

1) MASSIMA SENTENZA N. 579 DEL 21 NOVEMBRE 2015 (RG 918/2010)

Nel caso di contratto preliminare avente ad oggetto un bene immobile irregolare ma sanabile, il rimedio della nullità formale ex art.46 del Testo Unico Edilizia non può essere invocato quando la domanda precede la data per la stipula del definitivo (e non è perciò azionata ex art. 2932 c.c.), in considerazione del fatto che l'irregolarità potrà comunque essere sanata sino a quel momento.

Analogamente, quel rimedio non può essere invocato laddove finalizzato a denunciare la violazione dell'affidamento del promissario acquirente ignaro della irregolarità per fini solamente risarcitori, allorquando prima del termine per la stipula del definitivo la irregolarità sia stata sanata, tenuto conto che l'affidamento del promissario acquirente può essere soddisfatto in pendenza del preliminare e sino alla conclusione del definitivo. (Nel caso di specie, la mancata indicazione dell'istanza in sanatoria nel preliminare di vendita, corrispondeva ad una mera omissione rispetto alla procedura ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, già in corso e conclusa positivamente prima della data di scadenza per la stipula del contratto definitivo).



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SCIACCA**

In composizione monocratica, in persona del dott. Filippo Lo Presti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n.918 del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili del 2010 ,
vertente

tra

VERZERA ALESSANDRA (VRZLSN63S69G273M), rappresentata e difesa dall'Avvocato Castellino
Alessandra, ed elettivamente domiciliata in Ribera presso lo studio dell'Avv. Pietro
Gambino in virtù di procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

Contro

BONO GIOVANNI (BNOGNN60E24I533Z), **LAURO ANNA** (LRANNA62E71I533P), **BONO ACCURSIO**
(BNOCRS62E31I533I), **MONASTERO LUCIA** (MNSLCU68E51I533R), tutti rappresentati e difesi
dall'Avvocato Palagonia Antonello, presso il cui studio in Sciacca hanno eletto domicilio in
virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTI CON RICONVENZIONALE

OGGETTO: impugnazione contratto preliminare; risarcimento danni.

CONCLUSIONI DELLE PARTI: come da verbale del 29 giugno 2015.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 28 ottobre 2010, Verzera Alessandra, ha riferito che
volendo trasferire la propria residenza da Palermo a Sciacca, nel corso del 2009 aveva
intrapreso con le controparti le trattive per l'acquisto del fabbricato sito in Contrada San
Marco, in via Ruggero il Normanno, la cui vendita era promossa dall'Agenzia Immobiliare
"Habitat" di Fauci Salvatore. Formulata una proposta di acquisto, veniva fissato l'incontro
con i proprietari presso lo studio del Notaio Dottor Francesco Raso in Sciacca in data 11
gennaio 2010 per la stipula del contratto preliminare.

Tuttavia, già in detta occasione sorgevano dei contrasti tra le parti, atteso che i promittenti venditori, per evitare l'imposta sul reddito da plusvalenza immobiliare avevano manifestato l'esigenza di indicare nel contratto di compravendita un prezzo inferiore rispetto a quello concordato o, in alternativa, di rinviare la stipula del contratto definitivo al 2011, e cioè dopo il quinquennio fiscalmente rilevante.

Per assecondare questa esigenza, si concordava il prezzo della vendita secondo la seguente combinazione: una quota fissa di €. 210.000,00; ed *“una quota variabile pari al totale delle spese che la parte promittente venditrice avrebbe dovuto sostenere per l'assolvimento dell'imposta sulla plusvalenza relativa alla compravendita dell'immobile in oggetto”*.

Alla sottoscrizione del preliminare si accompagnava dunque il versamento ai promittenti venditori di una somma di €. 30.000,00 a titolo di caparra confirmatoria.

Senonchè, ha aggiunto l'attrice, resasi conto dell'indeterminatezza del prezzo pattuito proponeva ai promittenti una revisione delle condizioni per la stipula del definitivo. Ma prendendo atto del rifiuto delle controparti, e dovendo fare fronte alle proprie esigenze abitative - nel frattempo infatti aveva venduto il proprio appartamento di Palermo ove abitava-, aveva deciso di stipulare il definitivo alle condizioni già pattuite. Perciò, con missiva del 6 maggio 2010, a firma dell'odierno suo difensore, aveva comunicato ai promittenti venditori di volere stipulare il rogito in Palermo, presso lo Studio del Notaio di fiducia dott.ssa Gabriella Cannistraro, indicando a tal fine il mese di giugno 2010.

