

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
DECIMA SEZIONE CIVILE
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice, dott. Daniela Gaetano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 4122 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2022 e
vertente

TRA

Parte_1

[...] - con sede in St. Paul Street 259, VLT
1213, La Valletta, Malta, codice fiscale e partita I.v.a. *P.IVA_1*, in persona del legale
rappresentante, Dott. Eros Lombardo

(Avvocati Andrea Vicari, Fabrizio Salmini e Lucio Coffaro)

ATTORE

E

Controparte_1

con sede in Roma,
Viale Liegi, n. 58, codice fiscale *P.IVA_2* e partita I.v.a. *P.IVA_3* in persona del legale
rappresentante, Dott. *Controparte_2*

(Avvocati Astolfo Di Amato e Alessio Di Amato)

CONVENUTA

E

Controparte_3

con sede in Roma, Viale Giuseppe Mazzini n. 25, codice fiscale e
partita I.v.a. *P.IVA_4* in persona del legale rappresentante, Dott. Ing. *Controparte_4*

(Avv. Germano Giannella)

CONVENUTA

E

Controparte_5

, GIÀ *CP_3* codice fiscale *P.IVA_5*, posta in
liquidazione giudiziale a norma del D.Lvo. 12.1.2019, n. 14, con sentenza n. 385-2023 resa dal
Tribunale Ordinario di Roma, Sezione Quattordicesima

CONVENUTA CONTUMACE

Conclusioni precisate all'udienza del 19.12.2025

Per *Parte_1* :

“L'Avv. Rossi si riporta alle conclusioni contenute nell'atto di riassunzione della causa in data
31.7.2024.”

Conclusioni contenute nel ricorso in riassunzione della causa interrotta depositato il 31.7.2024:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale di Roma adito, contrariis rejectis, previa ogni pronuncia e declaratoria necessaria e del caso, anche in via incidentale, così giudicare:

in via preliminare:

(1) pronunciare, per i motivi di cui in atto, ordinanza di ingiunzione, provvisoriamente esecutiva, a *Controparte_1* di consegna a *Parte_1* *Parte_1*, anche ai sensi degli artt. 186-ter e/o 186-quater c.p.c., della somma di euro 1.900.000, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

nel merito:

(2.1) dichiarare, per i motivi di cui in atto, l’annullamento del contratto preliminare a rogito del notaio *Persona_1* di Milano in data 2 marzo 2020, rep. n. 9120, racc. n. 4568, e, per l’effetto,

(2.2) condannare *Controparte_1* a restituire a *Parte_1* la somma di euro 1.900.000, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

(3.1) in via subordinata, accertare, per i motivi di cui in atto, l’intervenuta risoluzione del contratto preliminare a rogito del notaio *Persona_1* di Milano in data 2 marzo 2020, rep. n. 9120, racc. n. 4568, e/o comunque l’inefficacia e/o la nullità dello stesso, e, per l’effetto,

(3.2) condannare *Controparte_1* a restituire a *Parte_1* la somma di euro 1.900.000, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

(4) in via ulteriormente subordinata, ridurre, per i motivi di cui in atto, l’ammontare del prezzo dovuto a *Controparte_1* per l’acquisto dell’Immobile;

(5) in via subordinata dipendente, per il caso di mancato accoglimento, anche parziale, delle superiori domande sub punti 2 e/o 3 e/o 4, condannare, per i motivi di cui in atto, *CP_5*

[...] e/o *Controparte_3* in via solidale tra loro, a risarcire a *Parte_1*

[...] la somma di euro 1.900.000, ovvero quella maggiore o minore ritenuta di giustizia, anche in via equitativa, oltre interessi legali e rivalutazione dalla domanda al saldo;

(6) in via istruttoria:

ordinare, ai sensi dell’art. 210 c.p.c., a *Controparte_5* e/o a *Controparte_3* e/o al notaio dr. *Persona_2* di Roma copia dell’atto notarile a rogito del medesimo notaio in data 19 giugno 2021 con il quale la prima società risulta aver trasferito l’azienda alla seconda.

Con ogni e più ampia riserva di ulteriormente dedurre, produrre e, ciò occorrendo, diversamente concludere, nonché di qualificare, identificare, quantificare le domande articolate e di formulare istanze istruttorie (ed in particolare capitoli di prova per testi e per interpello dei legali rappresentanti pro tempore delle convenute), nonché di articolare opposizione su ogni eventuale istanza istruttoria ex adverso formulata.

In ogni caso, con vittoria di ogni compenso di lite e delle relative spese, maggiorate del rimborso forfetario del 15%, di CPA del 4% e di IVA del 22%, come per legge.”

Per Controparte_1

“L’Avv. Tomellini precisa le conclusioni riportandosi a quelle contenute nella comparsa di risposta del 28.3.2022 e, in via istruttoria, richiama le istanze contenute nella memoria depositata nel secondo termine ex art. 183, comma VI, c.p.c.”

Per Controparte_3

“L’Avv. Giannella si riporta alle conclusioni di cui alla comparsa di risposta.”

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 30.12.2021, Parte_1 conveniva in giudizio Controparte_1 Controparte_3

ed Controparte_5, dinanzi al Tribunale di Roma, e proponeva la domanda:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale di Roma adito, contrariis rejectis, previa ogni pronuncia e declaratoria necessaria e del caso, anche in via incidentale, così giudicare:

in via preliminare:

(1) pronunciare, per i motivi di cui in atto, ordinanza di ingiunzione, provvisoriamente esecutiva, a Controparte_1 di consegna a Parte_1 Parte_1, anche ai sensi degli artt. 186-ter e/o 186-quater c.p.c., della somma di euro 1.900.000, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

nel merito:

(2.1) dichiarare, per i motivi di cui in atto, l’annullamento del contratto preliminare a rogito del notaio Persona_1 di Milano in data 2 marzo 2020, rep. n. 9120, racc. n. 4568, e, per l’effetto,

(2.2) condannare Controparte_1 a restituire a Parte_1 la somma di euro 1.900.000, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

(3.1) in via subordinata, accertare, per i motivi di cui in atto, l’intervenuta risoluzione del contratto preliminare a rogito del notaio Persona_1 di Milano in data 2 marzo 2020, rep. n. 9120, racc. n. 4568, e/o comunque l’inefficacia e/o la nullità dello stesso, e, per l’effetto,

(3.2) condannare Controparte_1 a restituire a Parte_1 la somma di euro 1.900.000, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

(4) in via ulteriormente subordinata, ridurre, per i motivi di cui in atto, l’ammontare del prezzo dovuto a Controparte_1 per l’acquisto dell’Immobile;

(5) in via subordinata dipendente, per il caso di mancato accoglimento, anche parziale, delle superiori domande sub punti 2 e/o 3 e/o 4, condannare, per i motivi di cui in atto, CP_5

[...] e/o Controparte_3 in via solidale tra loro, a risarcire a Controparte_6

[...] la somma di euro 1.900.000, ovvero quella maggiore o minore ritenuta di giustizia, anche in via equitativa, oltre interessi legali e rivalutazione dalla domanda al saldo;

(6) in via istruttoria:

ordinare, ai sensi dell'art. 210 c.p.c., a Controparte_5 e/o a Controparte_3 e/o al notaio dr. Persona_2 di Roma copia dell'atto notarile a rogito del medesimo notaio in data 19 giugno 2021 con il quale la prima società risulta aver trasferito l'azienda alla seconda.

