



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO**  
**SEZIONE Terza CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Massimiliano Radici,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado iscritta al n. **4846/2024** del Ruolo Generale promossa da:

**Parte\_1** (c.f. **C.F.\_1**) e **Parte\_2** (c.f. **C.F.\_2**), con il patrocinio dell'avv. Katia Brogгинi;

**RICORRENTI**

**contro**

**Controparte\_1** c.f. **P.IVA\_1**), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con il patrocinio dell'avv. Marco Bianchi;

**RESISTENTE**

**Conclusioni delle parti**

**Per i ricorrenti:**

*«Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, rigettata ogni contraria istanza, eccezione e deduzione: in via pregiudiziale e/o preliminare, accertare e dichiarare l'invalidità, nullità e/o inefficacia della clausola compromissoria di cui all'art. 12 del predetto contratto stipulato tra i ricorrenti e la **CP\_1** [...], e, per l'effetto, respingere l'eccezione di difetto di competenza e/o giurisdizione del Tribunale di Busto Arsizio.*

*in via principale: accertare il recesso intervenuto in data 9.2.2024, ribadito in data 7.6.2024, da parte di **Parte\_1** e **Parte\_2** dal contratto preliminare di compravendita immobiliare del 17.11.2016, a causa dell'inadempimento del promittente venditore, con obbligo di restituire ai promissari acquirenti una somma pari al doppio della caparra e alla restituzione degli acconti prezzo e delle spese effettuate in ragione del contratto risolto.*

*Per l'effetto, condannare **Controparte\_1** al pagamento a favore di **Parte\_1** e [...] **Parte\_2**, in solido fra loro, della somma complessiva di € 163.212,00= (di cui € 50.000,00= quale doppio della caparra confirmatoria, € 110.000,00= quali acconto prezzo ed € 3.212,00= per corrispettivo varianti extracapitolato), o di quella diversa maggior o minor somma che risultasse all'esito della causa, oltre interessi dal dovuto al saldo effettivo.*

*Con refusione delle spese e del compenso professionale del presente giudizio oltre 15% ex art. 2 DM 55/2014, nonché l'aumento del 30% ex art. 4 co. 1bis DM 55/2014 per aver redatto l'atto con tecniche informatiche idonee ad agevolarne la fruizione e la consultazione, oltre IVA e CPA.*

*In via istruttoria*

*Si depositano i seguenti documenti: 1) contratto preliminare di compravendita 17.11.2016 registrato; 2) missiva 19.3.2021 Persona\_1 ; 3) missiva 9.2.2024 Persona\_1 ; 4) missiva 7.6.2024 Persona\_1 ; 5) Polizza fideiussoria Controparte\_2 n. 561285578; 6) assegno bancario n. 8289974687-07 tratto su Banca Intesa Sanpaolo filiale di Somma Lombardo; 7) dispositiva di bonifico 31.1.2017 primo acconto e fatt. CP\_1 n. 2/2017; 8) dispositiva di bonifico 25.5.2017 secondo acconto e fatt. CP\_1 n. 10/2017; 9) dispositiva di bonifico 2.11.2017 terzo acconto e fatt. CP\_1 n. 26/2017; 10) dispositiva di bonifico 30.4.2018 quarto acconto e fatt. CP\_1 n. 5/2018; 11) dispositive bonifici 29.5.2017 e 10.7.2017 per spese extracapitolato e relative fatt. CP\_1 n. 13/2017 e n. 19/2017; 12) atto vendita Via Villoresi 24.11.21; 13) comodato uso abitazione 23.09.21 Controparte\_3 14) Verbale invalidità civile Pt\_1 ; 15) Controparte\_4 16) Annuncio Immobiliare.it vendita appartamento trilocale Residenza del Parco; 17) Annuncio Immobiliare.it vendita appartamento bilocale residenza del Parco; 18) Annuncio Casa.it vendita appartamento bilocale Residenza del Parco; 19) Foto palazzine.*

*Ammettersi prova testimoniale sui capitoli da 1 a 14 dell'esposizione in fatto e sul cap. a) dell'esposizione in diritto, con i testi Testimone\_1 Vergiate Via Paradiso 17, Testimone\_2 [...] Via Paradiso 17.*

