



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Siracusa, in persona del Giudice dott.ssa Giulia Pesce, ha emesso la seguente

SENTENZA

nel giudizio iscritto al n. 1941/2025 R.G.

promosso da

Parte_1, nato a Siracusa il 16/4/1987, codice fiscale *C.F._1*,
rappresentato e difeso dall'avvocato Domenico Mignosa ed elettivamente domiciliato presso il
suo studio in Priolo Gargallo, via Maria Carmela Gargallo n.30, giusta procura in atti;

attore

contro

Controparte_1

in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, partiva IVA *P.IVA_1*, rappresentata e
difesa dall'avvocato Giovanni Carlo Gambuzza ed elettivamente domiciliata presso il suo
studio in Siracusa, Corso Gelone n.134, giusta procura in atti.

convenuta

CONCLUSIONI

All'udienza del 13 maggio 2026 le parti hanno discusso oralmente la causa e il Giudice l'ha
posta in decisione ai sensi dell'art. 281 *sexies* comma 3 c.p.c.

**CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA
DECISIONE**

1. Con atto di citazione notificato in data 16/5/2025 *Parte_1*, premettendo di essere
promissario acquirente dell'immobile in fase di costruzione sito in Siracusa, Via Scipione
l'Africano snc avente i seguenti dati catastali F23, 768, 769, 1243, 1375, 1430, 1431, 1432,
1433, 1426, 1427, 1428, 142, per l'importo complessivo di euro 210.000,00, ha convenuto in

giudizio, innanzi all'intestato Tribunale, la

Controparte_1

[...] al fine di ottenere la risoluzione del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 11/5/2024 per l'inadempimento della società convenuta, con conseguente condanna della stessa alla restituzione di quanto versato dall'attore quale acconto del prezzo dell'immobile promesso in vendita, pari ad € 65.000,00, nonché al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali derivanti dall'inadempimento.

In particolare, l'attore a fondamento delle sue pretese ha dedotto che con contratto preliminare di compravendita, sottoscritto dall'attore in data 10/5/2024 e dalla società convenuta in data 11/5/2024, quest'ultima si era obbligata a trasferire in suo favore la piena proprietà della villa in fase di costruzione sita in Siracusa, Via Scipione l'Africano snc avente i seguenti dati catastali F23, 768, 769, 1243, 1375, 1430, 1431, 1432, 1433, 1426, 1427, 1428, 142.

Ed ancora che le parti avevano pattuito, quale prezzo della vendita, la somma di € 210.000,00 da versarsi quanto a euro 65.000,00 all'atto della sottoscrizione del preliminare al fine di consentire l'accatastamento della villa in categoria A/7 necessario per consentire al promissario acquirente di richiedere un mutuo bancario e quanto alla restante somma, pari ad euro 145.000,00, una volta concesso il mutuo.

Parte attrice ha, altresì, rappresentato che nel predetto contratto la società promittente venditrice si era obbligata a consegnare l'immobile entro e non oltre il mese di Gennaio/Febrero 2025.

Tuttavia, contrariamente a quanto promesso in contratto, la società convenuta non ha provveduto né ad accatastare la predetta unità immobiliare né a consegnare l'immobile promesso in vendita entro la data pattuita, rendendosi così inadempiente agli obblighi contrattualmente assunti.

L'attore, pertanto, ha provveduto in data 3/2/2025 ad intimare la risoluzione del contratto e la conseguente restituzione dell'acconto versato, senza ricevere alcun riscontro.

Per tali ragioni l'attore ha convenuto in giudizio la

Controparte_1

[...] per ottenere l'accertamento del grave inadempimento da parte della società convenuta degli obblighi assunti a seguito della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita intercorso tra le parti e, quindi, la risoluzione del predetto contratto con condanna di controparte alla restituzione dell'importo di euro 65.000,00 versato a titolo di acconto sul prezzo pattuito, nonché al risarcimento del danno con il favore delle spese di lite.

