio sarebbe costituito sia dalla risoluzione del provvedimento emesso *ex* art. 2932 c.c. dal collegio arbitrale per il preteso inadempimento dei convenuti, sia dalla risoluzione per la medesima causa dello stesso contratto preliminare, l'odierna materia del contendere ricadrebbe doppiamente nell'ambito di operatività della clausola arbitrale pattuita nel contratto preliminare, clausola nella quale sono ricomprese tanto l'esecuzione, quanto la risoluzione del contratto preliminare medesimo.

L'assunto non può essere condiviso.

E' pacifico che la sentenza pronunciata *ex* art. 2932 c.c. appartenga al novero delle sentenze costitutive (Cass., n. 2864/2003), tenendo essa luogo del contratto definitivo non concluso. A prescindere dalla soluzione che intenda darsi, sul piano della ricostruzione dogmatica, alla questione relativa alla natura degli effetti derivanti dalla pronuncia di siffatto provvedimento – se si tratti di effetti negoziali ovvero di effetti tipicamente giudiziali – non vi è dubbio infatti che, una volta ottenuta dalla parte non inadempiente l'esecuzione coattiva del preliminare, sia la sentenza (o il provvedimento arbitrale) a produrre l'insorgenza degli effetti del contratto definitivo. Il contratto preliminare, dunque, una volta pronunciato il provvedimento *ex* art. 2932 c.c., risulta superato e assorbito, siccome coattivamente eseguito.

La clausola compromissoria contenuta nel contatto preliminare, pertanto, non trova applicazione nel presente giudizio, che verte non più in tema di esecuzione del preliminare medesimo – dal momento che, semmai, esecuzione (coattiva) al preliminare è stata data tramite il provvedimento arbitrale di cui si discute – né in tema di risoluzione dello stesso, dal momento che l'attrice chiede, piuttosto, la risoluzione del rapporto derivante dal lodo arbitrale, che tiene ormai luogo del contratto definitivo. Rispetto al lodo, l'esistenza e il contenuto del preliminare, come già osservato nella su richiamata ordinanza, costituiscono mero antecedente storico, così che non viene più in considerazione la clausola arbitrale, avente ad oggetto unicamente le controversie direttamente originate dal preliminare medesimo.

Né potrebbe valorizzarsi in contrario la circostanza che, in conseguenza dell'inadempimento del lodo, parte attrice abbia chiesto la risoluzione, oltre che del rapporto dallo stesso derivante, anche del contratto preliminare. Tale seconda domanda, infatti, è da intendersi come meramente accessoria e conseguente rispetto alla prima, proposta unicamente per determinare chiarezza nei rapporti fra le parti all'esito della richiesta risoluzione del lodo. La parte che ottiene la pronuncia della sentenza *ex* art. 2932 c.c., infatti, una volta ottenutane altresì la risoluzione per inadempimento della controparte, non potrebbe certo poi pretendere da quest'ultima – anche in assenza di espressa pronuncia sul punto - l'adempimento del preliminare o chiedere una seconda emissione di sentenza *ex* 2932 c.c., né tantomeno potrebbe farlo la parte già doppiamente inadempiente, trattandosi di un unico rapporto ormai risolto.

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

In considerazione della materia del contendere, dunque, va affermata, la competenza del Tribunale a decidere delle domande proposte nel presente giudizio.

Sulla domanda dell'attrice di risoluzione del lodo arbitrale per inadempimento delle parti convenute

L'attrice agisce, come si è detto, in primo luogo, al fine di veder dichiarare l'inadempimento da parte dei signori [redacted] e [redacted] a quanto disposto al punto n. 2 del dispositivo del lodo arbitrale pronunciato il 10.3.2014, stante il mancato pagamento da parte degli stessi della somma di € 188.000, pari al corrispettivo pattuito nel contratto preliminare per la compravendita dell'immobile (già detratta la caparra versata dai convenuti, pari a € 20.000), entro il termine di 150 giorni dal deposito del provvedimento arbitrale, avvenuto il 17.3.2014 e, conseguentemente, al fine di veder pronunciare la risoluzione del suddetto provvedimento *ex* art. 2932 c.c. di trasferimento dell'immobile ai convenuti.

Risulta pacifico che, stipulato fra le parti in data 10.1.2011 un contratto preliminare avente ad oggetto la compravendita dell'immobile in questione, venne a insorgere successivamente fra le parti medesime una controversia in ragione della mancata stipula del contratto definitivo entro il termine previsto del 30.6.2011, sfociata nella instaurazione del procedimento arbitrale conclusosi con il lodo che viene in considerazione nel presente giudizio.

In particolare, gli odierni convenuti domandarono nel procedimento arbitrale la pronuncia della risoluzione del contratto preliminare per inadempimento della sig.ra [redacted]; quest'ultima, oltre a resistere contestando la fondatezza di tale domanda, propose domanda riconvenzionale per l'adempimento coattivo del contratto preliminare ai sensi dell'art. 2932 c.c.

Il collegio arbitrale, con il provvedimento qui presupposto, rigettò la domanda dei signori [redacted] e [redacted], mentre accolse la domanda riconvenzionale dell'odierna attrice, disponendo testualmente su tale punto: "*accoglie la domanda riconvenzionale della Signora* [redacted] *relativamente alla richiesta di accertamento della validità ed efficacia del contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 10 gennaio 2011 tra i Sigg.ri* [redacted] *e la Signora* [redacted] *e pronuncia del provvedimento valido ai sensi dell'art. 2932 c.c di trasferimento dell'immobile ... provvedimento soggetto a trascrizione presso i registri immobiliari competenti, ordinando al Conservatore dei registri Immobiliari competenti la trascrizione con esonero da ogni responsabilità, condizionando l'effetto traslativo del presente lodo all'integrale pagamento da parte dei signori* [redacted] *del prezzo residuo di Euro 188.000,00 entro 150 giorni dal deposito del lodo*".

Giova premettere alcune osservazioni in ordine alla natura e agli effetti della pronuncia *ex* art. 2932 c.c., nonché in ordine al regime dell'inadempimento a quanto in tale pronuncia disposto.

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

A norma dell'art. 2932, co. 1 c.c. "*se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso*". Il successivo comma secondo dispone che "*se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile*".

Come si è sopra accennato, la sentenza pronunciata in accoglimento della domanda proposta *ex* art. 2932 c.c. ha effetti costitutivi, sostituendosi al contratto definitivo non spontaneamente sottoscritto dalla parte inadempiente e producendone direttamente gli effetti.

Tanto vale, naturalmente, unicamente con riferimento all'effetto proprio del contratto non concluso: nel caso dell'esecuzione coattiva del contratto di compravendita, dunque, esclusivamente con riferimento all'effetto traslativo. L'adempimento dell'obbligo di pagamento del corrispettivo eventualmente previsto per il trasferimento, invece, necessita pur sempre della mediazione della condotta di esecuzione posta in essere dalla parte a ciò tenuta.

All'esigenza di contemperare la diretta produzione degli effetti costitutivi con l'interesse della parte che vi abbia diritto a ottenere l'esecuzione della controprestazione risponde il disposto del comma secondo dell'art. 2932 c.c., che si riferisce, tuttavia, alle ipotesi in cui detta controprestazione sia già esigibile alla data della pronuncia della sentenza. Giurisprudenza ormai consolidata, richiamata dallo stesso collegio arbitrale, prevede, invece, con particolare riferimento all'adempimento coattivo del preliminare di compravendita, che, ove le parti abbiano pattuito che il versamento del prezzo debba avvenire all'atto della conclusione del negozio definitivo, l'efficacia dei trasferimenti disposti con la relativa sentenza di esecuzione in forma specifica debba essere subordinata alla condizione del pagamento del prezzo o del suo residuo (cfr., fra molte, Cass., n. 14372/2018; 24339/2017; n. 1964/2000; n. 11839/1997; n. 3926/1996; n. 10069/1996).

Il provvedimento giudiziale in esame, dunque, può essere definito come pronuncia condizionale nel senso che il prodursi dell'effetto traslativo è subordinato all'adempimento della controprestazione da parte del soggetto che vi è tenuto.

La Corte di cassazione, peraltro, ha chiarito che, nelle ipotesi in esame, al rapporto originato dalla sentenza costitutiva di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica è applicabile, in caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo, l'istituto della risoluzione per inadempimento (Cass., n. 8212/2006) e non l'istituto della condizione. L'adempimento della controprestazione, infatti, "*se è vero che assolve alla funzione di condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo, non perde, peraltro, la sua natura di prestazione essenziale destinata ad attuare il sinallagma contrattuale, con la conseguenza che l'inadempimento della correlativa obbligazione può*

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f511d1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

- nel concorso dei relativi presupposti - essere fatta valere dalla controparte come ragione di risoluzione del rapporto o "ipso iure" o "ope iudicis", e non già come causa di automatica inefficacia del rapporto medesimo, ai sensi dell'art. 1353 c.c." (Cass., n. 10605/2016; n. 10827/2001; n. 25364 del 2006).

