

N. R.G. [REDACTED]



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA**

Terza Sezione Civile

La Corte di Appello nelle persone dei seguenti magistrati:

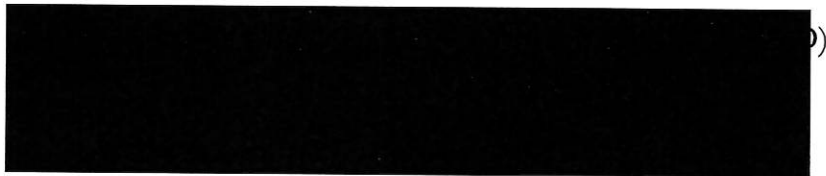


Presidente
Consigliere
Consigliere Relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. r.g. 994/2023 promossa da:



con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED]

APPELLANTE

contro

[REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])

con il patrocinio degli Avv.ti Amadei Elena e Gamberini Alberto

APPELLATO

Conclusioni per l'appellante:

Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello di Bologna, rigettare ogni domanda così come proposta da [REDACTED] nel precedente grado, anche ex art. 1218 cc e 1460 cc ed accogliere l'appello ed in riforma dell'impugnata sentenza:

NEL MERITO

2) accertare che il bene promesso in vendita identificato con la parte della part. 645 ex part. 569 zonizzata B1 di mq 521 (foglio 41 del Comune di [REDACTED] con sovrastante fabbricato C/2, era immediatamente edificabile in quanto rientrante nel P.R.G. del Comune di [REDACTED] vigente dal 1997 e fino al 15.06.2017 e che era autonomo e non aveva collegamenti giuridici – edilizi – sinallagmatici rispetto all'altra parte del lot-to di mq 186 zonizzato Abi – art. 32, che a sua volta faceva parte invece del comparto edilizio [REDACTED]

3x) accertare, riguardo la condizione sospensiva della sotto-scrizione della convenzione (lett. b) pag. 4 doc. 4 [REDACTED], nel caso in cui non venga accolta la degradazione a mera presupposizione per difetto di sinallagma con il comparto [REDACTED] ovvero in via degradata nel caso in cui non venga accolto il difetto di interesse di [REDACTED] ex art.100 cpc, ovvero non venga considerata in via di ulteriore degrado rientrante nelle tolleranze ex art.1467 cc, che il venditore [REDACTED] non ha de-dotto e provato il peggioramento delle sue condizioni economiche e patrimoniali che gli avrebbero impedito di sfruttare economicamente il bene oggetto del contratto, che era la con-dizione che doveva verificarsi per poter eccepire la condizione sospensiva riguardante la sottoscrizione della convenzione, rigettarla per difetto di contestazione specifica;

3y) accertare, riguardo la condizione sospensiva dell'adozione del PUA (lett. a) pag. 4 doc. 4 [REDACTED]), nel caso in cui non venga accolta la degradazione a mera presupposizione per difetto di sinallagmatica con il comparto [REDACTED] ovvero in via degradata nel caso in cui non venga accolto il difetto di interesse di [REDACTED] ex art.100 cpc, ovvero non venga considerata in via di ulteriore degrado rientrante nelle tolleranze ex art.1467 cc, rigettarla per difetto di contestazione specifica;

4) accertare l'inadempimento di [REDACTED] per essersi rifiutato a presentarsi dal notaio per la stipula del rogito di vendita a seguito di diffida ex art. 1454 cc alla data fissata del 21.02.2017 e per non avere adempiuto agli obblighi gravanti a carico della parte acquirente, tra cui quello di offrire il residuo prezzo previsto dal contratto, dando la prova della sussistenza della liquidità alla data e per non avere consegnato i documenti necessari per il rogito, emanando ogni più opportuna declaratoria di legge;

7) condannare la parte acquirente [REDACTED] a pagare la somma di €. 150.000 (caparra), maggiorata di rivalutazione monetaria di anno in anno ed interessi legali sulle somme già riva-lutate di anno in anno dall'inizio della mora e fino all'emananda sentenza, con vittoria di spese, diritti, onorari, rimborso forfetario ex art. 13 comma 10 L.F., art. 2 comma 2 del DM 55/2014 imposte di legge e successive di metodo.