Con comparsa depositata in data 14/10/2025 si è costituita in giudizio la società convenuta, la quale, in via pregiudiziale ha eccepito l'incompetenza funzionale del Tribunale adito in favore del Tribunale di Catania Sezione specializzata in materia di Imprese, trattandosi di rapporti societari, nonché l'incompetenza del Giudice adito per essere la controversia devoluta alla cognizione arbitrale in virtù della clausola compromissoria, contenuta nell'art. 43 dello statuto sociale.

Nel merito ha eccepito l'infondatezza della domanda formulata da parte attrice per non avere essa esercitato il diritto di recesso dalla società, costituente condizione preliminare per la richiesta di risoluzione del contratto di prenotazione dell'alloggio; nonché in ogni caso l'impossibilità di qualificare gli inadempimenti della cooperativa quale giusto motivo di recesso.

La causa, istruita con la documentazione prodotta in atti, all'udienza del 13/5/2026 – a seguito della discussione orale delle parti – è stata posta in decisione ai sensi dell'art. 281 *sexies* comma 3 c.p.c.

2. Compendiate in tal modo le difese spiegate dalle parti, la domanda è fondata e va accolta per le ragioni che seguono.

2.1. Innanzitutto, in via pregiudiziale, deve essere valutata l'eccezione di incompetenza funzionale sollevata dalla società convenuta in favore delle Sezioni Specializzate in materia d'Impresa del Tribunale di Catania.

Sul punto va confermato quanto già espresso dal precedente Giudice istruttore nell'ordinanza del 6/11/2025 in merito alla competenza del Tribunale adito laddove si è rilevato che secondo l'orientamento della Suprema Corte di Cassazione tra il socio aderente ad una cooperativa edilizia e quest'ultima si vengono ad instaurare due distinti rapporti: 1) quello sociale, con il quale l'aderente diviene, appunto, socio della cooperativa; 2) quello di scambio che si instaura a seguito della prenotazione dell'alloggio e dal quale sorgono in capo alle parti obblighi di natura contrattuale e, in particolare, quello del socio di corrispondere, con le modalità e alle scadenze previste, il corrispettivo dell'assegnazione dell'alloggio e quello della cooperativa di costruire l'immobile e trasferirne infine la proprietà al socio.

È stato quindi precisato che *“da ciò discende che il pagamento di una somma, eseguito dal socio a titolo di prenotazione dell'immobile, deve essere ascritto al rapporto di scambio e perciò al pagamento del prezzo di acquisto, alla cui restituzione la cooperativa è quindi tenuta, in caso di scioglimento dal rapporto sociale per esclusione o per recesso, anche in*

presenza di un disavanzo di bilancio” (Cass. n. 13641/2013). In altri termini, “mentre le contribuzioni del primo tipo, rientrano fra i debiti di conferimento, ai sensi e per gli effetti dell’art. 2530 c.c. (nel testo anteriore alla modifica introdotta dal D.Lgs. 17 gennaio 2006, n. 6) e si ricollegano ad un obbligo che permane fino a quando persiste la qualità di socio (e cioè fino allo scioglimento della cooperativa, salvo il caso di recesso o esclusione del socio), non vi rientrano invece quelle del secondo tipo, perché non strettamente inerenti al rapporto sociale....Ne consegue che le anticipazioni e gli esborsi effettuati dal socio non a titolo di conferimento e in relazione all’obbligo inerente alla partecipazione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione, ma per il conseguimento dei singoli beni o servizi prodotti dalla cooperativa, pongono il socio nella posizione di creditore verso quest’ultima, posizione che, una volta avvenuto lo scioglimento del rapporto sociale, si manifesta come diritto alla restituzione delle somme anticipate.... non sottoposto – salva la possibilità di una diversa regolamentazione pattizia – alla disciplina legislativa relativa alla quota sociale” (Cass. Civ. 10.07.2009 n.16304; Cass. 18.05.2004, n. 9393).

Nel caso in cui insorga controversia in merito al primo rapporto, la relativa competenza spetta al Tribunale delle imprese ai sensi dell’art. 3, c. 2 Dlgs 168/03 (come modificato dal DL 1/12, convertito con legge 27/12).

Se la controversia attiene invece agli obblighi nascenti dal secondo rapporto, la cognizione spetta al giudice ordinario, individuato secondo le ordinarie norme sulla competenza.