In seguito alla pronuncia di un provvedimento *ex* art. 2932 c.c. si origina, dunque, un rapporto di natura negoziale e sinallagmatica, autonomo rispetto a quello derivante dal contratto preliminare non adempiuto e suscettibile di risoluzione per ragioni sue proprie (Cass., n. 26233/2005). In particolare, la risoluzione può essere pronunciata in caso di inadempimento agli obblighi statuiti con il provvedimento, laddove, ai sensi dell'art. 1455 cc., esso sia di non scarsa importanza, il che può verificarsi anche nel caso di ritardo (rispetto al termine eventualmente fissato nella sentenza o altrimenti in relazione alla data del suo passaggio in giudicato) che risulti eccessivo in rapporto al tempo trascorso, all'entità della somma da pagare (in assoluto e in riferimento all'importo in ipotesi già versato) e a ogni altra circostanza utile ai fini della valutazione dell'interesse dell'altra parte (Cass., n. 690/2006; n. 10827/2001; recentemente, n. 20226/2018).

Nel caso di specie, è indubbio dal tenore dell'atto di citazione, in cui vi è ampia trattazione della risolvibilità del rapporto derivante dalla pronuncia *ex* art. 2932 c.c e dei relativi presupposti, nonché dalla formulazione delle domande, che parte attrice - sebbene abbia fatto richiamo alla figura della sentenza condizionata e abbia fatto cenno, nel proprio atto introduttivo, all'art. 1353 c.c. - abbia chiesto pronunciarsi la risoluzione del rapporto derivante dal lodo arbitrale, in conseguenza del mancato pagamento da parte dei signori Palmieri e Vitalizio del prezzo dell'immobile pattuito fra le parti.

Prima di procedere a esaminare se si configuri in capo ai convenuti il denunciato inadempimento di non scarsa importanza, sono necessarie ancora alcune considerazioni sul termine di decorrenza dell'obbligo di pagamento in parola. La questione nasce dalla considerazione che, in applicazione del generale principio per cui gli effetti costitutivi si sottraggono alla provvisoria esecutorietà della sentenza di primo grado, la giurisprudenza ha chiarito che, "*in tema di contratto preliminare, le sentenze emesse ai sensi dell'art. 2932 c.c. producono gli effetti del negozio dal momento del passaggio in giudicato, comportando da tale momento, nel caso di vendita, il trasferimento della proprietà del bene e correlativamente l'obbligo dell'acquirente di versare il prezzo (o il suo residuo) eventualmente ancora dovuto, obbligo sancito con una pronuncia di accertamento o di condanna o di subordinazione dell'efficacia traslativa al pagamento*" (così Cass., n. 690/2006; per il principio per cui, nell'ipotesi in cui la pronuncia emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. imponga all'acquirente di versare il prezzo della compravendita, tale obbligo diviene attuale al momento del passaggio in giudicato della sentenza che trasferisce il bene o allo spirare del termine ulteriore da essa eventualmente stabilito cfr. recentemente Cass., n. 22997/2018; n. 26364/2017).

Nel caso di specie, l'attrice lamenta l'inadempimento dei convenuti per il mancato pagamento nel termine, individuato espressamente nel lodo arbitrale in 150 giorni "dal deposito" del lodo medesimo, e non dalla definitività del provvedimento arbitrale. In

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

particolare, l'attrice inviò una prima diffida ad adempiere il 18.7.2014, in prossimità della scadenza di tale termine, e poi una seconda diffida il 24.10.2014. Si avviarono, successivamente, una serie di contatti fra le parti, di cui si dirà meglio più avanti, che tuttavia non condussero al pagamento del prezzo dovuto, così che in data 7.4.2015 venne notificato l'atto introduttivo del presente giudizio, in cui l'attrice lamenta che il ritardo abbia rappresentato inadempimento di non scarsa importanza, alla luce dell'avvenuta scadenza del termine per l'adempimento sin dal precedente 14.8.2014.

L'individuazione di tale termine risulta coerente, nel caso di specie, con il tenore, inequivocabile e non diversamente interpretabile, della statuizione arbitrale, che non avrebbe consentito di ritenere procrastinata alla data di definitività del lodo medesimo l'insorgenza dell'obbligo di corresponsione del prezzo.

E' vero che gli arbitri, nell'articolare le proprie statuizioni, non si attennero ai consolidati principi su richiamati, astenendosi dal prevedere qualunque termine – cosa possibile, nel qual caso l'obbligo di pagamento del prezzo sarebbe insorto contestualmente alla definitività del provvedimento – ovvero prevedendo un termine decorrente, correttamente, dalla data della intervenuta definitività, ma statuirono testualmente l'obbligo di pagamento del prezzo nei 150 giorni dal deposito del lodo medesimo.

Tale statuizione, tuttavia, una volta pronunciata, non avrebbe potuto essere diversamente intesa o applicata: tanto è vero che neppure i convenuti hanno mai discusso, né in via stragiudiziale né in questa sede, che l'obbligo decorresse in effetti dal deposito del provvedimento arbitrale. In particolare, essa non avrebbe potuto essere intesa – né potrebbe essere qui intesa – come se statuisse un obbligo decorrente dalla definitività del lodo: non si tratterebbe, infatti, di una mera interpretazione di un disposto da chiarirsi, quanto piuttosto di una vera e propria sostituzione di un termine ad un altro. Detta statuizione avrebbe potuto, se impugnata, essere dichiarata illegittima, alla stregua di quanto deciso da Cass., n. 22997/2018 (secondo cui, dati tutti i principi su richiamati sull'insorgenza solo con il passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo del saldo del prezzo, al quale è subordinato l'effetto traslativo della proprietà, "*è illegittima l'imposizione, con la sentenza emessa ex art. 2932 c.c., di un termine per l'assolvimento delle condizioni alle quali risulta subordinato l'effetto traslativo che debba decorrere anticipatamente rispetto al passaggio in giudicato della pronuncia costitutiva*"; nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, accogliendo la domanda dei promissari acquirenti, aveva subordinato il trasferimento della proprietà al pagamento del residuo corrispettivo e degli accessori entro centoventi giorni dalla pubblicazione della sentenza, anziché dal passaggio in giudicato della medesima). Non impugnata, e divenuta definitiva (come affermato dall'attrice e non contestato dai convenuti), tale statuizione deve considerarsi come data e non può, pertanto, essere intesa e applicata se non per come essa è stata scritta.

Tutto ciò premesso, è pacifico che i convenuti non abbiano pagato il dovuto entro detto termine, né, comunque, entro il 7.2.2015, data di presentazione della domanda. Deve

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

valutarsi, pertanto, se tale ritardo integri un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c., legittimandosi, in tal modo la domanda di risoluzione proposta dall'attrice.

In via generale, la giurisprudenza ha chiarito che "*in tema di risoluzione per inadempimento, il giudice, per valutarne la gravità, deve tener conto di un criterio oggettivo, avuto riguardo all'interesse del creditore all'adempimento della prestazione attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità, e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale, nonché di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuarne l'intensità*" (Cass., n. 22346/2014; n. 7083/2006).

Con particolare riferimento al mancato pagamento del prezzo, in ipotesi di pronuncia di esecuzione coattiva di un preliminare di compravendita, dai principi sopra citati si ricava che la previsione di un termine per l'adempimento dell'obbligo di pagamento del corrispettivo da parte di un provvedimento giurisdizionale pronunciato *ex* art. 2932 c.c. non è, per ciò stesso, assimilabile alla previsione negoziale di un termine essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c. Il carattere non essenziale del termine, tuttavia, non esclude la risolubilità del contratto, a norma dell'art. 1453 c.c., se il ritardo "*superi ogni ragionevole limite di tolleranza; il relativo accertamento costituisce apprezzamento discrezionale del giudice di merito, che deve essere condotto in relazione all'oggetto ed alla natura del contratto, al comportamento complessivo delle parti, anche posteriore alla conclusione del contratto, ed al persistente interesse dell'altro contraente alla prestazione dopo un certo tempo*" (Cass., n. 4314/2016). In particolare, con riferimento a tale ultimo elemento, "*il giudice deve accertare se il creditore abbia ancora interesse alla prestazione dopo un certo tempo, ovvero se egli sia danneggiato in modo irreparabile o rilevante dal ritardo della controparte, parzialmente o totalmente inadempiente*" (Cass., n. 10127/2006).

In applicazione di tali principi, la domanda di risoluzione del lodo merita accoglimento.