Con ogni e più ampia riserva di ulteriormente dedurre, produrre e, ciò occorrendo, diversamente concludere, nonché di qualificare, identificare, quantificare le domande articolate e di formulare istanze istruttorie (ed in particolare capitoli di prova per testi e per interpello dei legali rappresentanti pro tempore delle convenute), nonché di articolare opposizione su ogni eventuale istanza istruttoria ex adverso formulata.

In ogni caso, con vittoria di ogni compenso di lite e delle relative spese, maggiorate del rimborso forfetario del 15%, di CPA del 4% e di IVA del 22%, come per legge.”

A sostegno della domanda, Parte_1, società commerciale di diritto maltese, esponeva che la propria beneficiaria era l'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica (APSA), con sede nello Stato della Città del Vaticano;

che, con il contratto preliminare di compravendita rogato il 2.3.2020 dal notaio Dott. Per_1

[...] (repertorio n. 9102, raccolta n. 4568 – documento n. 2) l'esponente aveva promesso di acquistare da Sport Invest 2000 – Investimenti Immobiliari Sportivi - S.p.a., che aveva promesso di venderle, al prezzo offerto di € 3.800.000, la piena proprietà del bene immobile sito “in Roma Via Gregorio VII e precisamente di un'unità immobiliare ad uso ufficio al piano seminterrato e box ad uso autorimessa al civico n. 466 e di un negozio al piano terra avente accesso dal civico n. 460” (documento n. 2 di parte attrice, mancante della terza pagina il cui testo, riportato di seguito, è nel testo integrale dello stesso contratto prodotto da Controparte_1 come documento n. 1 della comparsa di costituzione e risposta del 29.3.2022:

“Entrate di Roma 3 in data 30 novembre 2017 al n. 31266 serie 1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Roma in data dicembre 2017 ai numeri 139513/94478;

- le parti intendono perfezionare un contratto preliminare di vendita alle condizioni di seguito descritte.

ARTICOLO 1 CONSENSO

"SPORT INVEST CP_1 Controparte_1 promette di vendere a " Parte_1 ", che promette di acquistare per sé o per persona o ente da nominare entro la data convenuta per il perfezionamento del contratto definitivo di vendita, gli immobili di seguito descritti, per il prezzo di euro 3.800.000,00 (tremilionottocentomila e zero zero centesimi) oltre IVA fermo restando quanto previsto dall'art. 12 del presente contratto preliminare.

ARTICOLO 2 OGGETTO

In Comune di ROMA Via Gregorio VII e precisamente:

* con accesso da Via Gregorio VII n. 466, con ulteriore accesso indipendente dal

civico n. 458 di Via Gregorio VII l'unità immobiliare ad uso ufficio al piano seminterrato composto da diciotto locali, archivio e deposito, disimpegni e servizi, con rampa in proprietà esclusiva retrostante il fabbricato, il tutto censito al catasto fabbricati al Foglio 423, particella 146, subalterno 1, Via Gregorio VII n. 458, piani 51, zona censuaria 4, categoria A/10, classe 2, vani 57, totale superficie catastale mq. 1060, rendita catastale Euro 45.187,40 (rendita proposta dalla parte ai sensi del D.M. 701/94), intestato a " Controparte_7

[...] ;

* con accesso da Via Gregorio VII n. 466, il box ad uso autorimessa al piano al secondo piano interrato censito al catasto fabbricati al Foglio 423, particella 146, subalterno 72, Via Gregorio VII n. 466, piani 52, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 90, totale superficie catastale mq. 108, rendita catastale Euro 553,13 (rendita proposta dalla parte ai sensi del D.M. 701/94), intestato a " Controparte_1

[...] ;

* con accesso da Via Gregorio VII n. 460, l'unità immobiliare ad uso negozio al piano terra, composto di due vani e servizio, censito al catasto fabbricati al Foglio 423, particella 146, subalterno 2, Via Gregorio VII n. 460 462, piani T, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 100, totale superficie catastale mq. 119, rendita catastale Euro 2.711,40, intestato a " Controparte_1 .

Confini:

- dell'unità immobiliare ad uso ufficio: rampa di accesso ai box al piano secondo seminterrato, distacco verso area adibita a box auto interrati, Via Gregorio VII, strada privata accesso al civico n 466;
- dell'unità immobiliare ad uso negozio: Via Gregorio VII, locale al civico n . 464, vano sala, ascensore e appartamento interno n 1 della scala A;
- del box ad uso autorimessa: rampa di accesso ai boxes al piano secondo seminterrato, distacco versare area adibita a box auto interrati e locale tecnico su due lati, box ad uso autorimessa contiguo, area di manovra.

ARTICOLO 3 PREZZO

Il prezzo di euro 3.800.000,00 (tremilionioottocentomila e zero zero centesimi) come indicato all'art. 1 del presente contratto preliminare sarà corrisposto con le seguenti modalità:

- euro 1.900.000,00 (unmilionenovecentomila e zero centesimi) sono pagati, a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., alla parte promittente venditrice”).