ISTANZE ISTRUTTORIE

[REDACTED] chiede di rimettere la causa in istruttoria per integrare la CTU tecnica specialistica urbanistica per accertare gli errori fattuali dedotti tempestivamente in sede di osservazioni alla CTU e nelle note d'udienza del 19.01.2021 sopra riportati, preferibilmente nominando lo stesso CTU che già conosce i fatti, negli stessi termini dedotti nelle conclusioni di primo grado che si riportano in modo aggiornato a seguito della

sentenza di primo grado emessa:

1. accerti e verifichi il CTU se alla data fissata per il rogito del 21.02.2017 (e fino al limite del 15.06.2017) il lotto di terreno oggetto di vendita, identificato con la parte della part. 645 ex part. 569 zonizzato B1 di mq 521, indicato nel certificato di destinazione urbanistica del 20.01.2017 era immediatamente edificabile in tutta l'area zonizzata B1 di mq 521 presente nel lotto (di complessivi 707 mq), che già prevedeva una cubatura di mc 1,5 per mq. per costruire mc 768, accertando che la rimanente parte della part. 645 di 186 mq zonizzata Api - art. 32, non avevano altra funzione edilizia, se non quella di consentire di costruire a confine di zona, ampliando così la pianta del fabbricato costruibile per rimanere dentro nella cubatura di 1.576,6 mc previsti nel contratto;
2. accerti e verifichi il CTU se alla data fissata per il rogito del 21.02.2017 (e fino al limite del 15.06.2017), considera-to che [REDACTED] avrebbe dovuto garantire comunque una cubatura di mc 2,23 per mq su tutti i 707 mq, era in grado di trasferire dai lotti identificati con le part. n. 645, 622, 619, 628, 627, ex 567, 415 adiacenti di proprietà una cubatura ulteriore, rispetto ai 781,5 mc già previsti per i 521 di zonizzazione B1, fino ad arrivare a 1.576,6 mc e quindi superiore a quanto necessario;
3. accerti e verifichi il CTU se alla data fissata per il rogito del 21.02.2017 (e fino al limite del 15.06.2017), la parte di lotto della part. 645 già part. 569 zonizzato B1 di mq. 521 era edificabile alla data, indipendentemente dalla presenza o meno nella particella del lotto di una parte di mq 186 che ricadeva nel comparto [REDACTED] con un edificio con una cubatura di 1576,6 mc.

Conclusioni per l'appellato:

Voglia l'Ill.ma suintestata Corte, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa

IN VIA PRELIMINARE E/O PREGIUDIZIALE

dichiarare l'appello avverso inammissibile, per i motivi tutti di cui in narrativa, con ogni conseguente eventuale provvedimento;

Senza che ciò possa intendersi quale accettazione del contraddittorio,

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE

Respingere in ogni caso l'appello avverso e le domande ed eccezioni tutte ivi spiegate, in quanto inammissibili e, in ogni caso, infondate in fatto ed in diritto, per i motivi tutti di cui in narrativa con conseguente conferma della sentenza impugnata n. [REDACTED] resa dal Tribunale di Ravenna in data 9.5.2023 e pubblicata in data 11.05.2023.

In ogni caso con vittoria di spese e compenso professionale, oltre rimborso 15% spese gen. IVA e CPA come per legge, di entrambi i gradi di giudizio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. [REDACTED] conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Ravenna, [REDACTED]

[REDACTED] deducendo:

- che in data 24.12.2007 lo stesso quale promissario acquirente aveva stipulato con i convenuti, quali promissari venditori, un contratto preliminare di vendita avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] per il prezzo di € 800.000,00;
- che contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare aveva versato ai promittenti venditori caparra confirmatoria di € 150.000,00;
- che tale contratto era sottoposto a due condizioni sospensive (a) "il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale di [REDACTED] entro il 31.12.2015"; b) "la edificabilità sul terreno oggetto della presente scrittura dovrà essere non inferiore a 1,50 metri cubi per metro quadrato"), e che nello stesso contratto veniva previsto che se alla data del 31.12.2015 dette condizioni non si fossero avverate era consentito alla sola parte promissaria acquirente risolvere il contratto lasciando trattenere ai promittenti venditori la caparra di € 150.000,00;
- che con scrittura del 22.11.2010 i convenuti si erano obbligati a riconoscergli il costo degli interessi bancari passivi per la somma di € 150.000,00 con tasso fisso del 6% annuo a decorrere dalla data del 24.12.2007 sino alla data del rogito notarile;
- che in data 11.05.2012 le parti sottoscrivevano scrittura con cui prevedevano la facoltà per il [REDACTED] di esercitare entro il 31.12.2014 il diritto alla risoluzione del preliminare, alternativamente al diritto di perfezionare il definitivo;
- che alla data del 24.12.2014, non essendosi ancora verificate le condizioni sospensive previste dal preliminare le parti stipulavano ulteriore scrittura con cui i promissari venditori si impegnavano a provvedere a propria cura e spese a tutto quanto necessario al fine di ottenere entro il 31.12.2016 l'adozione da parte del Comune di [REDACTED] del Piano Urbanistico Attuativo avente ad oggetto l'immobile di cui al preliminare, con previsione che la edificabilità sul terreno oggetto di causa avrebbe dovuto essere non inferiore a 1,5 metri cubi per metro quadrato di superficie, nonché la stipulazione della Convenzione con il Comune di [REDACTED] relativamente al Piano Urbanistico Attuativo avente ad oggetto

l'immobile di cui al preliminare.

2. Deduceva l'attore che nella scrittura del 24.12.2014 le parti stabilivano che se al 31.12.2016 non fosse ancora intervenuta la sottoscrizione della Convenzione tra il Comune di [REDACTED] ed i promittenti venditori veniva concessa al [REDACTED] la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto preliminare con obbligo da parte dei convenuti di restituirgli la somma di € 150.000,00, e che non essendosi verificata la condizione prevista, lo stesso aveva esercitato la facoltà di risoluzione del preliminare ed aveva richiesto la restituzione della somma di € 150.000,00 con missiva del 16.01.2017 ma che, nonostante i ripetuti solleciti di pagamento, i promittenti venditori non avevano provveduto al pagamento di quanto dovuto.

3. L'attore contestava, in primo luogo, la nullità dei contratti stipulati tra le parti per indeterminatezza dell'oggetto per essere l'esistenza stessa dell'obbligo a contrarre subordinato *ab origine* ad un evento futuro ed incerto, ovvero all'approvazione di uno strumento urbanistico idoneo a consentire lo sfruttamento economico del bene nei termini pattuiti tra le parti, e che quindi la condizione sospensiva dal contenuto indeterminato comportava la nullità stessa del contratto con diritto alla restituzione della somma indebitamente versata.

4. In via subordinata, [REDACTED] eccepiva la sopravvenuta risoluzione o inefficacia del contratto preliminare per mancato avveramento della prevista condizione sospensiva.

Rilevava, in ulteriore subordine, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento degli obblighi assunti ex art. 1358 cc da parte dei promittenti venditori non avendo gli stessi ottemperato all'obbligo di compiere tutte le attività necessarie affinché l'Amministrazione fosse posta nella condizione di provvedere positivamente all'adozione del previsto strumento urbanistico. Chiedeva pertanto la restituzione della somma versata a titolo di caparra maggiorata degli interessi legali a far data dal 24.12.2007 al saldo e dal maggior danno da svalutazione monetaria.

In via subordinata, alternativa l'attore esercitava il diritto di recesso ex art. 1385 comma 2 cc stante il grave inadempimento di controparte chiedendo il pagamento del doppio della caparra già versata pari alla somma di € 300.000,00.

5. Si costituivano in giudizio [REDACTED] contestando tutto quanto *ex adverso* dedotto e deducendo come le due condizioni previste nel contratto datato 24.12.2014 non riguardassero il lotto edificabile oggetto del preliminare, ma altro comparto di proprietà [REDACTED] e come tutte le condizioni alla data del 31.12.16 fossero superate.

Rilevavano invece i convenuti l'inadempimento del [REDACTED] alla data dagli stessi fissata per il rogito notarile in data 21.02.2017 e chiedevano la risoluzione del contratto datato 24.12.2014 per inadempimento del [REDACTED] e la condanna dello stesso al risarcimento dei danni subiti dai venditori che, a causa del mancato incasso di € 650.000,00, non avevano potuto impedire azioni da parte di terzi.