Dopo la necessaria istruttoria notarile si era affidata ad un tecnico al fine di accertare la regolarità urbanistica del fabbricato. Proprio in occasione del sopralluogo del 4 giugno 2010, veniva così rilevata l'esistenza di un pozzo artesiano, realizzato sul lato nord ovest del terreno di pertinenza del fabbricato, la cui legittimità e regolarità non risultava da alcuna documentazione e di cui lei non aveva avuto sino a quel momento alcuna conoscenza.

Inoltre, dall'esame della documentazione fornita dai promittenti venditori per la stipula del definitivo, emergeva un'ulteriore irregolarità prima celata: il titolo di provenienza rogato dal Notaio Raso in Sciacca il 25 maggio 2006 non dava conto del fatto che con istanza prot. 9661 del 21 marzo 2006 era stato richiesto il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria dell'immobile promesso in vendita.

Tali circostanza, ha aggiunto la Verzera, l'avevano indotta a rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo; ed invero con missiva del 16 giugno 10, aveva comunicato ai promittenti venditori che il preliminare doveva ritenersi nullo o comunque risolto e li invitava alla restituzione del doppio della caparra ricevuta nonché al risarcimento dei danni subiti dalla stessa a causa della mancata stipula del contratto definitivo.

Ed invero, il contratto definitivo non poteva essere stipulato perché invalido attesa l'evidente violazione dell'art. 17 della L. n. 47 del 1985 (oggi art.46 del DPR. n. 380 del 2001); non solo era stato violato il suo affidamento legittimino occultando la pendenza di un procedimento di sanatoria, ma il fabbricato oggetto del preliminare presentava una pertinenza abusiva ed insanabile (il pozzo artesiano); inoltre la clausola sul prezzo era chiaramente nulla per illiceità e indeterminatezza.

La conoscenza delle cause di nullità del contratto da parte dei promittenti aveva integrato inoltre un evidente illecito precontrattuale fonte di danni ingenti. Tali pregiudizi, secondo la prospettazione dell'attrice, corrispondono in particolare ai costi da lei sostenuti per avere dovuto far fronte al pagamento del canone di affitto abitativo, non avendo potuto acquistare l'immobile oggetto del preliminare e per non aver potuto lucrare dall'attività ricettiva di B&B che era sua intenzione avviare proprio all'interno di quello stesso immobile.

Sulla scorta di queste argomentazioni, l'attrice ha chiesto che il contratto preliminare si dichiari nullo o comunque risolto per cause e colpe non a lei addebitabili, con condanna dei promittenti venditori al pagamento del doppio della caparra versata, pari ad €. 60.000,00, oltre interessi, ed al risarcimento dell'ulteriore danno di euro €. 200.000,00.

All'esito del giudizio parte attrice, ha concluso per l'accoglimento delle domande articolate in citazione e con la comparsa conclusionale ha reiterato la richiesta istruttoria tesa all'audizione dei testi non ascoltati per ritenuta decadenza dalla relativa prova. Ed in vero con ordinanda riservata del 26 maggio 2015 questo G.I., ai sensi dell'art. 104 disp. att. c.p.c. ha dichiarato la parte decaduta dal diritto di sentire alcuni dei testi ammessi per non averli citati all'udienza del 4 maggio 2015. Secondo l'attrice la scelta istruttoria sarebbe illegittima perché quella udienza era stata fissata con l'ordinanza riservata del 26 marzo mediante la quale era stata rigettata una richiesta istruttoria dei convenuti senza però esplicitare l'autorizzazione alla citazione dei restanti testi da lei indicati. Ragione per cui, la mancata citazione dei testi all'udienza del 4 maggio non poteva comportare alcuna decadenza.

Si sono costituiti in giudizio i promittenti venditori con comparsa di costituzione e risposta e domanda riconvenzionale depositata il 28 aprile 2011, da ritenersi tempestiva atteso che con decreto ex art. 168 bis quinto comma c.p.c. la prima udienza era stata differita d'ufficio al 19 maggio 2011.

