



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Viterbo, sezione civile, in persona del G.U. dott.ssa Fiorella Scarpato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 2651/2019 del R.G.A.C., avente ad oggetto VENDITA DI COSE IMMOBILI, pendente

TRA

A. C., (nato a ... e residente a ...) **E L. B.**, (nata a ... e ivi residente in ...), elettivamente domiciliati in Roma, via G. Nicotera n. 29, presso lo studio dell'avv. Nicoletta Rauseo, dalla quale sono entrambi rappresentati e difesi come da procura in calce all'atto di citazione

ATTORI

E

M. M., (nato a ... e ivi residente in ...) **G. M.**, (nata a ... e ivi residente in ...), **E D. C.** (nata a ... e ivi residente in ...), elettivamente domiciliati in Roma, via G. Maresciallo Pilsudski, n. 118, presso lo studio dell'avv. Saverio Uva, dal quale sono tutti rappresentati e difesi come da procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTI

A. N., (nato a ... e residente a ...) **E M. N.** (nato a ... e residente a ...), elettivamente domiciliati in Roma, via Archimede n. 112, presso lo studio dell'avv. Filippo Maria Magno, dal quale sono tutti



rappresentanti e difesi come da mandato in calce alla comparsa di costituzione e
risposta

CONVENUTI

MOTIVI DELLA DECISIONE

A. C. e L. B. adivano il Tribunale di Viterbo rassegnando le seguenti conclusioni:
"1) *In via principale, accertare e dichiarare la nullità, per violazione delle norme imperative in tema di prelazione agraria di cui alla Legge n.590 del 1965 e della Legge n. 817 del 1971, del contratto di compravendita Notar Gilardoni del 23.4.2019, Rep. 1634, intercorso tra i Sigg.ri C. D., M. G. e M. M. da un lato ed i Sigg.ri N. A. e N. M. dall'altro, e per l'effetto, in esecuzione dell'obbligo di concludere il contratto preliminare di cui agli atti, ai sensi dell'art. 2932 c.c., dichiarare trasferito in proprietà da C. D., M. G. e M. M. in favore di L. B. e di A. C., rispettivamente nella misura di 2/3 ed 1/3 indiviso, il fondo rustico di Ha 41.95.40, sito in ..., distinto in Catasto al Foglio ... ed al Foglio ..., dietro il prezzo di € 513.333,00, a carico della Sig.ra L. Buzi e di € 256.666,00 a carico del Sig. A. C. per un importo complessivo di € 770.000,00, prezzo che gli attori si dichiarano pronti a corrispondere. 2) Sempre in via principale, si chiede la condanna dei convenuti in solido tra loro, al risarcimento dei danni da lucro cessante per la mancata utilizzazione agricola del fondo destinato prevalentemente a nocciolo, dal 31.5.2019 sino all'effettiva consegna del bene, nella misura che verrà accertata in corso di giudizio, oltre ad € 2.625,50, a titolo di danno emergente. 3) In via subordinata, accertare l'inadempimento dei Sigg.ri C. D., M. G. e M. M. in ordine al contratto preliminare del 9.7.2018 e dichiarare il recesso dal contratto da parte degli attori, ai sensi dell'art. 1385, secondo comma, c.c., con diritto ad esigere il doppio della caparra, con conseguente condanna dei Sigg.ri C. D., M. G. e M. M., in solido tra loro, a corrispondere la somma di € 50.000,00 a favore della Sig.ra L. B. ed € 50.000,00 a favore del Sig. A.*



C., con gli interessi legali dal 9.7.2018 sino al soddisfo. 4) Con condanna dei convenuti alle spese di lite, tenendo altresì conto del rifiuto e della mancata risposta dei convenuti alla stipula della negoziazione assistita, di cui alla Legge 10.11.2014 n. 162”.