6. La causa, istruita mediante produzioni documentali e CTU, veniva decisa con la sentenza oggi appellata con la quale il Tribunale di Rimini dichiarava inefficace, per mancato avveramento della prevista condizione sospensiva, il contratto preliminare di vendita immobiliare stipulato tra le parti sia in data 24.12.2007 che in data 24.12.2014 e per l'effetto condannava i convenuti in solido a restituire a [REDACTED] la somma di € 150.000,00 oltre interessi legali sulla stessa decorrenti dal 24.12.2007 sino al saldo; respingeva la domanda riconvenzionale; condannava i convenuti a rifondere in favore di [REDACTED] le spese di lite e poneva le spese di CTU definitivamente a carico delle parti convenute in solido.

7. A fondamento della sua decisione il giudice di primo grado osservava che la controversia traeva origine da un contratto preliminare stipulato in data 24.12.2007 con cui i promittenti venditori si erano impegnati ad alienare al promissario venditore, [REDACTED] l'immobile sito in [REDACTED] censito all'NCEU di detto Comune al foglio 41, particella 569, cat. C/2, rendita catastale € 148,74 garantendo relativamente al terreno su cui insisteva l'immobile che l'edificabilità avrebbe dovuto essere di metri cubi 2,3 per metro quadrato e la metratura del terreno non inferiore a mq.700.

8. Il contratto preliminare era sottoposto all'art. 7 alle due condizioni sospensive richiamate nell'atto di citazione e in data 22.11.2010 i signori [REDACTED] dando atto che [REDACTED] non aveva esercitato la clausola risolutiva inserita nel

preliminare del 24.12.2007, pur avendone diritto, sottoscrivevano un "atto d'obbligo" con cui si obbligavano a riconoscere al [REDACTED] il costo degli interessi bancari passivi per la somma versata a titolo di caparra di € 150.000,00 con un tasso fisso del 6% annuo a decorrere dal 24.12.2007 al rogito notarile.

9. Successivamente in data 11.05.2012 le parti sottoscrivevano un'altra scrittura definita "promessa di risoluzione consensuale di preliminare di vendita" con cui prevedevano la facoltà per il [REDACTED] di esercitare entro il 31.12.2014 il diritto alla risoluzione del preliminare alternativamente al diritto di perfezionare il definitivo.

10. In data 24.12.2014 le parti sottoscrivevano ulteriore scrittura privata nelle cui premesse si dava atto della mancata adozione da parte del Comune di [REDACTED] del Piano Urbanistico Attuativo e si conveniva all'art. 2 che "i sigg. [REDACTED] provvederanno a propria cura e spese ad ogni atto e a tutto quanto necessario al fine di ottenere nel più breve tempo possibile, e comunque entro il 31.12.2016: a) l'adozione da parte del Comune di [REDACTED] del Piano Urbanistico Attuativo avente ad oggetto l'immobile di cui al preliminare di vendita del 24.12.2007 con espressa previsione che l'edificabilità sul terreno oggetto della predetta scrittura dovrà essere non inferiore a 1,5 metri cubi per metro quadrato di superficie (espandibili in sede di presentazione di progetto esecutivo di fabbricato fino a 2,3 metri cubi per metro quadrato, mediante cessione di cubature delle aree adiacenti sempre di proprietà dei sigg. [REDACTED]; b) la stipulazione della Convenzione con il Comune di [REDACTED] relativamente al Piano Urbanistico Attuativo avente ad oggetto l'immobile di cui al preliminare di vendita del 24.12.2007...".

11. La scrittura prevedeva inoltre agli artt. 3 e 4 che: "3 i sigg. [REDACTED] si impegnano a riconoscere e riconosceranno al sig. [REDACTED] il costo degli interessi bancari passivi relativamente alla somma di euro 150.000,00 di caparra, da quest'ultimo già versata a titolo di caparra confirmatoria con un tasso fisso del 6% annuo a decorrere dalla data del 24.12.2007 e sino alla data dell'eventuale rogito notarile di trasferimento del bene. 4 nell'ipotesi in cui alla data del 31.12.2016 non sia ancora intervenuta la sottoscrizione della Convenzione tra il Comune di [REDACTED] ed i sigg. [REDACTED] avente ad oggetto il comparto immobiliare ove è inserito il bene indicato nel preliminare di vendita del 24.12.2007 viene concessa al sig. [REDACTED]

ove le sue condizioni economiche e patrimoniali non gli consentano a causa del loro peggioramento lo sfruttamento economico e commerciale del bene oggetto del predetto contratto la facoltà di richiedere per iscritto la risoluzione a mezzo raccomandata a.r. pertanto il preliminare si intenderà risolto con obbligo da parte dei sigg. [REDACTED] di restituzione della somma di euro 150.000,00 a favore del sig. [REDACTED]..”.