Sul punto nell’ordinanza richiamata il Tribunale ha rilevato che secondo il preferibile e maggioritario orientamento giurisprudenziale nelle controversie relative “ai rapporti societari” e alle “partecipazioni sociali e ai diritti inerenti” queste ultime, di cui all’art. 3, commi 2, lett. a) e b), e 3, del d.lgs. n. 168 del 2003, come sostituito dall’art. 2, comma 1, lett. d), del dl. n. 1 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 27 del 2012, detta competenza si determina in relazione all’oggetto della controversia, dovendo sussistere un legame diretto di questa con i rapporti societari e le partecipazioni sociali, riscontrabile alla stregua del criterio generale del “*petitum*” sostanziale, identificabile in funzione soprattutto della “*causa petendi*”, per la intrinseca natura della posizione dedotta in giudizio (cfr. Cass. 8738/2017 ivi richiamata; cfr. anche Cass., 6/10/2020, n 21363) e che, pertanto, occorre che “*la controversia sia "causalmente" connotata dall’inerenza al rapporto di società “ ossia deve "essere direttamente inerente alla questione societaria e all’esercizio dei diritti scaturenti dalla titolarità di partecipazioni sociali", onde, per meglio dire, deve rendere trasparente il suo fondamento "endosocietario", nel senso che la*

pretesa, ma vieppiù la fonte di essa traggano titolo dal rapporto di società e dalla conseguente acquisizione dello status soci” (Cass. civ. 25/11/2019 n.30622; Cass. civ. 4/4.2017 n.8738; Cass. Civ. 20.03.2018 n.6882).

Orbene, nel caso in esame la causa ha ad oggetto la restituzione della somma versata alla società non già a titolo di conferimento bensì a titolo di anticipazioni preordinate all’acquisto dell’immobile oggetto della programmata edificazione. La pretesa attorea si fonda, infatti, sull’asserito inadempimento della cooperativa rispetto agli obblighi sorti a suo carico in forza del secondo rapporto, instauratosi tra le parti per effetto della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita dell’immobile.

Il credito azionato non attiene dunque al rapporto sociale, ma trova fonte nel distinto rapporto sinallagmatico di scambio tra il socio e la cooperativa, estraneo per quanto sopra detto alla competenza funzionale della Sezione Specializzata per le Imprese.

Ciò precisato, deve quindi ritenersi infondata l’eccezione di incompetenza funzionale, in favore del Tribunale di Catania sezione specializzata in materia di imprese, sollevata da parte convenuta.

2.2. Quanto all’ulteriore eccezione preliminare di rito sollevata dalla società convenuta circa l’incompetenza del Tribunale adito in favore del collegio di arbitri in forza della clausola compromissoria contenuta nell’art. 43 dello statuto sociale, deve esserne rilevata oltre che la tardività e inammissibilità - trattandosi di eccezione in senso stretto da proporsi entro il termine perentorio di almeno 70 giorni prima dell’udienza indicata in citazione (31/10/2025), ma ciò non è avvenuto essendosi parte convenuta costituita in giudizio con comparsa depositata in data 14/10/2025, e quindi tardivamente - altresì l’infondatezza.

Ed invero, per quanto risulta dallo statuto della cooperativa prodotto da quest’ultima (all. 2), il citato articolo 43 così stabilisce: *“Nel rispetto dell’art.34 del D.Lgs. del 17 gennaio 2003 n.5, qualunque controversia dovesse insorgere tra i soci e la società o tra i soci, attinente all’attività sociale ed alla esecuzione delle norme contenute nel presente statuto, purchè non riservata dalla legge alla competenza dell’autorità giudiziaria o in quelle per le quali la legge prevede l’intervento obbligatorio del pubblico ministero, sarà decisa da un collegio di tre arbitri per controversie superiori a Euro 10.000 (diecimila) e di un arbitro unico negli altri casi, nominati dal Presidente del Tribunale di Siracusa..... omissis ... Rientrano nella competenza del Collegio Arbitrale le decisioni sulla legittimità del recesso e dell’esclusione dei Soci, sulla continuazione della Società con gli eredi o legatari dei Soci defunti, sulla*

determinazione della quota di rimborso ai Soci uscenti, oppure agli eredi o legatari dei Soci defunti.”