La parte attrice esponeva che era stato effettuato il versamento di euro 1.900.000 alla stipulazione del contratto preliminare, a titolo di caparra confirmatoria, ed era stato pattuito che il restante pari importo sarebbe stato pagato entro un anno, alla stipulazione del contratto di compravendita; che, in vista del contratto preliminare, mediante scambio di e-mail in data 23.9.2009 (documento n. 3), l'esponente aveva commissionato a CP_3 (poi denominata Controparte_5) l'attività di descrizione, verifica, analisi e controllo dello stato del complesso immobiliare, avuto riguardo alle risultanze del sopralluogo, con il riscontro di aspetti concernenti provenienza e titolarità, vincoli e gravami, assetto catastale, urbanistico ed edilizio, nonché la prevenzione d'incendi e gli impianti del bene immobile, per il corrispettivo di € 5.918, di cui alle fatture 33/2019 e 42/2019 emesse dalla società incaricata e pagate dall'esponente con bonifico bancario del 2.3.2020 (documenti n. 5 e 11);

che relazione tecnica resa da CP_3 il 4.11.2019 conteneva la descrizione e valutazione di stima del bene immobile in euro 3.840.000, con l'indicazione di *“un’alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%”, a fronte di una superficie acquisita indicata in 993,30 metri quadri (come detto, avente ad oggetto la sola parte uffici; la parte residua veniva indicata in 238,15 metri quadri, corrispondenti alle zone box, negozio e locali tecnici, per un totale complessivo dell’edificio indicato in 1.248,72 metri quadri) (la “Relazione CP_3”, doc. 8)”*;

che, considerata questa perizia, in date 5-6.12.2019 l'esponente aveva formulato la proposta d'acquisto della proprietà del complesso immobiliare al prezzo di € 3.800.000, che era stata accettata il 10.1.2020 (documenti n. 9 e 10) e nel successivo contratto preliminare di compravendita era stata indicata la superficie catastale del bene immobile nella complessiva misura di 1.268 metri quadrati, in conformità a tale perizia;

che, in data 18.5.2020, l'Ufficio del Promotore di Giustizia presso il Tribunale dello Stato della Città del Vaticano aveva sottoposto a sequestro penale le somme nella disponibilità dell'esponente giacenti sul conto corrente presso Banca CP_8 con sede a Lugano (documento n. 13) e il sequestro era stato eseguito dal Pubblico Ministero della Confederazione Elvetica, cui, con lettera raccomandata del 23.2.2021, a cui aveva rivolto l'istanza di dissequestro dell'importo di euro 1.900.000, occorrente per pagare il saldo del prezzo della compravendita da stipulare (documento n. 14);

che, con missiva dell'1.3.2021, l'autorità adita aveva risposto: *“facciamo riferimento alla Sua richiesta del 23 febbraio 2021. A tal proposito La informiamo che abbiamo interpellato l'Autorità rogante, la quale si è opposta all'operazione richiesta, indicando che sulla base di valutazioni effettuate dai competenti uffici della Segreteria di Stato e di una perizia sul valore dell'immobile oggetto del contratto, non sussistono i presupposti per dare seguito alla richiesta di autorizzazione avanzata dal Controparte_9* .

Il pagamento di euro 1.900.000 a favore della CP_1 Controparte_1

[...] non è pertanto autorizzato” (documento n. 15).

La parte attrice deduceva di non aver concluso la compravendita, per l'impossibilità di versare il residuo prezzo, come aveva comunicato alla promissaria venditrice con e-mail del 2.3.2021, con cui aveva proposto di avere la restituzione della caparra o la proroga di quattro mesi per individuare una modalità di pagamento e, con e-mail in pari data, Controparte_1 aveva concesso la proroga del termine pattuito per stipulare la compravendita (documenti n. 16 e 17);

che, a seguito del diniego dell'istanza di dissequestro rivolta all'APSA, l'esponente aveva chiesto a Controparte_1 di effettuare la valutazione di stima del bene immobile, ed era stato svolto il sopralluogo in data 11.5.2021, cui aveva partecipato anche un perito designato da tale ente e

l'incaricata, ITS Controlli Tecnici S.p.a., aveva reso una perizia asseverata da giuramento il 9.6.2021 presso il Tribunale di Roma, con cui l'Arch. *Controparte_10* aveva stimato in € 1.322.500 il valore del complesso immobiliare, di cui aveva indicato l'estensione in 656 metri quadrati (documento n. 19) e tra i contraenti era intercorsa corrispondenza per chiarire la diversità di questo dato rispetto alla descrizione e valutazione iniziale del bene immobile (documenti dal n. 20 al n. 24);

che il 2.7.2021, mediante posta elettronica certificata (P.e.c.), *Controparte_1* le aveva comunicato la volontà di recedere dal rapporto contrattuale ai sensi dell'art. 1385 c.c. e di trattenere l'importo di euro 1.900.000 versato a titolo di caparra confirmatoria (documento n. 26);

che dall'esame delle visure camerali era emerso che il 19.6.2020 *CP_3* aveva trasferito il ramo d'azienda a *Controparte_3* con atto depositato nel Registro delle Imprese di Roma il 25.6.2021, la prima era stata posta in liquidazione il 18.9.2020, aveva assunto la denominazione *Controparte_5* (documenti n. 27 e 28) e l'esponente aveva richiesto invano al notaio copia dell'atto di cessione di azienda .

La parte attrice deduceva di non essere obbligata nei confronti della promissaria venditrice del bene immobile, di aver pattuito il prezzo *“non corrispondente al suo valore reale”* [...] *“e di aver versato una caparra non dovuta”*.

In via principale, eccepiva *“l'estinzione dell'obbligazione di *Parte_1* di cui al Preliminare per impossibilità ai sensi dell'art. 1256 c.c. (e dell'art. 1463 c.c.)”*, per effetto del sequestro penale reso nei suoi confronti e del rigetto dell'istanza di dissequestro di € 1.900.000, occorrente per versare il residuo prezzo.

La parte attrice, in via gradatamente subordinata:

- proponeva la domanda di annullamento del contratto preliminare per errore a norma dell'art. 1427 c.c., che assumeva di aver stipulato in base alle risultanze della relazione tecnica di *CP_3* che aveva indicato l'estensione del bene immobile in 993,30 mq., ridimensionato a 656 mq. dalla successiva relazione tecnica
- eccepiva la risoluzione del contratto preliminare per eccessiva onerosità ai sensi dell'art. 1467 c.c., assumendo *“lo squilibrio tra le prestazioni non previsto al momento della conclusione del contratto”* e la ricorrenza di un evento straordinario e imprevedibile, individuato nel sequestro penale
- invocava la riduzione del prezzo ex art. 1538 c.c. per la differente ampiezza del bene immobile prospettata alla stipulazione del contratto preliminare rispetto a quella indicata nella successiva relazione tecnica, inferiore di oltre un ventesimo rispetto alla prima

- proponeva domanda risarcitoria nei confronti di **Controparte_5** (già **CP_3** , per aver elaborato una relazione tecnica “gravemente erronea, predisposta in modo negligente”, che l’aveva indotta a stipulare il contratto preliminare alle suindicate condizioni.

Era confermata l’udienza di comparizione delle parti indicata in citazione per il giorno 19.4.2022.

