



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di AVELLINO**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Aureliana Di Matteo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3437/2014** promossa da:

**IRPINIA BUILDING SRL IN LIQUIDAZIONE**, c.f. 01348930619, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Bruno Meoli (C.F. MLEBRN66M23A509M) e dall'avv. Luca Iandolo (C.F. NDLLCU69P02A509Z), con essi elettivamente domiciliata in Avellino alla via Maffei 10

**ATTORE**

contro

**V.S. S.r.l.**, c.f. 01435700628, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Ugo Campese, (C.F.CMPGUO58L29A783G) con esso elettivamente domiciliata in Avellino al Corso Vittorio Emanuele 18 presso lo studio dell'avv. Coppola Roberto - pec [studiocampese@legalmail.it](mailto:studiocampese@legalmail.it)

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione ritualmente notificato, la IRPINIA BUILDING SRL IN LIQUIDAZIONE ha convenuto in giudizio la V.S. s.r.l. per sentire dichiarare risolto il contratto rogato a ministero del notaio dott. Pellegrino D'Amore di Avellino del giorno 15.12.2006, rep. 212621, racc. 34732, trascritto nei RR.II. di Avellino in data 24.12.2010 ai nn.ri 17756 reg. part. e 23420 reg. gen. per inadempimento del pagamento della somma di € 600.000,00 oltre IVA quale restante parte del prezzo ivi pattuito per il trasferimento dell'immobile. L'attore ha rilevato che nel contratto le parti convenivano il pagamento immediato e in unica soluzione, ad esibizione dell'assenso alla cancellazione del sequestro conservativo trascritto sul bene compravenduto in data 4.5.2010 ai nn.ri 8392/6016, in favore di Claudio Tarantino e a garanzia di pretese ragioni creditorie dallo stesso avanzate nei confronti della soc. Irpinia Building srl.

Chiedeva dunque disporsi la risoluzione del contratto, con trascrizione della sentenza e risarcimento del danno, vinte le spese con attribuzione.

Si costituiva ritualmente la parte convenuta, chiedendo di rigettare la domanda proposta dalla Irpinia Building S.r.l. in liquidazione perché infondata in fatto ed in diritto, deducendo che la cancellazione del sequestro e del conseguente e successivo pignoramento veniva effettuata soltanto dopo tre anni dalla scadenza del termine contrattualmente previsto.

In via riconvenzionale la parte convenuta chiedeva di dichiarare risolto il contratto di compravendita per esclusivo inadempimento della Irpinia Building S.r.l. e, per l'effetto, condannarla alla restituzione dell'importo di euro 200.000,00 (duecentomila/00) oltre iva, versati dalla V.S. S.r.l. a mezzo assegno circolare, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla data di pagamento, oltre al risarcimento di tutti i danni, subiti e subendi, patrimoniali e non, da liquidarsi anche in via equitativa, vinte le spese.

Nelle memorie istruttorie l'attrice replicava alla domanda riconvenzionale che in nessun caso la V.S. srl potrebbe ottenere la risoluzione del contratto, avendo tollerato il ritardo della Irpinia Building e, non avendola mai costituita in mora, senza rilevare e configurare l'asserito inadempimento della stessa, in ordine all'obbligo in questione.

Istruita la causa a mezzo dell'acquisizione della documentazione prodotta in atti e mediante consulenza tecnica disposta d'ufficio dal precedente giudice (la scrivente è subentrata nella trattazione della lite a novembre 2019), all'udienza dell'8 luglio 2020 le parti hanno precisato le proprie conclusioni e la causa è stata introitata a sentenza con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

\*\*\*

Occorre, nel merito, richiamare i criteri regolatori ai quali deve attenersi il giudice del merito nel giudicare la fattispecie caratterizzata, secondo quanto prospettato dalle parti, da contrapposti e reciproci inadempimenti ai fini della decisione sulla risoluzione del contratto in lite, e che possono essere riassunti nei termini che sin andranno ad esporre.

Poiché la "non scarsa" importanza dell'inadempimento è elemento attinente al fondamento della domanda di risoluzione, il giudice è tenuto a verificare, anche officiosamente, ma sempre sulla base delle contrapposte deduzioni delle parti e delle risultanze degli atti, se e quale tra i contrapposti asseriti inadempimenti si presenti caratterizzato dalla connotazione di importanza che giustifichi, alla stregua della considerazione dell'interesse dell'altra parte, la richiesta di risoluzione, e a dare ragione dell'esito di tale valutazione con adeguata motivazione.

La valutazione della gravità dell'inadempimento esige di essere effettuata con riferimento al momento del verificarsi dell'alterazione dell'equilibrio del rapporto sinallagmatico.