Si costituivano i sig.ri M. e C. rassegnando a loro volta le seguenti conclusioni: *“In via principale, accertare e dichiarare l’intervenuta risoluzione del contratto preliminare sottoscritto tra i sig.ri M:/C. e i sig. C:/B. per avveramento della condizione risolutiva o, in subordine, perché è stata correttamente applicata la clausola risolutiva e per l’effetto, in entrambi i casi: rigettare tutte le domande avanzate dalla parte attrice - vista la liceità del comportamento e la buona fede tenuti dai convenuti – ed al contempo confermare la validità e l’efficacia del rogito per Notar Pietro Gilardoni del 23.04.2019. - Altresì, accertare l’insussistenza dell’inadempimento dei convenuti, in virtù del rispetto dei principi di buona fede e correttezza (stante l’avvenuta pacifica risoluzione del contratto) e per l’effetto dichiarare l’inammissibilità dell’azione proposta dagli attori, concernente la restituzione del doppio della caparra e il risarcimento del danno da loro ingiustamente richiesto, non provato e non dovuto. - In via riconvenzionale, accertare il credito vantato dai sig.ri M:/C. relativo al pagamento/restituzione della metà dei proventi derivati dalla vendita dei prodotti agricoli, con riferimento al periodo temporale in cui gli attori hanno gestito il fondo di cui ai fatti di causa e per l’effetto, a seguito della compensazione e/o quantificazione delle partite dare-avere, stabilire la somma di denaro dovuta tra le parti, salvo quanto eventualmente verrà specificato nel prosieguo del giudizio. - In ogni caso con vittoria di spese di giudizio o in subordine compensare le stesse”.* Nella resistenza anche dei sig.ri M. e A. N. la causa, all’esito delle articolazioni istruttorie, stante a sua natura documentale, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e, quindi, trattenuta in decisione all’udienza del 15 giugno 2022, con concessione dei termini di cui all’art. 190 c.p.c.

La domanda proposta dai sig.ri C. e B. è fondata.

Gli attori stipulavano in data 9 luglio 2018 con i sig.ri D. C., G. M. e M. M. un preliminare avente ad oggetto l’acquisto di un fondo sito a



Gallese della estensione di 41.95.40 are, distinto in catasto al foglio ..., foglio ... per l'importo di € 769.999 euro. All'art. 4 dell'accordo si prevedeva che i sig.ri C. e B. avrebbero pagato il corrispettivo *"con il ricavato di un mutuo che la parte promissaria acquirente richiederà presso Banca di sua fiducia. La parte promittente venditrice prende altresì atto e accetta i tempi relativi al mutuo"* e al punto c) che *"I preliminari sono condizionati alla concessione dei rispettivi mutui per l'acquisto entro il 31 marzo 2019. In caso di mancata delibera di concessione di entrambi i suddetti mutui nei termini sopra indicati i presenti preliminari si risolveranno di diritto, e il raccolto di nocciole e olive sarà diviso a metà tra le parti e gli assegni versati alla parte promittente venditrice dovranno essere restituiti alle parti promissarie acquirenti entro 2 giorni lavorativi con relativo verbale di consegna, senza penali e/o richiesta di risarcimento di alcun danno"*. All'art. 6) indicavano al 31 maggio 2019 la data di stipulazione del rogito definitivo presso lo studio del notaio Laretta Casadei, ovvero altro scelto dai promissari acquirenti, e le parti pattuivano altresì che *"Il possesso del terreno coltivato a uliveto e nocciolo, con i conseguenti effetti utili ed onerosi, transiterà in capo alle Promissarie Acquirenti al momento della sottoscrizione del presente preliminare, e pertanto i raccolti delle nocciole e delle olive dell'anno 2018 saranno a favore delle parti promissarie acquirenti, salvo il buon esito della concessione del mutuo, in caso contrario sarà diviso tra le parti al 50%"*. Infine all'art. 9) si stabiliva che *"La parte promittente venditrice dichiara che il presente preliminare sarà notificato, a cura di essa parte promittente venditrice ai coltivatori confinanti al fine di esercitare il diritto di prelazione previsto dalle vigenti leggi in materia, dichiarando la parte promittente venditrice che quanto trasferito è libero da mezzadri coloni o altri lavoratori. Il presente preliminare è pertanto risolutivamente condizionato all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto"*.