*Espressamente riservato il diritto di ulteriormente dedurre e produrre, ed impregiudicato altresì il diritto di modificare ed integrare sia le conclusioni di merito che le richieste istruttorie, anche all'esito delle avverse difese, con le memorie ai sensi dell'art. 281 duodecies comma 4 cpc».*

#### **Per la resistente:**

*«IN VIA PREGIUDIZIALE: accertare e dichiarare, per le ragioni esposte in atti ed in ragione della clausola compromissoria di cui all'art. 12 del contratto preliminare (allegato doc. 1 fascicolo ricorrenti), il difetto di competenza e/o giurisdizione del TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO in favore del Controparte\_5 e/o la inammissibilità e/o improponibilità e/o improcedibilità delle domande attoree.*

*NEL MERITO, IN VIA PRINCIPALE, disattesa ogni contraria domanda e deduzione, Voglia il Tribunale adito respingere la domanda proposta dai Signori Parte\_1 e Parte\_2 [...] in quanto infondata in fatto e in diritto.*

*Spese di lite rifuse.*

#### **IN VIA ISTRUTTORIA**

*Si chiede di essere ammessi alla prova per testi su seguenti capitoli di prova:*

- 1) Vero che a causa dell'intervenuto fallimento della socia CP\_4 Parte\_3 [...] i lavori presso il cantiere di Somma Lombardo - Via Privata al Parco si interrompevano;*
- 2) Vero che i fornitori della Controparte\_1 a causa del fallimento della [...] Parte\_4 interrompevano le forniture di materiali;*
- 3) Vero che attese le richieste del Comune di Somma Lombardo è stato necessario presentare delle varianti in corso d'opera per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- 4) Vero che ad oggi i lavori presso gli immobili della Residenza <sup>Pa</sup> Parco sono in fase di ultimazione.*

*Si indicano a teste:*

*- Arch. Testimone\_3 con Studio a Lainate (Mi) in Via Valcamonica n. 7/a; Con ogni più ampia riserva di ulteriormente produrre e dedurre».*

#### **Ragioni in fatto e diritto**

*Con ricorso ex art. 281-decies c.p.c. depositato in data 30.12.2024, Parte\_1 e Parte\_2 adivano il Tribunale di Busto Arsizio esponendo di avere stipulato con Controparte\_1 in*

data 17.11.2016, un contratto preliminare di compravendita immobiliare di bene futuro con il quale si erano obbligati ad acquistare da *Controparte\_1* l'unità abitativa sita nel complesso di prossima realizzazione in Comune di Somma Lombardo (VA), sul terreno di proprietà della promittente venditrice censito al foglio di mappa n. 9 del Catasto Terreni della Provincia di Varese entro il territorio di detto Comune identificato ai mappali 21246, 21249, 21251, 21253 e aree urbane ai mappali 21251 e 21253, al prezzo di euro 250.000,00 oltre I.V.A.

Gli accordi prevedevano il versamento di euro 25.000,00 a titolo di caparra confirmatoria al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, il successivo versamento di euro 100.000,00 in acconto sul prezzo dell'immobile, suddivisi in quattro rate da euro 25.000,00 ciascuna scadenti, rispettivamente, il 31.01.2017, il 30.05.2017, il 30.09.2017 ed il 31.01.2018 e, infine, il pagamento del saldo prezzo di euro 125.000,00 oltre I.V.A. al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, che avrebbe dovuto avvenire entro il termine del 30.04.2018.

Nonostante i promissari acquirenti avessero versato tutti gli importi predetti nel rispetto delle scadenze convenute, per complessivi euro 125.000,00, oltre ad euro 3.212,00 per opere extracapitolato, i lavori non erano mai stati completati dall'impresa alla quale la resistente li aveva commissionati (impresa appaltatrice che era socia di *Controparte\_1* e che sarebbe poi fallita nel 2019) ed il contratto definitivo di compravendita non era mai stato stipulato.

Nel 2024 i ricorrenti avevano dunque comunicato alla promittente venditrice il proprio recesso dal contratto preliminare e, contestualmente, le avevano intimato la restituzione delle somme *medio tempore* corrisposte, richiesta che, tuttavia, era rimasta senza esito.