I convenuti hanno chiesto il rigetto delle domande attoree ed hanno proposto domanda riconvenzionale per trattenere la caparra confirmatoria denunciando anche loro la risoluzione del contratto. Hanno argomentato quanto segue.

Innanzitutto il loro titolo di provenienza deve ritenersi a monte valido ed efficace in quanto rispettoso dell'art. 46 TU n. 380/2001, norma che peraltro non è applicabile al contratto preliminare perché improduttivo di effetti reali. Sul punto i convenuti hanno anche dedotto di essere venuti a conoscenza della autorizzazione in sanatoria n. 107/2009 soltanto successivamente alla stipula del preliminare, precisamente dopo il 18 maggio 2010 (data di rilascio della stessa alla sig.ra Pumilia Francesca- oro dante causa), e prontamente ne avevano dato comunicazione alla odierna attrice.

Ad ogni modo, l'immobile, provvisto di regolare concessione edilizia, è da ritenersi commerciabile ragione per cui il preliminare non può essere invalidato.

In ogni caso, la vendita era stata pattuita a "corpo" nello stato di fatto in cui si trovava l'immobile (villetta allo stato rustico con solo le tampognature), con impegno dell'attrice ad eseguire tutto quanto necessario al completamento sino all'accatastamento definitivo.

Sotto altro profilo, la presenza del pozzo era ben nota (in quanto evidente) ed in ogni caso l'abusività del pozzo non comprometteva la validità della compravendita avente ad oggetto il fabbricato principale.

Per quanto riguarda la clausola avente ad oggetto il prezzo dell'affare, non poteva ritenersi nulla essendo il prezzo determinabile. In ogni caso la nullità di quella clausola non avrebbe potuto trasferirsi sull'intero contratto.

Con riguardo alle richieste risarcitorie, i convenuti ne hanno stigmatizzato il difetto di prova. Non poteva essere addebitato loro il fatto che dopo la stipulazione del contratto preliminare in data 11 gennaio 2010, la controparte aveva -già il successivo 3 marzo- alienato la propria abitazione. Peraltro, la stessa attrice aveva reiterato la volontà di concludere il definitivo sino alla data del 6 maggio 2010.

Hanno chiesto il rigetto delle domande e l'accoglimento di quella riconvenzionale anche per il risarcimento dei danni indicati in euro 200.000,00.

Costì introdotti i termini della questione, si deve dare atto che l'azione era stata originariamente azionata anche nei confronti del rappresentante legale dell'Agenzia Immobiliare Habitat ma che, nel corso del giudizio, con ordinanza del 2 marzo 2015, la relativa causa è stata separata ex art. 103 c.p.c.

Prima di analizzare il merito della questione va rigettata la richiesta istruttoria dell'attrice che ha proposto la revoca dell'ordinanza con cui è stata pronunciata la sua decadenza dalla prova orale.

Premesso che la richiesta istruttoria non è stata reiterata all'udienza di precisazione delle conclusioni, va per completezza rilevato che le prove testimoniali richieste dall'attrice erano

state ammesse con l'ordinanza riservata del 12 marzo 2012 e che, in seguito alla sostituzione di due Giudici Istruttori, all'udienza del 9 marzo 2015 ha avuto inizio -ma senza esaurirsi- l'audizione dei testi già ammessi. All'esito di quella udienza le parti hanno insistito nelle richieste istruttorie, ma solo il convenuto ne ha formulate di nuove. Trattenuta riserva, con Ordinanza del 26 marzo 2015, è stata rigettata la richiesta di prove ulteriori della parte convenuta e si è disposto procedersi oltre per il proseguo dell'attività istruttoria fissando l'udienza del 4 maggio 2015.

Ebbene, non essendo rituali udienze di mero rinvio, ed essendo già state ammesse le prove orali dell'attrice -de in parte già escusse-, l'udienza del 4 maggio 2015 non poteva che essere destinata alla prosecuzione dell'assunzione probatoria con i testi ammessi ed ancora da sentire; assunzione già iniziata ma non esaurita all'udienza del 9 marzo 2015. Sennochè, all'udienza del 4 maggio 2015 le parti non sono comparse, ed alla successiva udienza del 18 maggio 2015, l'attore non ha depositato la citazione dei testi già ammessi e non sentiti nel corso della precedente udienza istruttoria. Così rammentati i termini della vicenda, ritiene questo Giudice, innanzitutto che la richiesta di revoca dell'ordinanza non è ammissibile perché non proposta all'udienza di precisazione delle conclusioni; e comunque che non è neppure fondata dovendosi confermare la statuizione istruttoria di decadenza dalla prova orale per evidente inerzia della parte interessata.

