



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TRANI
SEZIONE CIVILE
AREA 3- CONT/CONTRATTUALE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Claudio Di Giacinto
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **7245/2017** promossa da:

Parte_1 (*CodiceFiscale_1* e *Parte_2* ([...]
C.F._2 quali eredi di *Persona_1* e di *Persona_2* , rappresentati e difesi
dall'avv. Maria Rosaria Larizza, giusta procura in atti

- ATTORI

contro

Controparte_1 (*CodiceFiscale_3*), in proprio ed in qualità di socio unico della
società estinta *Controparte_2* rappresentato e difeso in giudizio dall'avv. Isabella
Tritta, giusta procura in atti, e quale socio unico della società estinta *Controparte_3* non
costituito;

- CONVENUTO

Nonché contro

Controparte_4 (*CodiceFiscale_4*), in qualità di socio unico
della estinta *Controparte_5* *Controparte_6* (*C.F._5*
[...], in proprio e quale già legale rappresentante di *Controparte_5* *CP_7*

[...] (CodiceFiscale_6), Controparte_8 (CodiceFiscale_7 ,
quale già liquidatore della Controparte_5 non costituiti;

- ALTRI CONVENUTI

Nonché nei confronti di

Controparte_9 (CodiceFiscale_8) e Parte_1 ([...]
CodiceFiscale_9 , quali eredi di Persona_3 CP_10 ([...]
C.F._10 e Controparte_11 (CodiceFiscale_11 , quali eredi di
Persona_4 , Controparte_12 (CodiceFiscale_12),
Controparte_13 (CodiceFiscale_13), Controparte_14 ([...]
C.F._14), Controparte_15 (CodiceFiscale_15), quali eredi di
Persona_5 rappresentati e difesi dall'avv. Larizza Maria Rosaria, giusta procura in
atti

- INTERVENUTI -

Nonché nei confronti di

Parte_2 (CodiceFiscale_16), Parte_1 ([...]
C.F._17), Controparte_16 (CodiceFiscale_18 , CP_17
[...] (CodiceFiscale_19), quali eredi di Persona_6 CP_18
(CodiceFiscale_20 , erede di Parte_1 , non costituiti

- CHIAMATI CONTUMACI

Avente ad oggetto: Vendita di cose immobili

Conclusioni delle parti: (come da note sostitutive d'udienza di p.c. del 3.7.2025)

- **attori:** *“IN RITO 1) dichiarare la carenza di legittimazione ad agire di Controparte_1 nella qualità di socio unico della società estinta Controparte_2 2) rigettare la richiesta di pronuncia di estinzione del giudizio. NEL MERITO 1) in via preliminare di merito, rigettare la richiesta di deferire l'odierna controversia ad un collegio arbitrale; 2) in via gradata, disporre la separazione delle cause deferendo al collegio arbitrale esclusivamente i contratti preliminari contenenti la clausola arbitrale; sia dichiarata la competenza del Tribunale in ordine alla domanda di risoluzione del contratto preliminare del contratto preliminare di cessione di quote stipulato in data 8.11.2004 con la società Controparte_2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 7.12.2004; 3) accogliere la domanda come formulata nell'atto di citazione, e pertanto: 1) dichiarare risolto per decorso del termine il contratto preliminare di cessione di quote*

stipulato in data 8 novembre 2004 con cui Parte_1 e Parte_2, con atto con firme autenticate dal Notaio Per_7 di Corato, rep. N. 33480 e Raccolta 10586, registrato in data 29.11.2004 al n. 1288 e trascritto in data 7.12.2004, reg. part. 19115 e reg. gen. 27915, promettevano di vendere al sig. Controparte_1 nato a Trani l'11 maggio 1978 e residente in Trani alla Via Tolomeo n. 28, imprenditore, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società Controparte_2 con sede legale in Trani alla Via D. Tolomeo n. 28 (codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari P.IVA_1) le seguenti proprietà: a) 84/384 del suolo sito in Trani alla Via Giovanni Falcone di mq. 299 distinto nel N.C.T. Comune di Trani al fg. 25, particella 169 (mq 299); b) 1/4 del suolo ubicato in Trani alla Via Giovanni Falcone di complessivi mq. 6.303 nel N.C.T. del Comune di Trani al fg. 25 particella 182; c) 1/4 del complesso di suoli e fabbriche sito in Trani alla Via Giovanni Falcone allibrato, nel N.C.T. Comune di Trani al fg. 25 e alla particella 181 (mq 3.020), particella 990 (mq 810), particella 989 (mq 530), particella 991 (mq 50), particella 1171 (mq. 470), particella 181, sub 1, cat. D/1 e particella 181, sub 2, cat. A/6 Classe 4; particelle 357, cat. A/6; d) 1/4 dei suoli posti in Trani alla Via Giovanni Falcone della superficie catastale totale di mq. 4.536 identificati in N.C.T. del Comune di Trani al fg. 25 particella 579 (mq. 2.039), particella 992 (mq. 176); particella 1494 (mq. 1.801), particella 1495 (mq. 520); e) 36/128 dei suoli ubicati in Trani alla Via Giovanni Falcone della estensione nominale di mq. .334 identificati in catasto al fg. 25 particella 2043 (mq. 203), particella 2046 (mq. 188), particella 2049 (mq. 40), particella 1493 (mq. 66), particella 1765 (mq. 59), particella 1766 (mq. 147), particella 1767 (mq. 134), particella 1768 (mq. 159), particella 1769 (mq. 154), particella 1770 (mq. 184); f) 36/144 dei suoli siti in Trani alla Via Giovanni Falcone della complessiva estensione di mq. 2.022 censiti in N.C.T. del Comune di Trani al fg. 25 ed alla particella 1492 (mq. 1.875), particella 1771 (mq. 26), particella 1764 (mq. 121); g) 36/128 dei suoli siti in Trani alla Via Giovanni Falcone della complessiva estensione nominale di mq. 549 circa distinti nel N.C.T. del Comune di Trani al fg. 25 ed alla particella n. 2045 (mq. 38), particella 2048 (mq. 73), particella 2051 (mq. 68), particella 2053 (mq. 45), particella 2055 (mq. 103), particella 2057 (mq. 86), particella 2059 (mq. 70), particella 2061 (mq. 66); e) 36/128 dei suoli siti in Trani alla Via Giovanni Falcone della complessiva estensione nominale di mq. 1997 circa distinti nel N.C.T. del Comune di Trani al fg. 25 ed alla particella 2044 (mq. 244), particella 2047 (mq. 224), particella 2050 (mq. 252), particella 2052 (mq. 293), particella 2054 (mq. 248), particella 2056 (mq. 240), particella 2058 (mq. 261), particella 2060 (mq. 235); 2) per l'effetto riconoscere, in