A fronte di tale assetto complessivo si pone il problema della corretta qualificazione giuridica della pattuizione di cui all'art. 4, lett. c).

Sul punto non può che disattendersi la prospettazione difensiva degli attori che nella stessa individuano una clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. la quale, in



realtà, si configura soltanto nell'ipotesi di mancato adempimento ovvero di adempimento con modalità differenti da quelle stabilite, di una o più obbligazioni, esattamente individuate, da parte di uno dei contraenti e prescinde dalla gravità dell'inadempimento stesso ovvero da una valutazione delle eventuali diverse modalità rispetto a quelle pattuite.

In realtà l'art. 4 del contratto configura una condizione risolutiva avendo le parti subordinato la risoluzione del contratto preliminare ad un evento futuro e incerto, e cioè l'erogazione del mutuo in favore dei promissari acquirenti, entro il termine all'uopo indicato, stabilendo, in caso di mancato avveramento, la sola restituzione della somma versata dai sig.ri C. e B. a titolo di caparra e la distribuzione al 50% dei frutti ricavati dagli attori immessi nel possesso del fondo sin dalla conclusione del preliminare e da tale data autorizzati alla coltivazione. Proprio in ragione sia di tali effetti anticipati in punto di possesso che di quelli discendenti dal mancato avveramento della condizione se ne può affermare la natura risolutiva e non sospensiva.

La condizione può essere apposta al contratto nell'interesse di entrambe le parti ovvero di una di esse e l'unilateralità non deve necessariamente risultare da una apposita clausola, potendosi desumere anche dalla interpretazione del contratto, laddove vi siano una serie di elementi che complessivamente inducano a ritenere che l'altra parte non abbia alcun interesse (Cfr. Cass. n. 19146/204), emergendo per implicito come corollario indefettibile dello scopo che le parti sino prefisse, fermo restando che nel dubbio la stessa si presume apposta nell'interesse di entrambe le parti (Cfr. Cass. 6423/2003).

Nella concreta fattispecie nell'erogazione o meno del mutuo in favore dei promissari acquirenti non si ravvede alcun interesse dei promittenti venditori i quali in realtà sono indifferenti rispetto alla fonte e/o alle modalità con le quali la controparte reperisca la provvista necessaria all'acquisto. E sotto tale profilo che i sig.ri M.-C. non avessero interesse emerge, innanzitutto, dalla circostanza che le parti non hanno previsto altri pagamenti anticipati nel periodo intercorrente tra la data di erogazione del mutuo e quella fissata per la stipulazione del definitivo, momento nel quale i sig.ri C. e B. avrebbero dovuto versare



il cospicuo importo di oltre € 700.000; in secondo luogo, dalla previsione al punto a) articolo 4 che *“la parte promittente venditrice prende atto e accetta i tempi relativi al mutuo, accettando anche la possibilità che l'erogazione della somma avvenga solo dopo il consolidamento dell'ipoteca a garanzia di ogni mutuo stesso e che, contestualmente alla vendita, in luogo del pagamento contestuale, sia rilasciato alla Banca un mandato irrevocabile a favore della parte promittente venditrice per il pagamento del saldo”*.

Se allora quella di cui all'art.4, lett. c) è una condizione unilaterale pattuita nell'esclusivo interesse degli acquirenti, soltanto a questi ultimi spetta la facoltà di rinunciarvi sia prima, sia dopo l'avveramento o il non avveramento di essa, senza che la controparte possa esprimere in proposito alcuna volontà (Cfr. Cass. n. 5692/2012).

Ne consegue che pur non avendo i sig.ri C. e B. ottenuto il mutuo entro il termine del 31 marzo 2019, avendo espresso la volontà comunque di stipulare il definitivo, come emerge dalla raccomandata del 10 aprile 2019 inviata dal loro legale, rimasta senza riscontro e seguita dalla missiva del 15 aprile 2019, la condotta dei sig.ri M.-C. che in data 23 aprile 2019 vendevano il fondo ai sig.ri Nardoni non può che considerarsi gravemente inadempiente, a fronte della scadenza del termine per la stipulazione del definitivo al 31 maggio 2019.

