



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA
II SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Giampiero Fiore	Presidente
dott. Anna Maria Rossi	Consigliere
dott. Bianca Maria Gaudio	Consigliere Relatore

sentito il consigliere relatore, all'esito della discussione fra le parti all'udienza in data 8.5.2026 tenutasi con modalità cartolare, ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa d'appello iscritta al r.g. n. 1379/2025 promossa da:

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*)

Avv. Mauro Petrella

contro:

Controparte_1 (C.F. *C.F._1*)

Avv. Raffaele Riccio

In punto a: locazione

Fatti di causa

Con atto di intimazione di sfratto per morosità iscritto notificato nell'aprile 2024, *Controparte_1* comproprietaria e locatrice dell'immobile ad uso ristorante sito in Bologna, via Quarto di Sopra n. 2, in forza del contratto di locazione in data 30.6.2007, regolarmente registrato, stipulato dal proprio dante causa, convenne avanti al Tribunale di Bologna la parte conduttrice *Parte_1*

[...] assumendo che fosse morosa nel pagamento dei canoni di locazione, dell'importo mensile di € 5.600, per complessivi € 284.300 (avendo pagato parzialmente canoni maturati dal giugno 2019 al maggio 2020 ed omesso del tutto il pagamento dei canoni dal marzo 2020) e chiedendo la convalida dello sfratto nonché l'ingiunzione al pagamento di € 47.383 (corrispondente alla propria quota di comproprietà).

La società intimata propose opposizione chiedendo di rigettare intimazione e domande. Espose che in

data 18.12.2020 era stato stipulato tra le parti un contratto preliminare di compravendita dell'immobile locato, con la previsione della data del definitivo al 28.2.2021 e del prezzo di € 390.000, comprendente l'importo di € 30.000 per il parziale pagamento del canone di locazione relativo al periodo tra marzo 2020 e la data del rogito.

Sostenne, pertanto, che il contratto preliminare derogava all'obbligazione di pagamento del canone di locazione e ciò era rilevante, in quanto la mancata stipulazione del contratto definitivo era imputabile esclusivamente ai comproprietari dell'immobile, dato che l'adempimento era stato più volte rinviato prima per irregolarità di una parte della documentazione fornita per il rogito, poi per tre successioni ereditarie e, infine, per la necessità di regolarizzazione urbanistica, risolta soltanto nel febbraio 2024.

L'intimata società eccepì l'inesistenza della morosità, osservando che € 30.000 dovevano essere versati al rogito e che da febbraio 2021 il bene avrebbe dovuto essere da essa acquistato; quindi il ritardo nella stipulazione del rogito, addebitabile ai promittenti venditori, aveva ad essa cagionato danni in termini di canoni di locazione non dovuti, rialzo dei tassi di interesse, pericolo di emissione del provvedimento di rilascio con conseguente perdita di avviamento dell'attività, esborsi per le integrazioni delle caparre per far fronte alle successioni e per le difformità urbanistiche, danni tutti da compensare con i presunti crediti della parte intimante.

Infine, rilevò che la causa di merito, a seguito dell'eventuale mutamento del rito conseguente all'opposizione, non era di competenza del Tribunale, per la presenza nel contratto preliminare di compravendita di una clausola compromissoria che era stata poi misteriosamente interlineata, ragione per la quale aveva sporto denuncia-querela per falsità in scrittura privata ex art. 485 c.p.

Respinta l'istanza del locatore ex art. 665 c.p.c. e mutato il rito, il Tribunale, con sentenza n. 1803/2025, accogliendo le domande della locatrice e respingendo l'opposizione e ogni domanda della parte conduttrice, dichiarò la risoluzione del contratto, ordinò alla parte conduttrice di rilasciare l'immobile entro il 29.8.2025 e la condannò al pagamento della somma di € 62.383,31 per i canoni non pagati sino alla mensilità di luglio 2025, oltre ulteriori somme dovute sino all'effettivo rilascio dell'immobile, oltre interessi di mora come previsti nel contratto dalle singole scadenze al saldo, nonché alla rifusione delle spese di lite, con la seguente motivazione:

“L'eccezione di incompetenza sollevata dalla parte intimata è infondata, in quanto la clausola compromissoria è contemplata nel contratto preliminare di compravendita immobiliare, che è distinto ed autonomo rispetto al contratto di locazione: come si evince dal tenore letterale della pattuizione, essa riguarda esclusivamente le controversie relative alla promessa di vendita e al contratto di cessione.