*favore degli attori, la permanenza della titolarità della proprietà dei terreni oggetto di permuta, retrocedere il possesso e condannare i convenuti a porre i terreni descritti sub 1) nella disponibilità degli attori; 3) in conseguenza, ordinare all'Agenzia del Territorio di effettuare le relative trascrizioni e volturazioni in favore dei sig.ri **Parte_1**, nato a Venezia il 15 luglio 1953 cod. fisc. **CodiceFiscale_21** e **Parte_2**, nata a Verona il 22 gennaio 1959 cod. fisc. **CodiceFiscale_22** in danno dei convenuti, con esonero da qualsiasi responsabilità; 4) condannare la **Controparte_2** e la società **Controparte_5** in solido tra loro, al pagamento in favore degli odierni attori della penale concordemente stabilita dalle parti in € 100.000,00 (centomila) oltre interessi dal giorno della domanda sino all'effettivo soddisfo; 5) dichiarare la nullità per difetto genetico della causa del contratto preliminare di permuta immobiliare del 22 maggio 2003, con cui il sig. **Parte_1** e **Parte_2**, unitamente ad altri comparenti, sottoscrivevano con il sig. **Controparte_1**, nella qualità di socio e legale rappresentante della "**Controparte_3**", un preliminare di permuta immobiliare avente ad oggetto la quota di comproprietà della complessiva superficie catastale di circa mq 22.997 del compendio di Via Giovanni Falcone, censito in catasto terreni al foglio 25 e alle particelle 2041, 2043, 2046, 2049, 1493, 1765, 1766, 1767, 1764, 1771, 1768, 1769, 1770, 182, 1171, 989, 990, 991, 181, 579, 1495, 1494, 1492 e 992 del Comune di Trani; del preliminare di compravendita con permuta immobiliare del 24 maggio 2011 con cui essi attori hanno sottoscritto un preliminare vendita con contestuale permuta di cosa futura in cui si sono obbligati a vendere al sig. **CP_1** [...] sia in proprio che quale amministratore della **Controparte_2** e al sig. **Controparte_7**, (nato a Trani il 25.01.1955) i suoli in Trani al NCT foglio 25 nn. 182-169-1492-2043-1764-2046-2049-1771-1493-1765-1766-1767-1768-1769-1770-989-991-181-990-579-992-1495-1494-2041, in cambio di porzioni di fabbricato da costruire; e, ove occorra, della scrittura privata integrativa del 12 marzo 2014 con la quale la **Controparte_5** assume le stesse obbligazioni dei permutatari **Controparte_2**, **Controparte_1** e **Controparte_7**; 5) in subordine dichiarare la nullità per contrarietà a norme imperative ai sensi degli art. 1418 c.c., e 1343 c.c del contratto preliminare di permuta immobiliare del 22 maggio 2003, descritto ut supra; 6) in subordine dichiarare la nullità ex art. 1418 c.c. e art. 1346 c.c. per indeterminatezza dell'oggetto, del contratto preliminare di permuta immobiliare del 22 maggio 2003, del preliminare di compravendita con contestuale promessa di permuta di cosa futura del 24 maggio 2011 e, ove occorra, della scrittura privata integrativa del 12 marzo 2014, come descritti ut supra; 7) in*

subordine dichiarare la nullità per violazione dell'art. 46 del DPR n. 380/2001 e dell' 2, comma 1, del D.vo n. 122/2005 del preliminare di compravendita con contestuale permuta di cosa futura del 24 maggio 2011 e, ove occorra, della scrittura privata integrativa del 12 marzo 2014, come descritti ut supra; 8) in subordine dichiarare la risoluzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c. del contratto preliminare di permuta immobiliare del 22 maggio 2003, del preliminare di compravendita con contestuale promessa di permuta di cosa futura del 24 maggio 2011 e, ove occorra, della scrittura privata integrativa del 12 marzo 2014, come descritti ut supra; 9) in ulteriore subordine dichiarare la compravendita del 22 gennaio 2005, repertorio n. 34604 e raccolta n. 10909, affetta da simulazione parziale relativamente al prezzo e, conseguentemente condannare i convenuti al pagamento della somma di € 350.000,00 (trecentocinquantamila), oltre interessi e svalutazione monetaria; 8) condannare le parti convenute al pagamento delle spese processuali”:

- convenuti: /

- intervenuti Controparte_9 Parte_1 CP_10 , e CP_11

[...] “chiedono l'estromissione dal giudizio, con condanna alle spese della parte soccombente o, in subordine, con la compensazione totale.”

- intervenuti Controparte_12 Controparte_13 , Controparte_14

Controparte_15 “chiedono l'estromissione dal giudizio, con condanna alle spese di giudizio della parte soccombente o, in subordine, la compensazione totale”

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato gli attori Pt_1 e Parte_2 hanno convenuto in giudizio dinanzi a codesto Tribunale la Controparte_3 la Fra. Controparte_19 la Controparte_20 nonché i sigg. ri Controparte_1 , Controparte_8 , Controparte_6 e Controparte_7 al fine di ivi sentir dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita stipulato dalle parti il 8.11.2004, con conseguente restituzione dei beni e condanna della CP_2 Controparte_2 e della CP_20 Controparte_5 in solido tra loro, al pagamento della penale contrattuale di € 100.000,00; nonché al fine di ivi sentir dichiarare la nullità per difetto genetico della causa del contratto preliminare di permuta immobiliare del 22 maggio 2003 intercorso con la Controparte_3 , del preliminare di compravendita con permuta immobiliare del 24 maggio 2011 stipulato col Controparte_1 sia in proprio che quale

amministratore della *Controparte_2* e con il sig. *Controparte_7*, e della scrittura privata integrativa del 12 marzo 2014 intercorso con la *Controparte_5* ovvero, in subordine, dichiarare la nullità per contrarietà a norme imperative o per violazione dell'art. 46 del DPR n. 380/2001 e dell' 2, comma 1, del D.vo n. 122/2005 dei contratti suddetti; e, in ulteriore subordine, per sentire dichiarare la risoluzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c. dei negozi medesimi.