Orbene, nel caso di specie la citata clausola compromissoria non può operare, in quanto la controversia insorta tra le parti non attiene al rapporto associativo, ma al contratto preliminare di assegnazione di immobile in costruzione che non contiene alcuna clausola compromissoria.

Al riguardo, infatti, la Suprema Corte ha avuto modo di precisare che la clausola compromissoria contenuta nello statuto di una cooperativa edilizia avente per oggetto sociale la costruzione di alloggi da assegnare ai soci si applica alle sole controversie endosocietarie, ossia ai soli rapporti societari nascenti dal contratto sociale, sicché, in assenza di espressa previsione statutaria circa l'applicabilità della clausola in esame anche ai rapporti di assegnazione e trasferimento in proprietà degli immobili, ovvero di autonoma clausola contenuta nell'atto di prenotazione o di assegnazione ovvero in quello di trasferimento immobiliare, non si estende alla controversia relativa al trasferimento di proprietà, giacché il socio di una cooperativa edilizia è titolare di due distinti, seppur collegati, rapporti, uno di carattere associativo, derivante dall'adesione al contratto sociale, l'altro originante dal contratto bilaterale di scambio, la cui causa è del tutto omogenea a quella della compravendita (cfr. Cass. 13/06/2016 n. 12124).

Ne consegue che l'eccezione di incompetenza del Tribunale va respinta, radicandosi presso il Tribunale adito la competenza a pronunciarsi sull'azionata domanda.

3. Passando, dunque, all'esame del merito ritiene questo Giudice che la domanda azionata dall'attore volta all'accertamento dell'inadempimento della convenuta società cooperativa in ordine agli obblighi contrattualmente assunti e alla declaratoria di risoluzione del contratto preliminare sia fondata e, pertanto, meriti accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

Nel caso che ci occupa, tra le parti in causa è intercorso un contratto preliminare di compravendita con assunzione di obbligazioni reciproche (accatastamento dell'immobile promesso in vendita in A/7 e consegna immobile contro pagamento del prezzo stabilito), con conseguente instaurazione di un rapporto giuridico tra le parti autonomo e distinto da quello sociale.

Come noto, in applicazione di quanto affermato dalla consolidata giurisprudenza di legittimità, in tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza,

limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa (costituito dall'avvenuto adempimento), modificativo o impeditivo dell'altrui pretesa (Cass. Civ. n. 22777/2018; Cass. Civ. n. 15659.2011; Cass. Civ. n. 3373/2010; Cass. Civ. n. 15677/2009; Cass. Sezioni Unite n. 13533.2001).

Nel caso di specie, parte attrice ha dedotto che la società convenuta non ha adempiuto le obbligazioni dedotte in contratto poste a suo carico, consistenti nell'accatastamento dell'immobile promesso in vendita nella categoria A/7 – con ciò privando l'odierno attore della possibilità di accedere ad un mutuo bancario – e nella consegna dello stesso entro il termine pattuito.

Parte attrice, a dimostrazione della sua pretesa, ha prodotto in giudizio il contratto preliminare (All. 1, di parte attrice) da cui risulta, in particolare, all'art. 12 che la società convenuta-promittente venditrice si impegnava alla consegna della villa entro Gennaio o al massimo Febbraio 2025.

È poi pacifico, e comunque documentalmente provato, che l'odierno attore (All. 2, di parte attrice), in adempimento degli obblighi assunti con il predetto contratto, abbia corrisposto alla cooperativa la somma di euro 65.000,00 a titolo di caparra-acconto sul prezzo di acquisto, di cui chiede la restituzione. Più specificamente si legge all'art. 1 dell'allegato contratto che *“Formalmente acquirente paga acconto di € 65.000,00 (Sessantacinquemila) per arrivare a visura catastale A/7, atta a richiedere mutuo per completamento proprietà”*.