Per valutare la rilevanza dei reciproci inadempimenti, occorre esaminare il comportamento tenuto da ciascuna delle parti anche indipendentemente dalla collocazione cronologica dei singoli fatti, ferma la necessità di risolvere il contratto.

Invero, si è affermato che *Nei contratti con prestazioni corrispettive non è consentito al giudice del merito, in caso di inadempienze reciproche, di pronunciare la risoluzione, ai sensi dell'art. 1453 c.c., o di ritenere la legittimità del rifiuto di adempiere, a norma dell'art. 1460 c.c., in favore di entrambe le parti, in quanto la valutazione della colpa dell'inadempimento ha carattere unitario, dovendo lo stesso addebitarsi esclusivamente a quel contraente che, con il proprio comportamento prevalente, abbia alterato il nesso di interdipendenza che lega le obbligazioni assunte mediante il contratto e perciò dato causa al giustificato inadempimento dell'altra parte* (Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 3455 del 12/02/2020). È stato precisato altresì che quando i contraenti richiedano reciprocamente la risoluzione del contratto, ciascuno attribuendo all'altro la condotta inadempiente, il giudice deve comunque dichiarare la risoluzione dello stesso, atteso che le due contrapposte manifestazioni di volontà, pur estranee ad un mutuo consenso negoziale risolutorio, sono tuttavia, in considerazione delle premesse contrastanti, dirette all'identico scopo dello scioglimento del rapporto negoziale (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n.

19706 del 21/09/2020).

Infine, *“l'importanza dell'inadempimento deve essere valutata tenendo conto dell'economia generale del contratto e degli interessi sostanziali che le parti aspirano a vedere soddisfatti con l'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali secondo le modalità previste, con criterio idoneo a realizzare la coordinazione tra l'elemento oggettivo (la condotta) e l'elemento soggettivo (le finalità concretamente perseguite), nel cui ambito l'inadempimento assume rilevanza, al di là di una valutazione strettamente economica, quale causa di turbamento della prevista corresponsività, anche sotto il profilo del venir meno della fiducia nell'ulteriore corretta esecuzione”* (vedi in motivazione Cass. 1997, n. 2799 cit.).

Perciò il giudice, nel valutare la fondatezza della domanda di risoluzione per inadempimento, deve tener conto delle contrapposte deduzioni delle parti e, quindi, sia di quanto dedotto dall'attore a fondamento della propria domanda di risoluzione sia delle difese con cui la parte contro la quale la domanda viene proposta opponga a sua volta l'inadempienza dell'altra parte.

Infine, l'importanza dell'inadempimento deve essere valutata attraverso la valutazione degli elementi suscettibili di incidere in maniera rilevante sull'equilibrio del contratto, tenendo conto dell'economia generale del contratto e degli interessi sostanziali che entrambe le parti aspirano a vedere soddisfatti con l'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali, al di là di una valutazione strettamente economica degli addebiti, che rimane comunque circostanza da considerare poiché di certo caratterizza quello che può essere inteso quale interesse di ciascuna delle parti all'adempimento che, laddove gravemente insoddisfatto, giustifica la risoluzione del contratto.

Tanto premesso, in applicazione dei suesposti principi, occorre prendere le mosse dai seguenti (non controversi e documentati) dati di fatto: agli atti è prodotto il menzionato contratto di compravendita, il quale prevedeva che il pagamento del prezzo doveva avvenire in due soluzioni: la somma di euro 200.000,00 veniva versata all'atto della sottoscrizione del contratto, mediante assegno circolare; la rimanente somma di euro 600.000,00 sarebbe dovuta essere pagata *“in un'unica soluzione e senza restituzione di interessi, ad esibizione della cancellazione della trascrizione del sequestro conservativo”*; il contratto prevedeva altresì che *“le parti riconoscono che l'immobile è gravato da sequestro conservativo trascritto il 4.5.2010 ai nn. 8392/6016, in favore di Tarantino Claudio, con obbligo della società venditrice alla cancellazione, a sue cura e spese, entro un anno da oggi”*.

È chiaramente desumibile dalle difese delle parti che il prezzo residuo di euro 600.000,00 non è stato pagato e che, invece, la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli è incontestatamente avvenuta, se pur con ritardo rispetto al termine pattuito, il 1 aprile 2014 (come affermato nella comparsa di costituzione e risposta dalla difesa della V.S. s.r.l.).