Nel merito, deve escludersi che il contratto preliminare derogasse al contratto di locazione e

all'obbligo di pagamento del canone: esso conteneva piuttosto una clausola sulla determinazione del prezzo, che per una parte (€ 30.000,00) veniva rapportato al canone di locazione dovuto nel periodo compreso tra il mese di marzo 2020 e la data di stipulazione del rogito, stabilita al 28.02.2021. La mancata conclusione del contratto definitivo, entro il termine essenziale indicato, ha reso pertanto inefficace la clausola del preliminare sulla pattuizione del prezzo.

La parte intimata non ha poi dimostrato che il ritardo nella conclusione del contratto definitivo sia ascrivibile ai proprietari dell'immobile.

Innanzitutto, le tre successioni ereditarie costituiscono eventi naturali, non attribuibili ad una loro responsabilità.

Risultano poi sanate le irregolarità rilevate (cfr. doc. 10 di parte intimante e doc. 5 di parte intimata), che la parte intimante riconduce agli interventi edilizi abusivi perpetrati dal conduttore nell'immobile: ed effettivamente dalle premesse del contratto di locazione del 30.06.2007 risulta che tra le parti era stato stipulato un precedente contratto in data 04.08.1994 e che con successivi patti integrativi era stata concessa al conduttore la facoltà di eseguire ampliamenti e modifiche all'immobile a proprie spese e responsabilità (doc. 2 di parte intimante), cosicché le pratiche edilizie presentate per la regolarizzazione dell'edificio si erano evidentemente rese necessarie a causa degli interventi edilizi effettuati dal conduttore negli anni precedenti, posto che nel 2023-2024 venne presentata una SCIA in sanatoria per le difformità riscontrate rispetto alle pratiche del 2003, quando la società [...]

Parte_2 aveva già acquisito la disponibilità dell'immobile con il precedente contratto (cfr. doc. 10 di parte intimante e doc. 5 di parte intimata). Ne consegue che il conduttore non può rivendicare la restituzione degli esborsi eventualmente sostenuti per la sanatoria degli abusi da lui perpetrati, sia perché ne è il responsabile, sia in ragione degli accordi intercorsi tra le parti, sopra richiamati.

In definitiva, poiché non risulta provata alcuna responsabilità dei proprietari dell'immobile per il ritardo nella stipulazione del contratto, la domanda di risarcimento dei danni (oltretutto genericamente dedotti negli atti difensivi) e/o di compensazione del credito vantato dal conduttore con il credito di controparte per canoni di locazione, non può essere accolta.

Oltretutto, nel presente giudizio, nonostante l'accordo di massima raggiunto dalle parti per addivenire alla conclusione del contratto definitivo di compravendita immobiliare, è emerso che la mancata stipulazione del rogito è stata determinata dalla dichiarata impossibilità del conduttore di far fronte agli obblighi di pagamento assunti.

5. Quanto alle domande proposte dalla parte intimante, si rileva che il conduttore ha maturato nel corso degli anni, dal 2019 ad oggi, un'elevatissima morosità, che complessivamente supera

attualmente l'importo di € 300.000,00. A nulla è valsa l'intimazione di pagamento inviata via pec dal legale della CP_1 il 22.02.2024, anche ai fini interruttivi della prescrizione.

Si consideri che, ai sensi dell'art. 4 del contratto, il mancato pagamento puntuale del canone decorsi 20 giorni e il mancato pagamento degli oneri accessori costituisce motivo di risoluzione del contratto.

La morosità maturata vale certamente ad integrare un'ipotesi di grave inadempimento, che giustifica la risoluzione del contratto, ai sensi degli artt. 1453, 1455 c.c., come richiesta dalla parte intimante.