12. Osservava pertanto il Tribunale che dal contenuto testuale dei negozi conclusi dalle parti in data 24.12.2007 e 24.12.2014 emergeva in modo inequivoco la volontà delle stesse di condizionare sospensivamente l'efficacia dei medesimi alla adozione da parte del Comune di [REDACTED] del Piano Urbanistico attuativo e alla stipulazione della convenzione con il Comune di [REDACTED] relativamente a detto Piano Urbanistico Attuativo.

13. In ordine alle condizioni sospensive previste dalle parti, il giudice di primo grado rilevava che il CTU in relazione al contratto preliminare del 24.12.2007 art. 7 lettere a) e b) aveva specificato come il Piano Urbanistico Esecutivo non fosse stato approvato né alla data del 31.12.2015 né successivamente, e ciò in quanto i richiedenti sig.ri [REDACTED] non avevano provveduto a presentare le integrazioni richieste per il progetto definitivo.

14. Circa l'indice di edificabilità non inferiore a 1,5 metri cubi per metro quadrato il CTU aveva inoltre precisato che *“attualmente l'immobile è disciplinato dalla scheda [REDACTED] [REDACTED] per l'edificazione non prende in considerazione l'indice di edificabilità, ma definisce parametri in merito all'altezza massima degli edifici, alla distanza dai confini, alla distanza dalla strada e alla distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti”*. Tuttavia il CTU aveva affermato che *“da un rapido esame delle possibilità edificatorie attuali emerge che potrebbe essere costruito un fabbricato avente una volumetria leggermente superiore a quella corrispondente a 1,50 metri cubi per metro quadrato”*.

15. In relazione alla scrittura del 24.12.2014 art. 2 lett. a) e b) il CTU aveva accertato che *“per quanto concerne l'indice di 1,50 metri cubi per metro quadrato di superficie (espandibili in sede di presentazione di progetto esecutivo di fabbricato fino a 2.23 metri cubi per metro quadrato, mediante cessione di cubatura delle aree adiacenti sempre di proprietà dei sig. [REDACTED]) oggi questo risulta difficoltoso in quanto l'area oggetto di controversia è disciplinata dalla scheda n. [REDACTED] [REDACTED]. La scheda disciplina i parametri edilizi in modo differente e non utilizza l'indice di edificabilità già previsto nel PRG in quanto prende in considerazione l'altezza massima degli edifici, la distanza dai*

confini, la distanza dalle strade e la distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Questi dati consentono la realizzazione di una volumetria inferiore, circa 1.280 metri cubi contro i 1576 metri cubi che si sarebbero ottenuti mediante trasferimento considerando un indice fondiario pari a 2,23 metri cubi per metro quadrato”.

16. Osservava inoltre il Tribunale che il CTU in ordine al punto b) ossia la stipulazione della Convenzione con il Comune di [REDACTED] aveva precisato *“che non è stata possibile sottoscriverla perché i sigg. [REDACTED]*

non hanno ottemperato alle richieste di integrazione di documentazione del Comune di [REDACTED] del 16.08.2016 prot. 51887 e del 15.12.2016 prot.82795 e di conseguenza non è stato approvato il PUA”, e aveva concluso specificando che “alla data del 21.02.2017 le condizioni in ultimo pattuite fra le parti non erano state pienamente realizzate in quanto i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] srl non hanno ottemperato alle richieste di integrazione avanzate il 15.12.2016 prot. 82795 dal Comune di [REDACTED]. Di conseguenza non avendo prodotto il materiale richiesto il PUA è decaduto automaticamente dopo 30 giorni e alla data fissata per il rogito le condizioni in ultimo pattuite tra le parti nel contratto del 24.12.2014 non erano state pienamente realizzate”.