Risulta provato dai documenti acquisiti e dall'istruttoria orale svolta che:

- a ottobre 2014, dopo la pronuncia del lodo e dopo l'invio di due intimazioni di pagamento da parte dell'attrice, le parti intavolarono una trattativa volta a favorire da parte dei convenuti il reperimento della somma da versarsi, considerato che i sig.ri [redacted] e [redacted] avevano nel frattempo acquistato altro immobile e avevano dichiarato di non avere la disponibilità della somma necessaria;
- venne prospettata dai convenuti, come possibile soluzione, che l'immobile fosse acquistato da terzi al medesimo prezzo pattuito nel contratto preliminare e stabilito dal lodo; l'attrice acconsentì a questa possibile soluzione e pertanto, fra

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

novembre e gennaio, l'immobile fu dalla stessa aperto alle visite di soggetti che intendevano visitare l'immobile;

- non avendo tali visite portato ad alcuna offerta d'acquisto, il 25.2.2015 il legale dell'attrice chiese al legale di controparte di ottenere comunicazione delle determinazioni degli odierni convenuti "*in merito all'ultima proposta di definizione bonaria della vertenza formulata*", evidenziano che in assenza di positivo riscontro, la sig.ra [redacted] si sarebbe ritenuta libera di intraprendere le azioni ritenute più opportune;
- in data 10.3.2015, tramite il procuratore, i convenuti rinnovarono la richiesta all'attrice di copia dell'atto di provenienza dell'immobile, richiesto dalla banca ai fini dell'erogazione del mutuo, precisando che sarebbe stato in ogni caso necessario anche in vista del rogito notarile; nella stessa data, il legale dell'attrice rispose essere tale documento già nelle mani dei convenuti, in quanto consegnato in vista della stipula dell'atto di vendita dinanzi al notaio dott. Luoni;
- nella medesima missiva, l'attrice scrisse: "*a prescindere da ciò, come già anticipato nella pregressa corrispondenza, considerato il notevole lasso di tempo intercorso dalla data stabilita dal lodo arbitrale per l'adempimento di quanto statuito nel lodo stesso, ribadisco che ogni eventuale ipotesi di definizione transattiva non possa prescindere dalla determinazione del risarcimento deli danni subiti dalla mia assistita a causa dell'inadempimento dei Sigg.ri* [redacted]", precisando di avere già fornito la quantificazione di tali danni e, in caso di indisponibilità a prendere in considerazione tali richieste, "*la non percorribilità di alcuna soluzione transattiva*";
- il successivo 2.4.2015 i convenuti, sempre tramite il legale, inviarono al legale di controparte missiva (raccomandata, anticipata via e-mail) in cui dichiaravano di trasmettere all'attrice copia della richiesta di mutuo che la banca stava istruendo, indicando che a giorni sarebbe stato contattato dal perito della banca per un sopralluogo sull'immobile e che in tale occasione i convenuti avrebbero a loro volta contattato l'attrice per fissare l'appuntamento;
- nella stessa data del 2.4.2015, il legale dell'attrice rispose via mail che l'attrice aveva già intrapreso azione giudiziale e che, a prescindere da ciò, ogni via transattiva rimaneva percorribile, purché i convenuti fossero disposti a riconoscere alla sig.ra [redacted] i danni dalla stessa subiti; l'atto di citazione, in particolare, era stato inviato tramite raccomandata dal legale dell'attrice al domiciliatario per la notifica alle controparti il precedente 26.3.2015;
- con raccomandata del 5.5.2015, spedita il 6.5.2015 e ricevuta il 9.5.2015, i legali dei convenuti segnalarono che il perito stimatore avrebbe inteso visitare l'immobile il successivo 11.5.2015, invitando pertanto l'attrice a rendersi disponibile all'accesso per tale data;
- l'attrice rispose, tuttavia, di avere ormai proceduto a notificare regolarmente l'atto di citazione il 7.4.2015 e che, pertanto, la richiesta contenuta nella comunicazione del 5.5.2015 doveva ritenersi tardiva e irricevibile;

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

- l'istituto di credito comunicò, infine, in data 23.07.2015 la propria impossibilità di concludere la pratica di concessione di mutuo fondiario già avviata "*a causa della impossibilità di effettuare perizia sull'immobile oggetto della compravendita per la quale era già stato incaricato ns tecnico abilitato*" (così la dichiarazione della BPM al sig. [redacted] in data 23.7.2015 - doc. 11 dei convenuti).

Alla luce di tali risultanze, non può essere condiviso l'assunto di parte convenuta secondo cui i signori [redacted] e [redacted] avrebbero offerto alla sig.ra [redacted] la concreta ed integrale esecuzione di quanto previsto dal lodo arbitrale del 17.03.2014, esecuzione che l'attrice, pur essendo il termine di adempimento da intendersi come non essenziale, avrebbe rifiutato e reso impossibile, con condotta da ritenersi contraria a buona fede per avere ella sottratto ai debitori la possibilità di adempiere proprio nel momento in cui gli stessi si erano offerti di farlo.

E' vero che l'attrice consentì più volte a un procrastinarsi del temine dell'adempimento, prestandosi altresì a far visitare l'immobile a terzi potenziali acquirenti, in vista della soluzione bonaria della vicenda, così dimostrando di non considerare essenziale il termine fissato dal lodo. Ciò non esclude, tuttavia, che possa ravvisarsi un inadempimento nel ritardo da parte dei convenuti nel pagamento di quanto dovuto in virtù del lodo (divenuto, peraltro, definitivo da ampio tempo prima della notifica dell'atto introduttivo del presente giudizio). Va rilevato, infatti, che l'attrice chiarì, ad ogni nuova concessione di proroga, che ciò avveniva per mero spirito di collaborazione, esplicitando anche il sospetto che le visite fossero un mero pretesto e che non provenissero da persone realmente interessate, precisando ogni volta che, in mancanza di positiva conclusione della vicenda con il pagamento della somma dovuta, si sarebbe ritenuta libera di tutelarsi nelle dovute sedi: ciò, ancora con la mail del 28.1.2015, che precedette l'ultimo appuntamento per la visita dell'immobile da parte di un potenziale acquirente. Ad essa seguì una mail, in data 25.2.2015, con cui il legale dell'attrice chiese di ottenere riscontro in ordine all'ultima proposta di bonaria definizione della vertenza – evidentemente nel frattempo formulata, essendo sfumata la prospettiva dell'acquisto da parte di terzi - ribadendo che, in assenza di positivo riscontro, l'attrice si sarebbe ritenuta libera di intraprendere le più opportune azioni. Il 10.3.2015 i legali dei convenuti, senza nulla comunicare rispetto a tale ultima proposta transattiva, chiedevano un documento necessario per l'istruttoria per la concessione del mutuo – senza precisare di quale mutuo si trattasse - documento peraltro già a mani dei convenuti. Nella stessa data, l'attrice comunicava che sarebbe stata disponibile a proseguire nella trattativa per la definizione transattiva della vicenda solo se i convenuti si fossero mostrati disponibili a valutare, a quel punto, dato il tempo trascorso, anche il risarcimento dei danni pretesi dall'attrice, che la medesima aveva quantificato nella seconda diffida, inviata il 24 ottobre 2014, e che si era inizialmente dichiarata disponibile a mettere ai margini della trattativa (cfr. doc. 12 dell'attrice).

Già il 10.3.2014, dunque, l'attrice dichiarò la propria indisponibilità a proseguire nella trattativa, se non fosse stata manifestata – come in effetti non fu manifestata - la

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

disponibilità delle controparti a prendere in considerazione anche la richiesta risarcitoria: il che significa, in ultima analisi, che già allora si dichiarò indisponibile a concedere ulteriori dilazioni, dal momento che non era in discussione la riduzione del prezzo da pagare o la concessione di ulteriori benefici ai convenuti, se non fosse stata inclusa anche la valutazione delle pretese risarcitorie. Deve ritenersi che l'attrice fosse nel suo buon diritto, una volta rimasti senza esito i precedenti tentativi di soluzione, nel manifestare la volontà di concedere ulteriori dilazioni solo a patto di valutare complessivamente la vicenda, definendola in via bonaria sotto ogni aspetto, compreso quello risarcitorio. Ciò, d'altra parte, non avrebbe impedito ai convenuti di adempiere – o offrire realmente il dovuto – così determinando immediatamente il prodursi dell'effetto traslativo condizionato.