Hanno dedotto, in estrema sintesi, gli attori, a fondamento della propria domanda:

- che essi, eredi di *Persona_1*, con altri parenti (eredi di *Persona_6*, di *Controparte_14* e *Persona_3* sono parti di vicende contrattuali aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di edificazione su terreni siti in Trani (via Giovanni Falcone), nel periodo tra il 2003 e il 2014, con il "Gruppo Graziano" (Impresa di Graziano Gerardo, [...]
CP_2 *Controparte_5*, che hanno tuttavia arrecato pregiudizio al proprio patrimonio;

- che, in primo luogo, in data 22.5.2003, gli eredi avevano sottoscritto un contratto preliminare di permuta immobiliare in forza del quale gli stessi promettevano di alienare i suoli di loro proprietà in favore della *CP_21* dietro la promessa di vendita di porzioni del fabbricato da costruire nella misura del 29%, il tutto sotto la condizione sospensiva della previa mutazione della destinazione urbanistica in zona edificabile e del rilascio di concessione edilizia;

- che in data 8.11.2004, gli attori avevano sottoscritto un preliminare di compravendita immobiliare, con immissione in possesso anticipata, avente ad oggetto alcune quote di comproprietà dei suoli in capo ai *Parte_1* dietro versamento del corrispettivo di e. 350.000,00, di cui 10.000,00 fittiziamente quietanzati, prezzo comunque mai corrisposto;

-In data 9.11.2004, *Controparte_1* aveva sottoscritto una dichiarazione con cui affermava di subentrare, quale amministratore della *CP_2* alla *CP_3* in tutti gli obblighi e diritti del contratto del 22.5.2003, precisando che il rapporto del 2004 costituiva un mero adempimento delle obbligazioni della precedente permuta;

- che successivamente alla variazione della destinazione urbanistica, le parti avevano ristabilito l'assetto negoziale, stipulando in data 24.5.2011 con *Controparte_1*, in proprio e quale l.r. della *Pt_3*^{*CP_2*} nonché con *Controparte_7* un contratto preliminare di permuta immobiliare con cui i *Parte_1* si erano obbligati a cedere la proprietà dei suoli edificabili, dietro l'obbligo

della società di edificare e di trasferire in permuta porzioni di fabbricato da realizzarsi nella misura del 29%;

- che in data 12.3.2014, con scrittura privata integrativa, la **Controparte_5** – che già in data 11.8.2010 aveva fittiziamente attestato di esser proprietaria dei beni ed aveva presentato il Progetto urbanistico - era subentrata agli accordi stipulati con la **CP_2**

- che il contratto di cessione di quote dell'8.11.2004 dovrebbe risolto *ipso iure*, con effetti retroattivi, essendo spirato il termine essenziale per l'adempimento, con conseguente necessaria retrocessione dall'impresa del compossesso delle quote promesse in vendita.

- che il contratto di permuta immobiliare del 22.5.2003 sarebbe affetto da nullità assoluta per difetto genetico della causa, giacché l'intera operazione era sottoposta alle condizioni sospensive della variazione della destinazione urbanistica e del rilascio della concessione edilizia, sicché *“si prevedeva un rinvio sine termine sia della compravendita che della stipula dei preliminari di permuta”* e in quanto era mancante un concreto vantaggio per i proprietari, che, a fronte della promessa di cessione della proprietà del suolo, *“non hanno ottenuto né il prezzo della vendita dell'area edificabile, né una valida vendita di cosa futura consistente nelle unità immobiliari promesse in vendita con le garanzie di legge”*; che, parimenti il contratto sarebbe nullo ex artt. 1418 e 1343 c.c. per illiceità e impossibilità dell'oggetto - in quanto l'avveramento della condizione dipendeva dall'eventuale esercizio di potestà di natura pubblicistica, non disciplinabile nell'ambito dell'autonomia privata – o per indeterminatezza dello stesso, non prevedendo il contratto né i volumi da realizzare, né il numero di unità abitative da permutare ma solo una generica percentuale del 29%;

- che anche il contratto preliminare di permuta immobiliare del 24.5.2011 sarebbe affetto da nullità per difetto di causa, per indeterminatezza dell'oggetto – per difetto di indicazione dei requisiti del bene permutato - per contrarietà a norme imperative, stante la violazione dell'art. 46 DPR 380/2001 (mancata indicazione degli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria) e dell'art. 2 Dlgs. 122/2005 (mancanza concessione di garanzia da parte dell'impresa di costruzione);

- che, in ogni caso ed in subordine, andrebbe dichiarata la risoluzione per inadempimento dei contratti preliminari ex art. 1453 c.c. in quanto le imprese sarebbero inadempienti in ordine agli impegni assunti, non avendo stipulato i contratti preliminari di vendita degli immobili da realizzare, né i definitivi, né avendo adempiuto agli obblighi costruttivi.

Hanno concluso, dunque, nei seguenti termini: “1) *dichiarare risolto per decorso del termine il contratto preliminare di cessione di quote stipulato in data 8 novembre 2004 con cui* *Parte_1* *e* *Parte_2* *, con atto con firme autenticate dal Notaio* *Per_7* *di* *Corato, rep. N. 33480 e Raccolta 10586, registrato in data 29.11.2004 al n. 1288 e trascritto in data 7.12.2004, reg. part. 19115 e reg. gen. 27915, promettevano di vendere al sig.* *Controparte_1* *nato a Trani l’11 maggio 1978 e residente in Trani alla Via Tolomeo n. 28, imprenditore, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società* *Controparte_2* *con sede legale in Trani alla Via D. Tolomeo n. 28 (codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari* *P.IVA_1* *le seguenti proprietà: a)84/384 del suolo sito in Trani alla Via Giovanni Falcone di mq. 299 distinto nel N.C.T. Comune di Trani al fg. 25, particella 169 (mq 299); b)¼ del suolo ubicato in Trani alla Via Giovanni Falcone di complessivi mq. 6.303 nel N.C.T. del Comune di Trani al fg. 25 particella 182; c)¼ del complesso di suoli e fabbriche sito in Trani alla Via Giovanni Falcone allibrato, nel N.C.T. Comune di Trani al fg. 25 e alla particella 181 (mq 3.020), particella 990 (mq 810), particella 989 (mq 530), particella 991 (mq 50), particella 1171 (mq. 470), particella 181, sub 1, cat. D/1 e particella 181, sub 2, cat. A/6 Classe 4; particelle 357, cat. A/6; d)¼ dei suoli posti in Trani alla Via Giovanni Falcone della superficie catastale totale di mq. 4.536 identificati in N.C.T. del Comune di Trani al fg. 25 particella 579 (mq. 2.039), particella 992 (mq. 176); particella 1494 (mq. 1.801), particella 1495 (mq. 520); e)36/128 dei suoli ubicati in Trani alla Via Giovanni Falcone della estensione nominale di mq. 1.334 identificati in catasto al fg. 25 particella 2043 (mq. 203), particella 2046 (mq. 188), particella 2049 (mq. 40), particella 1493 (mq. 66), particella 1765 (mq. 59), particella 1766 (mq. 147), particella 1767 (mq. 134), particella 1768 (mq. 159), particella 1769 (mq. 154), particella 1770 (mq. 184); f)36/144 dei suoli siti in Trani alla Via Giovanni Falcone della complessiva estensione di mq. 2.022 censiti in N.C.T. del Comune di Trani al fg. 25 ed alla particella 1492 (mq. 1.875), particella 1771 (mq. 26), particella 1764 (mq. 121); g)36/128 dei suoli siti in Trani alla Via Giovanni Falcone della complessiva estensione nominale di mq. 549 circa distinti nel N.C.T. del Comune di Trani al fg. 25 ed alla particella n. 2045 (mq. 38), particella 2048 (mq. 73), particella 2051 (mq. 68), particella 2053 (mq. 45), particella 2055 (mq. 103), particella 2057 (mq. 86), particella 2059 (mq. 70), particella 2061 (mq. 66); e)36/128 dei suoli siti in Trani alla Via Giovanni Falcone della complessiva estensione nominale di mq. 1997 circa distinti nel N.C.T. del Comune di Trani al fg. 25 ed alla particella 2044 (mq. 244), particella 2047 (mq. 224), particella 2050 (mq. 252), particella 2052 (mq. 293),*

