

N. RG 37455/2023



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Ettore Favara  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 37455/2023 promossa da:

P1 (C.F. ), elettivamente domiciliato in Roma, Via  
Silvio Pellico n. 44 presso lo studio dell'Avv. Sancha Claudio Maria Caterisano che lo rappresenta e  
difende congiuntamente e disgiuntamente dall'Avv. Francesco Gradozzi in virtù di procura in atti

**ATTORE**

**CONTRO**

C1 (C.F. ), elettivamente domiciliata in Roma,  
Via Taro n. 35 presso lo studio dell'Avv. Enzo Parini che la rappresenta e difende in virtù di procura  
in atti

**CONVENUTA**

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni**

Le parti concludevano come da note di trattazione scritta in atti da intendersi integralmente riportate.

**Fatto e diritto**

Con atto di citazione ritualmente notificato, P1 conveniva in giudizio C1

chiedendo di accogliere le seguenti conclusioni: “Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, per le causali di cui alla superiore narrativa e per quant'altro ritenuto di ragione e di giustizia, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa anche in via istruttoria ed incidentale: 1) in via principale: accertato e dichiarato l'inadempimento della signora C1 rispetto alle obbligazioni dalla stessa assunte con l'accettazione, in data 11.3.2022, della proposta di acquisto sottoscritta dal dott. P1 l'1.3.2022, avente ad oggetto la piena proprietà dell'appartamento, sito in Roma, Via n. 18, piano 4, interno 6, distinto al N.C.E.U. al foglio n. , part. , sub , cat. A/2, dichiarare la legittimità del recesso da tale proposta esercitato dal dott. P1 ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 secondo comma c.c. e, per l'effetto, condannare la signora C1 alla restituzione in favore del dott. P1 del doppio della caparra dal medesimo versata, pari a complessivi € 80.000,00, o di quella maggiore o minor somma che sarà ritenuta di giustizia, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi legali dal dovuto al saldo, con ogni di ciò giuridica conseguenza e statuizione di legge; 2) in via subordinata: nella denegata e del tutto remota ipotesi di rigetto della precedente domanda, accertata la condotta assunta dalla signora C1 nelle trattative e nella formazione della suddetta proposta di acquisto sottoscritta dal dott. P1 l'1.3.2022 e accettata dalla signora C1

l'11.3.2022, e accertato e dichiarato che detta proposta di acquisto è affetta da vizio della volontà del dott. P1 per errore sulle qualità del bene oggetto del contratto ai sensi dell'art. 1429 c.c. e/o per dolo contrattuale ex art. 1439 c.c., annullare la predetta proposta di acquisto accettata e per l'effetto condannare la signora C1 alla restituzione in favore del dott. P1 della caparra versata, pari ad € 40.000,00, nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti quantificati in complessivi € 23.750,00 e così per complessivi € 63.750,00= salvo migliore stima, o in quella maggiore o minor somma che sarà accertata in corso di causa e/o ritenuta di giustizia da liquidarsi, anche eventualmente in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c., maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi legali dal dovuto al saldo, con ogni di ciò giuridica conseguenza e statuizione di legge. In ogni caso con vittoria di competenze e spese di lite”.

L'attore, a sostegno della domanda, deduceva che: 1) in data 1/03/2022, per il tramite del mediatore immobiliare LI S.r.l., aveva sottoscritto una proposta irrevocabile di acquisto avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile sito in Roma, Via X n. 18, di proprietà di C1 2) il prezzo di acquisto proposto ammontava a complessivi euro 1.100.000,00; 3) la proposta di acquisto era stata accettata da C1 in data 11/03/2022 e l'accettazione era stata comunicata allo stesso in pari data; 4) ancor prima di sottoscrivere la proposta aveva manifestato