L'interruzione delle trattative, dunque, non fu improvvisa e non risale alla data della notifica della citazione, ma al precedente 10.3.2015, in cui l'attrice fece valere il tempo trascorso senza positiva conclusione della vicenda per rimettere in campo le proprie richieste risarcitorie. A quell'epoca, per quanto consta dalla mail del 10.3.2015, inviata dai legali dei convenuti, erano stati unicamente presi contatti – presumibilmente dal sig. [redacted] – per una richiesta di mutuo. La comunicazione del 10.3.2015 rimase senza riscontro sul punto risarcimento danni: nella successiva mail del 2.4.2015, i legali dei convenuti, ignorando la questione risarcitoria e il mutamento di rotta imposto dall'attrice, comunicarono l'avvenuta presentazione della richiesta di mutuo, come se vi fosse un accordo a proseguire su tale strada, accordo che invero non vi era già più. Poco importa, dunque, se l'attrice abbia ricevuto l'allegato contenente le predelibera del 25.3.2015 o se l'allegato non sia stato trasmesso: in ogni caso l'attrice aveva già espresso che non era disponibile ad attendere oltre, salvo che i convenuti si mostrassero a quel punto disponibili ad ampliare la trattativa; ciò non era avvenuto e l'attrice aveva avviato l'azione legale. Peraltro, venne ribadito che l'attrice sarebbe stata pur sempre disponibile a una conciliazione, purché onnicomprensiva, ma nessun passo in tal senso venne fatto dai convenuti, che neppure dopo la notifica della citazione manifestarono di acconsentire a instaurare una trattativa anche sui danni patiti dall'attrice.

Deve poi escludersi, in ogni caso, che alla data di notifica della citazione fosse stata formulata alcuna offerta concreta di pagamento, essendo stata prospettata soltanto una ulteriore ipotesi di soluzione alternativa, che prevedeva l'acquisto dell'immobile da parte del fratello della sig.ra [redacted]. Si profilava a quell'epoca una mera possibilità di adempimento, ancora incerta, in quanto subordinata alla richiesta del mutuo (la conferma venne data solo con la mail del 2.4.2015) e, soprattutto, all'espletamento dell'istruttoria per il mutuo da concedersi a terzi e al positivo esito della stessa. La mancata disponibilità dell'attrice alla visita del perito si spiega con la necessità di evitare condotte che, tanto più alla luce dell'alta conflittualità fra le parti, potessero risultare contraddittorie rispetto alla domanda di risoluzione ormai formulata. I convenuti, d'altra parte, non hanno fornito elementi per sostenere, alla luce della situazione che sarebbe stata accertata in caso di svolgimento dell'istruttoria, che il mutuo sarebbe stato in effetti concesso. La "*positiva valutazione degli elementi documentali*" contenuta nella

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

comunicazione della banca di apertura della pratica per la concessione del finanziamento non consente di affermarlo, dal momento che, altrimenti, la banca medesima non avrebbe ritenuto necessaria attività istruttoria. Tale attività sarebbe consistita non solo nella perizia dell'immobile, ma anche nella verifica dei dati forniti dal richiedente, nella verifica dell'assenza di pregiudizievoli ostativi anche sopravvenuti, nel rilascio di eventuali garanzie personali, così che non può ritenersi che, infine, il mutuo sarebbe stato concesso, quand'anche l'attrice avesse consentito all'accesso da parte del perito della banca. La banca, d'altra parte, ha unicamente attestato nel doc. 11 di parte convenuta che la pratica ebbe esito negativo perché l'istruttoria fu interrotta e in tal senso ha riferito altresì la teste Elena Turri, dipendente della BPM ag. Cassano Magnago, senza fornire elementi utili ad affermare che, se invece l'istruttoria fosse stata espletata, l'esito sarebbe stato differente.

In conclusione, la tolleranza prestata dall'attrice rispetto al procrastinarsi dei tempi, dovuta esclusivamente alla volontà in chiave collaborativa di facilitare una soluzione della vicenda, come dall'attrice continuamente puntualizzato, non toglie che il termine fosse scaduto ormai da molti mesi. Deve tenersi conto, d'altra parte, che si trattava del pagamento di una somma ingente, dovuta a fronte di una vicenda che, nel complesso, durava da molti anni e nella quale era già stato riconosciuto che i convenuti si erano sottratti all'adempimento spontaneo. Si ritiene, pertanto, che il tempo oggettivamente trascorso dalla pronuncia del lodo in assenza di adempimento, seppur parziale, e in assenza anche di offerte di pagamento dotate di effettiva concretezza, abbia determinato una notevole alterazione all'equilibrio fra i rispettivi interessi delle parti e che il ritardo abbia integrato, dunque, un inadempimento di non scarsa importanza.

Sussistono, dunque, i presupposti per pronunciare ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c. la risoluzione del rapporto instaurato dalla pronuncia del lodo arbitrale del 10.3.2014, il che determina, alla luce di quanto su evidenziato, il venire meno di ogni obbligo determinato fra le parti dalla stipula del contratto preliminare del 10.1.2011.

La conclusione assorbe ogni ulteriore argomento prospettato dall'attrice, in particolare esime dalla valutazione in ordine all'applicabilità, nel caso di specie, dell'art. 1454 c.c.

Le voci risarcitorie chieste da parte attrice

La risoluzione del contratto per inadempimento comporta il diritto della parte non inadempiente di chiedere il risarcimento del danno a norma dell'art. 1453 c.c., da determinarsi secondo i criteri di cui all'art. 1223 c.c. Pertanto, sono risarcibili i danni che costituiscono conseguenza diretta e immediata dell'inadempimento e della cui effettiva esistenza la parte che si assume danneggiata fornisca la prova (Cass., n. 4713/2016).

Sulle richieste risarcitorie dell'attrice si osserva quanto segue.

a)

Parte attrice ha affermato che, a lato del contratto preliminare, venne concesso ai convenuti l'immediata immissione nel possesso dell'immobile, avvenuta in data

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

17.1.2011, con il patto che i convenuti avrebbero versato la somma di € 3000 a titolo di canone per l'occupazione dell'immobile sino alla data prevista per il rogito (30.6.2011); e che i convenuti occuparono l'immobile sino all'11.9.2012. L'attrice chiede, pertanto, il pagamento sia della somma di € 3000, mai versata, per l'occupazione nel periodo sino al 30.6.2011; sia il canone per l'occupazione per il periodo successivo fino alla riconsegna.

Parte attrice ha chiesto, in ogni caso, di ottenere il pagamento dell'intera somma richiesta per l'occupazione dell'immobile per l'intero periodo, siccome divenuta integralmente *sine titulo* in seguito alla odierna pronuncia di risoluzione del lodo.

L'eccezione, proposta dai convenuti, di inammissibilità della domanda, siccome coperta dal giudicato formatosi in seguito alla indiscussa definitività del lodo, può essere solo parzialmente accolta.

In sede arbitrale, infatti, la sig.ra [redacted], in allora convenuta dagli attori per la pronuncia della risoluzione del contratto preliminare, domandò in via riconvenzionale la pronuncia di provvedimento di esecuzione coattiva del preliminare medesimo, sul presupposto della persistente efficacia del vincolo, e chiese di ottenere una indennità per l'occupazione dell'immobile, concessa ai promissari acquirenti, sul presupposto dell'avvenuta pattuizione di un canone di occupazione. La domanda venne in quella sede rigettata perché gli arbitri non ritennero fondata la prospettazione che le parti avessero inteso prevedere una indennità di occupazione anche oltre il termine previsto per la stipula del definitivo e perché ritennero che, in assenza di pattuizione, non si potesse imputare alcun corrispettivo o onere per il godimento del bene durante il tempo necessario all'attrice per rimuovere gli ostacoli alla commerciabilità del bene.

Risulta coperta dal rigetto definitivo in sede arbitrale, dunque, la domanda, qui proposta, volta ad ottenere il pagamento di una somma a titolo di indennità contrattualmente stabilita, domanda che apparirebbe, peraltro, in questa sede infondata, in quanto totalmente sfornita di prova. I convenuti, infatti, hanno contestato che sia mai stata pattuita la corresponsione della suddetta somma per l'occupazione dell'immobile, né della stipula di tale accordo, non compresa nella scrittura privata del 17.1.2011, volta a regolamentare la consegna anticipata dell'immobile ai signori [redacted] e [redacted], è stata offerta alcuna prova.

Risulta ammissibile, invece, la domanda di corresponsione di una indennità risarcitoria a fronte dell'occupazione di fatto dell'immobile da parte dei convenuti, occupazione che, una volta risolto il rapporto derivante dal lodo e, dunque, una volta accertata la definitiva inesecuzione al contratto preliminare, risulta essere divenuta priva di titolo. Le due domande, infatti, presentano identico *petitum*, ma diversa la *causa petendi,* così che non è preclusa la delibazione di quella presentata in questa sede.

La domanda è fondata.

E' consolidato il principio per cui il promissario acquirente di un immobile, che, immesso nel possesso all'atto della firma del preliminare, si renda inadempiente per l'obbligazione del prezzo, da versarsi prima del definitivo, e provochi la risoluzione del

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

contratto preliminare, è tenuto al risarcimento del danno in favore della parte promittente venditrice, atteso che la legittimità originaria del possesso viene meno a seguito della risoluzione lasciando che l'occupazione dell'immobile si configuri come *sine titulo* (Cass., n. 30594/2017); n. 24510/2011; n. 1307/2003).