particella 2054 (mq. 248), particella 2056 (mq. 240), particella 2058 (mq. 261), particella 2060 (mq. 235); 2) per l'effetto riconoscere, in favore degli attori, la permanenza della titolarità della proprietà dei terreni oggetto di permuta, retrocedere il possesso e condannare i convenuti a porre i terreni descritti sub 1) nella disponibilità degli attori; 3) in conseguenza, ordinare all'Agenzia del Territorio di effettuare le relative trascrizioni e volturazioni in favore dei sig.ri **Parte_1** [...] , nato a Venezia il 15 luglio 1953 cod. fisc. **CodiceFiscale_21** e **Parte_2** [...] nata a Verona il 22 gennaio 1959 cod. fisc. **CodiceFiscale_22** in danno dei convenuti, con esonero da qualsiasi responsabilità; 4) condannare la **Controparte_2** e la società **Controparte_5** in solido tra loro, al pagamento in favore degli odierni attori della penale concordemente stabilita dalle parti in € 100.000,00 (centomila) oltre interessi dal giorno della domanda sino all'effettivo soddisfo; 5) dichiarare la nullità per difetto genetico della causa del contratto preliminare di permuta immobiliare del 22 maggio 2003, con cui il sig. **Parte_1** e **Parte_2** , unitamente ad altri comparenti, sottoscrivevano con il sig. **Controparte_1** , nella qualità di socio e legale rappresentante della " **Controparte_3** , un preliminare di permuta immobiliare avente ad oggetto la quota di comproprietà della complessiva superficie catastale di circa mq 22.997 del compendio di Via Giovanni Falcone, censito in catasto terreni al foglio 25 e alle particelle 2041, 2043, 2046,2049, 1493, 1765, 1766, 1767, 1764, 1771, 1768, 1769, 1770, 182, 1171, 989, 990, 991, 181, 579, 1495, 1494, 1492 e 992 del Comune di Trani; del preliminare di compravendita con permuta immobiliare del 24 maggio 2011 con cui essi attori hanno sottoscritto un preliminare vendita con contestuale permuta di cosa futura in cui si sono obbligati a vendere al sig. **Controparte_1** sia in proprio che quale amministratore della **Controparte_2** e al sig. **Controparte_7** , (nato a Trani il 25.01.1955) i suoli in Trani al NCT foglio 25 nn. 182-169-1492-2043-1764-2046-2049-1771-1493-1765-1766-1767-1768-1769-1770-989-991-181-990-579-992-1495-1494-2041, in cambio di porzioni di fabbricato da costruire; e, ove occorra, della scrittura privata integrativa del 12 marzo 2014 con la quale la [...] **Controparte_5** assume le stesse obbligazioni dei permutatari **Controparte_2** **CP_1** [...] e **Controparte_7** ; 5) in subordine dichiarare la nullità per contrarietà a norme imperative ai sensi degli art. 1418 c.c., e 1343 c.c del contratto preliminare di permuta immobiliare del 22 maggio 2003, descritto ut supra; 6) in subordine dichiarare la nullità ex art. 1418 c.c. e art. 1346 c.c. per indeterminatezza dell'oggetto, del contratto preliminare di permuta immobiliare del 22 maggio 2003, del preliminare di compravendita con contestuale promessa di permuta di cosa

futura del 24 maggio 2011 e, ove occorra, della scrittura privata integrativa del 12 marzo 2014, come descritti ut supra; 7) in subordine dichiarare la nullità per violazione dell'art. 46 del DPR n. 380/2001 e dell' 2, comma 1, del D.vo n. 122/2005 del preliminare di compravendita con contestuale permuta di cosa futura del 24 maggio 2011 e, ove occorra, della scrittura privata integrativa del 12 marzo 2014, come descritti ut supra; 8) in subordine dichiarare la risoluzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c. del contratto preliminare di permuta immobiliare del 22 maggio 2003, del preliminare di compravendita con contestuale promessa di permuta di cosa futura del 24 maggio 2011 e, ove occorra, della scrittura privata integrativa del 12 marzo 2014, come descritti ut supra; 8) condannare le parti convenute al pagamento delle spese processuali.”

Nessuno si è costituito per la **Controparte_3** per l' **Controparte_5** , per **CP_1** [...], **Controparte_7** e **Controparte_6** .

In data 3.5.2018 si è costituita in Giudizio la **Pt_3 Controparte_19** eccependo in via preliminare l'improponibilità della domanda per presenza di clausola compromissoria e l'improcedibilità per mancato esperimento della mediazione obbligatoria; nel merito, ha invocato il rigetto per infondatezza dell'avversa domanda, deducendo l'insussistenza del termine essenziale e l'infondatezza delle eccezioni di nullità, trattandosi di contratto di permuta avente causa legittima, oggetto lecito e determinato e non applicandosi gli artt. 46 DPR 380/2001 e 2 Dlgs. 122/2005; ha altresì dedotto l'insussistenza dell'allegato inadempimento in quanto il rilascio dei titoli abilitativi sarebbe in fase di stallo a causa dell'inerzia dell' **Controparte_23** e che la realizzazione dell'immobile sarebbe ostacolata da circostanze sottaciute dagli attori che riguardano gli immobili promessi in vendita, quali l'esperimento di azione di accertamento di avvenuta usucapione dell'area da parte di un terzo.

All'udienza del 22.6.2023 è stata dichiarata l'interruzione del giudizio per intervenuto fallimento della **Controparte_3**

Il giudizio è stato riassunto dagli attori con ricorso del 31.8.2023.

Si è costituito in giudizio il solo **Controparte_1** in qualità di successore a titolo universale della **CP_2** , nelle more cancellata dal registro delle imprese ed estinta, eccependo l'estinzione del giudizio per mancata riassunzione nel termine di tre mesi dall'automatica interruzione, avvenuta in seguito al fallimento della parte contumace, dichiarato con sentenza del 28.12.2019 e di cui gli attori avevano avuto contezza in altro giudizio.

Con ordinanza del 26.2.2024 è stata disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i contraenti dei rapporti oggetto di causa e nello specifico di *Persona_3* 29.3.1917, *Parte_2* 12.1.1955, *Parte_1* 28.5.1955, *Persona_8* (30.11.1956), *Controparte_17* 30.10.1960, *Parte_1* 12.6.1939, *Persona_5* 10.1.1941, *Controparte_12* 14.7.1946, *Persona_2* *Parte_1* (29.1.1945) *Controparte_9* (8.3.1941) e *Persona_4* (22.5.1943), ovvero in caso di decesso nei riguardi dei loro eredi. Nella medesima ordinanza è stato altresì stimolato il contraddittorio delle parti sulla circostanza della cancellazione della *CP_3* della *CP_2* e della *Controparte_5* e sulla necessità di avere chiarimenti circa l'attuale titolarità degli immobili oggetto di causa.