Pertanto, essi domandavano che fosse accertato l'avvenuto recesso dal contratto preliminare di compravendita determinato dall'inadempimento contrattuale di *Controparte\_1* e che la stessa fosse condannata a restituire il doppio della caparra confirmatoria ricevuta e gli acconti a suo tempo percepiti, per complessivi 163.212,00 euro, ovvero la diversa somma che fosse risultata di giustizia all'esito del procedimento.

Ritualmente notificati alla società resistente l'atto introduttivo del giudizio ed il decreto di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti, emesso dal Giudice in data 02.01.2025, *Controparte\_1* [...] si costituiva in giudizio con comparsa depositata il 21.02.2025, contestando integralmente le difese avversarie.

Essa eccepiva, in via pregiudiziale, l'inammissibilità e/o improponibilità e/o improcedibilità delle domande svolte da parte ricorrente conseguenti al difetto di giurisdizione/competenza del Tribunale adito, a propria volta conseguente alla presenza nel contratto preliminare di compravendita di clausola compromissoria.

Nel merito della controversia, negava di essersi resa inadempiente alle obbligazioni contrattuali e deduceva che il mancato completamento dei lavori ed il mancato perfezionamento della compravendita erano dipesi da cause ad essa non imputabili, quali l'intervenuto fallimento dell'appaltatrice [...]

Parte\_4 socia di Controparte\_1 le susseguenti difficoltà di individuare una nuova impresa cui affidare il prosieguo delle opere, la pandemia da Covid-19, le difficoltà di approvvigionamento di materiali e di attrezzature sorta a seguito dell'introduzione nel settore edilizio delle risapute agevolazioni fiscali (c.d. *Superbonus*) e le continue richieste di varianti urbanistiche inerenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pervenute dal Comune di Somma Lombardo.

Infine, Controparte\_1 deduceva che il termine finale del 30.04.2018 convenuto per la sottoscrizione del contratto di compravendita definitivo non poteva essere considerato essenziale, in quanto dall'accordo non emergeva la volontà delle parti di considerarlo tale.

La resistente concludeva, dunque, domandando in via pregiudiziale che fosse accertato e dichiarato il difetto di competenza e/o di giurisdizione del Giudice adito e, nel merito, che la domanda avversaria fosse integralmente rigettata.

Dopo l'iniziale rinvio dell'udienza di prima comparizione in pendenza di trattative tra le parti volte a definire in via bonaria la controversia, tentativo poi rivelatosi infruttuoso, la causa era istruita su base esclusivamente documentale, atteso il rigetto dei mezzi di prova orale richiesti dalle parti, ed era infine introitata in decisione all'esito dell'udienza di precisazione delle conclusioni e di discussione celebrata il 16.09.2025.

\*\*\* \*\*

## Competenza

In via preliminare deve essere scrutinata l'eccezione di incompetenza del Tribunale sollevata da parte resistente, secondo la quale la cognizione della presente controversia dovrebbe essere devoluta alla competenza arbitrale.

L'eccezione, tempestiva in quanto formulata con la comparsa di costituzione e risposta (Cass. Civ., Sez. II, Ordinanza 03.01.2024, n. 112), è tuttavia infondata.

È indubitabile che Parte\_1 e Parte\_2 debbano essere qualificati come «consumatori», trattandosi di persone fisiche che avevano contrattato per scopi estranei ad un'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, impegnandosi ad acquistare il bene immobile promesso in vendita da Controparte\_1 per uso personale, ovvero per destinarlo a propria abitazione principale, non già per scopi professionali o per attività di *business* (cfr. art. 3, comma 1, lett. a), del D.

Lgs. 06.09.2005, n. 206 – Codice del Consumo). Le allegazioni dei ricorrenti al riguardo non erano, del resto, oggetto di alcuna contestazione da parte della società resistente.

È altresì pacifico che **Controparte\_1** è impresa operante nel settore immobiliare, avendo come attività prevalente *«l’acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la ristrutturazione di beni immobili in genere, sia civili che industriali od agricoli, nonché la gestione dei beni immobili di proprietà sociale»* (si veda la visura camerale di cui al documento n. 2 del fascicolo di parte resistente), e che, in quanto tale, aveva stipulato il contratto preliminare di compravendita nella veste di «professionista», nell’accezione lata con cui ne tratta il Codice del Consumo.

