



Tribunale di Bologna

SECONDA SEZIONE

VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE

COLLEGAMENTO DA REMOTO

R.G. 6047/2020

Oggi 13/04/2022 sono comparsi:

Per [REDACTED] SCRL, l'avv.to/gli avv.ti
MINOCCARI MARCO

Per GIANMARCO [REDACTED], l'avv.to/avv.ti [REDACTED]
[REDACTED]

Drssa Chiara Di Credico MOT

Drssa Caterina Savorani in tirocinio

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti e delle parti presenti. I procuratori delle parti e le parti collegate da remoto dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza. I procuratori acconsentono allo svolgimento delle udienze da remoto nel presente procedimento.

Su invito del giudice, i difensori e le parti si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a



prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza. Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.

L'Avv. Minocari precisa le conclusioni come da note autorizzate. Contesta i documenti da ultimo prodotti da controparte.

L'Avv. Saponaro precisa le conclusioni come da note autorizzate.

I procuratori si riportano ai propri scritti.

Su invito del giudice, i difensori e le parti dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente. I procuratori dichiarano di rinunciare ad assistere alla lettura della sentenza.

Il giudice dà lettura del verbale di udienza e si ritira in camera di consiglio, al cui esito pronuncia sentenza, omissane la lettura per la rinuncia delle parti a presenziarvi.

Il giudice

Paolo Siracusano



Repubblica Italiana

Tribunale Ordinario di Bologna

In Nome del Popolo Italiano

all'udienza del 13/04/2022 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa n. 6047/2020 tra le parti:

Attore: [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro-tempore, con l'Avv. MINOCCARI MARCO

Convenuto: [REDACTED], con l'Avv. [REDACTED]

Ritenuto in fatto e in diritto

[REDACTED] Scrl allega:

- 1) contratto preliminare di vendita 19 marzo 2007, con cui ha promesso di acquistare da Gianmarco [REDACTED] il terreno meglio descritto in atto introduttivo;
- 2) di aver versato euro 150.000,00 a titolo di caparra confirmatoria;
- 3) il mancato avveramento della condizione dell'inserimento del terreno "dalla pianificazione del circondario imolese in un piano di sviluppo concordato (P.S.C.) e successivamente dal Comune di Imola nel piano operativo comunale (P.O.C.) e che la destinazione urbanistica sia di tipo residenziale ed altro; inoltre il piano stesso non dovrà ricomprendere anche la restante proprietà del venditore";
- 4) la riduzione del valore del terreno a causa del mancato inserimento nella pianificazione.

Pertanto, [REDACTED] Scrl chiede che sia accertata l'inefficacia del contratto 19 marzo 2007 (se del caso fissando un termine ai sensi dell'art. 1183 cc) e in subordine che il contratto sia risolto per eccessiva onerosità sopravvenuta.

[REDACTED] si difende allegando che:



- 1) il PSC è stato adottato con delibera n. 41 del 27.03.2013 del Consiglio Comunale di Imola;
- 2) seppure all'ambito denominato ANS_C2 N.7 della frazione di Sesto Imolese esteso per 47.100 m sia stata riconosciuta una potenzialità edificatoria di 10.400 mq per funzioni prevalentemente residenziali, "concretamente però la potenzialità edificatoria attribuita all'ambito ANS_C2 N.7 non si sarebbe potuta realizzare per via dei vincoli introdotti dalla Valsat in termini di distanze da rispettare e di dotazioni territoriali da realizzare";
- 3) seppure CTU fosse l'unico soggetto legittimato a presentare osservazioni sull'ambito ANS_C2 N.7, visto che il preliminare riguardava un'area estesa poco più della metà dell'ambito e che la restante parte era già di proprietà di CTI, in fase di adozione la società attrice non presentava alcuna osservazione al PSC;
- 4) nella fase successiva di approvazione del PSC, la potenzialità edificatoria dell'ambito ANS_C2 N.7 fu ridotta a 7.350 mq;
- 5) nella fase di pubblicazione del PSC approvato nella quale tutti i soggetti interessati, proprietari e non, avevano facoltà per l'ultima volta di depositare osservazioni al PSC, CTI si disinteressava del tutto dell'ambito ANS_C2 N.7;
- 6) con determina del 29.03.2017, veniva approvato il bando per la "selezione di proposte attuative del POC 2017-2022", che individuava tra gli "ambiti" per i quali era possibile la presentazione di manifestazioni di interesse, anche quello identificato come ANS_C2 N.7;
- 7) nessuna proposta fu formulata da [REDACTED], tanto che l'intero ambito ANS_C2 N.7 è stato escluso dal POC approvato con delibera del Consiglio Comunale di Imola n. 68 del 06.04.2019;
- 8) il corrispettivo indicato nel preliminare era stato determinato con riferimento a un terreno agricolo.

