REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Vicenza

SEZIONE PRIMA

Il Tribunale, nella persona del Giudice Andrea Pellizzaro,

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. **4282/2024**

tra

P (C.F.), assistito e difeso dall'Avv ;

Parte RICORRENTE

e

V (C.F.) e **A** (C.F.), assistiti e difesi dall'Avv. PAOLO DAL SOGLIO;

Parte RESISTENTE

CONCLUSIONI

Per parte ricorrente, come da note di precisazione delle conclusioni del 8/4/2026:

"*Previa espressa dichiarazione di non accettare il contraddittorio su eventuali domande nuove e/o diverse che dovessero essere precisate da parte convenuta, ogni diversa o contraria domanda, eccezione e deduzione respinta o disattesa, Nel merito: previa ogni opportuna ed occorrenda declaratoria, accertato il legittimo recesso dal contratto preliminare sottoscritto in data 13.09.2023 esercitato dal sig. P* ;

Firmato Da: ANDREA PELLIZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5783f62c20f6b5c86db323e11ae8748e

a causa dell'inadempimento degli odierni convenuti, dichiararsi conseguentemente tenuti e condannarsi i signori V e A a corrispondere in favore del medesimo sig. P il doppio della caparra versata, pari ad euro 20.000,00=, maggiorata per interessi legali dal dì del dovuto al saldo effettivo.

In ogni caso, spese e competenze di procuratore integralmente rifuse. Quanto alla determinazione delle spese legali se ne chiede la liquidazione con la maggiorazione del 30% prevista ex D.M. n. 55/2014 art. 4 comma 1 bis

In via istruttoria, si insiste affinché l'Ill.mo Giudice Voglia ammettere prova per interrogatorio formale dei resistenti e per testi, sui seguenti capitoli di prova: (...)

Per parte resistente, come da note del 3/4/2026:

"1) respingersi le domande ed eccezioni dell'attore perché infondate e, per l'effetto, accertarsi e dichiararsi il diritto dei convenuti di trattenere la caparra di euro 10.000,00 (diecimila/00) corrisposta dall'attore; 2) spese e competenze di lite interamente rifuse. 3) In via istruttoria, ammettersi la prova per testi sul seguente capitolo (...)"

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso *ex* art. 281 *decies* c.p.c., P adiva l'intestato Tribunale al fine di ottenere la condanna di V e A alla restituzione, in suo favore, del doppio della caparra di € 10.000,00 versata ai resistenti per l'acquisto di un terreno edificabile di loro proprietà sito in .

Firmato Da: ANDREA PELLIZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5783f62c20f6b5c86db323e11ae8748e

A sostegno della domanda proposta, il ricorrente deduceva: - di essere interessato all'acquisto di un terreno a fini edificatori nel Comune di e di essersi rivolto a tal fine all'agenzia S S.r.l.; - di aver individuato, nell'ambito di questa ricerca, un terreno di proprietà dei resistenti in Via , foglio 3 particelle 393 e 394; - che il fondo in questione era intercluso rispetto alla pubblica Via e che l'unico accesso era costituito dal mappale 324, anch'esso in comproprietà dei resistenti; - che in data 11/9/2023 sottoscriveva una proposta d'acquisto del terreno, accettata dai signori in pari data, versando a titolo di caparra l'importo di € 10.000,00; - che nel mese di maggio 2024 le parti fissavano un appuntamento presso il Notaio D per sottoscrivere l'atto definitivo di compravendita; - che il 14/5/2024, ossia il giorno antecedente al rogito, si recava in Via per un ultimo sopralluogo, avvedendosi, in quell'occasione, della posa, da parte dei resistenti, di una rete metallica tra il fondo oggetto di preliminare e il mappale 324, successiva alla stipula del preliminare; - che in sede di rogito, il giorno seguente, contestava la circostanza ai resistenti in ragione dell'intervenuta interclusione del fondo promesso in vendita; - che il Notaio, per porre rimedio alla situazione venutasi a creare, proponeva di inserire nell'atto l'impegno dei resistenti a consentire l'accesso pedonale e veicolare alla strada pubblica attraverso il mappale 324, condizione tuttavia non accettata dai resistenti.

Su queste premesse, quindi, il ricorrente contestava l'inadempimento dei resistenti rispetto al contratto preliminare stipulato e chiedeva la restituzione del doppio della caparra versata.

Si costituivano A e V replicando, in sintesi, che il preliminare sottoscritto non prevedeva la costituzione di alcuna servitù di

Firmato Da: ANDREA PELLIZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5783f62c20f6b5c86db323e11ae8748e

passaggio in favore dei fondi promessi in vendita e che il fondo non è intercluso rispetto alla via pubblica.

