



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Vasto, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Elena Faleschini, in esito all'udienza del **7/1/2026**, sostituita dal deposito di note scritte ex art. 127-ter c.p.c., richiamato il contenuto narrativo degli atti di causa, viste le conclusioni rassegnate dalle parti e lette le note sostitutive della discussione orale, ha pronunciato e pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 281-sexies c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 97 del Ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2024 e promossa da

Parte_1

[...] (C.F. *P.IVA_1* , in persona della legale rappresentante *pro tempore* *Parte_2* rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Di Nezza, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito a Roma alla via Ennio Quirino Visconti n. 103;

attrice

contro

Controparte_1 (C.F./P.I. *P.IVA_2* , in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv. Carmine Di Risio, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito a Vasto (CH) alla via G.B. Vico n. 5;

convenuta

e nei confronti di

Controparte_2 (C.F./P.I. *P.IVA_3* , in persona della amministratrice e legale rappresentante *pro tempore* *Parte_3* [...], rappresentata e difesa dall'Avv. Alessio Palladino, ed

elettivamente domiciliata presso il suo studio sito a Roma alla via Giunio Bazzone n. 3;

interveniente volontaria

OGGETTO: RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 5/2/2024, la [...]

Parte_1

ha convenuto in giudizio la *Controparte_1*

[...] al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: "1. accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare di compravendita del 29/05/2019 tra la Provincia d'Italia della *Parte_1* dette [...]

Parte_1 e la Scuola Madonna dell'Asilo Soc.Coop.Soc 2019, come modificato con scrittura privata del 13/09/2021. 2. per l'effetto condannare la *Controparte_1* al rilascio immediato dell'immobile ad oggi occupato dal predetto soggetto; 3. per l'ulteriore effetto, dichiarata la risoluzione, condannare la parte convenuta al pagamento della penale da inadempimento prevista dall'art. 10 del preliminare sottoscritto in data 29/05/2019, per la somma di € 500.000,00. Con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio, oltre Iva, cpa e spese generali come per legge.".

A fondamento della propria pretesa, l'attrice ha dedotto:

- di essere ente religioso con personalità giuridica iscritto presso la Prefettura di Roma al n. 781/1987;
- che con contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 29/5/2019 ha promesso in vendita alla convenuta il complesso immobiliare sito a Vasto alla via Madonna dell'Asilo n. 13 composto da immobile censito al N.C.E.U. del comune di Vasto al foglio 37, part. 4291, sub 1, cat. B/1 e da un terreno censito al N.C.T del medesimo comune al foglio 37, part. 4291, per il prezzo di € 1.400.000,00, da versarsi secondo le seguenti modalità e termini: € 4.000,00, a titolo di caparra confirmatoria, entro il 30/6/2019; €

8.000,00, a titolo di caparra confirmatoria, entro il 31/12/2019; € 24.000,00, ad integrazione della caparra confirmatoria, in due rate di pari importo entro il 30/6/2020 e il 31/12/2020; € 50.000,00, ad integrazione della caparra confirmatoria, in due rate di pari importo entro il 30/6/2021 e il 31/12/2021; il saldo di € 1.314.000,00 entro il termine essenziale del 31/7/2022 contestualmente alla stipula del rogito notarile; prevedendo, in caso di mancato pagamento nei termini, la risoluzione di diritto del contratto e l'obbligo per la convenuta di pagamento della somma di € 500.000,00 a titolo di penale; concedendo, altresì, alla convenuta, nelle more della stipula del rogito, la facoltà di godere dell'immobile promesso in vendita;

- che con scrittura privata del 13/9/2021, l'attrice ha acconsentito ad una riduzione del prezzo di vendita ad € 1.200.000,00 con correlata anticipazione del termine essenziale di stipula del rogito al 23/12/2021, ferme rimanendo le restanti pattuizioni di cui al preliminare di vendita, prevedendosi altresì, che, in caso di mancata stipula del rogito entro il predetto termine, il prezzo sarebbe tornato ad essere quello originariamente pattuito;

- che, ciononostante, la convenuta ha versato unicamente la somma di € 36.000,00, incamerata dall'attrice a titolo di caparra confirmatoria;

- che, pertanto, l'attrice, in data 4/12/2023, ha inviato alla convenuta diffida ad adempiere alle proprie obbligazioni entro e non oltre il termine di quindici giorni, pena la risoluzione del contratto preliminare di compravendita; inutilmente decorso tale termine, ha, quindi, dichiarato l'intervenuta risoluzione del contratto, invitando la convenuta al rilascio dell'immobile;

- che, tuttavia, ad oggi, la convenuta continuerebbe indebitamente ad occupare l'immobile.