alla venditrice, per il tramite del mediatore immobiliare, la propria esigenza di potersi trasferire in tempi brevissimi nell'appartamento per problemi personali, con conseguente necessità di realizzare i lavori di ristrutturazione entro l'estate 2022; 5) le parti avevano convenuto che l'immobile sarebbe stato materialmente consegnato alla data del contratto preliminare di compravendita; 6) con specifica pattuizione aggiuntiva, era stato precisato che, contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita e sino al rogito definitivo, la venditrice gli avrebbe concesso la detenzione dell'immobile al fine di consentire l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed il successivo godimento dello stesso; 7) le parti avevano, altresì, precisato che la detenzione sarebbe stata giustificata dalla sottoscrizione di un contratto di locazione ad un canone simbolico o di un contratto di comodato; 8) dopo essere venuto a conoscenza dell'accettazione della proposta da parte della venditrice, aveva versato la somma di euro 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria; 9) aveva, inoltre, conferito mandato al geometra C2 per la progettazione e l'esecuzione di tutti gli adempimenti propedeutici all'inizio dei lavori, aveva reperito sul mercato un'impresa disponibile all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed aveva contattato diversi fornitori; 10) con e-mail del 27/04/2022, aveva comunicato alla convenuta che in notaio aveva fissato al 30/05/2022 la data per la sottoscrizione del contratto preliminare, ricordandole la necessità di liberare l'immobile entro tale data; 11) non avendo ricevuto riscontro alla predetta e-mail, in data 6/05/2022, aveva sollecitato la convenuta ad inviare l'APE, a confermare che la consegna delle chiavi e lo sgombero dell'immobile sarebbero regolarmente avvenuti entro il 30 maggio ed, infine, aveva invitato la proprietaria ad inviare l'elaborato grafico allegato alla P2 n. 57529, chiarendo che il documento in precedenza ricevuto non era totalmente leggibile; 12) aveva comunicato alla convenuta, inoltre, che i propri consulenti avevano ravvisato incongruenze nella planimetria catastale ed avevano bisogno di visionarla unitamente ad un elaborato leggibile della P2, onde poter valutare se fosse necessario modificarla; 13) la convenuta le aveva confermato che le chiavi dell'immobile gli sarebbero state consegnate contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare, che il tecnico di sua fiducia stava redigendo l'APE e che, relativamente alla P2, non era in possesso di copie di migliore qualità; 14) con successiva e-mail, la convenuta, a mezzo del suo difensore, gli aveva inviato una bozza di contratto di comodato, dalla quale aveva appreso per la prima volta che la venditrice, pur impegnandosi a consegnare le chiavi dell'immobile contestualmente alla stipula del preliminare, si era riservata tuttavia termine sino al 07/06/2022 per l'asporto completo del mobilio e che non intendeva rimuovere gli arresi fissi dei bagni, della cucina e degli armadi a muro; 15) con e-mail del 11/05/2022, la convenuta gli aveva comunicato per la prima volta che l'immobile era in gestione ad un B&B sino al 31/05/2022 ed aveva confermato che la liberazione dello stesso sarebbe stata quindi solo parziale e non sarebbe avvenuta prima della data indicata nella bozza del contratto di comodato;

