



TRIBUNALE DI PERUGIA

Seconda Sezione Civile

Il Tribunale di Perugia, Seconda Sezione Civile, composto dai giudici:

- Dott.ssa Stefania Monaldi - Presidente
- Dott. Michele Moggi - Giudice rel. est.
- Dott.ssa Rosa Lavanga - Giudice

esaminati gli atti del procedimento per reclamo ex art. 669-terdecies c.p.c. n.
promosso da

entrambi elettivamente domiciliati in Perugia, presso lo studio
dell'Avv. che li rappresenta e difende per mandato a margine del
reclamo

- reclamanti -

contro

in persona del legale rappresentante *pro tempore*

con sede legale in

I.V.A.: 00300650546), elettivamente domiciliata in Perugia, Corso Cavour n. 25, presso
lo studio dell'Avv. che la rappresenta e difende per mandato in
calce alla copia notificata del reclamo

- reclamata -

avente ad oggetto: Sequestro conservativo ex art. 671 c.p.c. - RECLAMO AL COLLEGIO

sciogliendo la riserva assunta all'esito dell'udienza del 14.11.2014;

nella camera di consiglio del 17.12.2014 ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso per sequestro conservativo *ante causam* depositato dinanzi al Tribunale di
Perugia il 3.3.2014, esponevano che, con

contratto preliminare del 26.11.2010, avevano promesso di acquistare due unità
immobiliari del costruendo fabbricato denominato "Lotto B1", facente parte della
lottizzazione "I", sito "I", per

MANU

il prezzo di € 460.000,00 oltre I.V.A. agevolata; sostenevano che il preliminare di compravendita era nullo, in quanto la controparte non aveva consegnato la garanzia fideiussoria di cui all'art. 2 D.Lgs. 122/2005 e non erano indicati alcuni degli elementi richiesti dall'art. 6 D.Lgs. 122/2005 e che, in subordine, il contratto doveva ritenersi risolto per inadempimento della promittente venditrice la quale, a fronte del pagamento della somma di € 375.000,00 e della richiesta del Monte dei Paschi di Siena S.p.A. di pagamento del credito ceduto di € 192.400,00, dopo avere accampato scuse ed illegittimamente richiesto il pagamento della somma di € 181.088,00 per lavori ulteriori e spese accessorie, nonostante l'invio di una diffida ad adempiere, non si era resa presentata dinanzi al Notaio in data 22.4.2013 per la stipula del definitivo e non aveva liberato gli immobili dalle ipoteche di cui erano risultati gravati; pertanto, stante l'insufficienza del patrimonio della resistente, costituito da un solo immobile di proprietà e da partecipazioni societarie, chiedevano il sequestro conservativo di tali beni, fino alla concorrenza della somma di € 520.000,00.

Il Giudice, con decreto *inaudita altera parte* del 5-7.3.2014, autorizzava il sequestro dei suddetti beni, fissando l'udienza del 4.6.2014 per la comparizione delle parti.

Ritualmente instaurato il contraddittorio con la notifica del ricorso e del pedissequo decreto di fissazione d'udienza, si costituiva la resistente la quale contestava la sussistenza del *fumus*, negando l'applicabilità della normativa del D.Lgs. 122/2005 ed il proprio inadempimento, e del *periculum in mora*, tenuto conto del valore del proprio patrimonio.

Il Giudice, con ordinanza del 17-18.7.2014, revocava il decreto di sequestro, ordinando la conseguente cancellazione di ogni trascrizione eventualmente eseguita e condannava i ricorrenti al pagamento delle spese del procedimento.

Avverso tale ordinanza, comunicata il 18.7.2014,

proponevano reclamo, con ricorso tempestivamente depositato il 2.8.2014: ribadivano la sussistenza del proprio diritto in conseguenza della nullità o, comunque, della risoluzione del contratto, e concludevano per la revoca dell'ordinanza reclamata e la conseguente concessione del sequestro conservativo.

Ritualmente instaurato il contraddittorio con la notifica del ricorso e del pedissequo decreto di fissazione d'udienza, si costituiva la reclamata l

, la

quale affermava la correttezza dell'impugnata ordinanza, chiedendo il rigetto del reclamo.

Il Tribunale, in composizione collegiale, all'udienza del 14.11.2014, uditi i procuratori delle parti ed acquisiti tre documenti prodotti da parte ricorrente, riservava la decisione.