Procedendo oltre, ed analizzando il merito della vicenda, all'esito dell'istruttoria, il contratto preliminare concluso tra le parti l'11 gennaio del 2010 va dichiarato nullo con la condanna dei convenuti a restituire la caparra confirmatoria indebitamente trattenuta, oltre interessi legali. Non sono fondate invece le ulteriori domande risarcitorie. Tutto ciò per le seguenti ragioni.

L'oggetto del contratto preliminare di compravendita (all. n. 1 alla citazione) è stato indicato in un fabbricato per abitazione *“allo stato rustico ed incompleto in quanto costituito dal solo tompagnamento esterno e dal tetto a falde inclinate, della superficie di metri quadri settecento circa...per patto espresso resta a carico della parte promittente acquirente la richiesta di rinnovo della concessione edilizia nonché ogni onere e tutto quanto altro connesso a tale bisogno e per il completamento e definizione dell'immobile in oggetto, tutto incluso e nulla escluso, sino alla richiesta dell'autorizzazione di abitabilità e dell'attestato di qualificazione energetica e accatastamento definitivo. All'uopo la parte promittente venditrice dichiara che nulla osta alla prosecuzione dei lavori per il completamento e la definizione dell'immobile in oggetto...La presente promessa di vendita è convenuta ed accettata per il prezzo a corpo del seguente modo: una quota fissa pari ad euro 210.000,00;*

una quota variabile pari al totale delle spese che la parte promittente venditrice dovrà sostenere per l'assolvimento dell'imposta sulla plusvalenza relativa alla compravendita dell'immobile in oggetto".

A garanzia dell'esecuzione del preliminare la parte promissaria acquirente ha consegnato la caparre di euro 30.000,00, quietanzata dalle controparti; la data del definitivo veniva dunque indicata nel mese di marzo del 2010.

A tal proposito, va chiarito che tale termine per la convocazione delle parti deve intendersi stabilito nell'interesse di entrambe. Ed infatti, non solo è stato indicato in modo generico e per così dire "aperto", ma nessuna tra le parti è stata onerata della convocazione innanzi al notaio. Deve perciò ritenersi che i contraenti abbiano ritenuto la data del mese di marzo 2010 alla stregua di *dies a quo* a partire dal quale poteva essere fissato l'appuntamento per la stipula del definitivo, nell'interesse di entrambe.

Risulta agli atti che, trascorso il mese di marzo, e precisamente a metà aprile 2010, l'attrice promissaria acquirente, aveva inviato alle controparti una missiva attraverso la quale denunciava il fatto che *"ad oggi non è stato possibile addivenire ad un accordo in ordine alle condizioni del contratto definitivo, atteso che le condizioni da Voi poste non possono essere accolte...perché difformi da quanto inizialmente concordato e comunque contrarie [al suo] all'interesse"*. Con quella lettera l'attrice manifestò così la sua volontà di risolvere il contratto. Senonché quella lettera –priva di un effettivo riferimento alle ragioni della scelta risolutoria- era stata seguita dalla successiva missiva del 6 maggio con la quale l'attrice, in modo incoerente, reiterò l'interesse alla conclusione del definitivo invitando le controparti innanzi al Notaio Cannistraro in Palermo per il mese di giugno 2010, senza indicare –ancora una volta- il giorno dell'incontro (all. n. 3 e 5 alla citazione).

In generale, in tutta la vicenda contrattuale, la sua condotta è risultata il frutto di scelte negoziali contrastanti: dapprima ha concluso il preliminare assecondando le pretese delle controparti in ordine alla clausola sul prezzo; poi ha dichiarato di voler risolvere il negozio; infine ha ribadito di essere interessata a concludere l'affare invitando le controparti a comparire davanti al Notaio senza indicare nondimeno la data precisa dell'appuntamento.