17. Alla luce di tali risultanze istruttorie, il Tribunale rilevava che la mancata verifica entro i termini previsti dalle parti delle condizioni sospensive rendevano il contratto preliminare di vendita immobiliare oggetto di causa stipulato nel 2007 e così come modificato nel 2014 definitivamente inefficace, con la conseguenza che i convenuti erano tenuti alla restituzione della somma di € 150,000,00, come del resto previsto nella scrittura del 24.12.2014 in favore di [REDACTED] oltre ai soli interessi legali dal 24.12.2007 al saldo trattandosi di debito di valuta.

In conclusione, accertato che nessun inadempimento del promissario acquirente risultava ravvisabile stante l'inefficacia dei contratti stipulati tra le parti, rigettava la domanda riconvenzionale in quanto infondata.

18. Avverso la sentenza hanno proposto appello i sig.ri [REDACTED] chiedendone la riforma, e si è costituito in giudizio l'appellato eccependo l'inammissibilità e chiedendo comunque il rigetto dell'impugnazione.

All'udienza del 07.04.2026, tenutasi con modalità telematiche, la causa è passata in

decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

19. Con il primo motivo si lamenta l'omessa decisione del Tribunale sulle richieste istruttorie contenute nelle conclusioni di primo grado, tra cui la richiesta di chiamare a chiarimenti il CTU per provare che [REDACTED] era adempiente alla data del 21.02.2017 e che il lotto zonizzato B1 di mq 521 era immediatamente edificabile ed aveva le caratteristiche previste dal contratto intercorso.

Si deduce a tale riguardo che il CTU non avrebbe risposto compiutamente alle osservazioni fatte dal CTP [REDACTED] in quanto la relazione del CTU, che comunque ha ricostruito bene il piano normativo e le varie scadenze temporali, sarebbe fondata su due parametri iniziali errati che devono portare a chiamare a chiarimenti il CTU.

Il primo riguarda l'accertamento fatto nell'attualità—oggi come scritto in molte parti della CTU, mentre invece parte [REDACTED] aveva chiesto di farlo con valore alla data del 21.02.2027 (si poteva sforare fino al 15.06.2017). Il secondo è quello di non aver separato nella disamina fatta dell'intera part. 645, la parte della part. 645 ex part. 569 zonizzata B1 di mq 521, dall'altra parte di mq 186 zonizzata Api – art. 32.

20. Con il secondo motivo si censura la decisione del Tribunale per aver ritenuto che in base al contenuto testuale dei contratti conclusi il 24.12.2007 e il 24.12.2014 emergeva in modo inequivocabile la volontà delle parti di condizionare sospensivamente l'efficacia dei medesimi alla adozione del PUA da parte del comune e alla stipulazione della convenzione con il comune, deducendo che in realtà non si trattava di condizioni sospensive, ma di mere presupposizioni che non hanno collegamento sinallagmatico con l'oggetto dei contratti.

21. Con il terzo motivo si lamenta che il Tribunale non avrebbe fatto buon governo dell'art. 2697 cc, nonché degli artt. 112, 113, 115 e 116 c.p.c. circa il mancato avveramento della condizione sospensiva relativa all'indice di edificabilità prevista di 2,23 mc per mq.

Si deduce a tale riguardo che nella sentenza viene riportato almeno tre volte il riferimento temporale all'attualità ripreso dalla CTU (che di fatto data l'accertamento al deposito avvenuto il 25.10.2021) e che ciò costituirebbe un errore in quanto i convenuti avevano

chiesto che l'accertamento venisse fatto solo alla data del 21.02.2017 (estendibile al limite fino al 15.06.2017), data in cui erano adempienti per effettuare la vendita.

sull'inadempimento di [REDACTED] alla data del 21.02.2017

22. Con il quarto motivo si censura la decisione del Tribunale nell'aver stabilito che nessun inadempimento del promissario acquirente risultava ravvisabile stante l'inefficacia dei contratti stipulati tra le parti, deducendo che [REDACTED] non si è presentato alla data fissata per il rogito il 21.02.2017 dal notaio per la stipula, né ha provato di avere adempiuto agli obblighi posti a carico della parte acquirente, tra cui la prova di avere la disponibilità liquida per pagare il prezzo della vendita alla data del rogito.