Controparte_3 ed **Controparte_5** si costituivano in giudizio il 29.3.2022 e, contestata la fondatezza della domanda avversaria, chiedevano:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale di Roma, rigettata ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

in via preliminare e pregiudiziale:

*dichiarare la nullità, l’inammissibilità, l’improponibilità o improcedibilità dell’atto di citazione di controparte, nei confronti degli odierni convenuti (o quanto meno per la posizione della [...] **CP_5**)*

*per difetto di competenza e/o di giurisdizione del Giudice adito in virtù di clausola compromissoria contenuta nell’incarico sottoscritto fra la **Parte_1** e la **CP_3** ora [...] **CP_5** ;*

*dichiarare, quindi, la propria incompetenza a decidere in merito alle domande svolte dalla **Parte_1** con il proprio atto introduttivo, per essere la controversia devoluta ad arbitro in forza di clausola compromissoria, ed in maniera particolare alla Camera Internazionale dell’Arbitrato, della Mediazione e della Conciliazione, definendo così la causa con condanna della controparte alla refusione delle spese legali;*

sempre in via preliminare e pregiudiziale:

*dichiarare la nullità, l’inammissibilità, l’improponibilità o improcedibilità dell’atto di citazione di controparte, per difetto di legittimazione passiva della **Controparte_3** per i motivi esposti in narrativa e, per l’effetto, dichiarare l’inammissibilità/improponibilità delle relative domande e, quindi, disporre l’estromissione dal giudizio della predetta **Pt_1** **Controparte_3** definendo così la causa con condanna della controparte alla refusione delle spese legali;*

in via subordinata nel merito;

*rigettare le domande proposte dalla **Parte_1** perché infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate;*

sempre nel merito ma in via subordinata rispetto alla precedente conclusione;

*nella denegata e non creduta ipotesi di condanna e quindi in caso di accoglimento delle domande attrici, dichiarare tenuta la **Controparte_1** , in persona del suo legale rappresentante pro tempore, a corrispondere alla **Parte_1** la somma trattenuta a titolo di caparra di euro 1.9000.000,00 ovvero quella diversamente liquidata in favore dell’attore ritenuta di giustizia, respingendo comunque la domanda risarcitoria*

di euro 1.9000.000,00 avanzata nei confronti delle odierne convenute CP_5 liquidazione e Controparte_3 .

condannare comunque l'attore al risarcimento dei danni per lite temeraria, ai sensi dell'art. 96 c.p.c. da quantificarsi anche in via equitativa.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio.”

Controparte_3 ed Controparte_5 eccepivano il “difetto di competenza e/o di giurisdizione del giudice adito per la presenza di clausola compromissoria nell'incarico” conferito il 20.9.2019 dalla parte attrice a Controparte_5 , già CP_3 con cui era stato pattuito che tutte le relative controversie sarebbero state decise tramite arbitrato (documento n. 2) ed eccepivano l'inoperatività del cumulo soggettivo ex art. 33 c.p.c.;

Controparte_3 eccepiva la carenza di legittimazione passiva per estraneità al dedotto rapporto giuridico sostanziale e l'inapplicabilità degli articoli 2558 c.c. e 2560 c.c., avendo acquisito in affitto di ramo d'azienda da CP_3 (poi Controparte_5) con il contratto stipulato il 19.6.2020, risultante dalla visura camerale (documento n. 4), mentre il 20.9.2019 Parte_1 aveva conferito l'incarico a CP_3 di verificare ogni aspetto e di stimare il valore del complesso immobiliare.

Le società convenute negavano la configurabilità dei presupposti degli artt. 1463 c.c. e 1256 c.c., imputando a Parte_1 l'omessa stipulazione del contratto di compravendita, in considerazione dell'eseguito sequestro penale presso la banca Zarattini & Co. e altre banche con le quali intratteneva rapporti, e del difetto di autorizzazione a effettuare investimenti quali l'acquisto della proprietà del complesso immobiliare sito in Roma, Via Gregorio VII, e la sottoscrizione di obbligazioni di CP_11 per € 6.000.000 (documento n. 7),

Controparte_5 evidenziava di non aver ricevuto la comunicazione del sopralluogo svolto l'11.5.2021, oltre l'assenza della richiesta di chiarimenti circa la relazione tecnica del 4.11.2019, che Parte_1 aveva formulato dopo il sopralluogo e l'asseveramento della perizia presso il Tribunale di Roma, mediante P.e.c. in data 24.6.2021 (documento n. 11),

Le società convenute rappresentavano che la relazione tecnica del 4.11.2019 conteneva la descrizione dell'intero bene immobile, a differenza delle superfici riportate nella perizia dell'Arch. CP_10 determinate, come la stessa aveva ammesso, con rilievi a campione e non di tutti i locali, sicché con la prima relazione tecnica era stato accertato quanto segue:

DESCRIZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO
LOCALE COMMERCIALE	112,15	3.100,00	347.665,00
UFFICI	993,30	3.328,00	3.305.702,00

BOX AUTO	100,58	1.893,00	190.398,00
TOTALE		3.843.765,00	

“Il totale della superficie del complesso immobiliare oggetto di perizia CP_3 è pari dunque a 1.340,66 mq come da colonna denominata “SUL(mq)”;
 106,72 + 12,07 per il negozio (piano terra) + 955,08 + 42,42 + 91,94 + 15,64 per l’ufficio (piano seminterrato 1) + 84,37 + 32,42 per il box auto (piano interrato 2).”

Sport Invest 2000 – Investimenti Immobiliari Sportivi – S.p.a. si costituiva in giudizio il 29.3.2022 e contestava la fondatezza della domanda avversaria e chiedeva:

“Voglia l’Il. mo Tribunale adito, contrariis rejectis:

- rigettare le domande attoree in quanto infondate e/o inammissibili per le ragioni di fatto e di diritto esposte in narrativa;

- condannare Parte_1 al risarcimento dei danni ex art. 96 cod. proc. civ.

Con riserva di articolare i mezzi di prova che si rendessero necessari, ivi inclusa la formulazione di capitoli di prova e l’indicazione di testi, nonché di fornire ogni più ampia ulteriore documentazione, anche a seguito delle difese di controparte, ai sensi e per gli effetti dell’art. 183, VI comma, nn. 1, 2 e 3, cod. proc. civ.

Il tutto con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio.”

Parte_2 deduceva che la mancata stipulazione della compravendita era dovuta alla promissoria acquirente, inadempiente alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare, in difetto di prova della non imputabilità a sé, anche remota, dell’evento impeditivo e in considerazione del fatto che il sequestro penale non era estraneo alla sua condotta e all’obbligo di ordinaria diligenza posto a suo carico.