Detta produzione esaurisce l'incombente probatorio posto a carico dell'attore, avendo egli dimostrato l'esistenza del contratto stipulato con la controparte e allegato l'inadempimento della medesima costituito dalla mancata consegna dell'immobile nel termine pattuito e dal mancato accatastamento dello stesso.

La società convenuta, a sua volta, al fine di paralizzare la domanda restitutoria di parte attrice, ha eccepito la mancanza del presupposto per la restituzione della somma versata dall'attore a titolo di prenotazione dell'immobile costituito dal recesso del socio dal rapporto sociale, nella specie non esercitato dall'odierno attore, e invocando altresì l'operatività della clausola “cambio socio” che subordina la restituzione delle somme versate dal socio al subingresso di altro socio in luogo del rinunciatario.

Osserva il Giudicante che tali assunti difensivi non meritano di essere condivisi.

Occorre, infatti, evidenziare che né lo statuto della cooperativa prodotto in giudizio né il contratto di compravendita agli atti richiedono l'esercizio del diritto di recesso del socio dalla cooperativa quale presupposto al fine di poter chiedere e ottenere la restituzione delle somme versate.

Del pari, dall'esame della documentazione predetta non risulta alcuna clausola che preveda la condizione del subentro di un altro socio come requisito per l'esigibilità della restituzione delle somme versate.

In ordine alla esperibilità dei rimedi civilistici, in particolare, la Suprema Corte ha statuito che il principio secondo il quale i rimedi generali dettati in tema di inadempimento contrattuale (risoluzione del contratto, *exceptio inadimpleti contractus*," ecc.) non sono utilizzabili nel diverso ambito dei contratti societari (per essere questi ultimi caratterizzati non già dalla corrispettività delle prestazioni dei soci, bensì dalla comunione di scopo, sicché i rimedi invocabili sono quelli del recesso e dell'esclusione del socio) non si applica alle società cooperative, nelle quali il rapporto attinente al conseguimento dei servizi o dei beni prodotti dalla società ed aventi ad oggetto prestazioni di collaborazione o di scambio tra socio e società si palesa ulteriore rispetto a quello relativo alla partecipazione all'organizzazione della vita sociale ed è caratterizzato non dalla comunione di scopo ma dalla contrapposizione tra quelle prestazioni e la retribuzione o il prezzo corrispettivo (cfr. Cass. Civ. 26222/2014).

In particolare, nell'ambito delle cooperative edilizie, si è precisato che *“un tale rapporto economico -giuridico, distinto da quello sociale, instaurandosi tra società e socio prenotatario a seguito dell'attribuzione dell'unità immobiliare costruita, caratterizza l'attribuzione come atto traslativo della proprietà a titolo oneroso, per cui riprendono vigore i rimedi generali volti a mantenere o ristabilire l'equilibrio sinallagmatico tra le prestazioni”* (Cass. civ. 26222/2014).

Nella citata sentenza la Suprema Corte ha così concluso *“Infatti, acclarato che nelle cooperative edilizie è ammissibile l'azione di inadempimento da parte del socio prenotatario di alloggio in dipendenza dell'inadempimento della società (v. sub 2.1.1), appare evidente che il vizio denunciato con il secondo motivo, se pure fosse riscontrabile, non avrebbe potuto comportare la nullità né del procedimento né della sentenza, essendo irrilevante la formale assunzione della qualità di socio ai fini della proponibilità di quell'azione”*.

Ne consegue, dunque, l'applicabilità – anche nel caso di specie – della normativa codicistica in materia di inadempimento.

Posto ciò, parte attrice ha assolto all'onere probatorio su essa incombente deducendo il mancato rispetto del termine di consegna dell'immobile, prevista per il mese di gennaio/febbraio 2025 ed, ancor prima, il mancato accatastamento dell'immobile che avrebbe consentito di accedere al mutuo.

Al contrario, parte convenuta, non ha fornito, invece, prova dell'avvenuto adempimento delle obbligazioni poste a suo carico, né che l'inadempimento è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a sé non imputabile. Neppure ha contestato l'avvenuto incasso della somma versata dall'attore all'atto del preliminare a mezzo bonifico. Non ha quindi ottemperato all'onere probatorio sulla stessa incombente secondo i consolidati principi giurisprudenziali richiamati.