Si consideri che il mancato pagamento del canone di locazione per un periodo prolungato, tale da determinare un debito di rilevante entità, integra certamente un inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c.. Per costante giurisprudenza, invero, l'omesso pagamento dei canoni di locazione alle scadenze, a fronte dell'ininterrotta disponibilità e del costante godimento dell'immobile da parte del conduttore, costituisce violazione di una delle obbligazioni primarie ed essenziali scaturenti dal contratto di locazione, incidente su tutta l'economia del contratto stesso, in quanto determina un evidente squilibrio del sinallagma contrattuale, cosicché, ai fini della risoluzione, non è necessaria in tale ipotesi alcuna specifica valutazione della gravità dell'inadempimento, essendo essa implicita nella circostanza stessa del mancato pagamento di quanto dovuto (Trib. Roma, 31/03/2023; Trib. Ravenna, 06/12/2021; Trib. Roma 29/05/2020; Trib. Bologna, 25/02/2014).

Per determinare la data del rilascio dell'immobile, l'art. 56 L. n. 392/1978 impone di considerare le condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore, nonché le ragioni per le quali viene disposto il rilascio.

Si deve tener conto, al riguardo, da un lato, dell'entità dell'inadempimento, dall'altro della durata nel tempo del rapporto di locazione e della destinazione dell'immobile all'esercizio di un'attività commerciale, che risulta tuttora in corso, cosicché occorre garantire le esigenze del conduttore di trasferimento dell'azienda presso altra sede.

Alla luce di questi elementi, si reputa congruo concedere al convenuto, per la liberazione dell'immobile, un periodo di tempo compreso tra la data odierna e il 29 agosto 2025.

Il conduttore deve essere condannato altresì al pagamento dell'importo dei canoni ancora dovuti nei confronti dell'intimante, secondo la sua quota di proprietà, pari alla data odierna ad € 62.383,31, in base a quanto attestato all'udienza odierna dal Procuratore della parte intimante, in assenza di contestazioni della controparte.

L'accordo di riduzione del canone da € 5.600,00 ad € 4.800,00 mensili (doc. 13 di parte intimante) non è opponibile a Controparte_1, che non lo ha sottoscritto".

Con atto di citazione, Parte_1 ha proposto appello, affidandolo a sei motivi, cui ha resistito Controparte_1 chiedendone il rigetto.

Il Consigliere Istruttore ha mutato il rito, stante la materia locatizia, e fissato l'udienza collegiale per la discussione della causa.

Con ordinanza in data 19.12.2025, il collegio ha rigettato l'istanza di sospensione della provvisoria esecutorietà della sentenza.

Le parti hanno discusso la causa all'udienza dell'8.5.2026, sostituita da note ex art. 27 ter c.p.c., ed all'esito la Corte ha deciso come da separato dispositivo.

Ragioni della decisione

L'appellante censura l'impugnata sentenza per i seguenti motivi.

1) In violazione dell'art. 5 e seguenti c.p.c. e dell'art 808 c.p.c., il Tribunale ha erroneamente disapplicato la clausola compromissoria, dato che il contratto preliminare di compravendita integra il contratto di locazione nella parte relativa al versamento del canone di locazione e il giudice entra nel merito dell'inadempimento al preliminare di compravendita.

Il costante orientamento giurisprudenziale in tema di procedimento di sfratto e di clausola compromissoria statuisce che la deduzione, nella fase sommaria, dell'esistenza di una clausola arbitrale, non priva il giudice della competenza ad emettere i provvedimenti immediati, ma lo obbliga, una volta chiusa la fase anzidetta, a declinare con sentenza la propria competenza, dichiarando sussistente per il merito quella arbitrale, incombendo poi alle parti di attivarsi per l'effettivo svolgimento del relativo giudizio.

2) La sentenza erroneamente disapplica la clausola compromissoria, perché non valuta tutta la documentazione in atti dalla quale si evince la volontà di tutte le parti di prorogare il termine e la validità del preliminare di vendita e di darvi esecuzione. Ad esempio, non valuta i versamenti effettuati dalla società appellante nel 2022 (doc.7-8 allegati alla memoria integrativa), la email del 22.11.2023 della società appellante in cui precisava che il versamento degli ulteriori € 30.000 era effettuato in previsione del rogito (doc.8a), il pagamento degli onorari dell'arch. *Per_1* del 19.4.2024 per la redazione della sanatoria, la email del Notaio *Per_2* con cui aggiornava tutte le parti in merito allo stato della pratica (doc.12-13) e la comunicazione di Alba Leasing in data 2.4.2025 che informava in merito all'istruttoria della pratica (doc. 15).