Dalle superiori premesse consegue che il contratto preliminare di compravendita recante la clausola compromissoria invocata da **Controparte\_1** (doc. 1 del fascicolo di parte ricorrente) soggiace alla disciplina consumeristica predisposta dagli artt. 33 – 38 del D. Lgs. n. 206/20005 ed alle conseguenti tutele specificamente accordate ai contraenti consumatori (cfr. Cass. Civ., Sez. VI-II, Ordinanza 14.01.2021, n. 497: *«[...] ciò che rileva ai fini della tutela del consumatore è la mera conclusione di un contratto tra un professionista, che stipuli nell'esercizio dell'attività imprenditoriale o di professionista intellettuale, ed altro soggetto - il consumatore - che contragga per esigenze estranee all'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale (Cass. 4914/2009; Cass. 24257/2008; Cass. 18863/2008; Cass. 13643/2006; Cass. 10127/2001) [...]»*).

Nello specifico, l’art. 33, comma 2, lett. t) del D. Lgs. n. 206/2005 stabilisce che si presumono vessatorie fino a prova contraria, tra le altre, le clausole contrattuali che introducono a carico del consumatore deroghe alla competenza dell’Autorità Giudiziaria, le quali, secondo unanime giurisprudenza, sono ammissibili soltanto ove venga provata l'esistenza di una specifica trattativa tra le parti (art. 34, comma 2, del D. Lgs. n. 206/2005), prova il cui onere ricade sull’imprenditore/professionista che intenda avvalersi della clausola arbitrale e che rileva quale elemento logicamente antecedente alla dimostrazione della natura non vessatoria della clausola (cfr. Cass. Civ., Sez. I, Ordinanza 31.12.2021, n. 42091; Cass. Civ. n. 497/2021 cit.; Cass. Civ., Sez. VI-III, Ordinanza 21.12.2018, n. 33163).

Orbene, nel caso di specie l’onerata **Controparte\_1** non allegava, né provava, né tantomeno offriva di provare che la clausola compromissoria contenuta nell’art. 12 del contratto preliminare era stata preceduta da specifica trattativa tra le parti connotata da serietà (ossia svolta mediante l'adozione di un comportamento obiettivamente idoneo a raggiungere il risultato di una composizione dei contrapposti interessi delle parti), da effettività (dunque rispettosa dell'autonomia privata delle parti, non solo nel senso di libertà di concludere il contratto ma anche nel suo significato di libertà e concreta possibilità di determinarne il contenuto) e da individualità (ovvero riferita a tutte le clausole, o ad

elementi di clausola, costituenti il contenuto dell'accordo, prese in considerazione sia singolarmente, oltre che nel significato desumibile dal complessivo tenore del contratto) (cfr. Cass. Civ., Sez. VI-III, Ordinanza 10.07.2013, n. 17083; Cass. Civ., Sez. III, Ordinanza 26.09.2008, n. 24262).

In difetto di tale prova, la presunzione di vessatorietà della clausola compromissoria di cui trattasi non può dirsi superata: conseguentemente, l'eccezione di arbitrato formulata da parte resistente deve essere rigettata e l'art. 12 del contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 17.11.2016 deve essere dichiarato nullo, in conformità al disposto dell'art. 36, comma 1, del D. Lgs. n. 206/2005.

Non operando alcuna deroga contrattuale alla giurisdizione ordinaria, l'introduzione del presente giudizio innanzi al Tribunale di Busto Arsizio ad opera di **Parte\_1** e di **Parte\_2** risulta rispettosa dei generali criteri di determinazione della competenza stabiliti dal Codice di rito e dunque corretta ed immune da qualsivoglia censura.

### **Recesso**

Svolte tali premesse, occorre esaminare il merito della controversia e vagliare la legittimità del recesso unilaterale dal contratto preliminare di cui sopra, esercitato *ex art.* 1385, comma 2, c.c. dai ricorrenti e comunicato alla controparte in data 09.02.2024.

