



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Tribunale Ordinario di Gorizia

Sezione Unica CIVILE

Il Giudice, dott.ssa Laura Di Lauro, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 785/2021 R.Gen.Aff.Cont. assegnata in decisione con ordinanza depositata il *Data_1*, con la fissazione dei termini previsti dagli artt. 190 e 281*quinquies*, co. I, c.p.c.

TRA

Parte_1 (c.f.: *C.F._1*), elett.te dom.to in *Lg_1*, alla *Indirizzo_1*, presso lo studio dell'avv. *Avvocato_1*, che lo rappresenta e difende in virtù di procura in atti;

- ATTORE

E

Controparte_1 (c.f.: *C.F._2*), elett.te dom.ta in *Luogo_2* alla *Indirizzo_2* presso lo studio dell'Avv. *Avvocato_2*, dalla quale è rappresentata e difesa in virtù di procura in atti;

- CONVENUTA

Oggetto: risoluzione del contratto preliminare di compravendita e restituzione dell'indebito.



Conclusioni: Nelle note scritte depositate il *Data_2* , il difensore di parte attrice ha chiesto, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa e rigettata ogni domanda ex adverso formulata, in via preliminare, dichiarare la nullità per indeterminatezza della domanda avversaria svolta in via subordinata sia in punto compensazione che in punto risarcimento danni; in via principale e nel merito: 1) accertato l'inadempimento della convenuta, dichiarare la risoluzione del contratto preliminare dd. *Data_3* e per l'effetto dichiarare tenuta e condannare *Controparte_1* a corrispondere a *Parte_1* , per le causali di cui in narrativa, la somma di € 36.346,45 ovvero la diversa somma ritenuta di giustizia, oltre ad interessi dal dì del dovuto al saldo; 2) rigettare le domande avversarie tutte svolte sia in via principale che in via subordinata, in quanto infondate in fatto ed in diritto; in via subordinata, condannare la convenuta, a titolo di indennizzo ex art. 2041 c.c. al pagamento in favore di *Parte_1* della somma di € 36.346,45 ovvero la diversa somma ritenuta di giustizia, oltre ad interessi dal dì del dovuto al saldo.

In via istruttoria, il difensore ha reiterato le istanze formulate nelle proprie memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. n. 2 e n. 3.

In ogni caso, con la rifusione delle spese di lite, tenuto conto, altresì, della mancata accettazione della proposta formulata dal Giudice all'udienza dell' *Data_4* .

Nelle note scritte depositate il *Data_5* , il difensore della convenuta ha chiesto, in via principale, rigettare tutte le domande di *Parte_1* perché inammissibili ed improcedibili.

In via subordinata, in sola denegata ipotesi di ritenuta ammissibilità e/o procedibilità delle domande attoree, il difensore ne ha chiesto il rigetto poiché infondate; e in particolare laddove ritenuta ammissibile e procedibile la sola domanda di risoluzione del contratto voglia, contrariis rejectis, pronunciare la risoluzione del contratto preliminare del *Data_6* in conseguenza del grave inadempimento in cui è incorso *Parte_1* nonché



condannare l'attore al risarcimento in favore di *Controparte_1* dei danni per le causali indicate in narrativa della comparsa di risposta e nella misura che emergerà in corso di causa ovvero che sarà liquidata anche in via equitativa, con interessi e rivalutazione dalla data in cui si sono verificati.

Spese di lite in ogni caso rifuse.