16) in data 12/05/2022, la convenuta gli aveva inviato una nuova comunicazione con la quale aveva rappresentato che sarebbe riuscito a far organizzare la liberazione dell'immobile per il giorno 01/06/2022, pertanto, la detenzione esclusiva dello stesso sarebbe stata trasferita in suo favore solo a decorrere dal 02/06/2022; 17) aveva comunicato alla convenuta che, se non gli fosse stata fornita ampia e preventiva assicurazione sul rispetto dei termini di consegna dell'immobile dalla promittente venditrice, non avrebbe avuto interesse ad avanzare la proposta di acquisto; 18) con e-mail del 16/05/2022, la convenuta ribadiva che la proprietaria si sarebbe presentata il 30 maggio per la sottoscrizione del preliminare, precisando che l'eventuale assenza dello stesso sarebbe stata intesa come inadempimento contrattuale, con conseguente diritto della medesima al trattenimento della caparra confirmatoria già versata; 19) aveva rappresentato di non essere disponibile al versamento dei pattuiti euro 290.000,00 ad integrazione di quanto già corrisposto, senza avere la piena disponibilità del bene come da accordi ed aveva chiesto garanzie scritte circa l'impegno della proprietaria alla rimozione degli arredi fissi; 20) con e-mail del 18/05/2022, la convenuta aveva confermato definitivamente che l'immobile sarebbe stato liverato dagli arredi solo il giorno successivo alla firma del preliminare ed aveva escluso la rimozione degli arredi fissi; 21) con e-mail del 20/05/2022, il geometra C3 gli aveva comunicato di aver riscontrato numerosi e gravi difformità tra la stessa e lo stato dell'unità immobiliare con riguardo all'imposta del tetto, alle altezze del soppalco, alla finestrella presente sul soppalco, alla quota del solaio di calpestio, all'assenza nel locale cucina, della finestra risultante dalla planimetria consegnata e alla distribuzione di alcuni spazi interni (ripostiglio, sottoscala e disimpegno alla sinistra dell'ingresso); 21) in data 24/05/2022, aveva contestato alla convenuta le suesposte difformità; 22) con comunicazione del 26/05/2022, la convenuta aveva contestato il contenuto della lettera di diffida, negando l'esistenza delle difformità denunciate e qualsiasi loro rilevanza ai fini della conclusione del contratto preliminare di compravendita; 23) con pec del 27/05/2022, prendendo atto della mancata consegna della richiesta documentazione entro il termine indicato nella diffida del 24/05/2022, rilevava che non vi erano le condizioni per pervenire alla conclusione del contratto entro la data convenuta; 24) in data 28/05/2022, la convenuta gli aveva trasmesso l'elaborato grafico allegato alla P2 mentre non aveva inviato la documentazione inerente le autorizzazioni edilizie relative alla modifica dell'imposta del tetto e alla trasformazione del precedente lucernario in finestra; 25) con successiva comunicazione del 9/06/2022, aveva informato la convenuta che, dall'esame della P2, il suo consulente gli aveva confermato la presenza di vizi relativi alla conformità urbanistica dell'unità immobiliare, pertanto, considerata l'insanabilità di tali vizi mediante semplici regolarizzazioni catastali, aveva diffidato la convenuta a corrispondere la somma di euro 80.000,00, pari al doppio della caparra dallo stesso versata.



Si costituiva in giudizio C1 che, contestando tutto quanto *ex adverso* dedotto, chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *“Voglia il Tribunale adito, contrariis reiectis, respingere le domande attrici perché infondate in fatto ed in diritto, dichiarando la responsabilità del Dr. P1 nella mancata sottoscrizione del preliminare di compravendita con la Sig.ra C1, condannandolo al pagamento delle spese di lite”*.

La convenuta deduceva che: 1) la proposta accettata dalla medesima non prevedeva lo smantellamento integrale dell'immobile, ma la semplice concessione della detenzione dello stesso, al fine di avviare i lavori di ristrutturazione; 2) la presenza degli arredi fissi non avrebbe pregiudicato in alcun modo l'avvio dei lavori e/o l'eventuale deposito dei materiali che l'attore aveva ritenuto di ordinare; 3) si era impegnata a consegnare l'immobile al momento della sottoscrizione del preliminare ed era pronta a farlo, come risultante dalle numerose e-mail intercorse tra le parti, offrendo tutte la sua disponibilità; 4) non vi era stato alcun inadempimento, neppure lieve, da parte della medesima e la mancata sottoscrizione del preliminare doveva essere imputata a P1; 5) le irregolarità lamentate dall'attore era delle mere “criticità” sconosciute alla medesima e regolarizzabili, ove necessario, entro la data del rogito notarile con una CILA; 6) non vi erano abusi edilizi che richiedevano concessioni, autorizzazione o altri adempimento burocratici; 7) l'immobile era stato successivamente venduto a terzi; 8) le irregolarità erano state sanate in 9 giorni lavorativi; 9) la presenza delle riferite criticità non avrebbe impedito l'avvio dei lavori di ristrutturazione, né la sottoscrizione del rogito notarile che sarebbe dovuta avvenire circa 130 giorni dopo la sottoscrizione del contratto preliminare, mentre le criticità si sarebbero potute sanare in 10/15 giorni.