Previo richiamo di norme e principi giurisprudenziali in materia di (in)adempimento contrattuale, la società convenuta deduceva che la documentazione allegata all’atto di citazione era inidonea a vincere la presunzione di colpa gravante su Parte_1 e confermava che il provvedimento di sequestro era stato disposto a causa degli illeciti commessi dalla medesima, tramite del dirigente, Dott. Persona_3, e che la misura cautelare reale era funzionale a prevenire il compimento di ulteriori illeciti e citava come segue il decreto di sequestro emesso dall’Ufficio del Promotore di Giustizia dello Stato Pontificio allegato all’atto di citazione (documento n. 13: “In data 29/4/2020 la Segreteria di Stato faceva pervenire a questo ufficio una segnalazione prot. n. 489.357/A con la quale, nel descrivere alcuni profili di irregolarità riguardanti la gestione da parte di [...] CP_12

degli investimenti della stessa Segreteria di Stato, sollecitava le dovute azioni per bloccare tutti i conti correnti bancari presso la banca svizzera Zarattini & Co ... tra gli

investimenti che **Persona_3** ha proposto alla Segreteria di Stato figura il citato [...] **CP_12** il quale opera attraverso la banca **CP_8** Dalla documentazione allegata ... emerge come il gestore del **CP_9** ha intrapreso attività di investimenti contravvenendo a tutte le disposizioni della Segreteria di Stato stessa comportandosi sostanzialmente uti dominus ... con tale nota la Segreteria di Stato, nell'accogliere la proposta di spostare il fondo maltese Centurion Private Equity Fund in un nuovo fondo in Lussemburgo, impartiva la direttiva di riferire direttamente alla medesima Segreteria di Stato circa lo stato attuale del fondo e degli investimenti in essere e futuri per la debita autorizzazione ... dalla documentazione inoltrata a questo Ufficio emerge come effettivamente il gestore del **CP_9** abbia contravvenuto alle istruzioni impartite dalla Segreteria di Stato ... alla luce di quanto precede emerge come sia possibile ravvisare nella superiore esposizione dei fatti, quantomeno il reato di appropriazione indebita ... dalla corrispondenza intercorsa tra la Segreteria di Stato ed il gestore emerge innegabilmente come la prima abbia ripetutamente e chiaramente impartito al secondo di voler approvare gli investimenti e che tali disposizioni siano state puntualmente violate ... la misura cautelare reale appare indispensabile per evitare che il reato possa essere portato alle estreme conseguenze, visto che il **CP_9** ha assunto impegni che vedono il patrimonio della **Parte_3** di Stato esposto al rischio di dispersione.”

La parte convenuta aggiungeva che tale ricostruzione era confermata dal contenuto degli articoli di stampa pubblicati a ottobre 2020 e nel 2021, che avevano riferito del rinvio a giudizio del gestore di **Parte_1**, Dott. **Persona_3** (documenti n. 2-A/B); negava la sussistenza dei requisiti di essenzialità e riconoscibilità dell'errore ex art. 1427 c.c.; deduceva che l'errore sulla valutazione economica del bene oggetto del contratto non poteva comportarne l'annullamento, poiché riguardava i motivi che avevano indotto le parti al negozio; osservava che la relazione tecnica di **CP_3** non era stata richiamata nel contratto preliminare, né portata a conoscenza dell'esponente;

evidenziava che non era stata contestata la correttezza dei dati identificativi e descrittivi del complesso immobiliare contenuti nel contratto preliminare, che, quanto alla superficie del bene, era conforme alle disposizioni dell'Allegato C del D.P.R. del 23.3.1998 n. 138 (documento n. 3), mentre la relazione tecnica ITS S.r.l. aveva considerato lo “spazio di distribuzione” in misura inferiore a quella del 50% prevista dalla disciplina per tale categoria di locali;

aggiungeva di essere rimasta estranea alla valutazione estimativa del bene eseguita da **CP_3** [...] che era stata confermata dalla relazione tecnica commissionata dall'esponente all'Arch. **Persona_4** e datata 29.3.2017 (documento n. 4) e da interlocuzioni intrattenute a marzo 2017

con un intermediario immobiliare, che aveva proposto di offrire in vendita tale compendio a un prezzo superiore a quello indicato nel contratto preliminare (documento n. 5);
 eccepiva l'inconferenza del riferimento di parte attrice alla presupposizione, in difetto di una situazione di fatto decisiva ai fini del contratto, presupposta da entrambe le società contraenti e venuta meno.

Con ordinanza resa all'udienza del 19.4.2022, non erano accolte le istanze proposte dalla parte attrice per conseguire la pronuncia di provvedimenti ex artt. 186 ter c.p.c. e 186 quater c.p.c., di condanna di **Parte_2** al pagamento di € 1.900.000, oltre interessi e spese processuali, ed erano concessi i termini previsti dall'art. 183, comma VI, c.p.c.

Con provvedimento reso il 7.5.2024, era dichiarata l'interruzione del processo, poiché il precedente giorno 6 il difensore di **Controparte_5** aveva rappresentato e documentato che, con la sentenza n. 385-2023, la Sezione Quattordicesima del Tribunale Ordinario di Roma aveva dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale di **Controparte_5**, già **CP_3** codice fiscale **P.IVA_5** a norma dell'art. 143, u.c., del D.Lvo. 12.1.2019, n. 14.

Con ricorso depositato in data 31.7.2024, la parte attrice riassumeva il processo e, reso il decreto di fissazione dell'udienza del 6.9.2024, il relativo atto era notificato alle altre parti, compresa la liquidazione giudiziale di **CP_5** di cui era dichiarata la contumacia.

Prodotta documentazione, all'udienza del 19.12.2025, rilevata la questione d'improcedibilità della domanda proposta nei confronti della parte contumace, erano precisate le conclusioni trascritte in epigrafe e la causa passava in decisione con i termini ex art. 190 c.p.c., indicati in complessivi ottanta giorni.

Preliminarmente, si osserva che le istanze istruttorie volte all'ammissione di prove costituenti, proposte dalla parte attrice e da **Controparte_1** con memorie depositate, rispettivamente, in date 20.6.2022 e 16.6.2022, sono state dichiarate inammissibili con l'ordinanza resa il 2.12.2022, di cui si richiama il contenuto (circa la legittimità processuale della motivazione cd. *per relationem* cfr. Cass., S.U. civ., sentenza 16.1.2015, n. 642; conf. Cass., Sez. 5, sentenza n. 9334 del 8.5.2015; Cass., Sez. 6-2, ordinanza n. 22562 del 7.11.2016); unicamente **Controparte_1** ha reiterato le istanze istruttorie in sede di precisazione delle conclusioni e non ha addotte ragioni nuove che debbano indurre a una diversa valutazione.