Con comparse del 5.7.2024 sono intervenuti in giudizio *Controparte_12* *Controparte_13* *Controparte_14* *Controparte_15*, sostanzialmente deducendo di aver stipulato l'atto del 2003 e successivo atto di cessione del 15.1.2005 ma che quest'ultimo era stato dichiarato risolto con sentenza n. 1025/2023; hanno altresì rimarcato di non aver sottoscritto le scritture private del 24.5.2011 e del 12.3.2014 e di non essere interessati all'esito della lite, chiedendo l'estromissione.

Con comparsa in pari data si sono costituiti in giudizio *Controparte_9* (1941), *Parte_1* (1945), *CP_10* e *Controparte_11* deducendo di aver sottoscritto il preliminare del 2003, seguito da vendita simulata del 22.1.2005 con la *CP_2* e da altro preliminare di permuta immobiliare in data 24.5.2011, con *CP_2* e *Controparte_7*, di cui era stata invocata nullità e risoluzione in altro giudizio pendente dinanzi a codesto Tribunale (R.G. 700/2018). Anch'essi hanno chiesto l'estromissione dalla causa.

La causa è stata istruita a mezzo documentale e all'udienza del 3.7.2025, previa precisazione delle conclusioni ad opera delle parti, a mezzo di note sostitutive ex art. 127 ter c.p.c., la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

La domanda attorea è fondata soltanto in parte e può essere accolta nei limiti e per le motivazioni di seguito enunciati.

1. Le questioni in rito.

1.1. In via preliminare ed in rito, deve esser respinta l'eccezione di estinzione sollevata dal convenuto *Controparte_1*. Sia sufficiente richiamare, al riguardo, il condivisibile orientamento

giurisprudenziale secondo il quale in seguito all'apertura di una procedura concorsuale liquidatoria a carico di una delle parti, l'interruzione del processo è automatica ai sensi dell'art. 43, comma 3, del R.D. n. 267 del 1942, ma il termine per la relativa riassunzione o prosecuzione decorre dal momento in cui la dichiarazione giudiziale dell'interruzione stessa sia portata a conoscenza di ciascuna parte, dovendosi aver riguardo alla conoscenza legale non dell'evento interruttivo, ma dell'ordinanza del giudice che dichiara l'interruzione (Cassazione civile , sez. I , 06/08/2025 , n. 22714); il detto termine, dunque, in tanto decorre, in quanto ci sia stata un'interruzione dichiarata dal giudice; del pari, il procedimento non può essere riassunto se non sia quiescente e tale condizione di quiescenza non può verificarsi se non a seguito di una declaratoria di interruzione da parte del giudice (Cassazione civile, sez. I , 11/10/2025 , n. 27215). Sicché, nel caso di specie, essendo l'ordinanza interruttiva del 22.6.2023, la riassunzione deve ritenersi tempestiva, in quanto depositata il 31.8.2023.

1.2. Sempre in termini rituali, deve rilevarsi che le società originariamente convenute – *Controparte_5* *CP_2* e *Controparte_24* – sono state tutte cancellate in corso di causa. Le stesse, dunque, risultano prive di legittimazione passiva, atteso che con la cancellazione i soggetti giuridici cessano di esistere. Per esse, dunque, risultano legittimati passivi delle domande attoree i soci, quali successori delle dette società, ai sensi dell'art. 110 c.p.c. (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 5605 del 02/03/2021; Sez. 3, Ordinanza n. 25869 del 16/11/2020; Sez. 5, Ordinanza n. 16362 del 30/07/2020; Sez. 5, Ordinanza n. 13386 del 17/05/2019; Sez. U, Sentenza n. 6070 del 12/03/2013). Risulta, dunque, correttamente riassunto il processo nei riguardi di *Controparte_1* , quale socio unico della già *Controparte_2* e della già *Controparte_24* e di *Controparte_4* [...], quale socio unico della già immobiliare *Controparte_5* nei cui confronti devono ritenersi articolate le domande attoree, nell'interpretazione complessiva dell'atto, da effettuarsi non soltanto alla luce delle formali conclusioni rassegnate. Questione, viceversa, non processuale, ma di merito, è quella relativa al difetto di allegazione e prova circa la sussistenza di una distribuzione dell'attivo e della riscossione di una quota di esso da parte dei soci in base ai bilanci finali di liquidazione, quali fatti costitutivi della responsabilità di questi ultimi (cfr. di recente Cass. 10752/2023; Cass. n. 15474 del 2017), idonea ad incidere sulla domanda di condanna al pagamento della penale contrattuale.

1.3. Sotto altro aspetto e d'ufficio deve esser dichiarato il difetto di legittimazione passiva di *Controparte_6* e di *Controparte_8* , in quanto la prima, citata “*nella qualità di ex amministratore unico e legale rappresentante pro tempore*” di una società cancellata – per la quale,

come si è detto, è processualmente legittimato il **CP_4** e il secondo chiamato quale “liquidatore”, senza che sia stata nemmeno allegata una sua eventuale responsabilità per mancato pagamento di un debito sociale (2495, comma 3°, c.p.c.).

1.4. Ancora in rito, deve rilevarsi la legittimità dell’integrazione del contraddittorio disposta nei confronti di tutti i soggetti che hanno stipulato i contratti oggetto di causa – con reiezione della formulata istanza di “estromissione” - giacché tali soggetti sono litisconsorti necessari in relazione alla domanda di risoluzione e di nullità degli atti negoziali medesimi: come è noto, infatti, la domanda diretta ad ottenere la risoluzione per inadempimento o la nullità di un contratto con pluralità di parti deve essere proposta nei confronti di tutti i contraenti, non potendo un contratto unico essere risolto o privato di effetti nei confronti soltanto di uno dei soggetti che vi hanno partecipato e rimanere in vita per l'altro o gli altri stipulanti (v. Cass. n. 9042 del 05/05/2016; Cass. n.4849/2023).

1.5. Ed ancora, deve esser respinta l’eccezione di improcedibilità per mancato esperimento della mediazione obbligatoria, vertendo l’odierno giudizio non già in tema di diritti reali (materia oggetto di mediazione ex art. 5 comma 1 bis d.lgs. n.28/2010) ma in materia di contratti e diritti obbligatori, afferendo le domande attoree alla validità ed efficacia di contratti preliminari di compravendita o di permuta immobiliare, aventi, come è noto, mera efficacia obbligatoria.

1.6. Sempre in termini processuali, deve respingersi l’eccezione di arbitrato sollevata dalla convenuta **Controparte_2** e poi richiamata dal successore **Controparte_1** .