Si è costituita in giudizio la *Controparte_1*

[...] per eccepire, in via pregiudiziale, l'improcedibilità della domanda per la presenza nel contratto, all'art. 20, di clausola arbitrale. Nel merito - contestate le avverse deduzioni e precisato

di detenere l'immobile in forza di comodato a titolo gratuito stipulato nel 2012 e di cui l'attrice non ha domandato la risoluzione, con conseguente infondatezza, in ogni caso, della domanda di rilascio dell'immobile - ha dato atto delle difficoltà economiche incontrate a causa della pandemia e della non sostenibilità delle condizioni di finanziamento proposte dagli istituti bancari, eccependo la nullità della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto preliminare per la sua genericità e così concludendo: "1) In via preliminare ritenere e dichiarare, per tutti i motivi in premessa, l'improcedibilità della domanda a norma dell'art. 20 del contratto preliminare di compravendita e per l'effetto rigettare tutte le domande proposte da parte attrice; 2) Sempre in via preliminare ritenere e dichiarare la nullità della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 9 del contratto preliminare di compravendita e per l'effetto rigettare tutte le domande proposte da parte attrice; 3) Nel merito, per i motivi tutti in fatto e in diritto sopra esposti, accertare e dichiarare l'infondatezza della domanda di risoluzione promossa dalla parte attrice e per l'effetto rigettare tutte le domande proposte da parte attrice; 4) In ogni caso, per i motivi tutti in fatto e in diritto sopra esposti, rigettare la domanda di rilascio dell'immobile detenuto dalla convenuta in forza di contratto di comodato; 5) Con vittoria di spese e compensi professionali".

La causa è stata istruita mediante produzioni documentali.

Con comparsa di intervento volontario depositata il 18/12/2025, è intervenuta in giudizio **Controparte_2** a sostegno delle ragioni di parte attrice, rappresentando che in data 28/7/2025 il complesso edilizio sito a Vasto (CH) alla via Madonna dell'Asilo è stato ceduto in vendita (con riserva di proprietà ex art. 1523 c.c.) dall'ente attore alla società **Controparte_2** [...], quindi associandosi alle conclusioni formulate dalla parte attrice.

★ ★ ★

1. Pregiudizialmente, va disattesa l'eccezione di improcedibilità (*rectius*, di incompetenza) sollevata dalla parte convenuta in ragione dell'esistenza, nel contratto azionato, di una clausola compromissoria.

Trattasi, infatti, di eccezione processuale non rilevabile d'ufficio (cfr., Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 19610 del 16/07/2025), che avrebbe dovuto essere eccepita dalla convenuta, a pena di decadenza, nella propria comparsa di costituzione e risposta depositata nel termine di cui all'art. 166 c.p.c. (settanta giorni prima dell'udienza di comparizione). Pertanto, la convenuta, costituendosi in giudizio tardivamente, soltanto il giorno precedente l'udienza di comparizione, è decaduta dalla proposizione di eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio.

2. Nel merito, la domanda attorea di accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto è fondata e meritevole di accoglimento.

Occorre, anzitutto, precisare, ai fini di un esatto inquadramento giuridico della fattispecie, che, pur se nel contratto preliminare di compravendita di cui si discute sono state inserite plurime clausole attribuenti alle parti contraenti la facoltà di scioglimento in via stragiudiziale del contratto medesimo - rinvenendosi il riferimento alla caparra confirmatoria e al termine essenziale ed essendo individuabile una clausola risolutiva espressa, di cui la convenuta contesta la validità - la parte attrice, nel caso di specie, si è avvalsa dello strumento della diffida ad adempiere.

Invero, la parte attrice, esattamente come previsto dall'art. 1454 c.c., ha intimato alla convenuta, mediante comunicazione scritta inviata il 4/12/2023, *"l'adempimento delle obbligazioni da voi dovute ai sensi del contratto preliminare sottoscritto in data 29/05/2019, come modificato con scrittura privata del 13/09/2021"*, diffidandola ad adempiere alle predette obbligazioni contrattuali *"entro e non oltre il termine di quindici giorni dal ricevimento*

della presente", dichiarando espressamente, come richiesto dalla succitata norma, che "in difetto di quanto sopra, [...] il contratto dovrà intendersi risolto di diritto" (cfr. doc. 7 allegato alla citazione). Quindi, decorso inutilmente il concesso termine, con comunicazione del 22/12/2023, l'attrice ha dichiarato l'intervenuta risoluzione del contratto, invitando la convenuta al rilascio dell'immobile occupato (cfr. doc. 8 allegato alla citazione).