Come accennato, i ricorrenti ed odierni reclamati hanno proposto una domanda volta ad ottenere la concessione di un sequestro conservativo ai sensi dell'art. 671 c.p.c..

A tal proposito, appare opportuno premettere che il sequestro conservativo è uno strumento predisposto a tutela del creditore di una somma di denaro ed è volto a conservare il patrimonio del debitore, costituente la c.d. garanzia generica del credito, per tutto il tempo necessario al creditore per ottenere una pronuncia esecutiva di condanna al pagamento di tale somma di denaro, serve cioè a garantire la fruttuosità della successiva esecuzione della sentenza di condanna; infatti, all'esito del giudizio di merito e dell'ottenimento della sentenza in questione, il sequestro concesso si convertirà in pignoramento e il creditore potrà agire sui beni sequestrati, sottoponendoli ad esecuzione forzata e quindi soddisfacendo il proprio diritto di credito sul ricavato dalla loro vendita. In particolare, secondo quanto disposto dall'art. 671 c.p.c., la concessione del provvedimento di sequestro conservativo è subordinata alla sussistenza sia del requisito del *fumus boni iuris*, ovvero della probabilità del diritto di cui si invoca la tutela, sia del requisito del *periculum in mora*, ovvero del "*fondato timore di perdere la garanzia del proprio credito*", quest'ultimo alternativamente desumibile sia da elementi oggettivi, concernenti la capacità patrimoniale del debitore in rapporto all'entità del credito, sia da elementi oggettivi, rappresentati dal comportamento del debitore, il quale lasci fondatamente presumere che, al fine di sottrarsi all'adempimento, ponga in essere atti dispositivi, idonei a provocare l'eventuale depauperamento del suo patrimonio (cfr. Cassazione civile, sez. III, 13 febbraio 2002, n. 2081).

Ciò chiarito, con riferimento al requisito del *fumus boni iuris*, i ricorrenti ed odierni reclamanti hanno prospettato in via principale la proposizione di una domanda di nullità del contratto preliminare per la mancata prestazione della fideiussione prevista dall'art. 2 D.lgs. 122/2005 e, in subordine, la proposizione di una domanda di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento, nonostante l'invio di apposita diffida, e, in

MANA

particolare per non essersi presentata all'appuntamento dinanzi al Notaio del 22.4.2013 per la stipulazione del contratto definitivo e nel non avere liberato l'immobile dalle ipoteche su di esso gravanti.

Sotto il primo profilo, lasciando per un attimo da parte le questioni attinenti al primo motivo di reclamo che, in quanto relative alla ricostruzione dei fatti, sono utili essenzialmente in relazione in ordine alla valutazione del terzo motivo di reclamo, va previamente verificata l'applicabilità della disciplina di cui al D.Lgs. 122/2005 alla fattispecie in esame, questione oggetto del secondo motivo di reclamo al punto 2.a.

Come evidenziato in giurisprudenza (cfr. Cassazione civile, sez. II 10 marzo 2011 n. 5749), il D.Lgs. n. 122/2005 si propone di assicurare protezione alla persona fisica che, in qualità di acquirente o promissaria acquirente, stipula contratti aventi ad oggetto immobili da costruire o in costruzione, e introduce nuovi strumenti di tutela in un settore ove è statisticamente elevato sia il rischio di abusi o di gravi inadempienze da parte di chi aliena, sia il pericolo che per il costruttore sopravvenga una situazione di crisi, che comporti la sua sottoposizione ad esecuzione immobiliare o ad una procedura concorsuale. A tal fine, il legislatore delegato, tra l'altro: (a) mette a disposizione (artt. 2, 3 e 4) gli strumenti negoziali accessori della garanzia fideiussoria e dell'assicurazione, resi obbligatori per preservare le ragioni dell'acquirente nei casi, rispettivamente, di crisi dell'imprenditore e di danni derivanti da rovina o da gravi difetti costruttivi dell'immobile; (b) prescrive (art. 6) una serie di contenuti necessari del contratto; (c) riconosce (art. 9), a favore dell'acquirente che sia già entrato nel possesso dell'immobile e lo abbia destinato ad abitazione principale propria o di un parente di primo grado, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, un diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile, in precedenza negoziato, che venga fatto oggetto di vendita forzata; (d) limita (art. 10) l'ambito di esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare in relazione agli atti di alienazione di immobili da costruire nei quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione degli stessi, la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado.