Sia sufficiente rilevare, al riguardo, che: i) il contratto del 22.5.2003 – in virtù di quanto si specificherà più innanzi (v. infra) - risulta estinto, per effetto di novazione, dalle parti, in forza del successivo contratto del 24.5.2011, con conseguente perdita di validità della relativa clausola compromissoria, peraltro limitata all’esecuzione e interpretazione del contratto; ii) nel contratto del 2004 – anch’esso peraltro “superato” dal patto del 2011 - non v’è alcuna clausola arbitrale; iii) l’eccezione di compromesso, sollevata dal convenuto **CP_1** in relazione alla clausola compromissoria inserita alla lettera u) del contratto del 24.5.2011, stipulato tra gli attori da un lato, e la **Controparte_2** e **Controparte_7** , dall’altro, risulta “assorbita” dalla cessione del contratto, effettuata successivamente dalle parti con la scrittura del 12.3.2014, con la quale l’ **CP_5** [...] è subentrata nella posizione soggettiva già riferibile alla **Controparte_2** e a **CP_1** [...] : sicché la titolarità passiva in ordine alle domande di risoluzione/nullità del rapporto contrattuale del 24.5.2011 spetta alla cessionaria **Controparte_5** , così come il diritto di

formulare eccezioni in senso stretto fondate sul medesimo rapporto, quali quella di compromesso. La cessione del contratto (art. 1406 e ss. cod. civ.), come è noto, è un fenomeno di successione nel rapporto negoziale, in forza del quale il cedente sostituisce a sé stesso un terzo (c.d. cessionario) nel rapporto, con il consenso dell'altro contraente ceduto: ad essere trasferita è l'intera posizione contrattuale, quale complesso unitario di situazioni giuridiche soggettive attive e passive. Sicché, se il titolare del rapporto è divenuto (*rectius*: era) la **Controparte_5** era soltanto nei suoi riguardi (e, oggi, del **CP_4** che poteva esser invocata la risoluzione/nullità contrattuale del rapporto del 2011. Rispetto a tale domanda, dunque, gli altri convenuti risultano sforniti di legittimazione passiva. L'estromissione dal rapporto contrattuale della cedente **Controparte_2** dunque, impedisce alla stessa (ed al socio limitatamente responsabile **CP_1**) di formulare eccezione di compromesso in ordine alla domanda attorea, in quanto l'eccezione presuppone l'efficacia di una clausola contrattuale che, viceversa, nei confronti della **CP_2** ha cessato di efficacia.

2. Passando, dunque, al merito della domanda attorea, la stessa può esser accolta soltanto in parte.

2.1. Il contratto del 22.5.2003.

Come già anticipato, il contratto preliminare del 22.5.2003 - con il quale gli odierni attori, insieme con gli eredi di **Persona_3** **CP_1** e **Per_6** si erano impegnati ad alienare alla **Controparte_3** parte dei propri terreni in comproprietà dietro il corrispettivo della costruzione e consegna dei fabbricati da realizzare nella misura del 29% della superficie complessiva delle unità immobiliari ad edificarsi – è stato privato di effetti dalle parti con il successivo contratto preliminare del 24.5.2011, con il quale le parti stesse hanno ridefinito *ex novo* la regolamentazione dei propri interessi.

Tale secondo contratto, avente in sostanza oggetto simile al precedente del 22.5.2003, contiene infatti espressa clausola (lett v. contratto in atti) nella quale le parti così testualmente hanno dichiarato: *“Il presente contratto è stato, liberamente e consapevolmente, voluto e pattuito, clausola per clausola, da entrambe le parti e, composto di dieci facciate, è stato sottoscritto dopo attenta lettura ed esame e sostituisce e rende esplicitamente nulli tutti gli altri atti precedentemente stipulati. Eventuali modifiche o integrazioni dovranno essere necessariamente approvate per iscritto”*.

Trattasi, all'evidenza, di una novazione oggettiva (art. 1230 e ss cod. civ.) per mezzo della quale le parti hanno sostituito alle obbligazioni originarie altre aventi un oggetto (in parte) diverso, con *animus novandi* reso manifesto non soltanto dal tenore esplicito della clausola testé riprodotta, ma anche dall'esame delle normative pattizie contenute nei due negozi, atteso che nel primo era presente una condizione sospensiva che, viceversa, nel secondo, non era riprodotta (anzi l'edificabilità costituendo la premessa e la base per la pattuizione delle nuove obbligazioni) ed avendo altresì le parti più dettagliatamente articolato gli obblighi di vendita, costruttivi e di permuta a carico di entrambe le parti, oltre ad aver attribuito un diverso e maggiore valore ai beni permutati.

Cionondimeno, occorre comunque vagliare le eccezioni di nullità sollevate dagli attori in relazione al rapporto del 2003, atteso che, per espressa previsione codicistica, *“la novazione è senza effetto, se non esisteva l'obbligazione originaria”* (1234 cod. civ.), con previsione che deve ritenersi inclusiva anche della nullità, giacché la novazione di un rapporto nullo sarebbe anch'essa nulla per difetto di causa, con la conseguenza che la fondatezza delle eccezioni di nullità sollevate in relazione al rapporto del 2003 si riverbererebbe per invalidità derivata sul contratto del 2011.

Orbene, tali eccezioni sono infondate.

In primo luogo, deve escludersi l'eccezione di nullità per “difetto genetico della causa”.

Ad avviso dell'attore, infatti, tale difetto genetico sarebbe ravvisabile nell'assenza di un concreto vantaggio per i proprietari, giacché, a fronte della promessa di cessione della proprietà del suolo, l'intera operazione era sottoposta alle condizioni sospensive della variazione della destinazione urbanistica e del rilascio della concessione edilizia, sicché *“si prevedeva un rinvio sine termine sia della compravendita che della stipula dei preliminari di permuta”* (pag. 4 citazione) e in quanto *“a fronte del trasferimento della disponibilità di beni in capo all'impresa, non si è verificato alcun vantaggio economico per i proprietari i quali non hanno ottenuto né il prezzo della vendita dell'area edificabile, né una valida vendita di cosa futura consistente nelle unità immobiliari promesse in vendita con le garanzie di legge”* (pag. 20).

La prima censura, a ben vedere, non attiene alla causa del contratto ma, al più, alla liceità dell'apposta condizione sospensiva (sulla quale cfr. di seguito); la seconda censura, ancor più chiaramente, attiene a profili non genetici ma esecutivi del contratto, allegabili *sub specie* di inadempimento contrattuale e non incidenti sulla veste strutturale del negozio (ma, tale ultimo profilo, come detto, non è vagliabile in relazione al rapporto del 2003, estinto dalle parti per effetto di novazione).