Tanto premesso, agli atti di causa l'attrice ha depositato la relazione tecnica rassegnata su suo incarico dall'Architetto Fiorino (all. n. 6), datata 5 giugno 2010. Quella relazione conferma che l'immobile oggetto del preliminare è conforme alla tipologia edilizia prevista dal piano di zonizzazione e a quella data, come del resto indicato nel contratto preliminare, risultava completato soltanto nella parte strutturale con misure conformi agli elaborati planimetrici. Non era perciò, come chiaro a tutte le parti, un immobile già abitabile.

Il tecnico di fiducia dell'attrice ha indicato tra i titoli abilitativi dei danti causa l'autorizzazione in sanatoria del 18 maggio 2010, successiva cioè al contratto preliminare, e dava conto anche della presenza di un pozzo artesiano esterno la cui realizzazione non era sorretta da alcuna documentazione autorizzativa.

In considerazione di questi due dati, l'attrice, in data 16 giugno 2010, denunciò ai convenuti la nullità del contratto e comunque ne denunciò l'avvenuta risoluzione con richiesta di ricezione del doppio della caparra.

Ora sul punto è appena il caso di rammentare che la nullità del contratto afferisce ad un vizio dell'atto mentre la risoluzione è rimedio apprestato per la grave violazione degli obblighi contrattuali. Se il contratto è nullo può in astratto residuare spazio per pretendere il risarcimento riconducibile ad una eventuale responsabilità precontrattuale ex art. 1338 c.c. ma non sussistono le condizioni per azionare lo strumento risolutoria indicato dall'art. 1385 c.c.; al più, la restituzione della caparra consegnata alla controparte può scaturire dagli effetti restitutori della nullità negoziale, potendosi intendere in questo senso la domanda che, pur qualificata ex art. 1385 c.c., miri a questo risultato.

Tanto premesso, quanto alla nullità del contratto occorre considerare che a norma dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001 (che ripropone la legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17): *“Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria...”*. In base al comma quarto della medesima disposizione: *“Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa”*.

Nel caso di specie, risulta agli atti che i promittenti venditori avevano acquistato il bene promesso in vendita in data 25 maggio del 2006 da Pumulia Francesca; la loro dante causa già a quella data aveva presentato istanza di autorizzazione in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001. Alla data di conclusione del preliminare controverso -l'11 gennaio del 2010- l'istanza di sanatoria, pur non menzionata, esisteva; inoltre, prima della stipula del definitivo, fissata per il mese di giugno 2010, quella autorizzazione era stata rilasciata -in data 18 maggio 2010 (cfr. all. n. 3 e 14 della comparsa di costituzione e risposta ed all. unico alla memoria ex art. 183, sesto comma n.2 di parte convenuta).

Ebbene, la norma dell'art 46 del Testo Unico Edilizio, laddove pretende che i contratti produttivi di effetti reali indichino i titoli edilizi che sorreggono il bene assolve ad una duplice funzione: tutela l'affidamento dell'acquirente; preserva le ragioni di ordine pubblico rispetto alla tutela del territorio.

È noto che secondo un recente orientamento interpretativo la nullità di cui all'art. 46 dell'anzidetto Testo Unico può applicarsi anche in materia di contrattazione preliminare; ciò in considerazione della tutela inderogabile di ordine pubblico sottesa dalla norma.

Invero, tale impostazione interpretativa muove dalla constatazione che non può essere utilizzata la tutela dell'art. 2932 c.c. per conseguire, attraverso il veicolo della sentenza costitutiva, gli effetti reali che sono preclusi all'autonomia negoziale per ragioni di ordine pubblico sussistenti ed attuali.

Ma va allora osservato che solo rispetto a questa esigenza ha un senso logico –prima ancora che giuridico- estendere il rimedio della invalidità previsto dall'art. 46 del Testo Unico Edilizia al caso del contratto preliminare. Il rimedio della nullità del contratto preliminare, infatti, assume rilievo e corrisponde ad un interesse effettivo laddove il contrasto con l'ordine pubblico persista al momento in cui, scaduto il termine fissato dal preliminare, possa astrattamente domandarsi al Giudice la pronuncia facente luogo degli effetti del preliminare inadempito; ed infatti, le ipotesi in cui è stata affermata l'estensione della nullità al contratto preliminare riguardano casi in cui al Giudice veniva chiesto di pronunciarsi ex art. 2932 c.c. (Cass. Civ. sent. n. 23591/2013).