Nel caso di specie, in particolare, rilevano anzitutto gli artt. 2 e 3 D.Lgs. 122/2005, i quali - come accennato - prevedono l'obbligo, per il costruttore, di mettere a disposizione dell'acquirente, all'atto della stipulazione del contratto o precedentemente, una fideiussione, bancaria o assicurativa, a prima richiesta e senza possibilità di

prevedere il beneficio della preventiva escussione, volta a garantire all'acquirente la restituzione di tutte le somme e corrispettivi di qualsiasi genere da questi versati fino al momento del trasferimento della proprietà dell'immobile, con possibilità di escutere la garanzia al verificarsi di una "situazione di crisi" del costruttore; in mancanza, è prevista espressamente la sanzione della nullità relativa, da farsi valere esclusivamente dall'acquirente, dell'intero contratto d'acquisto.

Prescindendo da ogni questione relativa al profilo soggettivo di applicazione della normativa, che risulta irrilevante nel caso di specie, si deve invece evidenziare che, in ordine all'ambito oggettivo di applicazione della stessa, l'intento del legislatore è stato quello di individuare non singoli tipi contrattuali cui si applichi la nuova disciplina ma, piuttosto, un'intera tipologia di negozi, ad essa assoggettati in ragione dell'effetto che essi producono (la dilazione dell'effetto traslativo della proprietà o del diritto reale di godimento e la contestuale immediata assunzione di obbligazioni a carico del costruttore e del privato) e dei caratteri del bene dedotto in contratto (l'immobile da costruire): vi rientrano certamente, quindi, i contratti preliminari di vendita aventi ad oggetto immobili da costruire, per tali intendendosi, ai sensi dell'art. 1 D.lgs. 122/2005, "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità". In quest'ottica, la nullità (relativa) del contratto si configura come una vera e propria sanzione, posto che di per sé non sarebbe ipotizzabile una "nullità per inadempimento di un obbligo contrattuale" e che tale nullità costituisce in realtà una sorta di recesso unilaterale con efficacia *ex tunc*.

Ebbene, nel caso di specie, esaminando la documentazione in atti, come evidenziato dai ricorrenti ed odierni reclamanti, risulta che effettivamente al momento della stipulazione del preliminare, in data 26.11.2010, sussistevano tutti i requisiti per l'applicabilità della disciplina agli immobili *de quibus*: il permesso di costruire era già stato richiesto e concesso con provvedimento n. 227 del 29.12.2009 (variante n. 158 del 19.10.2011) e la costruzione del plesso residenziale non risultava ancora ultimata, essendo state redatte le dichiarazioni di conformità edilizia il 18.6.2012 ed il 5.7.2012 e rilasciato il certificato di agibilità il 15.10.2012 (doc. 6 fasc.res.).

MM

E tuttavia, non si può non evidenziare che, come del resto già rilevato nel provvedimento reclamato, la domanda di nullità è stata proposta, *rectius* preannunciata nel ricorso per sequestro conservativo con riferimento al successivo procedimento di merito, in data successiva al completamento dell'immobile ed al rilascio dell'agibilità; tale circostanza non è priva di significato perché, a tale momento, non sussisteva più quella situazione che giustificava l'attribuzione al promissario acquirente della tutela prevista dal D.lgs. 122/2005 con il rilascio della fideiussione; in effetti, data la *ratio* della normativa *supra* indicata, si deve conseguentemente rilevare che una volta completato l'immobile ed ottenuta l'agibilità, il promissario acquirente ha sempre la possibilità di ottenerne il trasferimento coattivo, ai sensi dell'art. 2932 c.c. e, pertanto, non corre più il rischio né di perdere la possibilità di acquisire la proprietà dell'immobile né di perdere le somme corrisposte a titolo di prezzo; dunque, in tale situazione, consentire al promissario acquirente di avvalersi del rimedio della nullità per la mancata prestazione della fideiussione appare incongruo rispetto alle finalità del rimedio medesimo.)

Né appare rilevante il fatto che non fossero state ancora completate le opere di urbanizzazione della lottizzazione, le quali non incidono sul completamento degli appartamenti oggetto del preliminare.