Ma anche laddove si volesse affermare che la clausola di cui all'art. 4, lett. c) fosse una condizione apposta nell'interesse di entrambe le parti troverebbe in ogni caso applicazione la finzione di avveramento di cui all'art. 1359 c.c.

Il contratto era infatti condizionato non solo all'erogazione del mutuo in favore degli acquirenti bensì, come previsto all'art. 9, anche all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto, che prevedeva l'obbligo in capo ai promittenti venditori di notificare a tal fine il contratto ai confinanti.

A fronte di un preliminare stipulato il 9 luglio 2018 e condizionato alla concessione del mutuo entro il 31 marzo 2019, i promittenti venditori soltanto nel mese di novembre 2018 effettuavano la *denuntiatio* trasmettendo il contratto il 23 novembre 2018 alla Azienda Agricola ... e il 22 novembre 2018 ai sig.ri N. L., N. M. e N. A..



Entrambi i confinanti esercitavano il diritto di prelazione rispettivamente in data 21 e 14 dicembre 2018 e a quel punto cominciava una serrata corrispondenza tra i legali di tutte le parti in quanto i sig.ri C. e B. affermavano l'insussistenza di tale diritto in capo ai confinanti che viceversa rivendicavano il possesso dei relativi requisiti.

Con la prima missiva datata 8 febbraio 2019 il professionista, in un primo momento incaricato dagli attori, chiedeva alla Azienda Agricola ..., inviando la lettera anche ai promittenti venditori, *"di voler rendere esplicita la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi per il riconoscimento del vostro diritto. In mancanza di tali requisiti, infatti, i miei clienti intendono dare corso al contratto preliminare e acquistare il detto fondo. Si rimane in attesa di comunicazione nel termine di 15 giorni dal ricevimento della presente"*.

Soltanto con lettera datata 5 marzo 2019 il legale incaricato dai sig.ri M.-C. sollecitava l'Azienda Agricola ... e i sig.ri N. ad inviare *"la documentazione comprovante il vostro diritto di prelazione"* evidenziando *"che, nei prossimi giorni, verrà a scadere il termine normativamente previsto per la stipula dell'atto di compravendita, a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione"*.

Il 7 marzo 2019 l'avv. Magno per conto dei sig.ri N.e della sig.ra U. rispondeva al sollecito inviando alcuni documenti, confermando la volontà di acquisto e rappresentando che *"Quanto alla data della stipula, vale quanto risulta dal preliminare. Nel preliminare è prevista come data ultima per il rogito il 19/5/2019, ma, a rigore, poiché il preliminare è stato stipulato il 9/7/2018 dovrebbe essere consentito un uguale intervallo di tempo per la stipula dell'atto con i prelatari. Tuttavia si precisa e si dichiara che la volontà dei N. e della U. è di arrivare quanto prima al rogito, per cui si tratta solo di scegliere il notaio e di accordarsi sulla data, salvo la stipula di preliminare con versamento della prestabilita caparra di 50.000 euro"*.

L'avv. Uva per conto dei sig.ri M. e C. soltanto in data 21 marzo 2019, e pertanto a distanza di ben 16 giorni dalla missiva del 5 marzo e di oltre un mese da quella di febbraio, rispondeva alla lettera del difensore dei promissari acquirenti inviando i *"documenti ricevuti dalle parti interessate e relativi alla pratica. [...] Visti i*



tempi contingenti per risolvere la questione, aspetto una Sua risposta e valutazione, possibilmente nelle prossime quarantotto ore, relativamente alla sussistenza o meno dei diritti di prelazione vantati e sull'eventuale necessità per i N. e/o per la ... S.as. di produrre ulteriore documentazione attestante i requisiti soggetti e/o oggettivi. Sarà mia premura informare prontamente l'Avvocato dei prelatari". A tale nota seguiva quella del 25 marzo 2019 con la quale l'avv. Rauso, per conto dei sig.ri C. e B., nel contestare la sussistenza dei requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione sia da parte dei sig.ri N. che della Azienda Agricola ... nonché nell'evidenziare comunque l'omesso versamento del prezzo da parte degli stessi, invitava i sig.ri M. e C. *"ad addivenire alla stipula del rogito definitivo nei tempi assegnati dalle parti contraenti nel preliminare di compravendita"*.