Chiarito, quindi, che a venire in rilievo nel caso in esame è la (sola) ipotesi di risoluzione stragiudiziale correlata alla diffida ad adempiere, deve, conseguentemente, osservarsi, da un lato, che risulta inutilmente (oltre che tardivamente) formulata l'eccezione, proposta dalla convenuta, di nullità della clausola risolutiva espressa, atteso che non è della clausola risolutiva espressa, pur presente nel contratto *de quo*, che l'attrice ha inteso avvalersi per provocare lo scioglimento del vincolo contrattuale. Dall'altro lato, occorre rilevare che l'attrice non ha ritenuto di avvalersi neppure della facoltà - attribuita ad ambo le parti in ragione dell'inserimento nel contratto della caparra confirmatoria - di recedere dal contratto ritenendo la caparra, avendo l'attrice preferito richiedere dapprima l'adempimento (ragion per cui ha optato per lo strumento della diffida ad adempiere), poi invocando, decorso inutilmente il termine concesso per adempiere, la risoluzione di diritto del contratto secondo le regole generali di cui agli artt. 1453 ss. c.c., con la conseguenza che ella, al contrario di quanto sostenuto in citazione, non ha diritto di ritenere la caparra incamerata, bensì, al più, di trattenerla a garanzia della pretesa risarcitoria (cfr. Cass., Sezioni Unite, n. 553, 14/01/2009, secondo cui, in tema di contratti cui acceda la consegna di una somma di denaro a titolo di caparra confirmatoria, qualora il contraente non inadempiente abbia agito per la risoluzione, giudiziale o di diritto, ed il risarcimento del danno, costituisce domanda nuova, inammissibile in appello, quella volta ad ottenere la declaratoria dell'intervenuto recesso con ritenzione della caparra, o pagamento del doppio).

Vieppiù che, nel caso in esame, l'attrice ha altresì chiesto condannarsi la convenuta al pagamento della *"penale da inadempimento prevista dall'art. 10 del preliminare"*, il che conferma ulteriormente l'impossibilità per la stessa di ritenere la caparra confirmatoria incamerata. Infatti, in tema di contratto preliminare, la caparra confirmatoria, al pari della clausola penale stipulata per il caso di inadempimento, rivelano il comune intento di indurre l'obbligato all'adempimento e, pertanto, ambedue possono coesistere nell'ambito dello stesso contratto. I due istituti, tuttavia, differiscono quanto ad ambito di applicazione, giacché la caparra confirmatoria trova applicazione quando, per effetto del recesso, il contratto non possa essere più adempiuto, mentre la clausola penale è applicabile laddove colui che non è inadempiente preferisca domandare l'esecuzione del contratto o la risoluzione (cfr. Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 35068 del 29/11/2022: *"La caparra confirmatoria, oltre a dimostrare esteriormente la conclusione del contratto e ad integrare una anticipata parziale esecuzione della prestazione convenuta, ha la funzione di rappresentare un anticipato risarcimento del danno in caso di mancato adempimento. Sotto tale aspetto essa si accosta alla clausola penale, stipulata per il caso d'inadempimento, per il fine che essa rivela di indurre l'obbligato ad eseguire la prestazione. Peraltro, l'accostamento tra caparra confirmatoria e clausola penale, stipulata per il caso d'inadempimento, non può andare oltre il rilievo del comune intento che esse rivelano di indurre l'obbligato all'adempimento, in quanto esse hanno un diverso ambito di applicazione. Mentre la prima è applicabile al caso che il contratto non debba essere più adempiuto per l'avvenuto esercizio del diritto di recesso, la seconda è, invece, applicabile al caso che il diritto di recesso non sia stato esercitato. Pertanto, in uno stesso contratto ben può essere stipulata una clausola penale, in aggiunta alla caparra confirmatoria. In tale ipotesi, la clausola penale ha la funzione di limitare preventivamente il risarcimento del danno nel caso in cui la parte che non è inadempiente preferisca, anziché recedere dal*

contratto, domandarne l'esecuzione o la risoluzione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10953 del 28/06/2012; Sez. 1, Sentenza n. 925 del 09/05/1962; Sez. 2, Sentenza n. 4274 del 20/11/1954)". Cionondimeno, non può disporsi la restituzione dall'attrice alla convenuta della caparra confirmatoria versata (pari ad € 36.000,00) in difetto di domanda della convenuta volta ad ottenerne, appunto, la restituzione (Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 28722 del 04/10/2022); tuttavia, come chiarito, l'attrice non ha diritto di ritenere la caparra incamerata, bensì, al più, di trattenerla a garanzia della pretesa risarcitoria.