Sotto questo profilo, dunque, anche a prescindere da ogni considerazione sul fatto che nel caso di specie non vi era alcun rischio di crisi da parte della società convenuta, il reclamo appare infondato.

Al punto 2.b del secondo motivo di reclamo, i ricorrenti hanno poi invocato la nullità del contratto preliminare ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 122/2005, il quale, come accennato, prevede che il contratto volto al trasferimento dell'immobile da costruire contenga una serie di indicazioni, utili sia alla specificazione degli obblighi gravanti sulle parti che alla miglior determinazione dell'oggetto dello stesso; anche tale previsione si spiega, sempre allo scopo di fornire una maggiore protezione dell'acquirente, sia sotto il profilo informativo che nell'ottica di evitare contestazioni in sede esecutiva, per l'esigenza di disincentivare la prassi secondo cui i contraenti erano soliti rinviare alla stipulazione del contratto definitivo l'esplicitazione dei "veri" elementi costitutivi dell'accordo (con particolare riferimento al prezzo della

compravendita), riservando al cosiddetto "compromesso" il ruolo di mero ricettore di una generica volontà negoziale.

In relazione a tale contenuto, tuttavia, a differenza di quanto espressamente previsto all'art. 2 con riferimento alla nullità del contratto preliminare per mancanza della fideiussione, il legislatore non ha previsto alcuna sanzione conseguente all'inosservanza di tali prescrizioni contenutistiche.

E sotto quest'ultimo aspetto, non potendosi pronunciare la nullità in difetto di specifica previsione in tal senso, il contratto deve ritenersi invalido solo quando la mancanza delle menzioni renda indeterminato l'oggetto, o induca in errore essenziale l'acquirente, anche in considerazione del fatto che molti elementi hanno carattere formale e meramente accessorio.

In questo senso, nel caso di specie, l'omessa indicazione dei dati di identificazione catastale di cui all'art. 2826 c.c., prevista dall'art. 6 comma 1 lett. a) D.Lgs. 122/2005, comporta non la nullità del contratto ma la mera irregolarità del contratto medesimo, posto che in realtà l'individuazione dei beni oggetto del preliminare è assolutamente pacifica e quindi l'oggetto del contratto è tutt'altro che incerto ed indeterminabile; il fatto che il costruttore non abbia dichiarato nel contratto l'esistenza di atti d'obbligo o di vincoli derivanti da convenzioni urbanistiche, per come previsto dall'art. 6 comma 1 lett. c) D.Lgs. 122/2005, consente all'acquirente di avvalersi della risoluzione prevista dall'art. 1489 c.c. oppure di richiedere la riduzione del prezzo ma non determina la nullità del contratto; la mancata indicazione del termine massimo per l'esecuzione del contratto previsto dall'art. 6 comma 1 lett. e) D.Lgs. 122/2005 appare a sua volta irrilevante, posto che, tra l'altro, l'immobile è stato ormai costruito ed ha addirittura ottenuto il certificato di agibilità; la mancata indicazione della fideiussione prevista dall'art. 6 comma 1 lett. g) D.Lgs. 122/2005 non può comportare la nullità del contratto perché già la mancata consegna della fideiussione porta a tale conseguenza, se ed in quanto sia operante la previsione dell'art. 2 D.Lgs. 122/2005; a sua volta, il fatto che il costruttore promittente venditore abbia taciuto l'esistenza di garanzie reali, in violazione di quanto previsto dall'art. 6 comma 1 lett. h) D.Lgs. 122/2005 può eventualmente determinare la tutela di cui all'art. 1482 c.c. ma non la nullità del contratto; la mancata indicazione del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. i) D.Lgs. 122/2005 appare a sua volta irrilevante posto che il permesso di costruire era stato richiesto ed

[Handwritten signature]

effettivamente concesso con provvedimento n. 227 del 29.12.2009; e, da ultimo, anche l'omessa indicazione di eventuali appaltatori prevista dall'art. 6 comma 1 lett. D D.Lgs. 122/2005 non può condurre alla nullità del contratto perché non incide sugli elementi essenziali del contratto stesso.

Anche sotto questo profilo, dunque, il reclamo risulta infondato.