La disciplina del recesso di cui all'art. 1385 c.c. in ipotesi di versamento della caparra confirmatoria, al pari della disciplina generale in tema di risoluzione per inadempimento, presuppone l'inadempimento colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente.

Invero, la disciplina dettata dall'art. 1385, comma 2, c.c. in tema di recesso per inadempimento, nell'ipotesi in cui sia stata versata una caparra confirmatoria, non deroga alla disciplina generale della risoluzione per inadempimento, consentendo alla parte di recedere unilateralmente dal contratto soltanto in presenza di un inadempimento della controparte rilevante ai sensi degli artt. 1455 c.c., 1456 c.c. e 1457 c.c. Occorre, pertanto, stabilire se l'esercizio del diritto di recesso sia stato legittimo o meno, valutando la gravità della condotta lamentata, analogamente a quanto avviene in tema di risoluzione, dovendo il giudice tener conto dell'effettiva incidenza dell'inadempimento sul sinallagma contrattuale e verificare se, in considerazione della mancata, difforme o ritardata esecuzione della prestazione, sia da escludere per la controparte l'utilità del contratto alla stregua dell'economia complessiva del medesimo (cfr. Cass. Civ., Sez. II, Ordinanza 08.08.2019, n. 21209 e Cass. Civ., Sez. VI-II, Ordinanza 13.01.2012, n. 409).

In altri termini, il recesso previsto dall'art. 1385, comma 2, c.c. presuppone una condotta della controparte avente i medesimi caratteri dell'inadempimento che giustifica la risoluzione giudiziale, configurando uno strumento speciale di risoluzione collegato alla pattuizione di una caparra

confirmatoria, da intendersi quale determinazione convenzionale del danno risarcibile: al pari del fenomeno risolutivo, quindi, esso presuppone l'inadempimento colpevole e di non scarsa importanza e contempla, tra le conseguenze, la caducazione *ex tunc* degli effetti del contratto (cfr. Cass. Civ., SS. UU., Sentenza 14.01.2009, n. 553. In senso conforme Cass. Civ., Sez. II, Sentenza 31.01.2019, n. 2969 e Cass. Civ., Sez. II, Sentenza 06.09.2011, n. 18266).

Nella vicenda in esame è circostanza documentale incontestata che il contratto definitivo di compravendita immobiliare avrebbe dovuto essere stipulato entro il 30.04.2018 e, comunque, non oltre tre mesi da tale data (si veda l'art. 6 del contratto preliminare offerto in comunicazione da parte ricorrente).

Risulta, altresì, *per tabulas* che gli stessi ricorrenti avevano esattamente ottemperato alle obbligazioni assunte, avendo versato la caparra confirmatoria di euro 25.000,00 contestualmente alla sottoscrizione di detto accordo, a mezzo assegno bancario n. 8289974687-07 tratto su banca *Intesa Sanpaolo S.p.A.* (se ne dà conto all'art. 4, pagina 4, del documento n. 1 del fascicolo di parte ricorrente) ed avendo poi corrisposto entro le scadenze convenute del 31.01.2017, del 30.05.2017, del 30.09.2017 e del 31.01.2018 gli ulteriori acconti di importo pari a euro 25.000,00 oltre I.V.A. cadauno. Nel dettaglio, è infatti documentalmente provata l'esecuzione di quattro bonifici bancari di euro 27.5000,00 ciascuno, disposti, rispettivamente, il 31.01.2017, il 24.05.2017, il 27.09.2017 ed il 29.01.2018, le cui ricevute sono riprodotte nei documenti n. 7, 8, 9 e 10 del fascicolo di parte ricorrente.

Parimenti dimostrato è l'avvenuto pagamento di euro 3.212,00 per l'esecuzione di opere extracapitolato, attestato dalle ricevute delle disposizioni bancarie offerte in comunicazione *sub* documento n. 11 del medesimo fascicolo.