Occorre poi considerare che, ai fini della risoluzione del contratto, l'art. 1453 c.c. richiede la presenza di un inadempimento qualificato vale a dire imputabile ad una delle parti e di non scarsa importanza rispetto all'interesse della parte non inadempiente.

Quanto al primo requisito, l'imputabilità si configura ogniqualvolta il contraente non adempia volutamente o per colpa la prestazione dovuta. La colpa dell'inadempiente è presunta sino a prova contraria, e tale presunzione è superabile solo da risultanze positivamente apprezzabili, dedotte e provate dal debitore, le quali dimostrino che, nonostante l'uso della normale diligenza, non sia stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni dovute per cause a lui non imputabili (Cass. Civ. 11/02/2005 n. 2853; Cass. Civ. 26/10/2000 n. 14124; Cass. Civ. n. 27702 /2024: *“ai fini della risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive ex art. 1453 c.c., non è sufficiente un inadempimento connotato da gravità, ma occorre altresì che esso sia imputabile a dolo o a colpa del debitore, il quale, per andare esente da responsabilità, dovrà superare la presunzione di colpevolezza ex art. 1218 c.c., deducendo e provando che, nonostante l'uso della normale diligenza, non è stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni per cause a lui non imputabili”*; Cass. Civ. n. 6551/2013; Cass. n. 2553/2007; Cass. n. 15026/2005; Cass. n. 9356/2000).

Quanto al secondo requisito dell'inadempimento, non ogni inadempimento imputabile determina la risoluzione: l'art. 1455 c.c. stabilisce che il contratto non può risolversi se l'inadempimento ha “scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra”.

Per la sua valutazione, la giurisprudenza ha individuato due diversi criteri cui far riferimento: in primo luogo, il giudice, applicando un parametro oggettivo, deve verificare che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto

(in astratto, per la sua entità e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da creare uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale; nell'applicare il criterio soggettivo, invece, il giudicante deve considerare il comportamento di entrambe le parti (un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione ad opera dell'una, un reciproco inadempimento) che può, in relazione alle particolarità del caso, attenuare il giudizio di gravità nonostante la rilevanza della prestazione mancata o ritardata. (cfr. Cass., 28.3.2006, n. 7083, secondo cui: *“Lo scioglimento del contratto per inadempimento salvo che la risoluzione operi di diritto consegue ad una pronuncia costitutiva, che presuppone da parte del giudice la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento stesso, avuto riguardo all'interesse dell'altra parte. Tale valutazione viene operata alla stregua di un duplice criterio, applicandosi in primo luogo un parametro oggettivo, attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale; l'indagine va poi completata mediante la considerazione di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuare il giudizio di gravità, nonostante la rilevanza della prestazione mancata o ritardata”*).

Tanto premesso, venendo al caso di specie, dalle risultanze di causa emerge che l'immobile non è mai stato consegnato all'attore. Detta circostanza, infatti, non è stata contestata da parte convenuta la quale non ha fornito né prova di alcun fatto impeditivo tale da determinare l'impossibilità di ottemperare all'obbligo di consegna dell'immobile nel termine contrattualmente stabilito né ulteriori elementi da poter valutare al fine di verificare l'inadempimento in capo alla società.

Da ciò emerge l'imputabilità dell'inadempimento alla società cooperativa, non ascrivibile né all'attore né ad altri fattori idonei ad eliminare la responsabilità della convenuta.

Tali inadempimenti assumono particolare gravità, in quanto considerati complessivamente incidono significativamente sull'equilibrio contrattuale e sull'effettiva e concreta realizzazione dell'interesse del promissario acquirente.

Alla luce del predetto grave inadempimento della promittente venditrice all'obbligazione di accatastamento e tempestiva consegna del bene immobile, pienamente ascrivibile alla promittente venditrice stessa, consegue, in accoglimento della domanda dell'attore, la risoluzione *ex art. 1453 c.c.* del contratto preliminare stipulato dalle parti per fatto e colpa di quest'ultima.

