

N. R.G. 5370/2024



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO
III SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa [REDACTED] ha pronunciato
la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 5370/2024, promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

– attrice opponente –

nei confronti di:

[REDACTED], con
gli avv.ti GIULIA TURATO [REDACTED]

– convenuta opposta –

Conclusioni di parte attrice opponente: come da note scritte depositate
telematicamente in data 13/3/2026

Conclusioni di parte convenuta opposta: come da note scritte depositate
telematicamente in data 18/3/2026

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Per quanto riguarda il completo svolgimento del processo, ai sensi del vigente art. 132 c.p.c., si fa rinvio agli atti delle parti e al verbale di causa.

Oggetto della presente controversia è l'opposizione al decreto ingiuntivo n. [REDACTED], emesso dal Tribunale di Bergamo in data 28/6/2024, con il quale è stato ingiunto a [REDACTED] il pagamento della somma di € 35.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] oltre che la riconsegna delle chiavi dell'immobile sito a [REDACTED] (di seguito anche solo l'“Immobile”).

La convenuta opposta si è costituita, contestando la fondatezza dell'opposizione e chiedendone il rigetto, formulando altresì ulteriori domande in via di *reconventio reconventionis*, di cui si dirà nel prosieguo al fine di evitare ripetizioni espositive.

Con ordinanza del 20/6/2025 è stata accolta l'istanza di concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, formulata dall'opposta ai sensi dell'art. 648 c.p.c., limitatamente al pagamento della somma ingiunta.

La causa è stata rinviata per la rimessione in decisione all'udienza del 21/5/2026 (con assegnazione alle parti dei termini perentori *ex art.* 189 c.p.c. per il deposito delle note scritte contenenti la precisazione delle conclusioni e degli scritti conclusionali) e trattenuta in decisione con ordinanza del 24/6/2026.

* * *

1. Quanto al riparto degli oneri probatori gravanti sulle parti, giova premettere che “*l'opposizione a decreto ingiuntivo (...) dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione, nel quale il giudice deve accertare la fondatezza della pretesa fatta valere dall'opposto, che assume la posizione sostanziale di attore, mentre l'opponente, il quale assume la posizione sostanziale di convenuto, ha l'onere di contestare il diritto azionato con il ricorso, facendo valere l'inefficacia dei fatti posti a fondamento della domanda o l'esistenza di fatti estintivi o modificativi di tale diritto (Cass. n. 2421 del 2006). La prova del fatto costitutivo del credito, pertanto, spetta al creditore opposto (Cass. n. 21101 del 2015; Cass. n. 17371 del 2003) il quale, peraltro, può avvalersi di tutti gli ordinari mezzi previsti dalla legge (Cass. n. 5915 del*

2011; Cass. n. 5071 del 2009), compresa la mancata contestazione, in tutto o in parte, da parte dell'opponente (convenuto) del fatto invocato dal creditore opposto a sostegno della pretesa azionata. È, infatti, onere del convenuto (e, nel caso di decreto ingiuntivo, dell'opponente), quello di prendere posizione sui fatti posti a fondamento della domanda, dal mancato assolvimento di tale onere discende che i fatti non contestati devono ritenersi non controversi e non richiedenti specifiche dimostrazioni (Cass. n. 25516 del 2010)” (v. ord. Cass. n. 13240/2019).

2. Calando i suesposti principi nel caso che occupa, si osserva quanto segue.

Risulta documentalmente provata la sottoscrizione tra le parti di un accordo transattivo a mente del quale, per quel che qui rileva (v. doc. 2 fasc. monit.):