Non vi è, pertanto, necessità di valutare quale sia l'inadempimento connotato da maggiore gravità nell'economia del contratto, atteso che l'attore principale non risulta inadempiente rispetto alla sua prestazione, avendola eseguita con l'avvenuta cancellazione dei pignoramenti, se pure in ritardo rispetto al termine pattuito.

Invero, se il pagamento del prezzo è un elemento essenziale del contratto di compravendita, non può negarsi che nella specie tale adempimento è previsto in stretta relazione di un ulteriore e preesistente adempimento a carico del venditore, da compiersi entro un termine determinato.

Si vuol dire che l'aver subordinato il versamento di  $\frac{3}{4}$  del prezzo alla cancellazione delle predette

trascrizioni, nonostante l'immediato trasferimento del possesso, è chiaro indice dell'importanza dell'adempimento dell'obbligazione del venditore di trasferire l'immobile privo da pesi, obbligazione che è stata tardivamente adempiuta.

Si impone a questo punto di verificare se il termine per cancellare le trascrizioni pregiudizievoli sia da considerarsi quale termine essenziale, cioè se la sua violazione possa ritenersi in sé causa di risoluzione di diritto del contratto, pur non essendo tale la domanda proposta dal convenuto, che ha invece chiesto l'accertamento dell'inadempimento della Irpiniabuilding in liquidazione.

La giurisprudenza di legittimità sul punto ha chiarito che l'accertamento dell'essenzialità del termine per l'adempimento, ex art. 1457 c.c., costituisce un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito - la cui valutazione è insindacabile in sede di legittimità, se sorretta da una motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici - da condurre, oltre che alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti (quale, ad esempio, "entro e non oltre"), tenendo soprattutto conto della natura e dell'oggetto del contratto (Cass. Sez. 6 2, Ordinanza n. 10353 del 01/06/2020); deve cioè emergere inequivocabilmente, alla stregua dell'oggetto del negozio o di specifiche indicazioni delle parti, che queste abbiano inteso considerare perduta, decorso quel lasso di tempo, l'utilità prefissatasi; *"in ogni caso, la previsione di un termine essenziale per l'adempimento del contratto, essendo posta nell'interesse di uno o di entrambi i contraenti, non preclude alla parte interessata di rinunciare, seppur tacitamente, ad avvalersene, anche dopo la scadenza del termine, in particolare accettando un adempimento tardivo"* (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 32238 del 10/12/2019).

Ebbene, dal dato testuale della clausola contrattuale, il termine annuale è meramente enunciato, senza che sia prevista espressamente l'essenzialità del termine.

Inoltre non può sottacersi che l'acquirente abbia utilizzato l'immobile incontestatamente dal 2010 e che ne abbia percepito i canoni almeno a far data dal febbraio 2011 (si veda missiva avv. Campese del 26.5.2014 in atti, nella quale la V.S. s.r.l. contesta alla Irpiniabuilding s.r.l. l'inadempimento rispetto alla omessa percezione dei canoni di affitto dalla data di acquisto, contestazione non specificamente reiterata in domanda riconvenzionale).

Non vi è insomma agli atti alcuna prova dell'essenzialità del termine, dovendosi ritenere che la convenuta in via principale abbia accettato l'adempimento tardivo, poiché soltanto successivamente alla ricevuta richiesta di risoluzione per inadempimento del pagamento del residuo prezzo ha invocato l'inadempimento della Irpiniabuilding s.r.l. Fino a tale data la V.S. s.r.l. ha continuato a godere dell'immobile e non ha dato prova di aver sollecitato l'adempimento tempestivo, né mai ha invocato la risoluzione di diritto per avvenuto decorso del termine essenziale (a tal fine rileva altresì che nella stessa comparsa di risposta chiede la sola risoluzione per inadempimento), con ciò di fatto mostrando tolleranza - se non acquiescenza - alla mancata tempestiva cancellazione della trascrizione del sequestro e del successivo pignoramento.

Da tali considerazioni deriva la fondatezza della domanda principale, con rigetto della domanda riconvenzionale.

Il contratto va dunque dichiarato risolto per il grave inadempimento della V.s. s.r.l. del pagamento del residuo prezzo come pattuito.

Si osserva che la risoluzione del contratto ha effetti restitutori, di talché l'immobile deve essere restituito alla venditrice, come richiesto dalla stessa, ed all'acquirente va restituita la somma versata

pari ad euro 200.000,00.

Trattandosi di pronuncia costitutiva con effetti retroattivi, deve disporsi infatti la restituzione di quanto versato dalla parte inadempiente e dei frutti dalla stessa percepiti.

