



TRIBUNALE DI ROMA

Sezione X Civile

Il Giudice Designato

letti gli atti e i documenti di causa e sciogliendo la riserva di cui al verbale del 19/5/2026;
rilevato che con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. *Parte_1* deduce che in data 30 luglio 2021 ha sottoscritto con la Centro Cantieri s.r.l. “preliminare di vendita per immobile di futura realizzazione finalizzato all’acquisto di una villetta bifamiliare da erigere a Roma”; che egli ha versato complessivamente € 40.000,00 mediante cinque bonifici, a titolo di acconto prezzo e caparra confirmatoria; che il rogito definitivo avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 gennaio 2022; che alla scadenza non è stato possibile procedere alla vendita poiché la società promittente venditrice non era proprietaria del terreno sul quale l’immobile avrebbe dovuto essere edificato e non risultavano neppure rilasciate le necessarie concessioni edilizie; che inoltre l’immobile promesso non era stato realizzato nemmeno in parte; che pertanto il contratto andava risolto “per esclusiva responsabilità ed inadempimento della Centro Cantieri S.r.l.”, con condanna della controparte “all’immediato pagamento in [suo] favore ... della complessiva somma di € 80.000,00 ovvero della maggiore o minor somma ritenuta di giustizia oltre interessi dal giorno della domanda all’effettivo pagamento”;

considerato che Centro Cantieri s.r.l. eccepisce preliminarmente l’incompetenza del Tribunale adito, contenendo l’art. 9 del preliminare una clausola compromissoria che devolve ogni controversia agli arbitri, e contesta nel merito la sussistenza di ogni e qualsivoglia inadempimento, essendo le parti

consapevoli che essa non aveva ancora acquistato il terreno e non avendo il termine del 31/1/2022 carattere essenziale;

rilevato, quanto all'eccezione "preliminare" di clausola compromissoria, che il regime dell'eccezione di compromesso previsto dall'art. 819 ter, co. 1 c.p.c. si applica sia all'arbitrato rituale che all'arbitrato irrituale, con la conseguenza che l'eccezione non è rilevabile d'ufficio dal giudice, ma deve essere proposta dalla parte interessata, a pena di decadenza, nella comparsa di costituzione e risposta tempestivamente depositata, configurandosi come eccezione in senso stretto, laddove la Centro Cantieri s.r.l. si è costituita in data 11/4/2023 ovvero un giorno prima dell'udienza di comparizione del 12/4/2023 così decadendo dalla proposizione di eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio;

ritenuto che la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento con condanna al pagamento del doppio della caparra versata è diretta a ottenere la declaratoria della legittimità dell'intervenuto recesso con ritenzione della somma ricevuta a tale titolo, indipendentemente dal nomen iuris utilizzato, perché assume rilievo dirimente la richiesta relativa alla caparra, inerente una pretesa accessoria all'esercizio del diritto potestativo di recesso e incompatibile con la domanda ex art. 1453 c.c. di risoluzione e risarcimento del danno secondo le regole generali (vedi ex multis Cass. Civile n. 10402/26); che inoltre la disciplina del recesso di cui all'art. 1385 c.c. in ipotesi di versamento della caparra confirmatoria, alla stregua della disciplina generale in tema di risoluzione per inadempimento, presuppone l'inadempimento colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente (cfr. Cass. civile n. 21209/19);

considerato che nel caso di specie dal preliminare del 30/7/2021 emerge l'obbligo del promissario venditore di "trasferi[re la] proprietà legale ... in favore della parte promissaria acquirente ... entro e non oltre il 31 gennaio 2022"; che, quanto alla corresponsione da parte dell'odierno ricorrente di € 40.000,00 "imputati a titolo di acconto sul prezzo ed a caparra confirmatoria", la circostanza non è stata in alcun modo contestata dalla parte resistente che - al contrario - ha concluso, sia pure "in via

subordinata”, per sentir accertare che essa “è tenuta a restituire soltanto la somma di euro 40.000 (quarantamila)”;

rilevato altresì che, a fronte della deduzione del *Pt_1* di mancata stipula del definitivo, la Centro Cantieri s.r.l. si è limitata ad affermare che “l’intervento edilizio ... ha incontrato ostacoli inaspettati dovuti a contenziosi insorti con i proprietari del terreno promesso in vendita alla Centro Cantieri srl per cui la prestazione promessa al ... *Pt_1* finora è venuta a mancare per causa non imputabile alla stessa Centro Cantieri srl”, senza nulla provare al riguardo; che pertanto non può revocarsi in dubbio che il mancato trasferimento della proprietà “entro e non oltre il 31 gennaio 2022” integri inadempimento della principale obbligazione gravante sul promissario venditore e come tale alteri sensibilmente l’equilibrio contrattuale, avuto riguardo all’interesse dell’altra parte, atteso che l’inosservanza del predetto termine, quand’anche non “essenziale”, ha superato ogni ragionevole limite di tolleranza, perdurando a tutt’oggi, e si concreta in un inadempimento colpevole e di non scarsa importanza sì da far sorgere in capo al *Pt_1* il diritto di recesso e a carico della Centro Cantieri s.r.l. l’obbligo della restituzione del doppio della caparra ovvero di € 80.000,00, oltre interessi nella misura legale dalla domanda al soddisfo; ritenuto che le spese del procedimento seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo,

P.Q.M.

letto l’art. 702 ter, co. 5 e 7 c.p.c.,

- condanna Centro Cantieri s.r.l. alla restituzione, in favore di *Parte_1* di € 80.000,00, oltre interessi nella misura legale dalla domanda al soddisfo;
- condanna Centro Cantieri s.r.l. al pagamento, in favore di *Parte_1* delle spese di giudizio che si liquidano in complessivi € 8.839,00, di cui € 2.552,00 per la fase di studio, € 1.628,00 per la fase introduttiva, € 4.253,00 per la fase decisionale ed € 406,00 per esborsi, oltre rimborso spese forfetarie nella misura del 15% ex art. 2 D.M. n. 55/14 ed IVA e CPA come per legge, da distrarre in favore del procuratore antistatario.

Si comunichi.

Roma, 24/7/2026

Il Giudice Designato

Dott.ssa Caterina Bordo