

N. R.G. [REDACTED]



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di RAVENNA**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. [REDACTED]  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv.  
GAMBERINI ALBERTO e dell'avv. AMADEI ELENA (MDALNE73L45H199F)  
Indirizzo Telematico; , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.  
GAMBERINI ALBERTO

**ATTORE**

contro

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
e dell'avv. , elettivamente domiciliato in [REDACTED]  
RIMINI presso il difensore avv. [REDACTED]

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED] e dell'avv. , elettivamente domiciliato in [REDACTED]  
47921 RIMINI presso il difensore avv. [REDACTED]

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
e dell'avv. , elettivamente domiciliato in [REDACTED]  
RIMINI presso il difensore avv. [REDACTED]

**CONVENUTI**

**CONCLUSIONI**

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

## MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████ conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Ravenna, ██████████  
██████████ e, premesso che in data 24.12.2007 lo stesso quale  
promissario acquirente aveva stipulato con i convenuti, quali promissari venditori, un  
contratto preliminare di vendita avente ad oggetto l'immobile sito in Cervia via ██████████  
per il prezzo di € 800.000,00, affermava che tale contratto era stato sottoposto a due  
condizioni sospensive (a) “il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere approvato  
dall'Amministrazione Comunale di Cervia entro il 31.12.2015”; b) “la edificabilità sul  
terreno oggetto della presente scrittura dovrà essere non inferiore a 1,50 metri cubi per  
metro quadrato”) e nello stesso veniva previsto che se alla data del 31.12.2015 dette  
condizioni non si fossero avverate era consentito alla sola parte promissaria acquirente  
risolvere il contratto lasciando trattenere ai promittenti venditori la caparra di €  
150.000,00.

Adduceva l'attore che contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare lo  
stesso aveva versato ai promittenti venditori caparra confirmatoria di € 150.000,00.

Affermava l'attore che con scrittura del 22.11.2010 i convenuti si erano obbligati a  
riconoscergli il costo degli interessi bancari passivi per la somma di € 150.000,00 con  
tasso fisso del 6% annuo a decorrere dalla data del 24.12.2007 sino alla data del rogito  
notarile.

Aggiungeva l'attore che in data 11.05.2012 le parti sottoscrivevano scrittura con cui  
prevedevano la facoltà per il ██████████ di esercitare entro il 31.12.2014 il diritto alla  
risoluzione del preliminare alternativamente al diritto di perfezionare il definitivo.

Affermava il ██████████ come alla data del 24.12.2014, non essendosi ancora verificate le  
condizioni sospensive previste dal preliminare le parti stipulavano ulteriore scrittura con  
cui i convenuti si impegnavano a provvedere a propria cura e spese a tutto quanto  
necessario al fine di ottenere entro il 31.12.2016 l'adozione da parte del Comune di  
Cervia del Piano Urbanistico Attuativo avente ad oggetto l'immobile di cui al

preliminare con previsione che la edificabilità sul terreno oggetto di causa avrebbe dovuto essere non inferiore a 1,5 metri cubi per metro quadrato di superficie nonché la stipulazione della Convenzione con il Comune di Cervia relativamente al Piano Urbanistico Attuativo avente ad oggetto l'immobile di cui al preliminare.

Adduceva l'attore che nella scrittura del 24.12.2014 le parti stabilivano che se al 31.12.2016 non fosse ancora intervenuta la sottoscrizione della Convenzione tra il Comune di Cervia ed i promittenti venditori veniva concessa al [REDACTED] la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto preliminare con obbligo da parte dei convenuti di restituirgli la somma di € 150.000,00.

Affermava il [REDACTED] che non essendosi verificata la condizione prevista lo stesso aveva esercitato la facoltà di risoluzione del preliminare ed aveva richiesto la restituzione della somma di € 150.000,00 con missiva del 16.01.2017.

Rilevava parte attrice che nonostante i ripetuti solleciti di pagamento i promittenti venditori non avevano provveduto al pagamento di quanto dovuto.