Il rapporto contrattuale predetto, invero, appare assistito da una lecita e ben definita causa – tale da intendersi come lo scopo concreto perseguito dalle parti (cfr. per tutte, condivisibilmente, Cass. 10490/2006: *“la causa quale elemento essenziale del contratto non deve essere intesa come mera ed astratta funzione economica-sociale del negozio, bensì come sintesi degli interessi reali che il contratto è diretto a realizzare, e cioè come funzione individuale del singolo, specifico contratto, a prescindere dal singolo stereotipo contrattuale astratto, fermo restando che detta sintesi deve riguardare la dinamica contrattuale e non la mera volontà delle parti”*). Trattasi, come detto, di un contratto preliminare di permuta immobiliare con il quale gli attori, insieme ad altri, hanno promesso di vendere il suolo, dietro il corrispettivo del trasferimento di porzioni di fabbricato da realizzare, nella misura del 29% della superficie complessiva delle unità immobiliari ad edificarsi, il tutto sotto la condizione sospensiva della previa variazione della destinazione urbanistica dell’area da parte del Comune di Trani.

La funzione pratica perseguita dalle parti, al netto di tale schema-tipo negoziale (preliminare di permuta di cosa presente con cosa futura) è del resto resa evidente plasticamente dalla stessa espressa dichiarazione fornita dalle parti all’art. 9, laddove è testualmente riportato che *“La parte promettente permutante, nell’ipotesi di avveramento della condizione sospensiva di cui in premessa, ha interesse all’esecuzione della presente preliminare, al fine di ottenere in cambio del complesso di terreni e vecchie fabbriche attualmente insuscettibile di sfruttamento edilizio, porzioni di fabbricato con relativi posti auto di pertinenza. La parte promettente permutare nella ipotesi di avveramento della condizione sospensiva di cui in premessa, ha interesse all’esecuzione del presente preliminare al fine di acquisire ricavi per l’alienazione di quanto edificato e non assegnato in permuta.”*

Né è ravvisabile l’eccepita nullità per impossibilità/illiceità dell’oggetto – prospettata dagli attori sul rilievo che l’efficacia del contratto dipendeva dall’esercizio *“eventuale di potestà pubblicistica e, quindi, da un’attività non disciplinabile nell’ambito dell’autonomia privata”*

In realtà, più che di nullità dell’oggetto, dovrebbe parlarsi di ipotetica nullità della condizione per impossibilità (art. 1354 cod. civ.), con conseguente nullità del negozio.

Ma tale ipotesi non ricorre nel caso di specie: appare condivisibile, in merito, l’orientamento giurisprudenziale secondo il quale la vendita di un terreno, che venga stipulata per consentire all’acquirente una sua utilizzazione edificatoria, al momento non permessa dagli strumenti urbanistici, e venga quindi sottoposta alla condizione sospensiva della futura approvazione

di una variante di detti strumenti che contempli quell'utilizzazione, non è affetta da nullità, nè sotto il profilo dell'impossibilità dell'oggetto, nè sotto il profilo dell'impossibilità della condizione, dovendosi ritenere consentito alle parti di dedurre come condizione sospensiva anche un mutamento di legislazione o di norme operanti *erga omnes*, salva restando l'inefficacia del contratto in conseguenza del mancato verificarsi di tale mutamento (v. Cassazione civile sez. II, 18/03/2015, n.5411, Cass., sez. 2, sentenza n. 3207 del 2014).

Né appare accoglibile la prospettata nullità per indeterminatezza dell'oggetto, essendo lo stesso sufficientemente determinato: l'individuazione degli immobili da costruire, infatti, non era rimessa ad una mera generica percentuale del 29%, essendo viceversa previsto l'obbligo dell'impresa di trasferire ai venditori porzioni di fabbricato da realizzare, nella misura del 29% della superficie complessiva delle unità immobiliari ad edificarsi oltre ad un box pertinenziale per ciascun alloggio, con precisazione che detta percentuale dovrà essere computata e misurata secondo i criteri indicati nell'art. 4, che disciplinava le “*caratteristiche tecniche degli immobili a costruirsi*”, richiamando l'allegato disciplinare tecnico (pur non prodotto in atti) e nell'art. 5, che descriveva dettagliatamente i “*criteri di misurazione*” della percentuale del 29%.

La domanda, sul punto, deve dunque essere respinta.

2.2. Il contratto preliminare di compravendita del 8.11.2004.

In relazione a tale rapporto, occorre premettere che con il detto negozio gli attori Parte_1 e Parte_2 si sono impegnati a vendere in favore della Fra. CP_19 la propria quota di titolarità sui beni immobili ivi indicati – suoli e fabbriche (in sostanza, i medesimi beni di cui al rapporto del 2003, con l'aggiunta di talune particelle non menzionate in quest'ultimo: ad es. le nn. 169, 2045, 2048, 2051, 2055, 2053, 2057, 2059, 2061, 2044, 2047, 2050, 2052, 2054, 2056, 2058, 2060), di cui era conferito il possesso anticipato, dietro il corrispettivo dell'importo di euro 350.000,00, da versarsi al momento della stipula del definitivo, da concludersi “*entro e non oltre l'9 novembre 2007*”. Con previsione di una penale per l'inadempimento o il ritardo pari ad euro 100.000,00.

Anche tale rapporto – da considerarsi, peraltro, per stessa ammissione delle parti, quale mero atto di adempimento del precedente preliminare di permuta del 2003 (cfr., sul punto, dichiarazione unilaterale di Controparte_1 del 9.11.2004, in atti) – risulta dunque assorbito dal successivo contratto del 2011, con conseguente non vagliabilità dell'invocata risoluzione. Per non dire che anche tale domanda risulta di dubbia fondatezza, atteso che il termine per la stipula del

definitivo non appare potersi considerarsi essenziale, all'uopo essendo irrilevanti espressioni come "entro e non oltre", dovendo emergere l'inequivoca volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo (v. di recente Cass. Civ. , sez. II , 11/04/2025 , n. 9529), nel caso di specie non emergente, anche alla luce della dichiarazione unilaterale di cui si è detto e del successivo articolarsi dei rapporti tra le parti.

Ne consegue, anche sul punto, la reiezione della domanda di accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto e della connessa domanda di condanna risarcitoria (che, peraltro, è da ritenersi da sé sola inaccoglibile, in quanto indirizzata nei confronti delle società estinte – anche in sede di precisazione delle conclusioni e di scritti conclusionali e non nei riguardi dei soci e nei limiti di quanto ricevuto in sede di liquidazione finale, rispetto al quale nulla è dedotto o comprovato).