In via istruttoria, il difensore ha reiterato le istanze di prova testimoniale e l'istanza ex art. 213 c.p.c. di cui alla memoria ex art. 183 c. 6 n. 2 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* ha convenuto in giudizio *Controparte_1*, esponendo:

- di aver ottenuto dal Tribunale di Gorizia il decreto ingiuntivo n. 134/2014 con il quale veniva ingiunto a *Controparte_1* il pagamento del complessivo importo di € 36.346,45, oltre interessi e spese del procedimento monitorio, dovuto a titolo di restituzione delle somme versate in virtù di un contratto di mutuo, avverso il quale [...] *CP_1* aveva proposto opposizione;
- all'esito del giudizio, il Tribunale di Gorizia, con sentenza n. 74/2019, passata in giudicato, in accoglimento dell'opposizione, aveva revocato il decreto ingiuntivo, accertando che la somma di € 36.346,45 era stata versata a *Controparte_1* in esecuzione di un contratto preliminare stipulato il *Data_3*, con il quale si era obbligato ad acquistare, per sé o per persona da nominare, la quota di ½ dell'immobile sito in *Lg_1*, alla *Indirizzo_3*, di proprietà dell'odierna convenuta, al prezzo di € 75.000,00, accollandosi il pagamento della metà del mutuo contratto dalla controparte per l'acquisto del bene, per l'importo originario di lire 150.000.000 e, per l'effetto, veniva condannato a restituire quanto ricevuto dalla controparte, in virtù della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto;



- di essere venuto a conoscenza, nel mese di *Data_7*, della vendita del predetto bene immobile, da parte di *Controparte_1* a un soggetto terzo, al prezzo di € 75.000,00, avvenuta con contratto stipulato in data *Data_8*.

L'attore ha, dunque, chiesto dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare di compravendita, per inadempimento della promittente venditrice, con condanna di quest'ultima a restituire l'importo di € 36.346,45 o il diverso importo ritenuto di giustizia, versato in esecuzione del suddetto contratto. In via subordinata, l'attore ha chiesto la condanna di [...] *CP_1* al pagamento del predetto importo a titolo di indennizzo, ai sensi dell'art. 2041 c.c.

Si è costituita nel presente giudizio *Controparte_1*, la quale, in via preliminare, ha eccepito, da un lato, la formazione del giudicato sulla domanda attorea e, dall'altro, l'inammissibilità della domanda di ingiustificato arricchimento per insussistenza del requisito della sussidiarietà. Nel merito, la convenuta ha chiesto il rigetto delle avverse domande, contestando l'inadempimento allegato dall'attore, in considerazione della possibilità per quest'ultimo di dare esecuzione al contratto preliminare in qualsiasi momento, in virtù della procura a vendere, anche a sé stesso, rilasciata a *Parte_1* contestualmente alla stipula del contratto preliminare.

In via subordinata, *Controparte_1* ha chiesto dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare per l'inadempimento dell'attore e la condanna di quest'ultimo al risarcimento del danno, costituito dai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, dalle spese condominiali e dalle tasse versate quale titolare del diritto di proprietà del predetto bene, con compensazione di quanto eventualmente dovuto in caso di accoglimento dell'avversa domanda restitutoria.

Tanto premesso, vanno innanzitutto rigettate le istanze istruttorie reiterate dalle parti nelle note scritte depositate in sostituzione dell'udienza di



precisazione delle conclusioni, con conferma dell'ordinanza del *Data_9* , alla cui motivazione integralmente si rinvia.

Va, inoltre, dichiarata la procedibilità della domanda attorea, essendo stato esperito il tentativo di mediazione, conclusosi con esito negativo per la mancata partecipazione della convenuta.

Ed invero, anche a voler ritenere che, nella comparsa di costituzione e risposta, la convenuta abbia ritualmente eccepito il mancato esperimento della negoziazione assistita, la mediazione obbligatoria deve ritenersi utilmente effettuata anche nel caso in cui è previsto il diverso procedimento della negoziazione assistita, in quanto la prima, comportando la presenza di un terzo imparziale, quale il mediatore, offre maggiori garanzie rispetto alla negoziazione assistita, in cui l'analogo ruolo è svolto dai difensori delle parti (in tal senso, cfr. Tribunale Roma sez. XVII, *Data_10* , n.11431, condiviso dalla Corte d'Appello di Roma nella sentenza n. 7272/2023; Tribunale di Roma, sentenza n. 8144 del *Data_11*). Del resto, la funzione degli strumenti di A.D.R. non è quella di introdurre nuove ipotesi di improcedibilità della domanda ma consentire alle parti, in ottica deflattiva, di ricercare una soluzione conciliativa in una sede diversa da quella contenziosa.