Con ordinanza del 25/05/2024, venivano rigettate le richieste istruttorie formulate dalle parti e veniva rinviata la causa per la decisione all'udienza del 16/04/2025, da svolgersi in modalità cartolare, previa concessione dei termini massimi di cui all'art. 189, nn. 1, 2 e 3 c.p.c.

Con ordinanza del 30/04/2025, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 16/04/2025, la causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni di cui in epigrafe.

Le domande formulate da parte attrice sono infondate e non meritano accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

L'attore ha introdotto il presente giudizio affinché venga accertato il grave inadempimento della convenuta rispetto agli obblighi dalla stessa contrattualmente assunti con l'accettazione della proposta irrevocabile di acquisto formulata da P1 in data 1/03/2022, nonché affinché venga riconosciuta la legittimità del recesso dallo stesso esercitato, con conseguente condanna della convenuta a restituire in suo favore il doppio della caparra confirmatoria da quest'ultimo versata, ai sensi dell'art. 1385, comma 2 c.c.

È opportuno anzitutto rilevare che *“il recesso previsto dal secondo comma dell’art. 1385 c.c., presupponendo l’inadempimento della controparte avente i medesimi caratteri dell’inadempimento che giustifica la risoluzione giudiziale, configura uno strumento speciale di risoluzione di diritto del contratto, da affiancare a quelle di cui agli artt. 1454, 1456 e 1457 c.c., collegato alla pattuizione di una caparra confirmatoria, intesa come determinazione convenzionale del danno risarcibile. Al fenomeno risolutivo, infatti, lo collegano sia i presupposti, rappresentati dall’inadempimento dell’altro contraente, che deve essere gravemente colpevole e di non scarsa importanza, sia le conseguenze, ravvisabili nella caducazione “ex tunc” degli effetti del contratto”* (cfr. Cass., n. 18266/2011).

Tanto premesso, al fine di accertare l’asserito grave inadempimento di C1 è indispensabile rilevare che, con l’accettazione della proposta irrevocabile di acquisto dell’1/03/2022, si è perfezionato tra le parti un contratto “preliminare di preliminare”. Invero, le parti hanno manifestato interesse ad una formazione progressiva dell’accordo, avendo concordato il giorno 31/05/2022 per la stipula del contratto preliminare di vendita; inoltre, dalle comunicazioni intercorse tra le parti, emerge l’inequivoca volontà dell’acquirente di effettuare ulteriori accertamenti in merito alla regolarità urbanistico-catastale dell’immobile, tanto da aver incaricato un tecnico di sua fiducia affinché eseguisse le necessarie verifiche entro la data pattuita per la stipula del contratto preliminare medesimo.

Nonostante il silenzio delle parti in merito, deve, quindi, rilevarsi che la proposta appare inidonea a qualificare l’impegno negoziale assunto dalle parti medesime come contratto preliminare, dal momento che queste ultime hanno espressamente concordato la stipula del successivo contratto preliminare di vendita ed hanno, altresì, di fatto dimostrato la volontà di proseguire le trattative mediante successivi accertamenti di regolarità urbanistica e catastale dell’immobile; le parti, in tal modo, hanno, quindi, di fatto, condizionato l’affare a un evento che risultava ancora incerto al momento della conclusione dell’accordo medesimo.

Da ciò consegue, quindi, che in capo alle parti gravava un obbligo di “contrattare” e non di “contrarre”; pertanto, non essendosi obbligate direttamente alla stipula del successivo contratto definitivo, l’inadempimento che ciascuna avrebbe potuto imputare all’altra, in conseguenza del contratto pre-preliminare sottoscritto, era rappresentato unicamente da un recesso ingiustificato dalle trattative.