Contestava l'attore in primo luogo la nullità dei contratti stipulati tra le parti per indeterminatezza dell'oggetto per essere l'esistenza stessa dell'obbligo a contrarre subordinato ab origine ad un evento futuro ed incerto ovvero all'approvazione di uno strumento urbanistico idoneo a consentire lo sfruttamento economico del bene nei termini pattuiti tra le parti.

Osservava l'attore come il contratto preliminare fosse sottoposto quindi ad una condizione sospensiva dal contenuto indeterminato che comportava la nullità stessa del contratto con diritto alla restituzione della somma indebitamente versata.

Eccepiva in via subordinata il [REDACTED] la sopravvenuta risoluzione o inefficacia del contratto preliminare per mancato avveramento della prevista condizione sospensiva.

Rilevava in ulteriore subordine la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento degli obblighi assunti ex art. 1358 cc da parte dei promittenti venditori non avendo gli stessi ottemperato all'obbligo di compiere tutte le attività necessarie

affinchè l'Amministrazione fosse posta nella condizione di provvedere positivamente all'adozione del previsto strumento urbanistico.

Chiedeva l'attore pertanto la restituzione della somma versata a titolo di caparra maggiorata degli interessi legali a far data dal 24.12.2007 al saldo e dal maggior danno da svalutazione monetaria.

In via subordinata alternativa l'attore esercitava il diritto di recesso ex art. 1385 comma 2 cc stante il grave inadempimento di controparte chiedendo il pagamento del doppio della caparra già versata pari alla somma di € 300.000,00.

Si costituivano in giudizio [REDACTED] e contestavano tutto quanto ex adverso dedotto.

Affermavano i convenuti come le due condizioni previste nel contratto datato 24.12.14 non riguardassero il lotto edificabile oggetto del preliminare ma altro comparto di proprietà [REDACTED] e come tutte le condizioni alla data del 31.12.16 fossero superate.

Rilevavano quindi i convenuti l'inadempimento del [REDACTED] alla data dagli stessi fissata per il rogito notarile in data 21.02.17.

Chiedevano i convenuti la risoluzione del contratto datato 24.12.2014 per inadempimento del [REDACTED] e la condanna dello stesso al risarcimento dei danni subiti dai venditori che a causa del mancato incasso di € 650.000,00 non avevano potuto impedire azioni da parte di terzi.

La causa veniva istruita mediante CTU e trattenuta in decisione dal Giudice all'udienza dell'1.02.2023.

La controversia in esame trae origine da un contratto preliminare stipulato in data 24.12.2007 con cui i promittenti venditori, [REDACTED] si erano impegnati ad alienare al promissario venditore, [REDACTED], l'immobile sito in Cervia [REDACTED] piano terra, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 41, particella 569, cat. C/2, rendita catastale € 148,74 garantendo relativamente al terreno su cui insisteva l'immobile che l'edificabilità avrebbe dovuto essere di metri

cubi 2,3 per metro quadrato e la metratura del terreno non inferiore a mq.700 (doc. 1 fasc. attoreo).

Il contratto preliminare era sottoposto all'art. 7 a due condizioni sospensive.

L'art. 7 statuiva: "La presente scrittura è sospensivamente condizionata nella sua validità alle seguenti due condizioni: a) il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale di Cervia entro il 31.12.2015; b) la edificabilità sul terreno oggetto della presente scrittura dovrà essere non inferiore a 1,50 metri cubi per metro quadrato".

Alla stipula del preliminare [redacted] versava ai promittenti venditori caparra confirmatoria di € 150,000,00.

In data 22.11.2010 i signori [redacted] dando atto che [redacted] non aveva esercitato la clausola risolutiva inserita nel preliminare del 24.12.2007 pur avendone diritto sottoscrivevano un "atto d'obbligo" con cui si obbligavano a riconoscere al [redacted] il costo degli interessi bancari passivi per la somma versata a titolo di caparra di € 150.000,00 con un tasso fisso del 6% annuo a decorrere dal 24.12.2007 al rogito notarile (doc. 2 fasc. attoreo).

Successivamente in data 11.05.2012 le parti sottoscrivevano scrittura definita "promessa di risoluzione consensuale di preliminare di vendita" con cui prevedevano la facoltà per il [redacted] di esercitare entro il 31.12.2014 il diritto alla risoluzione del preliminare alternativamente al diritto di perfezionare il definitivo.