Alla luce di quanto sin qui esposto, accertato il grave inadempimento della convenuta, va risolta la proposta di acquisto immobiliare stipulata tra le parti in data 11/5/2024 con condanna della Parte_2

[...] lla restituzione in favore di Parte_1 della somma complessiva di euro 65.000,00 versata all'atto del preliminare, oltre interessi al tasso legale dalla domanda al soddisfo, domanda la cui fondatezza discende dall'effetto retroattivo della declaratoria di risoluzione del contratto di cui all'art. 1458 c.c., che comporta l'obbligo di ciascuno dei contraenti di restituire la prestazione ricevuta in base al contratto risolto e rimasta senza causa (cfr. Cass. civ. n. 28722/22, n. 2562/09, n. 2439/06, n. 5237/04).

4. Non merita invece accoglimento la domanda di risarcimento del danno avanzata da parte attrice in quanto i danni lamentati da parte attrice non risultano provati.

La giurisprudenza di legittimità, infatti, insegna che l'onere di allegazione nei giudizi di risarcimento del danno va assolto in modo puntuale e preciso e ciò sia per mettere il convenuto in condizione di difendersi, sia per mettere il giudice in condizione di stabilire esattamente quale sia il *thema decidendum*, e quindi le prove ad esso pertinenti. Ciò non significa che l'attore debba individuare con un preciso *nomen iuris* il danno di cui chiede il risarcimento, né che abbia l'onere di quantificarlo specificamente, non essendo tali adempimenti strettamente necessari né per delimitare il *thema decidendum*, né per mettere il convenuto in condizioni di difendersi. L'. ha però il dovere di indicare analiticamente e con rigore i fatti materiali che assume essere stati fonte di danno, nonché di descrivere dettagliatamente in cosa è consistito il pregiudizio sia patrimoniale che non patrimoniale, nonché di indicare con quali criteri di calcolo dovrà essere computato.

Parte attrice, invero, - differentemente rispetto a quanto da essa affermato – non ha provveduto a provare nemmeno l'*an* delle voci di danno lamentate, facendo un generico – e non meglio precisato – riferimento alla indisponibilità della somma, alla perdita di opportunità economiche, ai maggiori costi sostenuti per far fronte all'esigenza abitativa nonché a diversi stati d'animo ricollegati alla incertezza abitativa.

Nessuno di questi elementi, tuttavia, ha trovato alcun riscontro probatorio nel corso del giudizio.

Ne deriva, pertanto, che va disattesa la richiesta risarcitoria di parte attrice in quanto carente di prova rispetto alla esistenza e quantificazione dei danni.

5. Le spese seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate secondo i parametri di cui al D.M. n. 55/2014, aggiornati con il D.M. n. 147/2022, secondo il valore della causa dichiarato in domanda (scaglione sino a € 260.000,00), ai valori minimi per tutte le fasi, in considerazione della ridotta processuale svolta in seguito al deposito degli atti introduttivi ed in fase di discussione orale della causa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Siracusa, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al n. 1941/2025 R.G., disattesa ogni contraria domanda, istanza ed eccezione, così provvede:

- 1) accerta l'inadempimento della Società Cooperativa Edilizia per azioni *Controparte_1* [...] alle obbligazioni assunte nel contratto preliminare sottoscritto dalle parti in causa in data 10 e 11 maggio 2024 e, per l'effetto, dichiara risolto detto contratto;
- 2) condanna la *Controparte_1* alla restituzione in favore di parte attrice della somma di €. 65.000,00, oltre interessi dalla domanda al saldo;
- 3) condanna la *Controparte_1* alla refusione in favore di parte attrice delle spese del presente giudizio che liquida in € 786,00 per spese vive ed € 7.052,00 per compensi, oltre rimborso forfettario, spese generali iva e cpa come per legge, da distrarsi in favore dell'avvocato Domenico Mignosa ex art. 93 c.p.c.;
- 4) rigetta la domanda di risarcimento dei danni avanzata da parte attrice.

Così deciso in Siracusa il 16 giugno 2026

Il Giudice

dott.ssa Giulia Pesce