Chiedevano quindi il rigetto delle domande della controparte e il trattenimento della caparra versata, in quanto sarebbe stato il ricorrente a rifiutare indebitamente la stipula del definitivo.

All'esito della prima udienza, il Giudice, precedentemente affidatario del fascicolo, formulava alle parti una proposta conciliativa, accettata dai resistenti, ma rifiutata dal ricorrente; in detta sede, inoltre, veniva disposto il mutamento del rito da semplificato a ordinario.

Scambiate quindi tra le parti le memorie integrative di cui all'art. 171 *ter* c.p.c., la causa veniva rinviata per la rimessione in decisione all'udienza del 9/6/2026, successivamente differita al 9/7/2026.

A tale udienza, infine, la causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni sopra riportate.

Il ricorso è infondato e va respinto.

Va premesso che è incontestato tra le parti che, a seguito della sottoscrizione della proposta d'acquisto del 12/9/2023, il promittente acquirente abbia corrisposto ai resistenti l'importo di € 10.000,00 a titolo di caparra confirmatoria (v. doc. 4 e doc. 3 del ricorrente, parte evidenziata in giallo). Così come è pacifico che, in sede di rogito, avanti al Notaio D , non si sia raggiunto un accordo rispetto al trasferimento definitivo, per la dedotta impossibilità del ricorrente di accedere al fondo promesso in vendita per il tramite del distinto mappale 324, di proprietà dei resistenti e non oggetto di alienazione (doc. 8 ricorrente).

Stando così le cose, attesa la mancata esecuzione dell'obbligazione di concludere il contratto definitivo assunta dalle parti in sede di preliminare,

Firmato Da: ANDREA PELLIZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5783f62c20f6b5c86db323e11ae8748e

si tratta di stabilire se detto inadempimento sia imputabile all'una o all'altra parte.

Ebbene, in base a quanto dedotto dalle parti e agli elementi acquisiti, si ritiene che la mancata stipula del definitivo sia dipesa da un contegno non giustificato dello stesso ricorrente e non, quindi, dei resistenti.

A tal riguardo, in particolare, appare dirimente osservare come il contratto preliminare sottoscritto dalle parti (v. il richiamato doc. 3 – ricorrente) non prevedesse la costituzione di alcun diritto reale, né personale, di passaggio del ricorrente attraverso il mappale n. 324. Anzi, dal contratto si desume l'impegno dei resistenti al trasferimento dell'immobile nello "*stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova*" e quindi senza la previsione di un "*rapporto di servizio*" (tipico delle servitù o funzionale ad un diritto personale di godimento) in favore del fondo oggetto di preliminare, non menzionata nel richiamato documento negoziale.

In questo senso, quindi, i resistenti, essendosi resi disponibili alla conclusione del rogito conforme a quanto previsto nel preliminare, non si sono resi inadempienti allo stesso, neppure in ragione della mancata accettazione dell'ulteriore condizione, proposta in sede di definitivo, del riconoscimento di un "*accesso pedonale e veicolare dalla strada pubblica attraverso il m.n. 324 dei cedenti*" (cfr. doc. 7 ricorrente).

Il preliminare, infatti, deve già precisare in modo sufficiente il contenuto del definitivo, altrimenti sarebbe invalido per indeterminatezza: ciò significa che la conclusione del definitivo non deve richiedere alcuna ulteriore discussione per la determinazione degli elementi dell'accordo da perfezionare, salva la possibilità di modifiche o aggiunte consensuali. Di conseguenza, mancando nel preliminare l'ulteriore condizione dell'accesso

Firmato Da: ANDREA PELLIZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5783f62c20f6b5c86db323e11ae8748e

da altro fondo, i resistenti non erano tenuti a prestare il consenso all'aggiunta di questa ulteriore previsione.

Peraltro, la circostanza, asseritamente sopravvenuta, dell'installazione di una rete metallica sul confine tra il mappale 324 e il fondo promesso in vendita risulta irrilevante ai fini della decisione, atteso, da un lato, il diritto del proprietario di "*chiudere in qualunque tempo il fondo*" (art. 841 c.c.) e, dall'altro, il fatto che – in ogni caso – al fine di accedere al suddetto fondo (anche in assenza di recinzione) il ricorrente si sarebbe dovuto munire di un titolo idoneo. Detto elemento, inoltre, neppure appare riconducibile a una modifica successiva dello stato di fatto del fondo, posto che il fondo non ha subito alcuna trasformazione tra il preliminare e il definitivo e che la recinzione è stata apposta nel distinto terreno confinante (sul punto si rileva, infatti, che, nel termine previsto per le preclusioni assertive, il ricorrente non ha dedotto che la recinzione fosse stata installata nella parte di terreno promessa in vendita, bensì unicamente l'intervenuta interclusione all'accesso al fondo oggetto di causa).