Si consideri, infine, che anche nel corso del presente giudizio è stata tentata la conciliazione delle parti con la formulazione di una proposta ex art. 185 bis c.p.c., non accettata dall'odierna convenuta (v. note scritte depositate il *Data_12* in sostituzione dell'udienza del *Data_13*).

Quanto poi all'inesistenza della notifica della comunicazione da parte dell'Organismo di Mediazione, lamentata dalla convenuta, la doglianza è del tutto generica, oltre che infondata, atteso che il mediatore ha dato atto della sua rituale convocazione al primo incontro tenutosi in data *Data_14* (v. doc. 15 fascicolo parte attrice), dovendo ritenersi tardive le ulteriori difese svolte, sul punto, per la prima volta nella comparsa conclusionale.

In ordine all'eccezione di giudicato sollevata dalla convenuta, occorre evidenziare che, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, *Pt_1*



Pt_1 aveva chiesto, ove la causa giustificativa dei versamenti in favore di *Controparte_1* fosse stata individuata nel contratto preliminare del *Data_3*, la pronuncia della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., dichiarata inammissibile dal Tribunale, richiamando i principi espressi dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 26782/2016 sui limiti di ammissibilità della *reconventio reconventionis* nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

Posto, dunque, che, nell'ambito del giudizio recante R.G. 690/2014, l'attore aveva agito per ottenere la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., va rigettata l'eccezione di giudicato sollevata dalla convenuta, stante la diversità tra le due domande.

Non possono, infatti, condividersi i motivi posti dalla convenuta a fondamento dell'eccezione di giudicato, secondo cui l'odierno attore aveva già chiesto, nel corso del precedente giudizio, la restituzione delle somme versate a *Controparte_1*.

Si rileva, infatti, che l'attore ha inteso agire, nella presente sede, per la prima volta, per la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento della promittente venditrice, cui conseguono, ex art. 1458 c.c., obblighi restitutori in caso di accoglimento della domanda, stante il venir meno della causa giustificativa delle attribuzioni patrimoniali. Né può ritenersi che, nell'ambito del precedente giudizio di opposizione, *Parte_1* abbia erroneamente qualificato la ragione della sua pretesa, avendo all'epoca quest'ultimo posto a fondamento della domanda di restituzione un titolo diverso (contratto di mutuo), contestato dalla controparte in sede di opposizione a decreto ingiuntivo.

Non risulta, infine, pertinente, al caso di specie, il richiamo ai principi espressi dalla Corte di cassazione, nella sentenza n. 3702/2018, in quanto, dalla motivazione della sentenza emerge che nell'ambito di un diverso giudizio, con sentenza passata in giudicato, il contratto era stato ritenuto valido a seguito del rigetto della domanda volta ad ottenere la risoluzione



parziale del contratto, atteso che “l’ordinamento contempla la risoluzione dell’intero contratto” e non di singole parti.

Nel merito, per comprendere la vicenda, occorre evidenziare che, come emerge dalla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 74/2019, le odierne parti, al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, “intrattenevano una relazione sentimentale e successivamente contraevano matrimonio; in data *Data_15* comparivano avanti al Presidente del Tribunale di Gorizia, il quale li autorizzava a vivere separati, adottando i provvedimenti ex art. 708 c.p.c.” (v. pag. 5 della sentenza).

Ciò posto, si rileva che, a fronte di reciproci inadempimenti alle rispettive obbligazioni, il giudice deve verificare quale dei due inadempimenti commessi dall’una nei confronti dell’altra sia il più grave.

Nel caso di specie, il Tribunale ritiene più grave l’inadempimento della odierna convenuta, in considerazione della vendita a terzi dell’immobile oggetto di causa.