Se è vero che il termine del 28.2.2021 era essenziale, come scritto nel preliminare, è vero anche che fu posticipato al 30.9.2021 (doc. 3) e successivamente a seguito della volontà di tutte le parti "*hanno posto in essere atti chiaramente indicativi della volontà di prorogare il termine e di andare a rogito*".

A dimostrazione ulteriore della volontà di tutte le parti di dare esecuzione al preliminare e di aver di fatto prorogato il termine indicato nell'originario preliminare, vi è la email del Notaio *Per_2* dell'1.7.2025 (doc. 5) e la email del 14.7.2025 inviata all'appellante dall'arch. *Persona_3* che, su

incarico della proprietà, avrebbe effettuato, in pari data, un sopralluogo presso i locali di via Quarto di Sopra 2 per redigere l'attestazione di prestazione energetica (doc. 6).

3) La sentenza è errata nella valutazione dei fatti e delle prove storiche, perché erroneamente disapplica la clausola compromissoria e si pronuncia in merito all'inadempimento al contratto preliminare di vendita *“senza istruttoria orale e senza valutare tutta la documentazione prodotta”*. Il giudice omette di valutare il doc. 6 allegato alla memoria integrativa con cui CP_2 titolare della ditta che eseguì i lavori presso l'immobile, dichiara che il cantiere fu seguito meticolosamente dal tecnico di fiducia della proprietà, geom. CP_3 con diverse ingerenze della famiglia CP_1 e che negli anni a seguire aveva eseguito ulteriori lavori. Né il giudice considera che il problema delle successioni era dovuto non all'evento naturale dei decessi, ma al mancato adempimento, da parte dei proprietari, delle pratiche notarili necessarie a rogitare e non valuta neppure che la SCIA ed i progetti allegati furono tutti firmati dalla proprietà e dal loro tecnico.

La decisione è contraddittoria, perché si fonda unicamente sull'errato convincimento che, avendo il conduttore la possibilità di apportare modifiche all'immobile, sia stato lo stesso a porre in essere gli abusi, dimostrando così di non aver valutato la documentazione prodotta dall'appellante.

Né è vero che le trattative in corso di causa non siano andate a buon fine per l'impossibilità del conduttore a far fronte agli obblighi di pagamento assunti, perché *“Al contrario, come dimostrato nel giudizio di primo grado, l'intimata è stata costretta a rifiutare le varie delibere a tasso di interesse nettamente più basso rispetto a quello che oggi viene comunemente praticato”*.

La sentenza non valuta nemmeno *“lo scambio di pec (doc.2 e 3 allegati alla memoria integrativa depositata nell'interesse dell'appellante)”*.

Ancora, quanto statuito nella sentenza gravata è contraddittorio e illogico in relazione all'ordinanza del 13.8.2024 con cui il Giudice di primo grado respinse l'istanza ex art. 665 c.p.c. per la ragione che l'intimante non aveva documentato la successione nel contratto di locazione, né la quota di proprietà dell'immobile in capo alla stessa ed il conduttore aveva documentato il pagamento dell'acconto per l'acquisto dell'immobile e che il contratto definitivo non era stato stipulato alla data stabilita, in ragione delle irregolarità edilizie rilevate, verosimilmente ascrivibili ai promettenti venditori.

4) La causa di opposizione non era di competenza del Tribunale di Bologna, *“in quanto nel contratto preliminare di compravendita (che, come indicato in precedenza, regola anche questioni inerenti la locazione, incidendo sui termini di pagamento di parte dei canoni) era prevista una clausola compromissoria secondo cui ogni controversia inerente il contratto dovesse essere trattata da un arbitro”*. Tale clausola, presente nel preliminare sottoscritto da Parte_1 ed inviato alla controparte per la firma, *“risulta essere stata misteriosamente interlineata da qualcuno indicando che ciò sarebbe*

avvenuto in accordo tra le parti (circostanza inveritiera e contrastante con la cronologia, oggettiva e dimostrabile, degli invii degli atti firmati tra le parti).