Alla luce di tale tempistica, sebbene l'art. 9 del contratto non avesse previsto un termine per l'adempimento dell'obbligo di *denuntiatio* da parte dei promittenti venditori, non può che considerarsi non solo colposamente tardiva l'attivazione della procedura alla fine di novembre 2018, a fronte di un termine per la scadenza della concessione del mutuo fissata al 31 marzo 2019, ma altresì violativa dei canoni di correttezza e buona fede la condotta dagli stessi tenuta in tutto l'arco temporale intercorso tra la fine di novembre 2018 e la fine di marzo 2019.

L'art. 8 della l.n. 590 del 1965 nel prevedere che, nel caso di trasferimento di fondi agricoli, una serie di soggetti hanno diritto di prelazione, dispone che lo stesso deve essere esercitato entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della raccomandata e *"il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti"*.

Se da tale norma discende la conclusione della relativa procedura in un arco temporale di circa 4 mesi, l'invio della raccomandata ai confinanti soltanto alla fine di novembre 2018, con termine per la concessione del mutuo in favore degli acquirenti pattiziamente fissato al 31 marzo 2019, viola i principi di buon fede e correttezza contrattuale gravanti sui sig.ri M. e C., non essendo ragionevole esigere dagli attori, che pur nella prima decade di febbraio avevano



sollecitato tanto i venditori quanto i confinanti a dimostrare la sussistenza dei requisiti del diritto di prelazione, né che gli stessi istruissero la pratica del mutuo senza avere la certezza di poter acquistare il fondo, né che potessero ottenerlo nel brevissimo termine di una settimana.

Altresì violativa dei canoni di correttezza e buona fede è la condotta tenuta dai sig.ri M. e C. da febbraio 2019; questi ultimi non solo hanno fatto decorrere tra una comunicazione e l'altra un tempo irragionevolmente non compatibile con la data di scadenza della erogazione del mutuo, ma altresì, pur assistiti da un legale non hanno fatto alcuna valutazione circa la sussistenza o meno dei presupposti del diritto di prelazione in capo ai confinanti, conservando una condotta attendista, a discapito della controparte contrattuale, alla quale peraltro nemmeno comunicavano la decadenza da parte dei sig.ri U. e N. per omesso versamento del prezzo nel termine stabilito dalla legge.

Se allora in tale atteggiamento può ravvisarsi quella imputabilità di cui all'art. 1359 c.c., dovendosi individuare il sopravvenuto interesse contrario dei promittenti venditori nella verosimile offerta di un prezzo sostanzialmente più elevato da parte dei sig.ri N., la condizione di cui all'art. 4, lett. c) può dirsi avverata e, pertanto, del tutto illegittima l'alienazione del fondo in favore dei N. ad aprile 2019. A questo punto si pone il problema della validità della vendita del medesimo fondo effettuata dai sig.ri C. e M. in favore dei sig.ri N. in data 23 aprile 2019.

Gli acquirenti, nel costituirsi nel presente giudizio, hanno affermato di non essere titolari di alcun diritto di prelazione, pur pervicacemente sostenuto nel periodo intercorrente tra novembre 2018 e marzo 2019; in ogni caso a prescindere da tale circostanza gli stessi comunque sarebbero decaduti avendo fatto scadere il termine di cui all'art. 8 senza procedere al versamento del prezzo.