Infatti, il contratto pre-preliminare trova giustificazione nell’interesse manifestato dalle parti a “bloccare l’affare” (cfr. Cass., S.U., n. 4628/2015), con conseguente riserva di integrazione del contenuto dell’accordo al momento della stipula del successivo contratto preliminare, evitando un’integrazione eteronoma che sarebbe altrimenti necessaria se il predetto contratto fosse qualificato



come “preliminare chiuso”. Le parti, pertanto, avendo stipulato il contratto “preliminare di preliminare” si sono vincolate solo al proseguimento delle trattative secondo buona fede, correttezza, lealtà e diligenza, ex art. 1337 c.c. Pertanto, se si qualifica il contratto pre-preliminare come fonte di un’obbligazione di continuare la trattativa secondo correttezza, l’interruzione ingiustificata delle trattative medesime, andando a ledere l’affidamento che controparte ripone sul buon esito dell’affare, rappresenta una forma di responsabilità contrattuale a cui si correla una pretesa risarcitoria commisurata al cd. interesse negativo a non essere coinvolti in trattative inutili. Il danno emergente è rappresentato dalle spese inutilmente sostenute, mentre il lucro cessante è individuato nella cd. perdita di *chance* contrattuale alternativa, comportante la perdita della possibilità di concludere altri contratti con soggetti realmente interessati all’affare, dovendosi però dar prova di tale mancato guadagno che l’alienante avrebbe ottenuto qualora non si fosse dedicato ad inutili trattative ed avesse coltivato ulteriori affari.

Tanto premesso, nel merito, non può, quindi, riconoscersi alcun inadempimento in capo a

C1                    tale da giustificare il recesso di P1                    ed il conseguente diritto di quest’ultimo ad ottenere la restituzione del doppio della caparra confirmatoria dallo stesso versata, ai sensi dell’art. 1385, comma 2 c.c. Invero, secondo quanto dichiarato concordemente da entrambe le parti e riportato nella copiosa documentazione prodotta in atti, la venditrice ha continuato a manifestare la volontà di proseguire le trattative e di stipulare il contratto preliminare di vendita nella data pattuita con l’acquirente.

In ottemperanza degli obblighi derivanti dalla stipula del pre-preliminare, quindi, dal momento che le parti si trovavano ancora nella fase delle trattative, non può imputarsi alcun grave inadempimento a carico della convenuta, per non aver reso note all’acquirente, al momento della sottoscrizione dell’accordo, le difformità urbanistiche gravanti sull’immobile (considerato che, nell’accordo, si era obbligata a regolarizzarle entro la data pattuita per la stipula del rogito) o la circostanza che l’immobile sarebbe stato occupato fino alla data pattuita per la stipula del preliminare o l’intenzione di non rimuovere gli arredi fissi dall’abitazione.

La domanda formulata, in via principale, da P1                    , ex art. 1385, comma 2 c.c., deve, quindi, essere rigettata.

Allo stesso modo, non può trovare accoglimento la domanda di annullamento del contratto, ex artt. 1427 c.c., formulata in via subordinata da parte attrice per errore essenziale o dolo. Invero, l’errore, quale vizio della volontà, assume rilevanza quando è tale da incidere sul processo formativo del consenso, al punto che *“la falsa rappresentazione della realtà possa esser caduta sull’esistenza, semplicemente supposta o anche espressamente promessa, delle qualità anzidette, incidendo in modo determinante sulla prestazione del consenso”* (cfr. Cass. n. 1151/1976). Allo stesso anche il dolo è

causa di annullamento del contratto quando determina una falsa o distorta rappresentazione della realtà all'esito della quale il contrante si sia determinato a stipulare; *“l'effetto invalidante dell'errore frutto di dolo è subordinato alla circostanza, della cui prova è onerata la parte che lo deduce, che la volontà negoziale sia stata manifestata in presenza ed in costanza di questa falsa rappresentazione”* (cfr. Cass., n. 5734/2019).

In merito, l'attore ha rilevato che la presenza delle numerose difformità urbanistiche riscontrate successivamente alla sottoscrizione della proposta d'acquisto non aveva consentito di dare avvio ai lavori di ristrutturazione entro la fine del mese di maggio 2022, pertanto, *“se tali vizi non fossero stati sottaciuti dalla signora C1, il P1 non avrebbe mai sottoscritto la proposta di acquisto proprio perché impossibilitato a concludere i lavori ed ad abitare l'immobile entro i tempi brevissimi a propria disposizione”*.