La liquidazione di tale danno è consentita anche in assenza di ulteriore dimostrazione da parte dell'attrice della perdita di utilità lucrative connesse all'uso del bene, stante l'occupazione da parte dei convenuti. La giurisprudenza di legittimità ha reiteratamente e condivisibilmente affermato che l'esistenza di un danno, in caso di occupazione illegittima di un immobile, "*discende dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla sua natura normalmente fruttifera, e costituisce oggetto di una presunzione* iuris tantum*, onde la relativa liquidazione può ben essere operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cosiddetto danno figurativo, qual è il valore locativo del bene usurpato*" (*ex plurimis* Cass., n. 30472/2018; 16670/2016; n. 19655/2015; n. 11992/2014; n. 9137/2013).

A ben vedere detto orientamento non si pone in contraddizione con il principio della distinzione fra danno evento e danno conseguenza, sul cui richiamo si fondano le pronunce della Suprema Corte che accolgono la diversa impostazione secondo cui il danno subito dal proprietario in seguito all'occupazione *sine titulo* del proprio bene non è *in re ipsa*, ma è pur sempre un danno-conseguenza che va provato dal danneggiato (Cass., n. 11203/2019; n. 7871/2019; n. 15111/2013; n. 378/2005; n. 378/2005). Anche tale orientamento, infatti, consente che detto danno, "*in quanto particolarmente evidente*", possa essere agevolmente dimostrato sulla base di presunzioni semplici, con la precisazione tuttavia, che "*un alleggerimento dell'onere probatorio di tale natura non può includere anche l'esonero dall'allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto*" (così in particolare la più recente Cass., n. 11203/2019). L'affermazione per cui il danno per il proprietario è insito nella perdita di disponibilità del bene non si basa su un automatismo assoluto, ma sulla considerazione di regolarità statistica per cui, nella normalità dei casi, i beni immobili sono beni fruttiferi, quantomeno in relazione al valore locativo medio ricavabile sul mercato, e, pertanto, i relativi proprietari provvedono a compiere gli atti necessari per ricavare reddito da tali beni. Devono pur sempre emergere dagli atti, dunque, elementi su cui basare l'operatività della presunzione, che è preclusa ove risulti in concreto, al contrario, che il proprietario non avrebbe ricavato alcuna utilità in relazione alle circostanze del caso di specie (ad esempio, là dove risulti positivamente accertato che il *dominus* si sia intenzionalmente disinteressato dell'immobile ed abbia omesso di esercitare su di esso ogni forma di utilizzazione: così Cass., n. 20823/2015; n. 14222/2012). D'altra parte, pretendere l'allegazione di una intenzione concreta di utilizzo fruttuoso del bene da parte dell'attore che domanda l'indennità per l'illegittima occupazione del proprio bene rischia di risolversi in una indebita penalizzazione del proprietario, considerato che nella maggior parte dei casi, proprio in relazione all'oggettiva occupazione in atto, esso si sarà astenuto dal compiere concreti passi per

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

l'investimento dell'immobile, o, in alternativa, in una formula vuota, pretendendosi in definitiva soltanto che il proprietario espliciti, pur in assenza di concreti elementi a sostegno, che, nella disponibilità del bene, avrebbe inteso trarne profitto, allegazione cui potrà allora darsi credito unicamente in virtù del criterio di regolarità statistica su richiamato.

In definitiva, i richiami ai generali e indiscutibili principi della distinzione fra danno evento e dell'assenza di danni punitivi, richiamati dalla giurisprudenza che esclude la riconoscibilità di un danno *in re ipsa*, vanno intesi, nella materia in esame, come necessità di un vaglio delle allegazioni e degli elementi istruttori raccolti, al fine di stabilire se vi siano elementi, nella specie, per l'operare del criterio presuntivo per cui la disponibilità del bene avrebbe determinato la sua messa a frutto da parte del proprietario, con conseguente incremento patrimoniale in capo a quest'ultimo.

Nel caso di immobili di cui il promittente venditore abbia concesso l'occupazione all'atto della stipula del contratto preliminare e in vista del contratto definitivo, è insita nella natura dell'operazione compiuta la volontà del proprietario di realizzare l'utilità economica dell'immobile, facendo della messa a disposizione del bene un elemento, economicamente apprezzabile, inserito nella complessiva regolamentazione dell'assetto degli interessi delle parti in vista della compravendita. Può ritenersi pienamente operante, dunque, la presunzione che, se l'immobile non fosse stato oggetto di un contratto preliminare di compravendita e, conseguentemente, non ne fosse stata concessa la disponibilità ai promissari acquirenti in vista della stipula del contratto definitivo, il proprietario si sarebbe procurato altra occasione di trarre reddito dal proprio bene.

L'indennità è stata quantificata, nel caso di specie, dal CTU in € 12.000,00 per l'intero periodo, correttamente tenendo conto dello stato d'uso, della posizione, della metratura e della vetustà dell'immobile, alla luce anche della ricerca effettuata su immobili con caratteristiche simili all'abitazione in parola, né la quantificazione è stata oggetto di specifica critica dai convenuti.

La domanda, pertanto, va integralmente accolta, con condanna dei convenuti al pagamento della somma di € 12.000 complessivi a titolo di indennità di abusiva occupazione dell'immobile per il periodo 17.1.12011 – 11.9.2012 (avendo espressamente l'attrice chiesto il riconoscimento della somma - anche eventualmente diversa dalla quantificazione proposta - che fosse risultata dovuta all'esto dell'istruttoria).

b)

In secondo luogo, parte attrice chiede il risarcimento dei danni conseguenti alle opere eseguite dai convenuti sull'immobile in questione nel periodo in cui ne ebbero la disponibilità.

La domanda è ammissibile e non coperta dal lodo definitivo. In sede arbitrale, infatti, l'allora convenuta sig.ra [redacted] propose la suddetta domanda risarcitoria unicamente in via subordinata, per l'ipotesi in cui le domande attoree, aventi ad oggetto

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

la pronuncia della risoluzione del contratto preliminare, avessero trovato accoglimento. Tali domande, invece, furono rigettate e fu affermata, come si è detto, la perdurante efficacia del contratto preliminare. La domanda, dunque, risultò assorbita, così che l'affermazione contenuta nel lodo circa il mancato raggiungimento della prova, in quella sede, sia sotto il profilo dell'*an* sia sotto quello del *quantum*, deve ritenersi un mero *obiter dictum*, inidoneo ad acquisire forza di cosa giudicata. La reale *ratio decidendi* va rinvenuta, piuttosto, nell'affermazione immediatamente successiva - peraltro, espressamente indicata come prevalente e assorbente ("e comunque") - secondo cui la domanda non avrebbe potuto trovare accoglimento per coerenza con l'affermata perdurante efficacia del contratto preliminare. Poiché, infine, la compravendita non si è perfezionata, l'attrice chiede ora i danni derivanti dal fatto che le modifiche effettuate risultano ingiustificate, oltre che per le parti dell'immobile propriamente deteriorate in conseguenza dell'uso fattone dai convenuti.

La domanda è fondata sotto entrambi i profili.

L'attrice, infatti, ha diritto a che l'immobile ritorni nel medesimo stato in cui si trovava al momento della consegna. L'avvenuta sua restituzione prima dell'inizio della causa preclude la richiesta di rimessione in pristino in forma specifica. Spetta, dunque, all'attrice il risarcimento delle spese che saranno necessarie per i lavori di ripristino e per i lavori di riparazione, detratte le migliorie arrecate dagli interventi a suo tempo effettuati dai convenuti.

Il risultato della differenza è stato quantifico dal CTU in € 7.100,00 oltre all'IVA quantificata nel 10 % e alle spese tecniche necessarie per poter eseguire i lavori che parte convenuta dovrà corrispondere a parte attrice, quantificate in € 1025,00, per complessivi € 8835,00 onnicomprensivi.

Sulla suddetta quantificazione non possono essere accolte le osservazioni critiche dei convenuti, se non nei limiti di seguito esposti.

Quanto alla realizzazione, al piano interrato dell'immobile, di pareti di cartongesso coibentato, essa è stata qualificata anche dal CTU come miglioria, ma il valore della stessa è stato contenuto in € 1.000,00 in ragione della presenza sulle pareti di macchie di umidità. Il CTU ha dato atto che tali macchie potrebbero essere dovute a umidità di risalita oppure alla circostanza che l'immobile è rimasto chiuso e disabitato per lungo tempo. La circostanza che nel settembre 2012 la presenza di tali macchie non sia stata contestata, circostanza da cui si può dedurre che esse siano di formazione successiva, non significa, però, che esse siano da addebitarsi alla condotta dell'attrice di mantenere sfitto l'immobile (scelta, peraltro, evidentemente collegata al perdurare della vertenza con i convenuti, considerato che solo con la presente pronuncia viene infine dichiarato lo scioglimento delle parti da ogni vincolo di trasferimento della proprietà). Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel gennaio 2018, così che ben potrebbero tali macchie essersi formate, per l'umidità di risalita, successivamente al 2012. Poiché l'onere della prova non solo circa il fatto che l'opera fosse da qualificarsi come miglioria, ma anche circa il suo valore gravava sui convenuti, deve tenersi ferma la quantificazione operata dal CTU.