Tornando, quindi, alla diffida ad adempiere, si osserva come l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità sia nel senso di affermare che "L'intimazione da parte del creditore della diffida ad adempiere, di cui all'art. 1454 c.c., e l'inutile decorso del termine fissato per l'adempimento non eliminano la necessità, ai sensi dell'art. 1455 c.c., dell'accertamento giudiziale della gravità dell'inadempimento in relazione alla situazione verificatasi alla scadenza del termine ed al permanere dell'interesse della parte all'esatto e tempestivo adempimento" (cfr., Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 25703 del 04/09/2023).

Quindi, "a norma dell'art. 1455 cod. civ., il giudice chiamato a provvedere sulla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento deve porsi, anche di ufficio, il problema della gravità o meno dell'inadempimento ed è tenuto ad indicare, in ipotesi di accoglimento della domanda, il motivo per cui, nel caso concreto, ritiene l'inadempimento di non scarsa importanza. In particolare, il giudice, per valutare la gravità dell'inadempimento, deve tener conto di tutte le circostanze, oggettive e soggettive, dalle quali sia possibile desumere l'alterazione dell'equilibrio contrattuale (Sez. 3, n. 7187 del 4 marzo 2022; Sez. 6-3, n. 8220 del 24 marzo 2021)" (Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 9399 del 2025).

Ebbene, fatta applicazione dei suesposti principi al caso di specie, non può che concludersi per la certa gravità dell'inadempimento della convenuta alla data di scadenza del termine per l'adempimento

concesso con la diffida ad adempiere: invero, la convenuta ha effettuato i dovuti versamenti soltanto fino al 30/6/2020¹, versando soltanto € 6.000,00 entro il 31/12/2020 (a fronte di € 12.000,00 dovuti in base alle previsioni contrattuali) ed ulteriori € 6.000,00 nel 2021 (a fronte di € 50.000,00 dovuti in base alle previsioni contrattuali), venendo successivamente meno all'obbligo di convocare la parte attrice per la stipula del rogito notarile, con contestuale versamento del saldo prezzo, ciò che avrebbe dovuto fare entro il termine del 23/12/2021 (per beneficiare del prezzo offerto dall'attrice in sede di scrittura privata integrativa del 13/9/2021) ovvero entro il 31/7/2022 (secondo il contratto originario), e che non aveva invece ancora fatto a dicembre 2023; nel mentre essa, in virtù del medesimo contratto preliminare, stava (e sta) continuando ad occupare l'immobile promesso in vendita, concessole in godimento sin dal momento della stipula del preliminare; ciò che dimostra inequivocabilmente l'alterazione dell'equilibrio contrattuale al dicembre 2023.

Né può avere alcuna rilevanza, ai fini dell'esclusione della gravità ovvero della imputabilità dell'inadempimento, la circostanza addotta dalla convenuta circa la riduzione delle entrate della cooperativa dovute alle restrizioni governative legate alla pandemia. Ciò in quanto l'asserita contrazione del fatturato della **Parte_4** non è stata in alcun modo comprovata, mentre invece avrebbe potuto essere agevolmente dimostrata attraverso il deposito della documentazione contabile, che avrebbe consentito altresì di stimare l'entità di tale contrazione e valutare, conseguentemente, l'incidenza di tale fattore sulla possibilità per la convenuta di adempiere alle obbligazioni assunte (ciò che, in ogni caso, avrebbe potuto al più portare ad escludere l'imputabilità dell'inadempimento e, quindi, l'obbligo di risarcire il danno, ma non anche la risoluzione contrattuale, che consegue anche all'impossibilità sopravvenuta della prestazione, categoria in cui rientra anche l'ipotesi di

¹ Versando € 4.000,00 entro il 30/6/2019, € 8.000,00 entro il 31/12/2019 ed € 12.000,00 entro il 30/6/2020.

inadempimento non imputabile, in relazione alla quale si parla di inesigibilità sopravvenuta della prestazione).