Passando poi alla domanda di risoluzione del contratto, questione oggetto del punto 2.c del secondo motivo di reclamo, i ricorrenti lamentano che la società resistente si sia resa inadempiente rispetto alla diffida ad adempiere contenuta nella nota del proprio legale del 30.3.2013 (doc. 14 fasc.ric.) con riferimento alla mancata partecipazione all'incontro fissato dinanzi al Notaio per il 22.4.2013 ore 10.00 per la stipulazione dell'atto definitivo ed alla mancata cancellazione delle ipoteche gravanti sugli immobili oggetto di controversia.

In quest'ottica, al fine di verificare la sussistenza del fumus della domanda di risoluzione del contratto, appare opportuno chiarire lo svolgimento dei fatti che ha condotto alla presente controversia. Per questa ragione, lasciando per il momento da parte le questioni di cui al punto 2.c del secondo motivo di reclamo, si deve intanto passare ad esaminare il primo motivo di reclamo, con il quale

lamentano elementi di irrisolvimento nella ricostruzione dei fatti e nella motivazione dell'impugnata ordinanza.

A tal proposito, è invero pacifico che, a seguito del contratto preliminare del 26.11.2010, nel quale era stato pattuito un preliminare di € 460.000,000 oltre IVA agevolata, i promissari acquirenti hanno versato alla €
15.000,00 in sede di sottoscrizione (doc. 3 fasc.ric.), € 50.000,00 in data 18.11.2011 (doc. 4 fasc.ric.) ed ulteriori € 310.000,00 a seguito della vendita del proprio immobile (doc. n. 5, 6 e 7 fasc.ric.), per complessivi € 375.000,00.

Ed è ancora pacifico che, nonostante la decorrenza della data del 30.3.2012 originariamente concordata per la stipulazione del contratto definitivo,

nell'agosto del 2012 entravano nella materiale disponibilità dei beni immobili de quibus, trasferendovi, il primo, anche la propria residenza (doc. 10 fasc.res.), così come figlia degli odierni reclamanti (doc. 9 fasc.res.), per la quale era stato acquistato uno degli appartamenti.

Successivamente iniziavano i dissidi tra le parti, in quanto in data 20.3.2013, ad un incontro fissato per definire i relativi rapporti,

richiedeva il pagamento della somma di € 181.088,00 per saldo prezzo, spese di accatastamento e redazione regolamento condominiale e differenze rispetto al capitolato, ossia una cifra superiore rispetto a quella originariamente pattuita (doc. 9 fasc.ric.); a questo punto, da un lato la società promittente venditrice sosteneva che il contratto definitivo non era stato ancora stipulato per la mancanza di liquidità in capo ai promissari acquirenti (doc. 12 fasc.res.; doc. 13 fasc.ric.) e, dall'altro, questi con la nota del proprio legale del 30.3.2013 (doc. 14 fasc.ric.; doc. 13 fasc.res.) la diffidavano ad adempiere e, in particolare, a presentarsi dinanzi al Notaio il 22.4.2013 ore 10.00 per la stipulazione dell'atto definitivo ed a provvedere alla cancellazione delle ipoteche gravanti sugli immobili oggetto di controversia, ribadendo poi le proprie richieste con la successiva e-mail del loro legale del 18.4.2013 (doc. 14 fasc.res.) con cui, peraltro, pur di addivenire alla stipula del definitivo e senza rinuncia ai propri diritti, preannunciavano il pagamento della somma richiesta € 181.088,00. È quindi provato che, per come dichiarato dal Notaio (doc. 1 fasc.recl. depositato all'udienza del 14.11.2014), alla data fissata il contratto definitivo non era stipulato per l'assenza della venditrice; e risulta documentalmente che, effettivamente, a tale data erano stati emessi a favore della Falcinelli Costruzioni S.r.l. tre assegni circolari per complessivi € 181.088,00 (docc. 15 e 16 fasc.ric.).