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

Quanto alla struttura decorativa in cartongesso e legno, essa è stata considerata da CTU "*da rimuovere*", affrontando un costo di € 1.000,00, non sulla base di una valutazione soggettiva, come ritenuto dai convenuti, ma sulla base della condivisibile considerazione che essa rappresenta una forte personalizzazione dell'ambiente, di per sé priva di utilità e di attrattiva per chi non l'abbia voluta e tale, comunque, da pregiudicare la funzionalità dell'unica parete libera, nella quale viene creata discontinuità impedendo di fatto la posa di pareti attrezzate e/o armadi. Anche su tale punto, dunque, va confermata la CTU.

Vanno accolte, invece, le osservazioni relative alla non imputabilità ai convenuti del danno derivante dalla rottura di tre tegole, nonché della rottura di una porta (non al piano terra, ma) al piano interrato, danneggiamenti non indicati nel verbale di riconsegna immobile. Non vi è prova, infatti, che essi si siano prodotti dopo la riconsegna dell'immobile da parte dei convenuti (e, per la verità, neppure che essi non fossero già presenti alla data della consegna ai convenuti medesimi). Pertanto, dalla somma come quantificata dovranno essere scomputate la somma di € 100, indicata dal CTU come necessaria per il ripristino delle tegole, nonché di € 700, indicata dal CTU come necessaria per rimuovere l'attuale porta danneggiata e sostituirla tenendo conto della rimozione e sostituzione anche del falso telaio.

Per il resto, si reputa integralmente condivisibile il computo svolto dal CTU in maniera analitica, con riferimento a ciascuna delle opere in considerazione, con esposizione, circa ciascuna delle voci esaminate, di ampie argomentazioni di natura tecnica, cui si fa rimando. Giova qui solo precisare, sul piano metodologico generale, che risulta giustificata la scelta del CTU di non attenersi ai prezzi unitari indicati rilevati dalla pubblicazione della Camera di Commercio di Varese per la quantificazione dei costi di ripristino delle opere realizzate dai convenuti sull'immobile. Il consulente dell'ufficio ha chiarito che tale scelta non risulterebbe corretta per le lavorazioni di piccola entità, per le quali deve ritenersi che i prezzi di mercato siano superiori in ragione della maggiore onerosità dovuta alle difficoltà d'opera – che dovendo essere eseguite all'interno di una abitazione già ultimata e non in un cantiere in corso di lavorazione, impongono una maggiore attenzione sia per le operazioni preliminari sia per l'esecuzione dei lavori stessi – e alla maggior incidenza dei costi di preparazione ed esecuzione.

Per la voce in esame, dunque, spetta all'attrice un risarcimento pari a € 8.035,00 onnicomprensivi (avendo anche in tal caso l'attrice domandato il risarcimento nella misura proposta ovvero nella diversa misura da ritenersi dovuta all'esito dell'istruttoria).

c)

Spetta, inoltre, all'attrice il danno derivante dalla circostanza che l'immobile, nel corso dell'annosa vicenda che si conclude ora con la risoluzione del rapporto sostitutivo del definitivo instaurato dal lodo, ha subito una diminuzione del proprio valore. Precisamente, secondo il CTU il valore dell'immobile va determinato, alla data odierna, in € 175.000, con una differenza, rispetto alla somma che l'attrice avrebbe ricevuto in caso di adempimento (e, dunque, detratta la caparra versata dai convenuti), pari a € 13.000.

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f511d1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

In applicazione, infatti, del generale principio per cui il risarcimento del danno derivante dall'inadempimento deve tendere a reintegrare il patrimonio della parte non inadempiente, determinandone la consistenza che esso avrebbe avuto nel caso in cui il contratto avesse avuto regolare esecuzione, la giurisprudenza ha riconosciuto, in tema di inadempimento del preliminare, il danno derivante dalla perdita di valore dell'immobile fra il momento in cui il contratto definitivo avrebbe dovuto essere stipulato e il momento in cui il contratto viene risolto. In particolare, "*il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente, in caso di mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita per fatto imputabile al promittente venditore, deve comprendere la perdita subita ed il lucro cessante, consistente quest'ultimo, quando il contratto ha per oggetto un bene immobile, nel mancato incremento dovuto al fatto che il bene non è entrato nel patrimonio del compratore e che si concreta nella differenza tra l'attuale valore commerciale del bene medesimo ed il prezzo pattuito*" (Cass., n. 3249/2001; 4280/1997; 1006/1992). In applicazione di analogo principio, deve ritenersi che spetti al promittente venditore inadempiente la differenza fra il valore del bene al momento della pronuncia della risoluzione per inadempimento e il prezzo che il venditore medesimo avrebbe conseguito nell'ipotesi in cui il contratto fosse stato eseguito.

Secondo i convenuti, si tratterebbe di un danno ipotetico e astratto, che si sarebbe configurato solo ove l'attrice avesse concretamente alienato a terzi l'immobile a un prezzo inferiore rispetto a quello che avrebbe ottenuto dai convenuti.

L'attrice, tuttavia, non avrebbe potuto, sino ad oggi, legittimamente alienare a terzi l'immobile, siccome ancora vincolata dalla pronuncia del lodo al trasferimento ai convenuti, sia pure condizionatamente al pagamento del prezzo (cfr. Cass. n. 4713/2016). Né potrebbe attribuirsi rilievo a una ipotetica rivalutazione del bene in futuro, tale da consentire all'attrice di realizzare, quando il bene dovesse essere venduto, addirittura un prezzo migliore di quello che avrebbero pagato i convenuti. Il principio risarcitorio è volto a comparare la effettiva consistenza del patrimonio della parte non inadempiente alla data della risoluzione del contratto con la ipotetica consistenza che esso avrebbe avuto, alla medesima data, se la controparte avrebbe regolarmente adempiuto alla propria prestazione, senza che assumano rilievo le future evenienze che potranno determinare l'aumento, come la diminuzione, del valore delle singole poste che compongono tale patrimonio. Non assume rilievo, pertanto, la circostanza che, quale effetto della risoluzione, il patrimonio dell'attrice si trovi, in seguito all'inadempimento e alla conseguente risoluzione, a essere composto di un bene immobile - tendenzialmente soggetto a più ampie fluttuazioni di valore, anche in aumento - in luogo di una somma di denaro, soggetta a variazioni tendenzialmente di minore entità. Il danno si cristallizza al momento della risoluzione del rapporto ed è con riferimento a tale epoca, dunque, che deve valutarsi se il valore dell'immobile sia nel frattempo diminuito rispetto a quanto tradotto nel prezzo pattuito, determinando per il promittente venditore un decremento patrimoniale rispetto a quanto avrebbe ricavato dall'adempimento della controparte.

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f511d1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

Quanto al calcolo dell'attuale valore dell'immobile, il CTU ha congruamente giustificato, a fronte delle osservazioni provenienti da parte del CTP dei convenuti, il ricorso ai criteri di calcolo elaborati per la provincia di Novara, anziché quelli elaborati per la provincia di Varese, nella quale è sito l'immobile. In particolare, il consulente dell'ufficio ha evidenziato che nella "Raccolta Provinciale degli usi" della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Varese non vi sono indicazioni rispetto alla metodologia di calcolo per la determinazione delle superfici, esistenti, invece, nelle medesime raccolte delle Camere di Commercio di Novara e Milano. La tabella cui fa riferimento il CTP è reperibile sul sito della Camera di Commercio, ma non vi è alcun documento che ne sancisca l'ufficialità. In ogni caso, il CTU ha ritenuto non applicabile detta tabella, in quanto riferita al D.P.R. 138/98, che indica la metodologia per la determinazione della superficie catastale e non per la determinazione dei valori di mercato dell'immobile.

Va confermata, dunque, la determinazione del valore attuale dell'immobile operata dal CTU e, di conseguenza, l'attrice ha diritto ad ottenere il pagamento della somma di € 13.000 a titolo di risarcimento della voce di danno in esame.

d)

Va invece rigettata la domanda di ottenere, a titolo risarcitorio, il rimborso delle spese sostenute dalla parte attrice nel procedimento arbitrale, sia in relazione al compenso degli arbitri, sia in relazione alla spese di assistenza legale dinanzi gli arbitri.

Entrambe le voci, infatti, costituiscono spese, assimilabili alle spese legali, già regolamentate nel relativo procedimento arbitrale tenendo conto dell'esito della lite, in relazione alle reciproche domande contrapposte.