Così come, del pari, non può condividersi la tesi del ricorrente circa l'asserita violazione della regola di buona fede da parte dei resistenti, che, come noto, impone alle parti di un negozio di ottemperare non solo a quanto espressamente previsto nel regolamento negoziale, bensì a tutti gli obblighi che si ricavano, per il tramite della clausola generale di cui all'art. 1375 c.c., da altre disposizioni dell'ordinamento e, in primo luogo, dal dovere di solidarietà imposto dalla Costituzione (v. in generale sul tema Cass. 28/5/2020 n. 9997).

Ed invero, al di là delle circostanze sopra richiamate, va rilevato come, contrariamente a quanto dedotto dal ricorrente, il fondo di cui è causa non

Firmato Da: ANDREA PELLIZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5783f62c20f6b5c86db323e11ae8748e

sia intercluso, essendo tale solo il fondo che non abbia accesso alla via pubblica (c.d. interclusione assoluta; v. Cass. 31/5/2021 n. 15116) e per il quale non sia possibile procurarselo senza eccessivo dispendio o disagio (c.d. interclusione relativa).

Dalla documentazione fotografica prodotta in giudizio, infatti, si evince che l'immobile oggetto del preliminare è adiacente alla pubblica Via e che l'unico ostacolo all'accesso è rappresentato dalla presenza di un muro di cinta, facente parte del fondo, che lo separa dalla strada e alto all'incirca 60 cm (v. doc. 19 – resistenti e quanto dedotto dal ricorrente pag. 9 conclusionale). Posto questo stato dei luoghi, quindi, si ritiene che l'abbattimento del muro avrebbe consentito al ricorrente un agevole accesso all'immobile senza eccessivo dispendio o disagio, non essendovi in atti elementi che inducano a ritenere tecnicamente impossibile l'apertura del varco, apparentemente del tutto realizzabile.

Al contrario, ad avvalorare la tesi dei resistenti circa il rifiuto ingiustificato del ricorrente alla stipula del definitivo vi sono anche altri elementi presuntivi, che depongono nel senso di una violazione delle regole di buona fede nell'esecuzione del preliminare da parte di P già prima della data del rogito.

Tra questi meritano particolare menzione le seguenti circostanze: - dapprima, P ha consegnato ai resistenti un assegno bancario a titolo di caparra non coperto (doc. 18 resistenti), sostituito solo successivamente con un assegno circolare; - poi, i resistenti hanno invitato senza riscontro il ricorrente alla stipula del definitivo avanti al Notaio B indicato nel preliminare (v., oltre al preliminare, docc. 6, 7 e 12 resistenti); - infine, il ricorrente ha rifiutato l'invito alla stipula anche avanti al Notaio F

Firmato Da: ANDREA PELLIZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5783f62c20f6b5c86db323e11ae8748e

(docc. 13 e 14 resistenti), in ragione del diritto alla scelta del notaio rogante, senza però giustificare i mancati riscontri precedenti (doc. 15 ricorrente).

Gli elementi sopra riportati, in altri termini, sebbene di per sé soli non siano decisivi ai fini della valutazione del rifiuto di stipulare avanti al Notaio D , appaiono nel complesso confermare un contegno ostativo del ricorrente alla stipula del definitivo, culminato con il rifiuto della sua sottoscrizione in assenza del riconoscimento del passaggio per il mappale 324.

In conclusione, quindi, sulla base di tutto quanto sopra esposto, si ritiene che il recesso esercitato dai resistenti con comunicazione del 4/6/2026 (doc. 3 resistenti) sia legittimo, al pari del trattenimento della caparra versata. Come previsto dall'art. 1385, comma 2, c.c., infatti, se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra parte può recedere dal contratto ritenendo la caparra.

Il ricorso proposto da P va quindi rigettato, con condanna al pagamento delle spese di lite in base al principio di soccombenza, liquidate nei valori medi in base allo scaglione compreso tra € 5.201 ed € 26.000.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- RIGETTA il ricorso e le domande ivi articolate;
- ACCERTA il diritto dei resistenti al trattenimento della caparra confirmatoria versata dal ricorrente, pari ad € 10.000,00;

Firmato Da: ANDREA PELLIZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5783f62c20f6b5c86db323e11ae8748e

- CONDANNA il ricorrente al pagamento, in favore dei resistenti, delle spese del giudizio, liquidate in € 5.077,00, oltre al 15% per spese generali, I.V.A. se dovuta e C.P.A. come per legge.

Vicenza, 9/7/2026.

Il Giudice

Dott. Andrea Pellizzaro

Firmato Da: ANDREA PELLIZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5783f62c20f6b5c86db323e11ae8748e