In data 24.12.2014 le parti sottoscrivevano ulteriore scrittura privata nelle cui premesse si dava atto della mancata adozione da parte del Comune di Cervia del Piano Urbanistico Attuativo e si conveniva all'art. 2 che "i sigg. [redacted] [redacted] provvederanno a propria cura e spese ad ogni atto e a tutto quanto necessario al fine di ottenere nel più breve tempo possibile e comunque entro il 31.12.2016: a) l'adozione da parte del Comune di Cervia del Piano Urbanistico Attuativo avente ad oggetto l'immobile di cui al preliminare di vendita del 24.12.2007 con espressa previsione che l'edificabilità sul terreno oggetto della predetta scrittura dovrà essere non

inferiore a 1,5 metri cubi per metro quadrato di superficie (espandibili in sede di presentazione di progetto esecutivo di fabbricato fino a 2,3 metri cubi per metro quadrato, mediante cessione di cubature delle aree adiacenti sempre di proprietà dei sig. [REDACTED]); b) la stipulazione della Convenzione con il Comune di Cervia relativamente al Piano Urbanistico Attuativo avente ad oggetto l'immobile di cui al preliminare di vendita del 24.12.2007...".

La scrittura prevedeva inoltre agli artt. 3 e 4 che: "3 i sigg. [REDACTED] si impegnano a riconoscere e riconosceranno al sig. [REDACTED] il costo degli interessi bancari passivi relativamente alla somma di euro 150.000,00 di caparra, da quest'ultimo già versata a titolo di caparra confirmatoria con un tasso fisso del 6% annuo a decorrere dalla data del 24.12.2007 e sino alla data dell'eventuale rogito notarile di trasferimento del bene. 4 nell'ipotesi in cui alla data del 31.12.2016 non sia ancora intervenuta la sottoscrizione della Convenzione tra il Comune di Cervia ed i sigg. [REDACTED] avente ad oggetto il comparto immobiliare ove è inserito il bene indicato nel preliminare di vendita del 24.12.2007 viene concessa al sig. [REDACTED] ove le sue condizioni economiche e patrimoniali non gli consentano a causa del loro peggioramento lo sfruttamento economico e commerciale del bene oggetto del predetto contratto la facoltà di richiedere per iscritto la risoluzione a mezzo raccomandata a.r. pertanto il preliminare si intenderà risolto con obbligo da parte dei sigg. [REDACTED] di restituzione della somma di euro 150.000,00 a favore del sig. [REDACTED]..".

Orbene dal contenuto testuale dei negozi conclusi dalle parti in data 24.12.2007 e 24.12.2014 emerge in modo inequivoco la volontà delle stesse di condizionare sospensivamente l'efficacia dei medesimi alla adozione da parte del Comune di Cervia del Piano Urbanistico attuativo e alla stipulazione della convenzione con il Comune di Cervia relativamente a detto Piano Urbanistico Attuativo.

Il contratto sottoposto a condizione sospensiva si perfeziona immediatamente ma non produce effetti fino a quando la prevista condizione non si avvera.

Quindi il contratto al verificarsi della condizione sospensiva spiega efficacia ex tunc mentre in caso di mancato avveramento lo stesso cessa di esistere.

In ordine alle condizioni sospensive previste dalle parti il CTU in relazione al contratto preliminare del 24.12.2007 art. 7 lettere a) e b) ha specificato come il Piano Urbanistico Esecutivo non fosse stato approvato né alla data del 31.12.2015 né successivamente.

Ciò in quanto i richiedenti sig.ri [REDACTED] non avevano provveduto a presentare le integrazioni richieste per il progetto definitivo.

Circa l'indice di edificabilità non inferiore a 1,5 metri cubi per metro quadrato il CTU ha precisato che "attualmente l'immobile è disciplinato dalla scheda n. 8 Cervia v. [REDACTED] [REDACTED] per l'edificazione non prende in considerazione l'indice di edificabilità, ma definisce parametri in merito all'altezza massima degli edifici, alla distanza dai confini, alla distanza dalla strada e alla distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti".