Ad ogni buonconto il fatto che il Sig. Parte_1 abbia firmato ed inviato la copia in cui tale interlineatura non era presente, la rende inopponibile allo stesso”.

5) Non è condivisibile il passo della sentenza in cui il Tribunale statuisce che la parte intimante aveva depositato documentazione che comprovava la successione da parte sua nel contratto di locazione, dato che con l’ordinanza del 13.8.2024 il giudice aveva “*d’ufficio, eccetto la mancata produzione della documentazione atta a dimostrare la legittimazione attiva dell’intimante non pronuncia in sentenza la tardività e l’inammissibilità della stessa documentazione successivamente prodotta (doc.5-6-7-8 allegati alla memoria integrativa di parte intimante) in quanto la stessa non si era successivamente formata né era stato oggetto di contestazione di controparte*”.

6) La morosità non sussiste, perché i danni cagionati all’intimata si compensano con gli eventuali canoni dovuti.

Infatti, il bene doveva essere acquistato dal conduttore nel febbraio 2021 e il ritardo nella stipulazione del rogito è addebitabile unicamente a circostanze riferibili ai promittenti venditori (inadeguatezza della documentazione, errore materiale nel preliminare sui mappali oggetto di futura compravendita, tre successioni, mancata trascrizione di una usucapione, irregolarità urbanistiche da sanare con pratiche concluse nel febbraio 2024 e mancata calendarizzazione di una data per il rogito).

Tale ritardo ha comportato i seguenti danni in capo al convenuto/promissario acquirente: a) il ritardo dei promittenti venditori ha l’effetto di sommare al prezzo della compravendita i canoni di locazione dal febbraio 2021 alla data del rogito; b) il danno conseguente a quanto indicato nel punto a) è la odierna procedura che mette a rischio l’avviamento commerciale a danno del conduttore che nei locali esercita una nota attività di ristorazione da lunga data, a partire dall’anno 1994; c) il danno conseguente al rialzo dei tassi di interesse: il preliminare era subordinato alla concessione di mutuo in favore del promissario acquirente, che aveva ottenuto delibere positive in tal senso (doc. 6), ma il rinvio della pratica ha fatto perdere le condizioni pattuite a quel tempo, con aggravio dei costi attuali derivanti dal noto e rilevante aumento dei tassi di interesse e conseguente diminuzione della convenienza di acquistare l’immobile al prezzo pattuito; d) il ritardo causato dai promittenti venditori ha cagionato un ulteriore esborso di € 29.000 (che, in quanto immobilizzazione di denaro, fa perdere il relativo eventuale guadagno che sarebbe derivato dall’investimento di tali somme) per l’integrazione delle caparre richieste dai promittenti venditori, per far fronte alle successioni, somme non dovute dall’intimato/conduttore/promissario acquirente, ma comunque versate; e) l’esborso delle spese tecniche necessarie all’eliminazione delle difformità urbanistiche del bene, imputabili ai promittenti

venditori/locatori, per € 9.200, somma non dovuta ed immobilizzata.

Con la precisazione che le censure più volte ripetute saranno esaminate una sola volta, l'appello è infondato per le ragioni che si vanno ad indicare.

Per ragioni logiche, si esamina preliminarmente la contestata produzione dei documenti comprovanti la successione nel contratto di locazione da parte dell'intimante.

Le censure, oggetto di parte del terzo motivo e del quinto motivo, sono infondate.

Nella fase del procedimento sommario, a fronte dell'eccezione sollevato nell'atto di opposizione allo sfratto, il giudice rilevò la mancanza di prova di tale successione e per tale ragione non accolse l'istanza ex art. 665 c.p.c., ma i documenti che tale successione comprovano (docc. da 5 a 8) furono poi tempestivamente depositati dalla CP_1 in allegato alla memoria integrativa ritualmente depositata.

Dunque, per un verso, è provata la titolarità del diritto in capo alla CP_1 – tanto che la stessa società conduttrice nella memoria integrativa affermò *“Sulla successione della Sig.ra Controparte_1 nel contratto di locazione, nulla quaestio”* – e, per altro verso, non vi è alcuna contraddizione fra l'ordinanza emessa nella fase sommaria ex art. 665 c.p.c. e la sentenza emessa all'esito dell'istruzione documentale della causa e nemmeno vi è contraddizione nella sentenza.