23. L'appello è totalmente infondato.

Quanto al primo motivo, con il quale si sollecita la rimessione della causa in istruttoria lamentando l'omessa convocazione del CTU a chiarimenti da parte del giudice di primo grado, si rileva che secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità: *“Quanto alla doglianza relativa all'omessa riconvocazione del consulente d'ufficio per chiarimenti ovvero all'omessa rinnovazione della c.t.u., deve ricordarsi che rientra nel potere discrezionale del giudice di merito accogliere o rigettare l'istanza di riconvocazione del consulente d'ufficio per chiarimenti o per un supplemento di consulenza, senza che l'eventuale provvedimento negativo possa essere censurato in sede di legittimità deducendo la carenza di motivazione espressa al riguardo, quando dal complesso delle ragioni svolte in sentenza, in base ad elementi di convincimento tratti dalle risultanze probatorie già acquisite e valutate con un giudizio immune da vizi logici e giuridici, risulti l'irrelevanza o la superfluità dell'indagine richiesta, non sussistendo la necessità, ai fini della completezza della motivazione, che il giudice dia conto delle contrarie motivazioni dei consulenti di fiducia che, anche se non espressamente confutate, si hanno per disattese perché incompatibili con le argomentazioni poste a base della motivazione (v. Cass. n. 21525 del 2019).”* (Cass. sez. lavoro 6162/2026).

24. Nel caso in esame, il giudice di primo grado non ha evidentemente ritenuto necessario accogliere la richiesta di chiarimenti dell'odierna parte appellante in merito all'elaborato peritale, atteso l'esauritivo e convincente iter argomentativo esposto dal CTU che ha fatto proprio nella motivazione della sentenza impugnata, in tal modo uniformandosi all'altrettanto consolidato principio di diritto secondo cui: *“il giudice del merito, quando aderisce*

alle conclusioni del consulente tecnico, che nella relazione abbia tenuto conto, replicandovi, dei rilievi dei consulenti di parte, esaurisce l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento; non è quindi necessario che egli si soffermi sulle contrarie deduzioni dei consulenti di fiducia che, anche se non espressamente confutate, restano implicitamente disattese perché incompatibili con le argomentazioni accolte. Le critiche di parte, che tendano al riesame degli elementi di giudizio già valutati dal consulente tecnico, si risolvono in tal caso in mere allegazioni difensive, che non possono configurare il vizio di motivazione previsto dall'art. 360 c.p.c., n. 5 (Sez. 1, Sentenza n. 8355 del 03/04/2007);” Cass. sez. VI, 26/11/2021, (ud. 08/07/2021, dep. 26/11/2021), n.36919.

25. Ad ulteriore conferma della correttezza della decisione impugnata, osserva la Corte che nel caso in esame il CTU nel proprio elaborato peritale aveva proceduto ad analizzare punto per punto le osservazioni del CTP Arch. [REDACTED] nonché a prendere specifica posizione in ordine a ciascuna delle critiche avanzate (cfr. pagg. da 40 a 47 della perizia) motivando ed argomentando le proprie conclusioni.

26. Il secondo motivo è invece inammissibile, e comunque infondato.

Da un lato, infatti, osserva la Corte che la doglianza appare del tutto generica, assertiva e priva di qualsiasi argomentazione giuridica a sostegno della prospettata qualificazione in termini di mera presupposizione, e non di condizione sospensiva, degli eventi contenuti nell'art. 7 (espressamente qualificata come “Condizione Sospensiva”) del contratto preliminare del 24.12.2007.

27. Dall'altro, l'appellante non muove alcuna effettiva ed argomentata critica tale da neppure scalfire le chiare risultanze processuali emerse nel corso del giudizio, come illustrate nel provvedimento impugnato, che depongono inequivocabilmente per considerare come sottoposte a condizione sospensiva le pattuizioni contenute nella scrittura privata sottoscritta il 24.12.2007, come appare chiaro dal tenore letterale delle stesse:

- a) il Piano Urbanistico Esecutivo dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale di [REDACTED] entro il 31.12.2015;
- b) la edificabilità sul terreno oggetto della presente scrittura dovrà essere non inferiore a 1.50 metri cubi per metro quadrato.