2.3. Il contratto del 2011.

Passando, dunque, all'esame delle domande sollevate in relazione al contratto del 24.5.2011 (che possono esser analizzate congiuntamente a quelle formulate nei riguardi della successiva scrittura del 2014, costituente come detto mera cessione *ex latere subiecti* del contratto) giova premettere, al riguardo che, come già anticipato, tale contratto ha novato i precedenti rapporti tra le parti, statuendo una nuova regolamentazione dei reciproci interessi: con esso, in particolare, gli attori (e, analogamente, anche altri tra gli odierni soggetti evocati in giudizio), nella premessa che il compendio immobiliare di loro proprietà aveva mutato la propria destinazione urbanistica – nello specifico in area di nuovo insediamento edificabile per edilizia residenziale, previa approvazione del piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata, presentabile da coloro che rappresentassero almeno il 51% degli immobili – e che su incarico di CP_2 era stata redatta una proposta progettuale per la costruzione dei fabbricati, si erano obbligati a vendere i suoli alla società medesima, a Controparte_1 e a Controparte_7 , dietro la costruzione e la vendita delle unità a costruirsi "in conformità alla proposta progettuale allegata sub c)", nella misura percentuale minima del 29% di tutte le unità a realizzarsi fuori terra, oltre box auto pertinenziale per ogni appartamento della superficie minima del 25 mq.

Tanto premesso, deve esser respinta la domanda di nullità per difetto genetico della causa potendo, sul punto, richiamarsi le medesime considerazioni svolte in relazione al rapporto del 2003, avendo il contratto la medesima causa concreta di quello precedente, divergendo da esso soltanto per la insussistenza della condizione sospensiva e per una diversa perimetrazione degli obblighi costruttivi in capo all'impresa.

Parimenti deve essere rigettata la domanda di accertamento della nullità per indeterminatezza dell'oggetto, essendo lo stesso sufficientemente determinato: anche in questo caso l'individuazione degli immobili da costruire, infatti, non era rimessa ad una mera generica percentuale del 29%, essendo viceversa previsto l'obbligo dell'impresa di trasferire ai venditori le unità a costruirsi nella misura del 29% *“in conformità alla proposta progettuale allegata sub c)”*; essendo inoltre la *“superficie da assegnare in permuta meglio descritta alla lettera d”* ed essendo previsto ed allegato apposito disciplinare tecnico (v. lett. f), *“con unità di metratura non superiore mq 100/110, site nel corpo di fabbrica A”* (lett h). Risultano inoltre allegati sia il Capitolato che la planimetria, per modo che l'oggetto contrattuale, con riguardo alla permuta di immobili da costruire, risulta sufficientemente determinato.

Deve escludersi altresì l'eccepita nullità ex art. 46 DPR 380/2001, per la semplice ragione che trattasi di preliminare di permuta di suoli (non edifici) – non sussistendo dunque alcun permesso di costruire da menzionare negli atti medesimi – dietro promessa di vendita di immobili da realizzarsi.

Parimenti deve escludersi la nullità ex art. 2, comma 1, Dlgs. 122/2005, sia perché, per espressa ammissione delle parti, non sono stati stipulati i contratti preliminari di permuta delle edificande porzioni di fabbricato – che dovevano costituire il corrispettivo della promessa di vendita del suolo – sia perché, ad ogni caso, nel caso di specie può parlarsi di «immobili da costruire» (lett. d, art. 1, d.lgs cit.), per tali intendendosi *“gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità”*, viceversa nel caso di specie non risultando sussistente il detto permesso di costruire.

Deve essere accolta, viceversa, la formulata domanda di risoluzione per inadempimento contrattuale.

Ed infatti, gli attori hanno allegato l'avverso inadempimento, lamentando la mancata stipula degli atti contrattuali e la mancata edificazione delle unità immobiliari promesse in vendita. I convenuti sul punto, nulla hanno dimostrato – come era loro onere fare ai sensi dell'art. 2967 cod. civ. – limitandosi a dedurre che *“il procedimento amministrativo concernente il rilascio dei titoli abilitativi”* sarebbe in fase di stallo per l'inerzia del Comune di Trani, ma non comprovando di aver posto in essere tutte le attività di propria competenza al fine di ottenere l'approvazione del PUE ed il

rilascio del permesso di costruire – e non avendo in ogni caso le parti dato seguito al contratto mediante la stipula delle promesse di vendita degli immobili in costruendo.

D'altro canto, l'intervenuta cancellazione delle società costituisce ulteriore indice sintomatico della impossibilità anche futura di portare a compimento il programma negoziale.

La mancata esecuzione della totalità delle prestazioni oggetto dell'accordo e la sua protrazione negli anni è idonea a concretare il requisito dell'importanza dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 cod. civ., cosicché deve accertarsi e dichiararsi la risoluzione contrattuale.

2.4. La domanda restitutoria.

Non può accogliersi, tuttavia, la domanda restitutoria formulata sub. 2) delle conclusioni attoree (*“per l'effetto riconoscere, in favore degli attori, la permanenza della titolarità della proprietà dei terreni oggetto di permuta, retrocedere il possesso e condannare i convenuti a porre i terreni descritti sub 1) nella disponibilità degli attori”*) per la semplice ragione che non risulta comprovato in atti che alcuno dei convenuti fosse l'attuale titolare e possessore dei fondi oggetto di causa, anzi sussistendo elementi di segno contrario: vedasi, ad esempio, la depositata istanza di fallimento nei riguardi della **Controparte_2** nella quale gli stessi attori dichiarano che i beni in comproprietà sarebbero stati alienati dalla **Controparte_5** prima alla G.N.G. s.r.l. e poi alla BUILD s.r.l.-

3. Le spese di lite seguono la soccombenza dei convenuti, mentre devono esser compensate nei riguardi degli interventori. Sono liquidate come in dispositivo, in applicazione del D.M. 55/2014, avendo riguardo alla tabella dei procedimenti innanzi al Tribunale, al valore indeterminabile della controversia e ai parametri medi per tutte le fasi. Nei confronti dei convenuti non soccombenti nulla deve esser disposto, non trattandosi di soggetti costituiti. Nei riguardi degli interventori appaiono sussistere eccezionali ragioni per disporre la compensazione delle spese, stante la non opposizione all'accoglimento delle domande attoree.

P.Q.M.

Il Tribunale di Trani, definitivamente pronunciando nel giudizio di cui in epigrafe, così provvede:

1) dichiara il difetto di legittimazione passiva di **Controparte_6** **Controparte_8**, **Controparte_24** **Controparte_2** e **Controparte_5** per le ragioni di cui in parte motiva.

2) accoglie soltanto in parte la domanda attorea e per l'effetto dichiara la risoluzione per inadempimento del contratto del 24.5.2011 stipulato tra gli attori e la *Controparte_2* nonché della successiva cessione del contratto del 12.3.2014, per le ragioni di cui in parte motiva;

3) rigetta ogni altra domanda;

4) condanna *Controparte_1* e *Controparte_4* alla refusione delle spese di lite in favore degli attori, che liquida – in assenza di nota spese - in euro 7.616,00 per compenso al difensore, oltre accessori come per legge.

5) Nulla per le spese in relazione a *Controparte_6* *Controparte_8* , [...]

CP_24 *Controparte_2* e *Controparte_5*

6) compensa le spese di lite nei confronti dei chiamati *iussu iudicis*.

Trani 19 dicembre 2025

Il Giudice

Dott. Claudio Di Giacinto