Nella diversa prospettiva della mera tutela dell'affidamento, a fini precipuamente risarcitori, tale estensione della disciplina della invalidità al contratto preliminare non corrisponde invece ad un vero interesse meritevole di tutela, rimanendo attuale la considerazione che l'affidamento dell'acquirente può essere soddisfatto sino alla data del definitivo. Nel caso di specie al momento della stipula del contratto preliminare la mancata indicazione dell'istanza di sanatoria corrispondeva ad una mera omissione rispetto ad una procedura per l'accertamento della c.d. doppia conformità -di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001- già in corso; il procedimento di accertamento peraltro si era concluso positivamente già in pendenza del preliminare ed entro il termine per la scadenza del definitivo; con i loro scritti processuali le parti hanno chiaramente esplicitato di non essere interessate adesso alla conclusione del contratto definitivo.

Ne consegue che nel caso di specie, siccome la situazione di abuso edilizio è cessata prima che le parti potessero legittimamente chiedere la stipulazione del definitivo, e considerato che anche adesso nessuna tra loro intende dare esecuzione a quel contratto, le

ragioni di tutela dell'ordine pubblico sottese dall'art. 46 del Testo Unico Edilizia non sono sussistenti ed attuali. La domanda di nullità del contratto preliminare, finalizzata soltanto a denunciare la violazione dell'affidamento, va sotto questo profilo rigettata.

La nullità del contratto nel caso in esame dipende invece dall'invalidità della clausola sul prezzo di vendita, attraverso il quale le parti, in assoluto contrasto con il principio di personalità della capacità contributiva (cfr. art. 53 Carta Costituzionale) avevano stabilito che l'imposta per il c.d. reddito diverso da plusvalenza immobiliare dovesse gravare sulla promissaria acquirente.

Il contrasto con l'ordinamento è netto e riferendosi alla clausola madre del contratto di compravendita –quella relativa al prezzo- ha determinato la genetica invalidità dell'intero contratto. Il negozio preliminare va perciò dichiarato nullo con conseguente attivazione degli obblighi restitutori tra le parti, potendosi entro questo limite accogliere la domanda dell'attrice.

Specularmente va rigettata la domanda riconvenzionale dei convenuti volta a conseguire la ritenzione della caparra già ricevuta e il risarcimento del danno.

Non vi sono i presupposti invece per una statuizione condannatoria relativa agli ulteriori pregiudizi allegati dalla Verzera e consistenti: 1) nel costo dell'affitto e negli altri oneri sopportati per fare fronte alle esigenze abitative, asseritamente ricondotti alla mancata conclusione del definitivo; 2) nel non aver potuto avviare l'attività di B&B che avrebbe voluto organizzare ed esercitare all'interno dell'immobile in questione.

Sotto il primo profilo, è evidente che l'immobile oggetto del preliminare, per quanto sopra rilevato, essendo ancora allo stato grezzo non era adatto ad essere abitato. Le conseguenze della scelta compiuta dall'attrice di vendere la propria abitazione in Palermo nel marzo del 2010, prima ancora di aver addirittura stabilito la data effettiva per la stipulazione del definitivo, non possono che rimanere in capo alla stessa.

Sotto ulteriore profilo, né dal contratto preliminare, né dalle lettere inviate dall'attrice alle controparti, emerge in alcun modo, alla stregua di presupposizione del contratto preliminare, l'intenzione della Verzera di adibire l'immobile saccense all'esercizio dell'attività turistico recettiva da lei immaginata. Si tratta allora di una mera intenzione o motivo della promittente acquirente del tutto irrilevante sotto il profilo negoziale.

La domanda risarcitoria va perciò interamente rigettata.

Tenuto conto dell'oggetto del giudizio e della soccombenza reciproca si compensano le spese di lite.

PQM

Il Tribunale di Sciacca, definitivamente pronunciando e disattesa ogni diversa eccezione o difesa:

dichiara nullo il contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti l'11 gennaio del 2010;

condanna i convenuti in solido tra loro alla restituzione della caparra confirmatoria ricevuta di euro 30.000,00 oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della presente sentenza sino al soddisfo;

rigetta tutte le altre domande;

compensa tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Sciacca, il 21/11/2015

Il Giudice

Filippo Lo Presti

Il presente provvedimento è stato redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice/dottor Filippo Lo Presti, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.