Va altresì evidenziato che l'attore non ha chiesto la restituzione né il risarcimento da mancato godimento del bene, parametrabile al prezzo dei canoni di locazione non riscossi, avendo invece limitato espressamente la propria richiesta alla restituzione dell'immobile ed al risarcimento per riduzione del valore commerciale del bene; in difetto di una siffatta domanda, la relativa liquidazione del danno da mancato godimento andrebbe *ultra petita*.

Invero, l'obbligo restitutorio scaturente dalla pronuncia di risoluzione, pur verificandosi sul piano sostanziale "di diritto", è soggetto, sotto il profilo processuale, all'onere della domanda di parte: rientra nell'autonomia delle parti disporre degli effetti della risoluzione, spettando ad esse soltanto decidere se chiedere, o meno, la restituzione delle prestazioni rimaste senza causa (si veda in tal senso Cass. civile Sez. II, Sentenza 26/07/2016 n. 15461).

Il risarcimento del danno richiesto in citazione non può essere riconosciuto; lo stesso afferisce alla "riduzione del valore di mercato del bene", senza che l'attore nulla abbia allegato e provato a tal proposito.

Nella prima memoria ex art. 183 VI comma c.p.c. null'altro è precisato sulla richiesta risarcitoria, se non la liquidabilità in via equitativa o a mezzo di ctu, pure disposta dal precedente giudicante, che in base a valutazione pur scevre da profili di censurabilità ha riscontrato il valore di mercato pari ad euro 560.000,00 al momento della domanda.

Tali valutazioni tuttavia non hanno potuto dar conto della differenza del valore di mercato all'atto della stipula della compravendita e del valore all'atto della risoluzione, né avrebbero potuto in difetto di alcun riscontro probatorio prodotto in atti su eventuali modifiche *in peius* dello stato dei luoghi, mai nemmeno dedotte.

Né può utilizzarsi il prezzo di vendita quale parametro, posto che non è emerso dagli atti che la vendita sia stata effettuata al prezzo di mercato, ma semplicemente ad un prezzo accettato dalle parti in lite.

La relativa domanda risarcitoria va pertanto disattesa.

Quanto al prezzo pagato dalla soccombente, pari ad  $\frac{1}{4}$  del valore dichiarato nella compravendita, di questo può disporsi la restituzione, poiché vi è espressa domanda in tal senso.

Invero, la pronuncia costitutiva di risoluzione per inadempimento (art. 1458 c.c., comma 1), collegata al venir meno della causa giustificatrice delle attribuzioni patrimoniali già eseguite, comporta per ciascun contraente, indipendentemente dalle inadempienze a lui eventualmente imputabili, l'obbligo di restituire la prestazione ricevuta (cfr. Cass.2016 cit.).

Sugli interessi ed alla loro decorrenza, si precisa che l'efficacia retroattiva della risoluzione del contratto per inadempimento non comporta il maturare di interessi sulle somme versate da una parte all'altra per l'esecuzione del contratto a decorrere dalla data del versamento, ma solo a decorrere dalla domanda giudiziale e non dalla costituzione in mora (cfr. Cass. 17558/2006).

La domanda principale, in definitiva, va accolta e va dichiarata la risoluzione del contratto per l'inadempimento del convenuto in via principale, con condanna alla restituzione dell'immobile e di quanto versato dal convenuto in esecuzione del contratto.

La domanda riconvenzionale va rigettata per la rimanente parte.

Le spese, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e sono poste a carico del convenuto, essendone stato accertato l'inadempimento, quale unica causa dello scioglimento del contratto.

Diversamente le spese di ctu, separatamente liquidate, restano compensate, stante la non utilità della stessa ai fini del decidere.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. accoglie la domanda principale per quanto di ragione e, per l'effetto, dichiara risolto il contratto di compravendita notaio dott. Pellegrino D'Amore di Avellino del giorno 15.12.2006, rep. 212621, racc. 34732, trascritto nei RR.II. di Avellino in data 24.12.2010 ai nn.ri 17756 reg. part. e 23420 reg. gen., a far data dal 3.7.2014;
2. condanna la convenuta V.S. s.r.l. alla restituzione della disponibilità dell'immobile all'alienante;
3. in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, condanna la Irpiniabuilding s.r.l. al pagamento della somma di euro 200.000,00 alla convenuta, oltre interessi dal 3.7.2014 al saldo;
4. rigetta ogni altra domanda;
5. dispone la trascrizione della presente sentenza, con esonero da responsabilità in capo al Conservatore;
6. condanna altresì la V.S. S.R.L. a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 1.700,00 per esborsi, € 8.000,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali, con attribuzione.

AVELLINO, 23 novembre 2020

Il Giudice  
dott.ssa Aureliana Di Matteo