Si procede all'esame delle questioni oggetto di giudizio in considerazione del principio processuale della 'ragione più liquida', desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost. (Cass., Sez.Un.Civ., sentenza n. 9936 del 8.5.2014; Cass., Sez. 6-L, sentenza n. 12002 del 28.5.2014; Cass. Sez. 5 civ., sentenza n. 11458 del 11.5.2018 e ordinanza n. 363 del 9.1.2019).

L'evocazione in giudizio di *Controparte_5* giudiziale, mediante la notificazione dell'atto di riassunzione del processo, determina la riferibilità alla parte appena indicata della relativa domanda.

Controparte_5 è stata ammessa alla procedura di liquidazione giudiziale ai sensi del D.Lvo 12 gennaio 2019, n. 14, dal Tribunale di Roma, Sezione Quattordicesima Civile, con sentenza n. 385-2023, pubblicata il 26.3.2023 (depositata in atti il 6.5.2024) e ciò comporta l'improcedibilità della domanda proposta dalla parte attrice e ricorrente in riassunzione, con l'atto depositato il 31.7.2024.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che l'improcedibilità della domanda di pagamento o incidente sul patrimonio di un soggetto fallito o in liquidazione giudiziale o in amministrazione straordinaria o in liquidazione coatta amministrativa discende da norme inderogabili poste a presidio del principio della par condicio creditorum.

L'invocata pronuncia di condanna al pagamento di una somma di denaro nei confronti della società in liquidazione giudiziale non può essere delibata in questo ambito, che è estraneo al procedimento concorsuale.

Nel sistema delineato dagli art. 52 e 95 legge fallimentare e dall'art. 150 D.Lvo 12.1.2019 n. 14, ogni pretesa a contenuto patrimoniale svolta, rispettivamente, nei confronti di un soggetto fallito o in liquidazione giudiziale deve essere azionata attraverso il procedimento di accertamento del passivo del fallimento o della liquidazione, dinanzi al Tribunale che ne ha disposto l'apertura, essendo improcedibile ogni diversa azione. Ogni pretesa creditoria o di acquisizione di beni (mobili o immobili) vantata nei confronti di un soggetto dichiarato fallito o in stato di liquidazione giudiziale non può essere fatta valere se non nel procedimento di verifica dei crediti nell'inerente sede, previa proposizione delle inerenti istanze, essendo demandata al Tribunale fallimentare o della liquidazione giudiziale la competenza funzionale a decidere tali domande.

Al riguardo, la giurisprudenza di legittimità ha enunciato i seguenti principi che, stante l'identica finalità delle suindicate norme di legge, vanno considerati anche nell'ambito della liquidazione giudiziale: "In tema di fallimento, l'accertamento dei crediti vantati nei confronti della massa deve aver luogo con il medesimo rito previsto per i crediti concorsuali poiché il credito opposto in compensazione può essere riconosciuto soltanto in sede fallimentare e, anche se dedotto solo in via di eccezione, presuppone l'accertamento del debito del fallito." (Cass., Sez. 2 civ., sentenza n. 18691 del 4.9.2014, C.E.D. Corte di Cassazione, Rv. 632221-01; conf. Cass., Sez. 1 civ., sentenza n. 7967 del 27.3.2008); è stato precisato che: "Per 'azioni derivanti dal fallimento', ai sensi dell'art. 24 legge fall., devono intendersi quelle che comunque incidono sul patrimonio del fallito, compresi gli accertamenti che costituiscono premessa di una pretesa nei confronti della massa, anche quando

siano diretti a porre in essere il presupposto di una successiva sentenza di condanna; ne consegue che rientrano nella competenza inderogabile del foro fallimentare la richiesta di compensazione volta all'accertamento di un maggior credito nei confronti del fallito da insinuare al passivo, le azioni revocatorie fallimentari ordinarie, le azioni intese a far valere diritti verso il fallito, le azioni di annullamento seguite da domande di restituzione e quelle volte ad accertare la simulazione (la suprema corte ha così dichiarato la competenza del foro fallimentare nell'ipotesi nella quale una società aveva chiesto la condanna di altra società fallita al pagamento dell'importo maturato per lavori eseguiti in subappalto ed, inoltre, aveva proposto, anche nei confronti della fallita, oltre che dei cessionari, richiesta di dichiarazione di inesistenza, invalidità e simulazione sia dei crediti della fallita nei suoi confronti, sia delle loro cessioni, nonché azione revocatoria, anche in via surrogatoria della curatela rimasta inerte, delle cessioni e dei pagamenti da sé effettuati)." (Cass., Sez. 3 civ., ordinanza 22.5.2002, n. 7510, ivi, Rv. 554640-01; conf. Cass., Sez. 1 civ., sentenza n. 17279 del 23.7.2010); è stato anche affermato che "Nei confronti di un ente in liquidazione coatta amministrativa, come anche di un'impresa in fallimento o in liquidazione giudiziale, le azioni di accertamento o costitutive sono proponibili al di fuori della procedura concorsuale di verifica dello stato passivo solo quando sussiste uno specifico interesse, non altrimenti tutelabile, alla definizione dell'assetto dei rapporti contrattuali pendenti o instaurati dalla procedura, come nel caso della reintegra nel posto di lavoro del dipendente licenziato o dell'attribuzione di una determinata qualifica all'interno dell'ente o azienda, mentre l'accertamento di ogni altro diritto di credito, retributivo, risarcitorio o indennitario, deve avvenire mediante l'insinuazione al passivo." (Cass., Sez. L, sentenza n. 27796 del 28.10.2024, ivi, Rv. 672600-01).