28. Altrettanto indubbio appare poi il contenuto delle successive scritture ed in particolare quella del 24.12.2014 nella quale le parti convenivano all'art. 2 l'espressa previsione, entro la data del 31.12.2016, di condizionare l'efficacia del predetto negozio alla adozione da parte del Comune di [REDACTED] del Piano Urbanistico attuativo e alla stipulazione della convenzione con il Comune di [REDACTED] relativamente a detto Piano.

Nel caso in esame dal contenuto testuale dei negozi non si ravvisa, pertanto, alcuna presupposizione, mentre emerge in modo inequivoco la volontà delle parti di condizionare sospensivamente l'efficacia dei medesimi alla adozione da parte del Comune di [REDACTED] del Piano Urbanistico Attuativo e alla stipulazione della convenzione con il Comune di [REDACTED] relativamente a detto Piano Urbanistico Attuativo.

29. Anche il terzo motivo è infondato.

L'accertamento del CTU ha avuto ad oggetto la verifica dello stato delle pratiche amministrative relative al compendio immobiliare *de quo*, constatando non solo la mancata realizzazione delle condizioni sospensive previste nei contratti, per fatto e colpa degli odierni appellanti, all'epoca delle scadenze stabilite nelle scritture private che si sono succedute temporalmente, ma anche l'impossibilità a seguito del mutamento degli strumenti urbanistici di poter in ogni caso adempiere da parte degli odierni appellanti agli obblighi contrattualmente assunti.

30. Infine, risulta infondato anche il quarto motivo.

La consulenza tecnica espletata nel più ampio contraddittorio delle parti ha concluso, inequivocabilmente, che il mancato avveramento delle condizioni è dipeso unicamente dal fatto che i promittenti venditori non hanno ottemperato alle richieste di integrazione di documentazione del Comune di [REDACTED] del 16/08/2016, prot. [REDACTED] e del 15/12/2016, prot. [REDACTED] entro il 31.12.2016, con la conseguenza che il PUA è decaduto automaticamente.

Sul punto si osserva che la circostanza è pacifica in causa in quanto, come emerge dalle osservazioni alla CTU dell'Arch. [REDACTED] lo stesso CTP degli appellanti in merito all'omessa presentazione della documentazione integrativa richiesta dal Comune di [REDACTED] in data 16/08/2016, ha ammesso che: *"A tal proposito si dichiara di non avere volontariamente*

depositato le integrazioni richieste, in quanto altamente rischioso per il fatto che il Comune poteva si accoglierle, ma anche eliminare del tutto la zonizzazione B1.”

31. Alla luce di quanto sopra esposto, deve quindi confermarsi la decisione impugnata nell'aver dichiarato inefficace, per mancato avveramento delle condizioni sospensive, il contratto preliminare di vendita immobiliare stipulato tra le parti sia in data 24.12.2007 che in data 24.12.2014, risultando pertanto non valutabile come inadempimento, in quanto del tutto giustificata, la mancata presentazione del [REDACTED] alla data fissata dagli odierni appellanti per il rogito notarile in data 21.02.2017.

32. Le spese di lite seguono la soccombenza e, liquidate come in dispositivo ad eccezione della fase istruttoria non svolta nel presente grado di appello, vanno poste a carico di parte appellante.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater (inserito dalla Legge n. 228 del 2012, art. 1, comma 17), ricorrono i presupposti per il raddoppio del versamento del contributo unificato da parte dell'appellante a norma dello stesso art. 13, comma 1 – bis.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bologna, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita per le ragioni indicate in parte motiva:

- rigetta l'appello;

- condanna [REDACTED] in solido alla rifusione delle spese del grado di giudizio in favore di [REDACTED] che liquida in € 9.991,00 per compensi, oltre 15% spese generali, cap e IVA.

Si dichiara la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 – quater D.P.R. n. 115/2002 (T.U. Spese di Giustizia) per il raddoppio del C.U. a carico dell'appellante.

Così deciso in Bologna, il 10.04.2026

Il Presidente

dott. [REDACTED]

Il Giudice Ausiliario Relatore

dott. [REDACTED]