La disputa nel frattempo proseguiva: la promittente venditrice, con ulteriore comunicazione del 3.6.2013, indicava per la stipula la successiva data del 26.6.2013, ore 18,00 (doc. 15 fasc.res.), innanzi il medesimo notaio, chiedendo la contestuale corresponsione di € 190.000,00, in considerazione degli interessi medio tempore maturati; i promissari acquirenti, con ulteriore comunicazione del 18.6.2013, contestando alcune delle voci indicate nel conteggio manoscritto (€ 7.000,00 per redazione regolamento condominiale ed € 1.287,60 per oneri di fatturazione), chiedevano la risoluzione del contratto e l'immediata restituzione della somma già versata (doc. 16 fasc.res.); e la promittente venditrice ribadiva la speranza di € 190.000,00 e riproponeva l'invito per la stipulazione del definitivo alla data del 26.6.2013 (doc. 17 fasc.res.); quindi, stante il mancato buon fine dell'incontro ed a seguito di ulteriore richiesta di definizione della controversia da parte dei reclamanti

(doc. 18 fasc.res.), la fissava nuovo appuntamento, per la stipulazione del definitivo, per il giorno 22.7.2013, ore 12.00, presso il medesimo notaio (doc. 19 fasc.res.), rimasto anch'esso inevaso; con successivo scambio epistolare (docc. 20, 21, 22, 23 e 24 fasc.res.), la resistente invitava i promissari acquirenti a presentarsi presso il notaio prospettando, alternativamente, le date del 19.12.2013 ovvero del 9.1.2014, ma la prima data veniva annullata dallo stesso notaio per precedenti impegni professionali (doc. 27 fasc.res.), la seconda veniva disattesa su richiesta dei ricorrenti (doc. 26 fasc.res.).

Intanto, in data 2.9.2013 (docc. 18-19 fasc.res.) i reclamanti ricevevano anche una lettera della Banca Monte dei Paschi di Siena che chiedeva il pagamento dell'importo di € 192.400,00 di cui alla fattura n. 38 del 29.11.2011 cedutale dalla
e relativa ad un acconto per l'acquisto degli immobili in questione.

Alla luce della suseposta ricostruzione cronologica della corrispondenza intrattenuta dalle parti, è pur vero che - come affermato dai reclamanti - alla data dell'appuntamento presso il Notaio del 22.4.2013 le ipoteche non erano state cancellate e i lavori di urbanizzazione non erano ancora stati completati; ma è anche vero che gli stessi reclamanti, pur dichiarandosi disponibili a corrispondere l'importo richiesto, hanno comunque contestato l'entità della richiesta in questione, con ciò evidentemente intendendo fare salvo il proprio diritto alla restituzione delle somme corrisposte in eccesso rispetto a quelle effettivamente dovute, questione su cui si avrà modo di tornare *infra* trattando il motivo di reclamo attinente al *fumus* della domanda di risoluzione per inadempimento susseguente alla diffida ad adempiere.

Analogamente, è anche vero che, per come risultante dalla dichiarazione in atti del Notaio (doc. 1 fasc.reclamanti, documentazione prodotta all'udienza del 14.11.2014), gli appuntamenti dei giorni 21.11.2012, 22.4.2013, 26.6.2013, 22.7.2014 e 14.1.2014 non sono andati a buon fine "per mancata presenza della società venditrice"; ma è anche vero che la venditrice non si è presentata dal Notaio anche perché non vi era l'accordo sulle somme da corrispondere, altra questione su cui si avrà modo di tornare ancora *infra*.

D'altro canto, sostanzialmente irrilevante è il fatto che la lettera del 29.6.2012 (doc. 6 fasc.res.) non sia stata recapitata, in quanto è comunque pacifico che i reclamanti siano entrati nella materiale disponibilità degli immobili.

Si tratta infatti di verificare se il rifiuto della di addivenire
alla stipula del definitivo fosse giustificato - come evidentemente ritenuto dal primo
Giudice -, pur a fronte della mancata cancellazione delle ipoteche e della necessità di
completare i lavori di urbanizzazione nonché della disponibilità dei promissari
acquirenti al pagamento della somma richiesta a mezzo assegni circolari, in presenza
delle contestazioni da parte loro sulla somma medesima, questione che - come
accennato - sarà esaminata *infra*.