Ed invero, con riferimento all’inadempimento allegato da *Controparte_1* sebbene non sia contestato che *Parte_1*, sino alla proposizione della domanda ex art. 2932 c.c. nell’ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, protrattosi dal mese di *Data_16* sino all’ *Data_17* (data di deposito della sentenza), non abbia assunto alcuna iniziativa per addivenire alla stipula del definitivo, occorre considerare, nel caso di specie, da un lato, che non era stato pattuito alcun termine per la stipula del contratto definitivo e, dall’altro, che *Parte_1* era stato immediatamente immesso nel possesso anticipato della quota dell’immobile, oggetto del preliminare (v. art. 4 del preliminare). Un tanto si spiega in ragione del rapporto sentimentale che legava al tempo le odierne parti, con il versamento, da parte dell’attore, della metà di n. 160 rate del mutuo su complessive 180, sino all’inizio del 2013, periodo al quale risale la crisi del matrimonio (v. doc. 2 fascicolo parte attrice).



Definito il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, con sentenza dell' *Data_17* , dopo sei mesi e precisamente in data *Data_8* la convenuta ha venduto l'immobile.

Sotto un diverso profilo, si rileva, in ogni caso, che la convenuta non ha sufficientemente allegato il danno asseritamente subito, costituito dagli oneri condominiali, dalle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile nonché dalle somme versate a titolo di tasse derivanti dal diritto di proprietà, in data successiva alla fine del matrimonio con l'attore. Ritenuto, infatti, che non possano essere considerate, quali voci di danno risarcibile, le somme versate a titolo di tasse derivanti dal diritto di proprietà e le spese per gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile, *CP_1* [...] non ha precisato gli interventi di manutenzione straordinaria asseritamente eseguiti e i relativi costi, né ha allegato l'eccessività delle somme versate quali oneri condominiali, dovendo, sul punto, ritenersi tardive le ulteriori difese contenute nella memoria ex art. 183 c. 6 n. 2 c.p.c. e nella comparsa conclusionale, in assenza di precisazioni della domanda, contenute nella memoria ex art. 183 c. 6 n. 1 c.p.c. e in considerazione del contenuto della memoria ex art. 183 c. 6 n. 1 c.p.c. di parte attrice.

Da ultimo, si osserva, peraltro, che *Controparte_1* ha ricevuto il prezzo di vendita dell'immobile di € 75.000,00, e dunque superiore a quello di acquisto, risultante dal contratto di compravendita del *Data_3* , pari a lire 120.000.000.

Alla luce delle considerazioni che precedono, le domande riconvenzionali di parte convenuta vanno integralmente rigettate, in quanto infondate, e, in accoglimento della domanda attorea, il contratto preliminare di compravendita stipulato in data *Data_3* va dichiarato risolto per inadempimento di *Controparte_1* la quale, per l'effetto, va condannata alla restituzione, in favore di *Parte_1* dell'importo di € 36.346,45, oltre interessi, al tasso legale, dalla data della domanda al saldo.



Ogni ulteriore questione pur prospettata dalle parti deve ritenersi assorbita nella motivazione di cui sopra.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, in applicazione dei criteri di cui al D.M. 55/2014, come modificato dal D.M. 147/2022, come da dispositivo, secondo i parametri medi dello scaglione compreso tra € 26.001,00 ed € 52.000,00.

P.Q.M.

Il Tribunale di Gorizia, Sezione Unica civile, in composizione monocratica, disattesa ogni altra domanda, istanza ed eccezione, così provvede:

- 1) dichiara risolto per inadempimento di *Controparte_1* il contratto preliminare stipulato con *Parte_1* in data *Data_3* ;
- 2) condanna *Controparte_1* alla restituzione, in favore di *Pt_1* [...], dell'importo di € 36.346,45, oltre interessi, al tasso legale, dalla data della domanda al saldo;
- 3) condanna *Controparte_1* al pagamento delle spese di lite in favore di *Parte_1* , liquidate in € 558,23 per spese ed € 7.616,00 per compensi, oltre IVA, se dovuta, CPA e spese generali al 15%.

Così deciso in Gorizia, il *Data_18* .

Il Giudice
(dott. Laura Di Lauro)