Ciò vale senza dubbio con riferimento alle spese di assistenza legale, ma anche con riferimento al compenso corrisposto agli arbitri, i quali, a norma dell'art. 814 c.p.c., "*hanno diritto al rimborso delle spese e all'onorario per l'opera prestata, se non vi hanno rinunciato al momento dell'accettazione o con atto scritto successivo*". Al pagamento di tale compenso le parti "*sono tenute solidalmente nei confronti degli arbitri, salvo rivalsa tra loro*", sulla base della ripartizione stabilita dagli arbitri medesimi all'esito del lodo.

Nel caso di specie, sia le spese di arbitrato sia le spese legali sono state integralmente compensate fra le parti con la pronuncia del lodo. La pretesa di ottenere la rifusione di tali spese non tramite modifica – evidentemente non consentita in questa sede – della relativa, definitiva statuizione, ma mediante risarcimento dei relativi esborsi, quale danno emergente, non ha fondamento. Come si è su richiamato, il risarcimento dei danni conseguente alla risoluzione del rapporto mira a porre la parte non inadempiente nella stessa situazione patrimoniale nella quale si sarebbe trovata se il contratto fosse stato adempiuto: ebbene, il regolare pagamento del corrispettivo del trasferimento della proprietà dell'immobile non avrebbe in alcun modo inciso sulla regolamentazione delle spese arbitrali e di lite attuata nel lodo, che sarebbe rimasta ferma proprio perché sostenuta – in questo caso da entrambe le parti – al fine di ottenere pronuncia regolatrice dei rispettivi interessi. In altre parole, il danno derivato da tali esborsi non

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

costituisce *ex* art. 1223 cod. civ. conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento dei convenuti, dal momento che tali spese hanno avuto una causa – l'esercizio della tutela giurisdizionale - che, nella considerazione della vicenda, non è venuta meno in ragione del mancato adempimento.

e)

Quanto alla domanda di rimborso delle spese sostenute per la modifica della convenzione con il Comune di [redacted] per la vendita di immobili a edilizia residenziale convenzionata, neppure essa risulta coperta da giudicato. Nella procedura arbitrale, infatti, tale domanda risarcitoria venne fondata sull'inadempimento da parte dei convenuti dell'obbligo di stipulare il contratto definitivo entro il termine previsto nel preliminare e fu rigettata dagli arbitri in ragione del perdurante obbligo alla stipula del contratto medesimo da parte dei convenuti. In questa sede, invece, l'attrice lamenta che, dopo aver dovuto chiedere al Comune di [redacted] la modifica della convenzione suddetta a causa del mancato rispetto del termine pattuito nel preliminare per la stipula del definitivo, tale modifica sia divenuta ora superflua, stante la risoluzione del lodo domandata e ottenuta nel presente giudizio. Anche tale domanda, dunque, pur avendo identico *petitum* rispetto a quella avanzata in sede arbitrale, è sorretta dalla diversa *causa petendi* rappresentata dalla risoluzione del lodo.

La domanda, tuttavia, è infondata.

Premesso che nessuna considerazione può essere svolta, in questa sede, circa l'imputabilità o meno agli odierni convenuti del mancato rispetto del termine previsto nel preliminare per il rogito e, conseguentemente, per l'imputabilità ai convenuti della necessità – essendo nelle more stata modificata la disciplina normativa degli atti di trasferimento degli immobili in edilizia convenzionata – di procedere alla stipula della nuova Convenzione di cui si parla, dal momento che tale materia – questa sì – risulta coperta dalla pronuncia arbitrale, si tratta di stabilire se la spesa in esame possa essere configurata come un danno emergente, definito dall'art. 1223 c.c. come la "*perdita subita dal creditore*", vale a dire la diminuzione della sfera patrimoniale del creditore che risulti "*conseguenza immediata e diretta*" dell'inadempimento di controparte.

L'attrice assume che si tratterebbe di un esborso, compiuto in vista del trasferimento di proprietà, divenuto ormai superfluo in ragione della risoluzione del rapporto. Tale esborso, tuttavia, è stato sostenuto in attuazione dell'obbligo dell'attrice di garantire la commerciabilità del bene, secondo le leggi nel frattempo entrate in vigore, così che esso neppure si configura propriamente come un danno: l'esborso economico, infatti, ha avuto come contropartita la cancellazione di tutti i vincoli esistenti sul bene, così che il bene di cui l'attrice oggi rimane proprietaria è un bene che presenta una oggettiva caratteristica migliorativa, non priva, peraltro, di valore economico, in vista della circolazione del bene medesimo. L'inadempimento dei convenuti, dunque, non ha privato di causa *a posteriori* il negozio concluso, ma ha inciso solo sui motivi che avevano determinato l'attrice a stipularlo: la validità e l'efficacia della convenzione, tuttavia, non vengono meno in conseguenza della risoluzione. L'accoglimento di tale domanda, dunque, determinerebbe

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

un indebito arricchimento dell'attrice, che verrebbe a trovarsi proprietaria di un bene libero da vincoli, e come tale pienamente commerciabile, senza aver sopportato il relativo esborso economico.

f)

Va rigettata, infine, la domanda volta a ottenere il pagamento di una somma pari agli interessi legali sull'importo di € 188.000 dalla data del 14.8.2014 al saldo. La parte adempiente, infatti, non può pretendere la risoluzione e, nello stesso tempo, gli interessi sulla somma non pagata. Il principio risarcitorio più volte richiamato vuole che la parte non inadempiente, infatti, venga a trovarsi nella stessa posizione economica in cui si sarebbe trovata in caso di corretto e integrale adempimento della controparte, e non nella stessa posizione in cui si sarebbe trovata in caso di adempimento con ritardo. Il ritardo, dunque, ove sia causa di risoluzione, non può essere contemporaneamente valutato a fini risarcitori.

Quanto alla domanda di pagamento degli interessi sull'importo di € 2378,06 dalla data del deposito del lodo al 14.8.2014 alla data del pagamento, essa, per quanto del tutto eccentrica rispetto all'oggetto del presente giudizio, va accolta. Tale statuizione di condanna contenuta nel lodo, svincolata dal condizionamento, è senza dubbio immediatamente esecutiva. In sede arbitrale non vennero chiesti interessi, né di conseguenza il lodo li riconobbe. Una domanda autonoma di condanna al pagamento degli accessori, ove proposta separatamente in una situazione diversa da quella che si è qui processualmente venuta a creare, avrebbe imposto di valutare la configurabilità di un abuso del processo nel frazionamento delle pretese. Poiché, tuttavia, l'attrice ha inserito detta domanda in un processo avente altro, ampio oggetto, la questione non si pone. I convenuti, pertanto, vanno condannati a pagare, per il titolo in esame, la somma di € 9,71, come richiesto.

g)

Quanto, infine, al risarcimento degli esborsi sostenuti dall'attrice per spese condominiali e per imposte, la domanda è inammissibile. Essa non è stata mai formalmente precisata in alcun atto, né compare nelle conclusioni precisate in vista della decisione. In ogni caso, si tratterebbe di domanda tardiva, in quanto esposta nella sola parte motiva della memoria depositata *ex* art. 183, co. 6, n. 1 c.p.c., peraltro senza quantificazione alcuna, con la mera anticipazione che detti oneri hanno superato l'importo di € 7.000,00 e riservandosi la documentazione nella memoria *ex* art. 183, co. 6., n. 2 c.p.c. Si tratta, tuttavia, di una vera e propria domanda nuova, che l'attrice neppure avrebbe potuto proporre all'udienza fissata per la prima comparizione delle parti - non essendo domanda conseguente alla domanda riconvenzionale o alle eccezioni proposte dai convenuti *ex* art. 183, co. 5 c.p.c. - e che certamente non può essere proposta con la prima memoria istruttoria e precisata con la seconda.