L'improcedibilità della domanda rivolta a *Controparte_13* preclude sia l'esame delle domande proposte nei suoi confronti, che la cognizione dell'eccezione di arbitrato formulata con la comparsa di risposta in base alla clausola F del contratto stipulato da *CP_3* (poi [...] *Controparte_5*) e *Parte_1* con la scrittura privata del 20.9.2019, intitolata "*Progetto Tecnico Economico*", la cui clausola F, rubricata *Controversie*, specificamente approvata dalle parti ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., prevede: "*Richiamandosi all'art. 808 del C.P.C., CP_3 e lo Parte_1 convengono che tutte le controversie che dovessero sorgere in relazione all'interpretazione, validità, esecuzione, applicazione o violazione del presente contratto, saranno devolute alla Camera Internazionale dell'Arbitrato, della Mediazione e della Conciliazione AMC con sede a Roma, alle cui decisioni adotta te in conformità del suo regolamento riconoscono, sin d'ora, efficacia risolutoria e vincolante. In relazione a quanto sopra, CP_3 e Parte_1 [...] convengono sin d'ora che le decisioni saranno affidate ad un arbitro unico, che*

giudicherà in maniera rituale e secondo equità nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 e ss. del Codice di Procedura Civile, la cui nomina rimettono sin d'ora al Presidente della Camera Internazionale dell'Arbitrato, della Mediazione e della Conciliazione AMC. Il lodo arbitrale sarà soggetto alla richiesta di cui all'art. 825 c.p.c. L'arbitrato avrà sede in Roma e si svolgerà in lingua italiana.”

L'art. 192 del D.L.vo n. 14 del 2019, rubricato *Rapporti con l'arbitrato*, disciplina i contratti contenenti clausole compromissorie e prevede che se il contratto in cui è inserita la clausola arbitrale si scioglie per effetto dell'apertura della liquidazione giudiziale, il procedimento arbitrale pendente non può essere proseguito; ciò comporta che il procedimento arbitrale non può essere promosso, se non ancora iniziato e per la domanda riguardante un credito di cui va chiesta l'ammissione al passivo, la via dell'arbitrato è preclusa a favore dell'endoprocedimento concorsuale. La domanda proposta nei confronti di *Controparte_3* è infondata e va respinta, stante il difetto di alcun vincolo contrattuale con *Parte_1*, poiché queste società non hanno stipulato il contratto preliminare di compravendita di cui all'atto di citazione, né il contratto di prestazione di servizi inteso ad accertare la condizione di fatto, giuridica, edilizia e catastale del compendio immobiliare oggetto della promessa di compravendita.

Il contratto tra l'attuale parte attrice e *CP_3* (poi *CP_5* è stato stipulato il 20.9.2019 (documento n. 2 di *CP_3*), la relazione tecnica di “*due diligence*” resa da *CP_3* è datata 4.11.2019 (documento n. 6), il contratto di affitto del ramo d'azienda da *CP_5* a [...] *Controparte_3* è stato concluso il 19.6.2020 e la domanda risarcitoria è stata proposta con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, sicché in alla stipulazione del contratto di affitto la richiesta risarcitoria non era stata neppure prospettata.

Come si è detto, *Controparte_3* ha acquisito in affitto un ramo d'azienda da *CP_3* (poi denominata *CP_5*, con un contratto del 19.6.2020 indicato nella visura camerale della prima (documento n. 4) in corrispondenza dell'espressione “*affitto/comodato*” e dei numeri di repertorio 10625/7034 e di protocollo RM-2020-189503, senza ulteriori specificazioni, né il relativo contratto è stato prodotto in giudizio, sicché non si rende possibile accertare la controversa sussistenza di un'obbligazione che sarebbe scaturita a favore dell'attuale parte attrice dalla stipulazione del contratto appena indicato e va considerato il principio secondo cui: “In tema di cessione di azienda, il regime fissato dall'art. 2560, secondo comma, cod. civ., con riferimento ai debiti relativi all'azienda ceduta, secondo cui dei debiti suddetti risponde anche l'acquirente dell'azienda allorché essi risultino dai libri contabili obbligatori, è destinato a trovare applicazione quando si tratti di debiti in sé soli considerati, e non anche quando, viceversa, essi si ricolleghino a posizioni contrattuali non ancora definite, in cui il cessionario sia subentrato a norma del precedente

art. 2558 cod. civ. Ed infatti, in tal caso, la responsabilità si inserirà nell'ambito della più generale sorte del contratto (purché, beninteso, non già del tutto esaurito), anche se in fase contenziosa al tempo della cessione dell'azienda.” (Cass., Sez. 1 civ., sentenza n. 11318 del 16.6.2004, C.E.D. Corte di Cassazione, Rv. 573666 – 01; cfr. Cass. civ. n. 3027-1981, n. 8219-1990, n. 8121-1991, n. 8055-2018, n. 8539-2018, n. 26808-2019, n. 32487-2023).

Passando all’esame delle domande di merito gradatamente subordinate proposte da [...] *Parte_1* nei confronti di *Parte_2* in relazione al contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato da loro con atto rogato il 2.3.2020 dal notaio Dott. *Persona_1* (repertorio n. 9102, raccolta n. 4568), il cui testo integrale è stato depositato da *Parte_2* con la comparsa di costituzione e risposta (documento n. 1), si indicano di seguito le singole domande, nell’ordine proposto dalla parte attrice e va considerato il principio secondo cui: “Nello stesso giudizio possono essere proposte, in forma alternativa o subordinata, due diverse richieste tra loro incompatibili, senza che con ciò venga meno l'onere della domanda ed il dovere di chiarezza che l'attore è tenuto ad osservare nelle proprie allegazioni; ne consegue che non incorre nel vizio di ultrapetizione il giudice che accolga una delle domande come sopra proposte, in quanto il rapporto di alternatività o di subordinazione tra esse esistente non esclude che ciascuna di esse rientri nel ‘petitum’.” (Cass., Sez. 2 civ., sentenza n. 2331 del 26.1.2022, Rv. 663688 – 02; conf. Cass., Sez. 1 civ., sentenza n. 16876 del 19.7.2010).

Prendendo le mosse dalla domanda di annullamento, si osserva che, in tema di annullamento del contratto per errore è necessario accertare, da un lato, se la parte caduta in errore si sia indotta a stipulare il contratto in base a una distorta rappresentazione della realtà, determinante ai fini della conclusione del negozio, e, dall'altro, se con l'uso della normale diligenza l'altro contraente avrebbe potuto rendersi conto dell'altrui errore, non essendo richiesto che l'errore sia stato riconosciuto in concreto, bensì l'astratta possibilità di tale riconoscimento, in una persona di media avvedutezza.

Non è stata fornita la prova del dedotto errore essenziale, poiché il contratto preliminare di compravendita non riporta l’estensione del complesso immobiliare che ne ha costituito oggetto, non indica alcun criterio di commisurazione del prezzo all’estensione del bene, né è stata dimostrata la controversa conoscenza da parte della promissaria venditrice, *Parte_2* del contenuto della relazione tecnica resa da *CP_3* né dell’altra svolta da *CP_14*

[...], inoltre, che la parte attrice, promissaria acquirente, non ha allegato o provato la funzione cui avrebbe destinato il bene immobile da acquistare, la cui esatta estensione non costituiva l’elemento determinante la stipulazione del contratto e non vi è prova del dedotto errore essenziale, nell’accezione sopra descritta, che avrebbe viziato il consenso della promissaria

acquirente, né l'errore sul valore del bene oggetto della compravendita costituisce una causa di annullamento del contratto (Cass. civ. n. 8290-1993, n. 1249-1968, n. 4020-1974).