Alla luce delle predette considerazioni, premesso che l'accordo sottoscritto dalle parti deve essere qualificato come contratto “preliminare di preliminare”, la domanda di annullamento, ex art. 1427 c.c., deve essere rigettata. Le parti hanno, infatti, stipulato il contratto pre-preliminare proprio con l'intento di bloccare l'affare fino al compimento delle necessarie verifiche; infatti, nella proposta del 1/03/2022 era prospettata la presenza di possibili irregolarità urbanistiche, tanto che al punto A era stato espressamente previsto che, se fossero state presenti, la venditrice si sarebbe impegnata a regolarizzarle entro la data pattuita dalle parti per la stipula del rogito. Da ciò consegue che l'attore non poteva far affidamento sull'assenza di irregolarità urbanistiche al momento della sottoscrizione del pre-preliminare, tanto che, infatti, prima della data pattuita per la stipula del preliminare, dal quale sarebbe conseguito l'obbligo di contrarre, aveva richiesto alla venditrice la documentazione ed aveva incaricato un tecnico di sua fiducia affinché eseguisse tutti gli accertamenti necessari in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile che intendeva acquistare.

Quanto ai tempi necessari per la sanatoria delle irregolarità urbanistiche riscontrate, ricordando che, secondo la proposta di acquisto, la venditrice avrebbe avuto termine fino alla stipula del rogito, si evidenzia, altresì, che quest'ultima ha dichiarato di averle regolarizzate agevolmente in pochi giorni, in occasione della vendita dell'immobile *de quo* in favore di un terzo (cfr. doc. 13 comparsa di costituzione).

L'attore ha, infine, avanzato anche richiesta risarcitoria di tutti i danni dallo stesso subiti e *subendi*, *“tra i quali il pagamento della provvigione al mediatore immobiliare ... e le spese sostenute per la fornitura dei materiali”*, lamentando una violazione dell'obbligo di buona fede in capo alla venditrice. Alla luce della qualificazione dell'accordo come contratto “preliminare di preliminare”, la domanda attorea può essere intesa come richiesta risarcitoria, ex art. 1218 c.c., del cd. interesse negativo, inteso come risarcimento delle spese sostenute per aver portato avanti una trattativa rilevatasi inutile per



l'altrui scorrettezza; infatti, l'attore lamenta l'inutilità della proposta dallo stesso formulata, evidenziando che certamente non l'avrebbe presentata qualora avesse avuto notizia fin dal principio dei vizi gravanti sull'immobile, considerati i tempi strettissimi a sua disposizione per il completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile *de quo*, onde poterlo abitare entro la fine della successiva estate.

Invero, come già ampiamente esposto, l'inottemperanza degli obblighi assunti con la stipula di contratto "preliminare di preliminare" può dar luogo soltanto al risarcimento del cd. interesse negativo, sussistendo in capo a ciascun contraente solo l'obbligo di portare avanti la trattativa secondo correttezza; da ciò consegue che, in presenza di una condotta contraria a buona fede, la richiesta risarcitoria potrebbe trovare accoglimento qualora il contraente non inadempiente fornisse prova delle spese inutilmente sostenute o dell'esistenza di altri possibili affari che avrebbe verosimilmente concluso qualora gli fosse stata resa immediatamente nota l'inutilità dell'accordo che stava portando avanti (cd. perdita di chance). Tuttavia, in considerazione degli obblighi assunti dalle parti con la sottoscrizione del contratto pre-preliminare nonché dell'irrelevanza, in mancanza di diversa prova, degli inadempimenti imputati alla venditrice non si giustifica l'accoglimento della predetta richiesta risarcitoria. L'attore, infatti, non ha fornito sufficienti prove in merito all'essenzialità delle condizioni indicate nella proposta e disattese dalla venditrice al punto che, se quest'ultimo le avesse conosciute preventivamente, non avrebbe certamente formulato la proposta medesima.