A fronte del comprovato (ed incontestato) esatto adempimento da parte di *Parte\_1* e di [...] *Parte\_2* l'annoso ritardo nell'avanzamento dei lavori e l'impedimento che esso rappresenta per il perfezionamento della compravendita non possono ritenersi giustificati dalle ragioni dedotte da

*Controparte\_1*

Giova innanzitutto rammentare che «[...] ai sensi degli artt. 1218 e 1256 cod. civ., il debitore è responsabile per l'inadempimento dell'obbligazione fino al limite estremo della possibilità della prestazione, presumendosi, fino a prova contraria, che l'impossibilità sopravvenuta, temporanea o definitiva, della prestazione stessa gli sia imputabile per colpa. L'impossibilità sopravvenuta che libera dall'obbligazione (se definitiva) o che esonera da responsabilità per il ritardo (se temporanea), dev'essere obiettiva, assoluta e riferibile al contratto e alla prestazione ivi contemplata, e deve consistere non in una mera difficoltà ma in un impedimento, del pari obiettivo e assoluto, tale da non poter essere rimosso, a nulla rilevando comportamenti di soggetti terzi rispetto al rapporto (...), a

*meno che, coordinando fra loro le suddette componenti oggettive e soggettive che regolano la responsabilità per inadempimento, non sia offerta la prova che l'impossibilità sopravvenuta della prestazione sia derivata da una causa avente natura esterna e carattere imprevedibile e imprevenibile secondo la diligenza media e, quindi, della non imputabilità, anche remota, del fatto che ha impedito l'esecuzione della prestazione dovuta [...]» (Cass. Civ., Sez. III, Ordinanza 20.04.2023, n. 10863).*

Orbene, le circostanze allegate a discarico dalla società resistente, oltre ad essere formulate in maniera alquanto generica e ad essere sfornite di adeguato riscontro probatorio, non assurgono ad «impossibilità» della prestazione nella poc'anzi enunciata accezione elaborata dalla giurisprudenza, ma, semmai, costituiscono elementi fattuali sopravvenuti determinanti semplicemente una maggiore difficoltà nell'adempimento, che, in quanto tali, non estinguono l'obbligazione né esimono la debitrice da responsabilità contrattuale.

Segnatamente, all'intervenuto fallimento di Parte\_4 società appaltatrice dei lavori di costruzione dell'erigendo complesso immobiliare, avrebbe potuto avviarsi commissionandone la prosecuzione ad altra impresa.

Senza dimenticare che la dichiarazione di fallimento era comunque sopraggiunta quando il termine ultimo convenuto dalle parti per la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita era già spirato da tempo. L'art. 6 del contratto preliminare prevedeva, infatti, che il rogito notarile dovesse «[...] effettuarsi entro il 30.04.2018 e comunque non oltre tre mesi da tale data [...]». La sentenza di fallimento era stata pronunciata dal Tribunale di Busto Arsizio in data 05.06.2019 (cfr. documento n. 15 del fascicolo di parte ricorrente), vale a dire oltre un anno dopo lo spirare del termine predetto e quasi un anno dopo l'eventuale proroga trimestrale del medesimo.

Quanto al dato che la società fallita fosse anche socia di Controparte\_1 e che ciò avrebbe rappresentato, per quest'ultima, un condizionamento nell'attività imprenditoriale, costretta a «[...] confrontarsi periodicamente con gli organi della procedura concorsuale per la gestione dei propri affari [...]» (cfr. comparsa di costituzione e risposta, a pagina 3), l'affermazione è oltremodo generica, non circostanziata ( Controparte\_1 omette completamente di specificare a quali difficoltà gestionali provocate dall'intervenuta dichiarazione di fallimento faccia riferimento) e non suffragata da prove.

Considerazioni analoghe possono ripetersi con riferimento alle allegazioni di parte resistente in tema di pandemia da Covid-19 e di richieste di varianti urbanistiche pervenute da parte del Controparte\_6

[...]

Quanto al primo aspetto, basti osservare che lo scatenarsi della pandemia e l'introduzione delle prime misure emergenziali risalgono al mese di marzo 2020, quando il termine pattuito per la stipula del contratto definitivo di compravendita era già spirato da quasi due anni.

Quanto alla questione delle asserite varianti urbanistiche pretese dall'Ente comunale, le affermazioni in merito si rivelano completamente prive di riscontro probatorio, non avendo la resistente offerto in comunicazione alcun documento atto a sostenerle e non avendo neppure articolato mezzi di prova orale al riguardo.