Ritenuta, pertanto, la non scarsa importanza dell'inadempimento della convenuta rispetto alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare di compravendita del 29/5/2019, deve ritenersi che legittimamente l'attrice abbia ritenuto risolto il contratto di diritto alla scadenza del termine concesso con la succitata diffida ad adempiere. Può, in definitiva, accertarsi e dichiararsi l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto *de quo* alla data del 19/12/2023, corrispondente alla data di scadenza del termine fissato per l'adempimento.

3. Conseguentemente, deve altresì accogliersi la domanda di rilascio dell'immobile oggetto del contratto preliminare ormai sciolto, il quale è pacificamente a tutt'oggi ancora occupato dalla cooperativa convenuta.

Non coglie nel segno l'argomento di parte convenuta secondo cui la domanda di rilascio dell'immobile dovrebbe, in ogni caso, respingersi per non avere la parte attrice domandato la risoluzione del contratto di comodato ad uso gratuito in forza del quale la convenuta sarebbe ancora oggi legittimata ad occupare l'immobile *de quo*. Infatti, la lettura del contratto di comodato prodotto dalla convenuta (doc. 1 allegato alla comparsa di costituzione e risposta) rivela che lo stesso era stato stipulato dalle parti a termine, essendo espressamente previsto all'art. 2 che il contratto "*decorrerà dal 1 settembre 2012 e cesserà improrogabilmente al 31 agosto 2017*". Peraltro, che la convenuta, successivamente a tale termine finale, stesse occupando l'immobile senza titolo e con la tolleranza dell'attrice è riconosciuto dalle parti medesime nelle premesse del contratto preliminare di compravendita del 29/5/2019 ("*detto complesso è stato ed è attualmente parzialmente adibito (precedentemente in virtù di contratto di comodato del 1 luglio 2012 reg.to il 5.7.2012 al n. 14675/serie3 poi scaduto e ad oggi senza*

titolo) ad attività scolastica svolta dalla [...]
 Controparte_1 ").

Al contrario, non è utilmente formulata la richiesta di parte attrice di estensione della domanda "a qualunque avente causa della parte convenuta" (cfr. verbale di udienza del 10/7/2024), né è ammissibile la documentazione depositata con nota del 26/11/2024, tenuto conto che, a differenza di quanto preannunciato, non si tratta di documentazione sopravvenuta, bensì di documentazione di formazione antecedente all'introduzione del presente giudizio che, tuttavia, la parte attrice ha acquisito solo dopo lo spirare delle preclusioni istruttorie, non provvedendo, com'era suo onere, a dimostrare di non aver potuto depositare prima tale documentazione per causa a lei non imputabile (art. 153, comma II, c.p.c.).

Cionondimeno, si osserva che, ai sensi dell'art. 2909 c.c., l'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato non solo tra le parti in lite ma anche nei confronti dei loro aventi causa, anche laddove succeduti nel diritto controverso nel corso del processo (art. 111 c.p.c.).

4. Da ultimo, va accolta la domanda attorea di condanna della convenuta alla corresponsione della penale contrattuale, il cui ammontare, individuato dalle parti contraenti in € 500.000,00, appare, tuttavia, manifestamente eccessivo, corrispondendo al 36% circa dell'intero corrispettivo pattuito, pari ad € 1.400.000,00, e al 42% del corrispettivo rimodulato con scrittura del 13/9/2021, pari ad € 1.200.000,00, oltre a presentarsi come assolutamente avulso dal presumibile importo del danno che sarebbe stato ipoteticamente risarcibile in mancanza della clausola, consistente nel valore del godimento dell'immobile, precedentemente concesso dall'attrice alla convenuta in comodato d'uso gratuito (cfr. Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 18463 del 2025: *"per la valutazione della manifesta eccessività della clausola penale ai fini dell'art. 1384 c.c., il criterio di riferimento per il giudice è costituito dall'interesse del creditore all'adempimento e, cioè, dell'effettiva incidenza dell'inadempimento*

sullo squilibrio delle prestazioni e sulla concreta situazione contrattuale nel corso di rapporto, sicché non può prescindersi da una comparazione con il danno che sarebbe stato ipoteticamente risarcibile in mancanza della clausola, la quale è una predeterminazione forfettaria di tale pregiudizio").