In merito alla clausola arbitrale, oggetto del primo e del quinto motivo, è assorbente rilevare che l'eccezione di incompetenza sollevata nell'atto di opposizione allo sfratto non fu riproposta nella successiva memoria integrativa, talché si deve ritenere che l'intimata vi abbia rinunciato.

In ogni caso, si osserva che tale clausola arbitrale, contenuta a pagina 6 del contratto preliminare di vendita del 18.6.2020, non solo riguarda esclusivamente le controversie relative *“alla presente promessa e al futuro contratto di cessione”* ma, ancora prima, è assorbente evidenziare che in entrambe le copie del preliminare – redatto a stampa – depositate in giudizio, l'una dalla locatrice e l'altra dalla conduttrice, tale clausola è completamente cassata mediante interlineatura a mano e a fianco della clausola interlineata, sul margine del foglio, vi è scritto a mano *“per accordo tra le parti”*.

Non solo, la pagina 6 è sottoscritta da tutte le parti.

L'odierna appellante nell'atto di opposizione allo sfratto evidenziò che *“Tale clausola era presente nel contratto sottoscritto dal Sig. Parte_1 ed inviato alle controparti per la firma, ma risulta essere stata misteriosamente interlineata da qualcuno indicando che ciò sarebbe avvenuto in accordo tra le parti (circostanza inveritiera e contrastante con la cronologia, oggettiva e dimostrabile, degli invii degli atti firmati tra le parti): per tale circostanza è stata proposta denuncia querela dinanzi alle autorità competenti, per falsità in scrittura privata ex art. 485 c.p.”*, pag. 7), ma nessuna prova ha offerto del fatto che l'interlineatura sia stata apposta contro la sua volontà. Anzi, depone in senso

opposto il fatto che anche nella copia dalla stessa depositata – e quindi nella sua disponibilità – la clausola sia interlineata.

Ancora, come correttamente osserva il Tribunale, il contratto di locazione stipulato nel 2007 e quello preliminare stipulato molti anni dopo, nel 2020, sono del tutto autonomi, né il secondo modifica od integra in alcun modo le pattuizioni del primo, talché la clausola arbitrale non varrebbe per le controversie scaturite dal contratto di locazione.

Il contratto di locazione è richiamato nel contratto preliminare all'unico fine di convenire che una piccola parte del prezzo di vendita dell'immobile (€ 30.000 su € 390.000) sarebbe stata imputata a parziale pagamento dei canoni di locazione dovuti nel periodo da marzo 2020 alla data di stipula del contratto definitivo, prevista entro e non oltre il 28.2.2021, quale termine essenziale.

La pattuizione, dunque, non prevede alcuna rinuncia al pagamento dei canoni di locazione. Anzi, essa è volta, nella sostanza, a diminuire il prezzo di vendita dell'immobile di € 30.000 (quota di prezzo che si ritiene soddisfatta con il versamento di canoni di pari importo) e a differire il tempo del pagamento di canoni sino all'ammontare di € 30.000 alla data del contratto definitivo.

Tutte le censure che attengono alla valutazione del preliminare di vendita del 18.6.2020 ed alla mancata conclusione del contratto definitivo sono prive di rilevanza, per l'assorbente ragione che, esclusa ogni rinuncia da parte locatrice al pagamento dei canoni, durante il periodo delle trattative per la conclusione del preliminare e in tutto il periodo successivo alla stipula del medesimo fino all'intimazione di sfratto il contratto di locazione è stato perfettamente efficace e la società conduttrice ne ha avuto il pieno godimento. Con la conseguenza, che era tenuta al pagamento dei canoni, come peraltro riconobbe la stessa intimata nell'atto di opposizione laddove chiese di compensare il credito del locatore con il proprio credito risarcitorio.

Tanto precisato, nell'atto di opposizione allo sfratto l'intimata affermò l'insussistenza della morosità, in quanto compensata dall'ammontare dei *“danni patiti dal conduttore a causa dei locatori, nettamente superiori ai canoni asseritamente impagati”* ed indicò tali danni nel pagamento dei canoni dal febbraio 2021 alla futura data del rogito, nell'eventuale emissione del provvedimento di rilascio dell'immobile, nel rialzo dei tassi di interesse e nelle spese tecniche, pari a € 9.200, sostenute per l'eliminazione delle difformità urbanistiche.