A dispetto di quanto sostenuto dai N., questi ultimi non avrebbero potuto avvalersi di un termine più lungo di quello perentorio dalla norma succitata, a nulla rilevando la previsione nel preliminare di diverse e più ampie scadenze per la conclusione del definitivo (Cfr. Cass. n. 5991/2007).



Purtuttavia il rogito notarile del 23 aprile 2019 all'art. 4 rubricato "PROVENIENZA E GARANZIE", all'ultimo capoverso, prevede testualmente che *"In particolare le parti dichiarano di essere state pienamente edotte da me Notaio di quanto disposto dall'art. 8 della Legge 26 maggio 1965, n. 590 e dall'art. 7 della Legge 14 agosto 1971, n. 817 ed al riguardo, la parte venditrice dichiara e garantisce che, all'infuori degli acquirenti, non esistono altri soggetti aventi diritto di prelazione ai sensi delle norme sopra citate e pertanto esonerano espressamente me Notaio da ogni responsabilità al riguardo"*.

Se allora con tale contratto i sig.ri N. hanno esercitato un diritto, non solo disconosciuto nel presente giudizio, ma dal quale in ogni caso erano decaduti il 22 marzo 2019 per omesso versamento del prezzo, non può che dichiararsi la nullità della alienazione per contrarietà a norme imperative; e tale nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse e quindi anche da colui che abbia stipulato un preliminare di compravendita la cui efficacia, come nella fattispecie, è condizionata proprio all'esercizio del diritto di prelazione (Cfr. Cass. n. 24530/2008).

Sebbene il promissario acquirente, non avendo un diritto di prelazione, non può esercitare l'azione di riscatto, tuttavia, può certamente chiedere, come fatto dai sig.ri C. e B. che sia dichiarata la nullità del contratto stipulato dai sig.ri M. C. e N., nonché l'esecuzione in forma specifica nei confronti dei primi (Cfr. Cass. n. 11375/2010).

Pertanto in accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c. va disposto il trasferimento in favore dei sig.ri A. C. per la quota di 2/3, e di B. L.a, per la quota di 1/3, della piena proprietà dell'immobile di cui al preliminare stipulato il 9.7.2018, con tutti i pesi, oneri e servitù attive e passive ivi indicate agli artt. 7) e 8), sia pure sospensivamente condizionato al pagamento del prezzo di € 770.000 da effettuare entro due mesi dal passaggio in giudicato della sentenza, essendo stato pattuito dalle parti il versamento contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile (Cfr. Cass. n. 22997/2018).

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate ex d.m. 55 del 2014 come in dispositivo, sulla base dello scaglione da € 520.000 ad € 1.000.000, valori medi e aumentato del 30% ex art. 6 del succitato D.M.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- A) dichiara la nullità del contratto di vendita stipulato in data 23 aprile 2019 a rogito notaio Gilardoni (rep. n. 1634, racc. n. 1125) dai sig.ri D. C.i, M. M. e G. M. e dai sig.ri A. N. e M. N.;
- B) trasferisce a C. A. e B. L., nelle quote rispettivamente di 2/3 e di 1/3, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito a ..., di circa metri quadrati 419.540, confinante con U. G. e N. G., distinto nel Catasto Terreni al foglio ..., e al foglio ..., come meglio descritti nel preliminare del 9 luglio 2018 e con tutti gli oneri, pesi e servitù di cui agli art. 7 e 8 del succitato contratto;
- C) condiziona il trasferimento suddetto al pagamento da parte dei sig.ri C. e B., solidalmente, della somma di € 770.000, da versare in favore dei sig.ri D. C., G. M. e M. M., in via solidale, entro il termine di due mesi dal passaggio in giudicato della presente sentenza;
- D) condanna i sig.ri D. C., G. M., M. M., A. N. e M. N., solidalmente, alla refusione delle spese di lite che liquida nella misura complessiva di € 31.241, di cui € 1241 per spese esenti ed € 30.000 per compensi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Viterbo il 22 gennaio 2023

Il Giudice
Fiorella Scarpato