Con riferimento dunque al punto 2.c del reclamo, attinente al fumus della domanda di
risoluzione, come già accennato *supra*, è pacifico che effettivamente alla data
dell'appuntamento dinanzi al Notaio del 22.4.2013, la società promittente
venditrice non si è presentata per la stipula del contratto definitivo e non ha provveduto
né alla cancellazione delle ipoteche né al completamento dei lavori di urbanizzazione;
ed è anche pacifico che i promissari acquirenti si sono presentati dal Notaio con degli
assegni circolari per il pagamento dell'importo richiesto, pur continuando a contestarlo.
È tuttavia noto che il primo presupposto di operatività della diffida ad adempiere è
che la parte intimante sia a sua volta adempiente o quantomeno offra il proprio
adempimento, dovendosi altrimenti ritenere giustificato l'inadempimento del diffidato,
secondo la regola *inadimplenti non est adimplendum* (cfr. Cassazione civile, sez. II, 24
ottobre 1989 n. 4323) ebbene, nel caso di specie, come accennato *supra*, gli odierni
reclamanti si sono sì presentati dinanzi al Notaio con gli assegni circolari dell'importo
richiesto dalla promittente venditrice ma pur sempre contestando di essere tenuti al
relativo pagamento, o perlomeno di esservi tenuti per l'importo richiesto, e con ciò
evidentemente intendendo riservarsi di agire successivamente per la restituzione delle
somme corrisposte in eccesso; pur dovendosi demandare al successivo ed eventuale
procedimento di merito ogni più approfondita valutazione sull'esatto importo da
corrispondere, ciò non appare sufficiente a farli ritenere adempienti, in quanto la
contestazione della controprestazione dovuta è incompatibile con la volontà di
adempiere a tale prestazione; in questo senso, appare condivisibile l'osservazione del
primo Giudice laddove ha affermato che "appare assolutamente incongruo diffidare la
stipulazione del contratto a data certa, in presenza di evidenti contestazioni per cifre
non trascurabili...".

MMMA

N.

Né può rilevare sotto questo profilo il fatto che agli odierni reclamanti sia stato richiesto il pagamento di una somma ulteriore da parte della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. a seguito di cessione di credito da parte della Banca in effetti, da un lato non vi è prova che i suddetti reclamanti abbiano già pagato tale importo e dall'altro non vi è motivo di ritenere che gli stessi non possano contestare nei confronti della Banca l'esistenza del credito in questione.

D'altro canto, la stessa condotta degli odierni reclamanti appare invero incompatibile con la volontà di far valere la risoluzione del contratto; è noto che la risoluzione del contratto preliminare determina da un lato l'obbligo del promittente venditore di restituire le somme già ricevute quale acconto sul prezzo ma dall'altro anche l'obbligo del promissario acquirente di rilasciare l'immobile nella cui detenzione è stato nel frattempo immesso; ebbene, nel caso di specie, i promissari acquirenti, pur richiedendo la risoluzione del contratto, non hanno in alcun modo offerto la restituzione dell'immobile in questione ed anzi, per espressa nota del proprio legale (doc. 16 fasc. resistente) hanno affermato che solo "dopo la restituzione [delle somme versate quale acconto sul prezzo] e conseguente acquisto di altro immobile con dette somme, provvederanno a rilasciare gli immobili consegnati", con ciò addirittura negando - almeno in prima battuta - l'esistenza di un proprio obbligo di restituzione dell'immobile.

In conclusione, dunque, alla luce di quanto precede, non può dirsi sussistente il *fumus boni iuris* dei diritti vantati dai reclamanti. E pertanto, a prescindere da ogni considerazione sul *periculum*, il reclamo deve essere rigettato con conseguente conferma dell'ordinanza reclamata.

La regolamentazione delle spese di lite segue il principio della soccombenza, ai sensi dell'art. 91 c.p.c. La reclamante deve pertanto essere condannata a rimborsare ai reclamati le spese di lite, che liquida per come indicato in dispositivo, tenuto conto dell'attività svolta e del valore della causa, sulla base dei parametri di cui al D.M. 10 marzo 2014 n. 55, vigenti all'epoca in cui si è esaurita l'attività difensiva (cfr. Cassazione civile, sez. un., 12 ottobre 2012, n. 17405).

PQM

Il Tribunale di Perugia, seconda sezione civile, in composizione collegiale, rigetta il reclamo e, per l'effetto, conferma l'ordinanza reclamata;

N.:

13

condanna la reclamante a rimborsare ai reclamati
le spese di lite, che liquida in € 2.500,00 per compenso
professionale, oltre rimborso spese generali, CPA e IVA come per legge.
Si comunichi.

Perugia, 27 febbraio 2015

Il Giudice Rel. Est.

Dott. Michele Moggi

Michele Moggi

Il Presidente

Dott.ssa Stefania Monaldi

Stefania Monaldi