Ne consegue il rigetto della domanda principale, proposta nei confronti di *Parte_2* che ha legittimamente esercitato il diritto di recesso con P.e.c. del 2.7.2021, per decorso del termine pattuito con proroga dell'iniziale per stipulare la compravendita (documento n. 26 di parte attrice). Deve ora essere esaminata la domanda di risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare del 2.3.2020 per impossibilità sopravvenuta ex artt. 1256 c.c. e 1463 c.c.

A sostegno di questa domanda, la parte attrice ha addotto il provvedimento di sequestro penale emesso nei suoi confronti dall'autorità giudiziaria dello Stato della Città del Vaticano prodotto da *Parte_2* (documento n. 13) e citato nell'espositiva che precede, e ha riferito il rigetto dell'istanza di dissequestro (documento n. 15 di *Parte_1*).

La parte attrice non ha allegato, né provato, alcuna circostanza idonea a dimostrare la propria estraneità alla vicenda indicata nel provvedimento di sequestro penale e, al riguardo, la Corte di Cassazione, ha affermato: “[...] Valga, al riguardo e più specificamente, qui richiamare - onde darvi convinta continuità - la esaustiva motivazione di Cass. 06/10/2022, n. 29057: «ai sensi degli artt. 1218 e 1256 cod. civ., il debitore è responsabile per l'inadempimento dell'obbligazione fino al limite estremo della possibilità della prestazione, presumendosi, fino a prova contraria, che l'impossibilità sopravvenuta, temporanea o definitiva, della prestazione stessa gli sia imputabile per colpa. L'impossibilità sopravvenuta che libera dall'obbligazione (se definitiva) o che esonera da responsabilità per il ritardo (se temporanea), dev'essere obiettiva, assoluta e riferibile al contratto e alla prestazione ivi contemplata, e deve consistere non in una mera difficoltà ma in un impedimento, del pari obiettivo e assoluto, tale da non poter essere rimosso, a nulla rilevando comportamenti di soggetti terzi rispetto al rapporto (...), a meno che, coordinando fra loro le suddette componenti oggettive e soggettive che regolano la responsabilità per inadempimento, non sia offerta la prova che l'impossibilità sopravvenuta della prestazione sia derivata da una causa avente natura esterna e carattere imprevedibile e imprevenibile secondo la diligenza media e, quindi, della non imputabilità, anche remota, del fatto che ha impedito l'esecuzione della prestazione dovuta».

Si tratta, invero, di princìpi di diritto enunciati in maniera oramai consolidata da questa Corte, anche in relazione a controversie nelle quali la impossibilità ad adempiere era dedotta come asseritamente derivante da provvedimenti dell'autorità giudiziaria, quali sequestri et similia (cfr., puntualmente, Cass. 22/8/2018 n. 20908; Cass. 25/05/2017, n. 13142; Cass. 30/4/2012, n. 6594).” (Cass., Sez. 3 civ., ordinanza n. 10683 del 20.4.2023, C.E.D. Corte di Cassazione).

Va respinta la domanda di risoluzione del contratto preliminare di compravendita per inadempimento della promissaria venditrice.

A questo riguardo, si premette che, in tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno o per l'adempimento deve provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto e il relativo termine di scadenza, limitandosi poi ad allegare la circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre al debitore convenuto spetta la prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento (cfr. Cass., Sez. Un. Civ., sentenza n. 13533 del 30.10.2001, C.E.D. Corte di Cassazione, Rv. 549956; conf. Cass. civ., Sez. 2, sentenza n. 13925 del 25.9.2002; Sez. 3, sentenza n. 2647 del 21.2.2003; Sez. 3, sentenza n. 20073 del 8.10.2004; Sez. 3, sentenza n. 8615 del 12.4.2006; Sez. 1, sentenza n. 1743 del 26.1.2007; Sez. 2, sentenza n. 26953 del 11.11.2008; Sez. 1, sentenza n. 15677 del 3.7.2009; Sezione 2, sentenza n. 936 del 20.1.2010; Sez. 1, sentenza n. 15659 del 15.7.2011; Sez. 3, sentenza n. 826 del 20.1.2015; 16952/2016; 13685/2019; Sez. 2, ordinanza n. 1080 del 20.1.2020).

La domanda *de qua* è infondata, poiché la parte attrice ha riconosciuto di non aver adempiuto le obbligazioni assunte con il contratto preliminare, avendo dichiarato di non disporre la somma di € 1.900.000 necessaria per versare il residuo corrispettivo della compravendita.

Le argomentazioni appena svolte rendono ultroneo l'esame delle domande di risoluzione del contratto per eccessiva onerosità ex art. 1467 c.c. e di riduzione del prezzo del bene immobile promesso in vendita ex art. 1538 c.c., che presuppongono l'efficacia del contratto preliminare, cessata per effetto del recesso esercitato dalla promissaria venditrice.

Il rigetto delle domande di parte attrice non vale, di per sé, a giustificare alcuna condanna per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 terzo comma c.p.c., non configurandosi, per ciò solo, la temerarietà e pretestuosità della lite; non risulta assolto dalla parte istante l'onere della prova in ordine all'esistenza ed all'entità del danno sofferto a causa della temerarietà della lite, non essendo tali elementi in concreto desumibili dagli atti di causa e, pertanto, le domande ex art. 96 c.p.c. devono essere disattese.

Le spese processuali seguono la soccombenza della parte attrice e si liquidano come in dispositivo, in base al D.M. 55-2014, aggiornato al D.M. 147-2022, in considerazione del valore della causa e della sua istruttoria documentale.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza e domanda, eccezione e deduzione, così provvede:

dichiara l'improcedibilità della domanda proposta da *Parte_1* nei confronti di *Controparte_13*, contumace; condanna *Parte_1* *Parte_1*, in persona del legale rappresentante a rifondere a *Controparte_15* e a *Controparte_3* le spese processuali, che liquida a favore di ciascuna in € 29.500,00 (6.000 fase di studio, 4.000 fase introduttiva, 9.000 fase di trattazione e istruttoria, 10.500 fase decisoria), oltre I.v.a., C.p.a. e rimborso spese generali come per legge.

Roma, 4.7.2026

Il Giudice
Daniela Gaetano