Invero, l'attore lamenta che la convenuta non gli avrebbe reso note le difformità urbanistiche dell'immobile riscontrate dal tecnico dallo stesso incaricato in prossimità della data pattuita per la stipula del contratto preliminare. In merito, come è stato già evidenziato, si ricorda che, nella proposta di acquisto, era stata già prevista la possibilità che l'immobile presentasse difformità urbanistiche, tanto che, in tal caso, era stato pattuito l'impegno della venditrice a regolarizzare l'immobile medesimo entro la data concordata dalle parti per la stipula del rogito. Dal momento che l'acquirente ha interrotto le trattative prima che venisse sottoscritto il contratto preliminare, il recesso ingiustificato dalle trattative e, quindi, la violazione dell'obbligo di buona fede, non può certamente essere imputato alla venditrice.

Quanto alla mancata notizia che l'immobile sarebbe stato adibito a b&b fino al 31/05/2022, deve, invece, rilevarsi che la predetta circostanza in alcun modo avrebbe pregiudicato l'acquirente per le ragioni di seguito espresse. Con e-mail del 10/03/2022 (cfr. doc. 11 comparsa di costituzione), lo stesso aveva accettato la controproposta della venditrice, concordando la nuova data per la stipula del preliminare di vendita al 31/05/2022 e rinunciando all'immissione in possesso nell'immobile *de quo*, sostituita "a discrezione della proprietà, o dalla possibilità di accesso per effettuare i lavori e a seguire alla possibilità di abitazione con deposito delle chiavi o alla concessione di una locazione

*temporanea a costo simbolico per il periodo di tempo che separa il preliminare dall'atto definitivo di compravendita".* Ed, infatti, in forza degli impegni assunti e manifestando l'intenzione di voler concludere l'affare, la venditrice, nelle comunicazioni intercorse tra le parti nei giorni antecedenti alla data pattuita per la stipula del preliminare, aveva garantito all'acquirente la consegna delle chiavi dell'immobile al fine di poter consentire lo svolgimento dei lavori a far data dal giorno successivo alla stipula del preliminare. Non può, quindi, ritenersi, in assenza di prove al riguardo, che il differimento di un solo giorno della data pattuita per la consegna delle chiavi avrebbe pregiudicato così tanto l'acquirente al punto che, se l'avesse saputo, non avrebbe formulato alcuna proposta. Inoltre, si precisa che nel contratto non era stato posto alcuno specifico riferimento alla rimozione degli arredi fissi del bagno e della cucina, pertanto, considerata la natura di contratto "preliminare di preliminare" attribuita all'accordo e rilevato che con essa la venditrice si era obbligata genericamente a trasferire l'immobile libero da cose e persone, l'impegno a proseguire le trattative che ad esso consegue legittima la volontà di specificare solo in seguito l'intenzione di non rimuovere tali arredi. In merito, si ricorda, altresì, che le parti non avevano pattuito la stipula di un preliminare ad effetti anticipati, pertanto, qualora il preliminare di vendita fosse stato concluso e non fossero state modificate le condizioni precedentemente pattuite, l'acquirente avrebbe avuto soltanto il diritto di accedere all'interno dell'immobile al fine di effettuare i lavori di ristrutturazione, mentre ogni altro rapporto intercorrente tra le parti tra la data della stipula del preliminare e il termine pattuito per il rogito sarebbe stato regolato da un successivo contratto di comodato d'uso.

Tanto premesso, dal momento che l'attore non ha prodotto documenti dai quali possa evincersi la violazione dell'obbligo di buona fede della venditrice, nonché il grave documento che lo stesso avrebbe subito per aver preso parte a trattative rivelatesi inutili, anche la domanda risarcitoria formulata da P1, in via subordinata, deve essere rigettata.

Le spese di lite del presente giudizio sono regolate in base al criterio della soccombenza e liquidate come in dispositivo, facendo applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. Rigetta le domande formulate da P1 nei confronti di C1



2. Condanna P1 alla refusione delle spese di lite in favore di C1  
che si liquidano in complessivi euro 7.002,00, oltre spese generali, IVA e CPA, come per legge.

Roma, 14/10/2025

Il Giudice  
Dott. Ettore Favara