Da ultimo, si osserva che, al momento del deposito del ricorso *ex art. 281-decies* da parte di *Pt\_6* [...] e di *Parte\_2* (30.12.2024), anche tenendo conto dei possibili tre mesi di proroga contemplati *ex art. 6* del contratto preliminare, erano trascorsi oltre sei anni dalla scadenza del termine convenuto dalle parti per la sottoscrizione del contratto di compravendita definitivo, periodo durante il quale i ricorrenti avevano anche sollecitato la controparte all'adempimento, convocandola per il rogito dinnanzi al Notaio (cfr. documenti n. 2 e n. 3 del fascicolo di parte ricorrente), incontro che, tuttavia, *Controparte\_1* aveva disertato senza fornire la benché minima giustificazione della propria condotta.

A prescindere dall'essenzialità o meno del termine suddetto, negata dalla resistente per confutare la tesi dell'inadempimento contrattuale *ex adverso* invocato, il lasso di tempo trascorso senza che i lavori venissero ultimati risulta immotivato, avendo raggiunto una dimensione temporale tale da rendere il ritardo medesimo un inadempimento «non lieve» e, quindi, idoneo a giustificare pienamente la domanda di scioglimento del vincolo contrattuale formulata da *Parte\_6* e da *Parte\_2*

Ad oggi, è pacifico il fatto che questi ultimi abbiano tempestivamente versato metà del corrispettivo dovuto oltre agli oneri extracapitolato, per complessivi euro 163.212,00, senza che ricorra alcun elemento concreto tale da prefigurare una prossima corretta esecuzione dell'impegno contrattuale della promittente venditrice: non soltanto la proprietà del bene promesso in vendita non è ancora stata trasferita, ma non consta neppure che ai ricorrenti sia stata fornita alcuna garanzia concreta in ordine all'effettiva ripresa dei lavori ed alle relative tempistiche, non essendo stata offerta alcuna prova a sostegno di quanto genericamente adombrato in proposito da *Controparte\_1* con la comparsa di costituzione.

In definitiva, appare dunque palese la grave distorsione dell'equilibrio sinallagmatico determinato dalla condotta tenuta da quest'ultima, sì da doversi ritenere effettivamente sussistente l'inadempimento di non scarsa importanza in ordine alle obbligazioni assunte dalla resistente con il contratto preliminare del 17.11.2016, legittimante il recesso unilaterale esercitato dalla parte ricorrente.

## Caparra confirmatoria e ripetizione d'indebito

Pertanto, *Controparte\_1* deve essere condannata a restituire a *Parte\_6* e a *Parte\_2* [...] quanto finora corrisposto dai medesimi in esecuzione del contratto preliminare di compravendita oltre al doppio della caparra confirmatoria (ex art. 1385 cc), il tutto pari ad euro 163.212,00, oltre agli interessi al saggio legale decorrenti dalla data del recesso fino al saldo effettivo.

## Spese di lite

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico della resistente nella misura che si liquida come da dispositivo.

## P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) Accerta e dichiara la nullità della clausola compromissoria di cui all'art. 12 del predetto contratto e, per l'effetto, respinge l'eccezione di difetto di competenza e/o giurisdizione del Tribunale di Busto Arsizio;
- 2) ;accerta e dichiara la legittimità del recesso ex art. 1385 c.c. di *Parte\_1* e di *Parte\_2* [...] dal contratto preliminare di compravendita stipulato il 17.11.2016 con [...] *CP\_1*
- 3) condanna la resistente *Controparte\_1* a restituire ai ricorrenti *Parte\_1* e [...] *Parte\_2* il doppio della caparra confirmatoria versata e gli acconti pagati, il tutto per complessivi euro 163.212,00, oltre interessi al saggio legale decorrenti dalla data del recesso fino al saldo effettivo;
- 4) condanna la resistente *Controparte\_1* a rifondere ai ricorrenti *Parte\_1* e [...] *Parte\_2* le spese di lite, liquidate in euro 7.000,00 per compensi professionali, oltre spese generali, I.V.A., C.P.A. ed anticipazioni.

Manda alla cancelleria per quanto di competenza

Busto Arsizio, 16 settembre 2025

Il Giudice  
dott. Massimiliano Radici