Tuttavia ha affermato il CTU che "da un rapido esame delle possibilità edificatorie attuali emerge che potrebbe essere costruito un fabbricato avente una volumetria leggermente superiore a quella corrispondente a 1,50 metri cubi per metro quadrato".

In relazione alla scrittura del 24.12.2014 art. 2 lett. a) e b) il CTU ha affermato che "per quanto concerne l'indice di 1,50 metri cubi per metro quadrato di superficie (espandibili in sede di presentazione di progetto esecutivo di fabbricato fino a 2.23 metri cubi per metro quadrato, mediante cessione di cubatura delle aree adiacenti sempre di proprietà dei sig. [REDACTED]) oggi questo risulta difficoltoso in quanto l'area oggetto di controversia è disciplinata dalla scheda n. [REDACTED]. La scheda disciplina i parametri edilizi in modo differente e non utilizza l'indice di edificabilità già previsto nel PRG in quanto prende in considerazione l'altezza massima degli edifici, la distanza dai confini, la distanza dalle strade e la distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Questi dati consentono la realizzazione di una volumetria inferiore, circa 1.280 metri cubi contro i 1576 metri cubi che si sarebbero ottenuti mediante trasferimento considerando un indice fondiario pari a 2,23 metri cubi per metro quadrato".

Il CTU in ordine al punto b) ossia la stipulazione della Convenzione con il Comune di Cervia ha precisato “che non è stata possibile sottoscriverla perché i sigg. [REDACTED] non hanno ottemperato alle richieste di integrazione di documentazione del Comune di Cervia del 16.08.2016 prot. 51887 e del 15.12.2016 prot.82795 e di conseguenza non è stato approvato il PUA”.

Il CTU ha concluso specificando che “alla data del 21.02.2017 le condizioni in ultimo pattuite fra le parti non erano state pienamente realizzate in quanto i sigg. [REDACTED] srl non hanno ottemperato alle richieste di integrazione avanzate il 15.12.2016 prot. 82795 dal Comune di Cervia. Di conseguenza non avendo prodotto il materiale richiesto il PUA è decaduto automaticamente dopo 30 giorni e alla data fissata per il rogito le condizioni in ultimo pattuite tra le parti nel contratto del 24.12.2014 non erano state pienamente realizzate”.

La mancata verifica entro i termini previsti dalle parti delle condizioni sospensive rendono il contratto preliminare di vendita immobiliare oggetto di causa stipulato nel 2007 e così come modificato nel 2014 definitivamente inefficace.

I convenuti pertanto dovranno provvedere alla restituzione della somma di € 150,000,00 così come del resto previsto nella scrittura del 24.12.2014 in favore di [REDACTED]

Sulla somma saranno dovuti gli interessi legali dal 24.12.2007 al saldo.

Nulla sarà invece dovuto a titolo di maggior danno da svalutazione trattandosi di debito di valuta.

Nessun inadempimento del promissario acquirente risulta perciò stesso ravvisabile stante l'inefficacia dei contratti stipulati tra le parti.

La domanda riconvenzionale in quanto infondata dovrà essere disattesa.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

Le spese di CTU devono porsi definitivamente a carico dei convenuti in solido.

PQM



Il Tribunale di Ravenna definitivamente pronunciando nella causa RG n. [REDACTED] ogni contraria istanza, eccezione disattesa così decide:

- dichiara inefficace per mancato avveramento della prevista condizione sospensiva il contratto preliminare di vendita immobiliare stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] sia in data 24.12.2007 che in data 24.12.2014 e per l'effetto condanna [REDACTED] in solido a restituire a [REDACTED] la somma di € 150.000,00 oltre interessi legali sulla stessa decorrenti dal 24.12.2007 sino al saldo;
- respinge la domanda riconvenzionale svolta dai convenuti in quanto infondata;
- condanna [REDACTED] in solido a rifondere in favore di [REDACTED] le spese di lite che liquida in € 14.103,00 per compenso, € 405,50 per anticipazioni oltre 15% per spese generali, IVA e CPA come per legge;
- pone le spese di CTU definitivamente a carico di parti convenute in solido.

Ravenna, 9 maggio 2023

Il Giudice

dott.ssa [REDACTED]