Secondo la prospettazione del convenuto:

- 1) la condizione sospensiva deve considerarsi avverata in quanto è mancata per il comportamento inerte di [REDACTED];
- 2) "ualora invece lo stralcio dall'ambito ANS_C2 n.2 della restante proprietà del [REDACTED] non oggetto del preliminare dovesse considerarsi impossibile per la stessa natura del PSC quale strumento che, come innanzi precisato, individua aree non perimetrate e quindi senza alcuna possibilità di individuare e di escludere dallo stesso determinati mappali posto che gli ambiti sono determinati su cartografie in scala 1:10.000, e soprattutto in considerazione del fatto che il terreno non era catastalmente identificabile in quanto comprendeva anche alcune porzioni di mappali senza che fosse stato effettuato alcun frazionamento, allora la stessa condizione dovrà considerarsi impossibile (se sospensiva) con conseguente nullità del contratto ex art. 1354 c.c.";
- 3) il contratto sarebbe nullo per indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto ex art. 1418 comma II cc poichè "il terreno che [REDACTED] srl ha promesso di acquistare, comprende tre interi mappali (mappale 1207, 72 e 659) e una parte dei mappali 71 e 108. Sebbene nel contratto sia indicata l'estensione complessiva del terreno promesso in vendita, non è identificata anche la parte dei mappali 71 e 108 da trasferire a [REDACTED] srl, cosicchè risulta del tutto impossibile individuare di fatto quale sia la reale porzione di terreno oggetto di promessa di vendita / acquisto".

Eccepisce la prescrizione della pretesa restitutoria di [REDACTED].

Pertanto, Gianmarco [REDACTED] chiede il rigetto delle domande di parte attrice e in via riconvenzionale che sia dichiarata la nullità del contratto preliminare 19.03.2007 per indeterminatezza/impossibilità dell'oggetto, ovvero per impossibilità della condizione;



ove la condizione sia qualificata come risolutiva di considerarla non apposta e di pronunciare sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 cc; ove la condizione sia qualificata come sospensiva di considerarla avverata e di pronunciare sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 cc.

La domanda di parte attrice è fondata, in questi termini.

Il Tribunale ritiene che:

- 1) il contratto preliminare 19 marzo 2007 tra le parti non sia affetto da profili di nullità strutturale, dal momento che, anche se la cessione comprendeva, tra l'altro, alcune "parti" di mappali, l'art. 1 del contratto indicava elementi attraverso cui queste parti avrebbero potuto essere identificate, ciò che rende senz'altro determinabile il suo oggetto, mediante il riferimento alle NTA, alla tavola del PRG vigente e alla mappa catastale;
- 2) la condizione apposta al contratto preliminare per cui è causa debba qualificarsi come sospensiva, nonostante l'intestazione della clausola, dal momento che "il contratto produrrà i suoi effetti alla sola e determinante condizione", mentre, ove le parti avessero inteso predisporre una condizione risolutiva il contratto, intanto, sarebbe stato efficace;
- 3) sia inapplicabile l'art. 1359 cc, in quanto [REDACTED] aveva, senz'altro all'epoca della stipula del contratto, interesse all'avveramento della condizione;
- 4) i capitoli di prova testimoniale formulati da parte convenuta non siano in grado di dimostrare che, dopo la stipula, vi è stato un mutamento sotto questo profilo, dal momento che dall'omissione di attività potenzialmente idonee a determinare la produzione degli effetti non può di per sé evincersi la sopravvenuta perdita di interesse all'avveramento della condizione, tenuto conto che, nel caso di specie, come riferito anche da parte convenuta, "la potenzialità edificatoria attribuita all'ambito ANS_C2 N.7 non si sarebbe potuta realizzare per via dei vincoli introdotti dalla Valsat in termini di distanze da rispettare e di dotazioni territoriali da realizzare" e, dunque, è ben possibile che l'inerzia di [REDACTED] sia dipesa dalla consapevolezza dell'esistenza di questi vincoli, che sia stata cioè indotta da una previsione sfavorevole (dopo il PSC) e da una valutazione comparativa costi/benefici che abbia fatto ritenere preferibile un atteggiamento attendista a un'interlocuzione con le autorità preposte (si osserva, peraltro, che parte convenuta, ravata del relativo onere, non illustra quali deduzioni avrebbe dovuto formulare [REDACTED] per determinare l'inserimento del terreno nel POC 2017-2022 del Comune di Imola, così come non illustra il motivo per cui l'immobile "sarà verosimilmente inserito nel nuovo POC adottato per il quinquennio 2023 – 2028", non potendo bastare a tal fine la circostanza per cui altre osservazioni di altri soggetti, verosimilmente basate su diversi presupposti, sono state accolte);
- 5) non si configuri il secondo motivo di nullità prospettato da parte convenuta, ovvero l'impossibilità *ex ante* e in astratto della condizione sospensiva, in relazione allo stralcio delle restanti proprietà di Gianmarco [REDACTED], poichè, se l'aspetto davvero rilevante è quello per cui "la potenzialità edificatoria attribuita all'ambito ANS_C2 N.7 non si sarebbe potuta realizzare per via dei vincoli introdotti dalla Valsat in termini di distanze da rispettare e di dotazioni territoriali", esso attiene non all'impossibilità della condizione ma alla fisiologica incertezza in ordine al suo verificarsi, connaturata alla varietà di assetti (e di fonti) della disciplina del territorio;
- 6) essendo trascorsi quindici anni dalla stipula del contratto preliminare senza che si sia verificato l'evento dedotto in condizione, possa farsi applicazione del principio per cui ove "le parti abbiano condizionato l'efficacia o la risoluzione di un contratto al verificarsi di un evento senza indicare il termine entro il quale questo può utilmente avverarsi, può essere ottenuta la dichiarazione giudiziale



di inefficacia del contratto stesso per il mancato avveramento della condizione sospensiva o per l'avveramento della condizione risolutiva senza che ricorra l'esigenza della previa fissazione di un termine da parte del giudice, ai sensi dell'art. 1183 c.c. quando lo stesso giudice ritenga essere trascorso un lasso di tempo congruo entro il quale l'evento previsto dalle parti si sarebbe dovuto verificare" (Cassazione, sent. n. 22811/2010).

Dalla dichiarazione di definitiva inefficacia del contratto preliminare tra le parti consegue, in base al medesimo regolamento contrattuale, la restituzione della caparra versata con interessi solo dalla domanda giudiziale (posto che l'accertamento della definitiva inefficacia è avvenuto in base alla menzionata giurisprudenza di legittimità del 2010, non in base al criterio del termine decennale).

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo secondo i parametri di cui al DM n. 55/2014 e successive integrazioni, istruttoria nei minimi.

P. Q. M.

Il Tribunale di Bologna, definitivamente pronunciando,

- 1) accerta e dichiara la definitiva inefficacia del contratto preliminare 19 marzo 2007 tra le parti;
- 2) condanna Gianmarco [REDACTED] a pagare a [REDACTED] Srl euro 150.000,00 oltre interessi ex art. 1284 cc dalla domanda al saldo;
- 3) rigetta le altre domande delle parti;
- 4) condanna Gianmarco [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] Srl le spese di lite, liquidate in complessivi euro 12.596,00 (di cui 786,00 per esborsi e il resto per compensi) oltre spese generali, imposta e contributi.

Bologna, 13/04/2022

Il giudice

Paolo Siracusano