Nella memoria integrativa, pur senza richiamare le precedenti difese, ribadì l'imputabilità ai promissari venditori della mancata stipula del contratto di vendita e chiese di compensare i canoni maturati dopo il 30.9.2021 fino alla data in cui sarebbe stato stipulato il rogito con il saldo del prezzo.

Il contratto definitivo, tuttavia, non è stato stipulato entro il *“termine essenziale”* pattuito nel preliminare né in quello (semplicemente) prorogato *“per comune accordo delle parti al 30.9.2021”*

(pag. 7 memoria integrativa dell'intimata) e nemmeno è stato stipulato successivamente.

Orbene, poiché il canone è il corrispettivo per il godimento – pieno ed indiscusso – dell'immobile e il suo pagamento non costituisce *ex se* un danno ingiusto e risarcibile, il credito risarcitorio opposto in compensazione dall'intimata causato dal ritardo nella conclusione del contratto definitivo, anche ove lo si addebitasse alla parte promittente venditrice, non solo non sussisteva alla data dell'intimazione di sfratto, ma non si è concretizzato a tutt'oggi.

Tale danno, infatti, è rappresentato dal pagamento dei canoni maturati successivamente al termine del 30.9.2021 che la conduttrice non avrebbe pagato ove entro tale data fosse stato stipulato il contratto definitivo di vendita e non può venire ad esistenza se il contratto di vendita non si conclude.

Il danno per il ritardo nella conclusione del contratto definitivo di vendita verrà ad esistenza solo se (e quando) sarà stipulato il contratto definitivo di vendita al prezzo convenuto nel preliminare del 18.12.2020 e se la conduttrice avrà pagato tutti canoni di locazione dovuti.

Solo nell'ipotesi di effettiva conclusione del contratto di vendita, infatti, i canoni versati dopo la scadenza pattuita (consensualmente prorogata al 30.9.2021) fino alla futura data del rogito potranno costituire un danno causato dal ritardo colpevole, in tesi, dei promittenti venditori, dato che, ove la stipula del definitivo fosse intervenuta entro la scadenza, tali canoni non sarebbero stati dovuti e potranno costituire un danno se pagati.

Viceversa, se il contratto di vendita dell'immobile al prezzo di € 390.000 non sarà mai stipulato, il danno qui prospettato – *rectius*, paventato – per i canoni dovuti dal 30.9.2021 non si concretizzerà mai. Né alcun danno deriverà dal rialzo dei tassi di interesse e dalla condanna al rilascio dell'immobile.

Dunque, poiché ex artt. 1242 e 1243 c.c. può darsi compensazione solo fra crediti liquidi ed esigibili e dal giorno della loro coesistenza, l'eccezione di compensazione è infondata, perché nessun credito risarcitorio è (ancora) sorto in capo alla conduttrice.

In conclusione, l'appello è infondato.

Le spese processuali del presente grado seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate nel dispositivo ex d.m. 55/2014 in relazione alla natura della causa ed al valore (indeterminato, trattandosi di condanna al pagamento di € 62.383,31 e alla restituzione dell'immobile), nonché all'attività difensiva effettivamente svolta. Il compenso per la fase istruttoria è liquidato al minimo per l'assenza di istruzione probatoria e per le altre fasi nei valori medi.

Atteso l'esito dell'impugnazione, sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater d.p.r. 115/2002, come introdotto dalla l. n. 228/2012, per il pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e domanda disattesa:

- rigetta l'appello proposto da *Parte_1* di *Parte_1* alla sentenza del Tribunale di Bologna n. 1803/2025 e la condanna alla rifusione delle spese processuali del presente grado di giudizio a favore di *Controparte_1* che liquida in € 10.313 per compensi, oltre al 15% per spese forfettarie, IVA e CPA, se dovuti;
- dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater d.p.r. n. 115/2002, introdotto dalla l. n. 228/2012, per il pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Così deciso nella camera di consiglio della seconda sezione civile in data 8.5.2026.

Il Consigliere relatore
dott.ssa Bianca Maria Gaudio

Il Presidente
dott. Giampiero Fiore