A tal riguardo, si rammenta che "in tema di clausola penale, il potere di riduzione ad equità, attribuito al giudice dall'art.1384 cod. civ. a tutela dell'interesse generale dell'ordinamento, può essere esercitato d'ufficio per ricondurre l'autonomia contrattuale nei limiti in cui essa appare meritevole di tutela, e ciò sia con riferimento alla penale manifestamente eccessiva, sia con riferimento all'ipotesi in cui la riduzione avvenga perché l'obbligazione principale è stata in parte eseguita, giacché in quest'ultimo caso la mancata previsione da parte dei contraenti di una riduzione della penale in caso di adempimento di parte dell'obbligazione si traduce comunque in una eccessività della penale se rapportata alla sola parte rimasta inadempita (Cass. 18128/2005). Da questa regola, che ha avuto ampio seguito (Cass. 8293/ 2006; Cass. 2202/ 2007; Cass. 25334 / 2017), si ricava che la riduzione può operare anche contro la volontà delle parti, proprio perché è prevista non solo nell'interesse di una di essa, ma nell'interesse generale a che non si stipulino contratti eccessivamente iniqui" (cfr., Cass., Sez. 3, Sentenza n. 3297 del 05/02/2024).

Ciò posto, tenuto conto del fatto che entrambe le parti in lite non perseguono scopi di lucro, delle particolari finalità della cooperativa convenuta e delle attività svolte all'interno degli immobili *de quo* (ove sono gestiti una scuola dell'infanzia e una struttura residenziale per anziani), della destinazione della zona in cui ricade l'immobile secondo il P.R.G., nonché del periodo di tempo per cui si è protratta l'occupazione dell'immobile, stimasi equo ridurre la penale contrattuale ad € 50.000,00.

Come già anticipato al paragrafo 2 della presente motivazione, in assenza di domanda riconvenzionale della convenuta finalizzata ad ottenere la restituzione degli importi finora versati a titolo di caparra confirmatoria, nulla può disporsi al riguardo nel presente giudizio, né può farsi luogo a compensazione (c.d. impropria) tra l'importo dovuto dalla convenuta a titolo di penale contrattuale e l'importo dovuto dall'attrice in restituzione, che la stessa può trattenere soltanto in garanzia della pretesa risarcitoria (che sarà soddisfatta proprio attraverso la corresponsione della penale).

5. Le spese di lite seguono la soccombenza della parte convenuta e sono liquidate come in dispositivo (D.M. 55/2014, valore della controversia indeterminabile, valori medi vigenti a far data dal 23/10/2022).

Le spese di lite sostenute dalla terza intervenuta [...] *Controparte_2* - costituitasi in giudizio in data 18/12/2025, ovverosia quando la causa era già stata rinviata per la precisazione delle conclusioni e la discussione ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c. all'udienza del 7/1/2026 - restano a suo carico, stante la non utilità dell'intervento (seppure *ad adiuvandum*) in una fase in cui ella non è ancora divenuta titolare del complesso immobiliare di cui si discute, stante la pattuizione tra attrice e terza intervenuta della riserva di proprietà in favore dell'attrice sino al versamento dell'ultima rata di corrispettivo prevista per il 31/10/2026, con previsione di risoluzione del contratto "in caso di mancato pagamento da parte dell'acquirente anche di una sola rata di prezzo"; dovendosi, altresì, osservare come nessun argomento ulteriore rispetto a quelli già fatti valere dall'attrice sia stato proposto.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vasto, definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al n. 97/2024 R.G., disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, così provvede:

- 1) accerta e dichiara la risoluzione di diritto, a far data dal 19/12/2023, del contratto preliminare di compravendita stipulato il 29/5/2019 tra la Provincia d'Italia della *Parte_1* [...] dette Suore *Parte_1* e la *Controparte_1* [...];
- 2) ordina, per l'effetto, alla *Controparte_1* [...] di rilasciare il complesso immobiliare oggetto del predetto contratto, libero da cose e persone, in favore della Provincia d'Italia della *Parte_1* dette Suore di S. Andrea;
- 3) condanna la *CP_1* *Controparte_1* alla corresponsione, in favore della *Parte_1* *Parte_1* dette *Parte_1* della penale contrattuale per l'importo di € 50.000,00, oltre interessi dalla pronuncia al saldo;
- 4) condanna la *Controparte_1* al pagamento delle spese di lite in favore della Provincia *Pt_1* della *Parte_1* dette *Parte_1* quantificate in € 7.616,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA come per legge;
- 5) compensa integralmente le spese di lite tra la terza intervenuta e le altre parti.

Così deciso in Vasto, il 25/1/2026

Il Giudice
dott.ssa Maria Elena Faleschini