Per completezza si aggiunge che, comunque, la domanda non potrebbe trovare accoglimento. Quando, infatti, il promittente venditore, in presenza

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

dell'inadempimento del promissario acquirente, abbia domandato la risoluzione del preliminare di compravendita dell'immobile – o, del tutto analogamente, quando abbia domandato la risoluzione del rapporto derivante dalla pronuncia di esecuzione coattiva del preliminare medesimo - e non l'esecuzione in forma specifica di esso, il pregiudizio subito dal primo, consistente nelle spese ed imposte correlate al possesso del bene rimasto nella sua disponibilità, non è conseguenza immediata e diretta *ex* art. 1223 c.c. dell'inadempimento del secondo, "*atteggiandosi lo stesso non a causa giuridica, quanto a mera occasione del preteso danno di cui si chiede il risarcimento*" (Cass., n. 21438/2013). In particolare, la Suprema Corte - richiamato il generale principio della *compensatio lucri cum damno*, in virtù del quale la determinazione del danno risarcibile deve tener conto degli effetti vantaggiosi per il danneggiato che hanno causa diretta nel fatto dannoso, desumibile dalla regola generale secondo la quale il danno non deve essere fonte di lucro e la misura del risarcimento non deve superare quella dell'interesse leso - ha rilevato che gli esborsi in questione trovano giustificazione piuttosto nel possesso del bene oggetto del preliminare, ma non nell'inadempimento dei promissari connesso con la risoluzione domandata. La pretesa del promittente venditore del rimborso di tali spese per il periodo che va da quello ultimo stabilito per la stipula del definitivo sino all'esecuzione – o alla domanda per l'esecuzione coattiva del preliminare – potrebbe, dunque, essere avanzata là dove il promittente venditore optasse per la sua esecuzione, giacché in tal caso esse costituirebbero "*un ulteriore aggravio rispetto all'ordinaria esecuzione del contratto*" (così la sentenza citata, richiamando la motivazione del giudice del merito). Laddove, invece, esso opti per lo scioglimento del vincolo, che comporta il venire meno dell'obbligo del trasferimento della proprietà e quindi il mantenimento della proprietà del bene promesso in vendita, il promittente venditore non subisce danno dalle spese in questione.

h)

Gli interessi legali domandati su tutti gli importi come sopra liquidati a titolo risarcitorio vanno riconosciuti a decorrere dalla domanda di risoluzione presentata nel presente giudizio e non dalla data del deposito del lodo arbitrale. Solo con la risoluzione, che viene pronunciata all'esito del presente giudizio, infatti, si è integrato il titolo in base al quale le domande risarcitorie, nei limiti di cui sopra, sono state ritenute fondate.

Nessun interesse può essere riconosciuto quanto all'importo di € 9,71, siccome già liquidato a titolo di interessi.

Le domande riconvenzionali dei convenuti

La domanda, proposta dai convenuti, di dichiararsi la risoluzione del lodo nonché del contratto preliminare per mutuo consenso delle parti risulta assorbita dall'accoglimento della domanda di risoluzione per inadempimento dei convenuti.

Va rigettata la domanda di restituzione della caparra corrisposta dai convenuti all'atto della sottoscrizione del preliminare.

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

Per principio pacifico, infatti, nell'ipotesi in cui la parte non inadempiente eserciti il diritto di chiedere la risoluzione del contratto, con la connessa domanda risarcitoria ai danni tutti, eccedenti il valore della caparra, quest'ultima non può essere incamerata, avendo essa perso "*la sua funzione di limitazione forfetaria e predeterminata della pretesa risarcitoria e la cui restituzione è ricollegabile agli effetti propri della risoluzione negoziale*", ma la parte può "*trattenerla a garanzia della pretesa risarcitoria o in acconto su quanto le spetta, a titolo di anticipo dei danni che saranno in seguito accertati e liquidati*" (da ultimo, fra le molte, Cass., n. 8571/2019).

L'attrice medesima ha decurtato dalla quantificazione dei danni richiesti ai convenuti (in particolare, nella determinazione del danno da perdita di valore dell'immobile, calcolato sul prezzo residuo e non sul prezzo pattuito) l'importo della caparra a suo tempo dagli stessi versata, avendo legittimamente trattenuto detto importo in acconto sul maggior danno.

Operata, dunque, detta compensazione, con assorbimento della relativa domanda proposta dai convenuti, non residua alcun credito in capo ai medesimi nei confronti dell'attrice. La relativa domanda risarcitoria, rimasta peraltro del tutto generica e indeterminata, deve essere rigettata.

***

La regolamentazione delle spese deve tener conto della parziale soccombenza dell'attrice rispetto alle domande risarcitorie proposte, in ragione delle quali si ritiene equo procedersi a compensazione delle spese di lite – già tenuto altresì conto del rigetto delle domande riconvenzionali proposte dai convenuti - per il 25 %.

I convenuti, pertanto, vanno condannati a rimborsare all'attrice il rimanente 75 % delle spese del presente giudizio. Ai fini della liquidazione, è corretto fare riferimento allo scaglione indicato da parte attrice nella nota spese depositata (da € 26.001 a € 52.000), trattandosi di causa di valore indeterminabile – dunque da considerarsi, a norma dell'art. 5, co. 6 del DM n. 55/2010, "*di regola di valore non inferiore a euro 26.000,00*" - in ragione della proposizione della domanda di risoluzione, in uno con quella risarcitoria (cfr. Cass., n. 16318/2011, che ha affermato il principio per cui "*ai fini della determinazione dello scaglione per la liquidazione degli onorari di avvocato, ove siano state proposte più domande, alcune di valore indeterminabile, ed una di risarcimento dei danni, di valore determinato, esse si cumulano tra di loro e la causa va complessivamente ritenuta di valore indeterminabile*"; per un'applicazione del principio in caso di domanda di risoluzione proposta unitamente alla domanda risarcitoria cfr. Cass., n. 5297/2013) e, in ogni caso, in considerazione della somma ottenuta dall'attrice a titolo di risarcimento all'esito del giudizio. Alla luce dei parametri richiamati dall'art. 4 del DM n. 55/2010 e in relazione all'attività effettivamente svolta dalla parte, è altresì corretto farsi riferimento ai valori medi dello scaglione. Non risulta giustificata, invece, la domanda delle spese indicate per le varie fasi, dal momento che la liquidazione prevista dalle tabelle di cui al DM n. 55/2014 è onnicomprensiva per la fase, anche alla luce della

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

liquidazione del 15 % dei compensi quale determinazione forfettaria delle spese generali, potendo essere in aggiunta riconosciuti unicamente gli esborsi documentati.

Le spese sostenute dall'attrice, dunque, si liquidano per l'intero in complessivi € 7254 per compensi ed € 575 per esborsi documentati (CU, diritti per iscrizione a ruolo, spese di notifica dell'atto di citazione come da nota spese) e per il 75 %, che i convenuti dovranno rimborsare all'attrice, in € 5440,50 per compensi ed € 431,25 per esborsi documentati, oltre 15 % dei compensi a titolo di rimborso forfettario spese generali e oltre CPA e IVA come per legge.

PQM

il Tribunale di Novara, in composizione monocratica, ogni ulteriore domanda, eccezione o deduzione assorbita o rigettata, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti nella causa R.G. n. 1102/2015:

1) ritenuta la propria competenza, dichiara la risoluzione del rapporto derivante fra le parti dal lodo pronunciato dalla Camera arbitrale nazionale ed internazionale di Milano in data 10.3.2014, depositato in data 17.3.2014, e, conseguentemente, del contratto preliminare stipulato fra le parti il 10.1.2011, per inadempimento dei convenuti come da motivazione;
2) condanna i convenuti [redacted] e [redacted] a pagare all'attrice [redacted] la somma di € 12.000 a titolo di indennità per l'occupazione dell'immobile sito in [redacted], [redacted] dalla data del 17.1.2011 alla data dell'11.9.2012, oltre interessi dalla data della domanda introduttiva del presente giudizio sino al saldo;
3) condanna i convenuti [redacted] e [redacted] a pagare all'attrice [redacted] la somma di € 8.035,00 a titolo di risarcimento dei danni per spese di ripristino e di riparazione conseguenti alle opere effettuate dai convenuti sull'immobile suddetto, oltre interessi dalla data della domanda introduttiva del presente giudizio sino al saldo;
4) condanna i convenuti [redacted] e [redacted] a pagare all'attrice [redacted] la somma di € 13.000,00 a titolo di danno derivante dalla perdita di valore dell'immobile dalla data della stipula del contratto preliminare alla data odierna, già detratta dall'importo dovuto la somma di € 20.000,00 versata dai convenuti all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare a titolo di caparra confirmatoria, oltre interessi dalla data della domanda introduttiva del presente giudizio sino al saldo;
5) condanna i convenuti [redacted] e [redacted] a pagare all'attrice [redacted] la somma di € 9,71 pari agli interessi maturati dal 17.03.2014 al 14.08.2014 sulla somma di € 2.378,06 dovuta in forza del lodo arbitrale su menzionato;
6) dichiara inammissibile la domanda attorea di risarcimento per spese condominiali e per imposte pagate sull'immobile di cui al punto 2;
7) rigetta le ulteriori domande proposte dall'attrice;

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e

8) dichiarata assorbita la domanda di risoluzione del lodo arbitrale e del contratto preliminare su menzionati per mutuo consenso, proposta in via riconvenzionale dai convenuti, rigetta la domanda di restituzione della caparra confirmatoria, pari a € 20.000, nonché la domanda risarcitoria proposte dai convenuti;
9) dichiara compensate fra le parti le spese legali nella misura del 25 % e condanna i convenuti, in solido fra loro, a rifondere all'attrice la frazione residua, liquidata in € 5440,50 per compensi ed € 431,25 per esborsi documentati, oltre 15 % dei compensi a titolo di rimborso forfettario spese generali e oltre CPA e IVA come per legge.

Novara, 9 settembre 2019

Il Giudice
dott. Annalisa Boido

Firmato Da: UGLIETTI VALERIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 72f51fd1d02d4256 - Firmato Da: BOIDO ANNALISA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d27e6e