- nelle premesse viene richiamato il contratto preliminare, avente ad oggetto l'Immobile, stipulato tra le parti nel 2015 e integrato nel 2021 (v. doc. 1 fasc. monit.) e viene altresì dato atto che la promittente venditrice [REDACTED] (odierna opposta) ha più volte diffidato la promissaria acquirente [REDACTED] (odierna opponente) a voler adempiere addivenendo alla stipula dell'atto definitivo di compravendita e al pagamento del prezzo residuo, al netto di caparre e acconti, e che quest'ultima ha chiesto la concessione di un ulteriore termine per problematiche personali;
- all'art. 2 viene indicato che, a fronte del pagamento di un ulteriore acconto di € 50.000,00, [REDACTED] concede alla [REDACTED] “termine fino al 30 dicembre 2023 entro il quale la sig.ra [REDACTED] pervenga: a) al perfezionamento in proprio dell'atto definitivo di vendita di quanto ad oggi compromissato con versamento del residuo prezzo a versarsi di € 380.000,00 oltre IVA (al netto della caparra/acconti già versati) ovvero b) faccia subentrare a se, per cessione della posizione contrattuale che viene se del caso già da ora autorizzata da [REDACTED], altro soggetto che entro e non oltre sempre detto termine del 30 dicembre 2023 si intesti le unità immobiliari compromissate in luogo di essa e quale nuovo acquirente, versando l'intero prezzo di € 580.000,00 oltre IVA ...”, con espressa

indicazione al successivo art. 3 che l'anzidetto termine del 30/12/2023 debba considerarsi “*perentorio ed essenziale nell'esclusivo interesse di* [REDACTED]”;

- ancora, all'art. 5 si legge testualmente quanto segue: “*In caso di mancato avveramento e rispetto di quanto convenuto al punto 2) per doppia ipotesi prevista, si conviene espressamente tra le parti che da una parte [REDACTED] avrà diritto di tenere incamerati ed acquisire definitivamente a proprio favore tutti gli acconti, caparra inclusa, quali versati dalla sig.ra [REDACTED] qui e in tempo addietro e dall'altra parte la sig.ra [REDACTED] si impegna a rilasciare e riconsegnare spontaneamente a [REDACTED] gli immobili in piena detenzione, liberi da persone o cose (arredi e accessori) di propria spettanza entro e non oltre il 10.1.2024, con una penale di € 250,00/giorno in capo alla sig.ra [REDACTED] e a favore di [REDACTED] per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, il tutto con espressa rinuncia della [REDACTED] ad ogni e qualsiasi contestazione/opposizione presente e/o futura per qualsiasi titolo o causa e con rinuncia a qualsiasi azione giudiziale/legale al riguardo, presente e/o futura”.*

3. Così sinteticamente compendiate le pattuizioni intercorse tra le parti che assumono rilievo ai fini del decidere, giova evidenziare che la società opposta ha in primo luogo domandato di accertare e dichiarare l'inadempimento dell'opponente alla scrittura transattiva innanzi richiamata, condannandola al rilascio dell'Immobile.

Ebbene, nonostante sia stata negata la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto con riferimento all'ingiunzione di consegna delle chiavi dell'Immobile (sulla scorta del rilievo che la pronuncia *ex art. 633 c.p.c.* non può assistere l'attuazione di un obbligo di fare o di non fare: v., *ex multis*, Tribunale Milano, decreto 13/1/2016), per pacifica giurisprudenza, il giudizio di opposizione dà luogo a un ordinario processo di cognizione sul fondamento della pretesa fatta valere con ricorso, e non già a una mera valutazione della verifica della sussistenza delle condizioni necessarie per l'emanazione dell'ingiunzione

opposta, con la conseguenza che questo Giudice sarebbe comunque chiamato a una pronuncia sostanziale in ordine alla domanda di condanna proposta in sede monitoria, anche laddove il decreto ingiuntivo fosse stato ottenuto in carenza di idonea prova scritta (v. in tale condivisibile senso Trib. Reggio Emilia, sent. 25/2/2015).

Come chiarito dall'orientamento della giurisprudenza di legittimità ormai consolidato in ordine all'ammissibilità della *reconventio reconventionis* formulata in seno a un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, la domanda riconvenzionale del convenuto opposto è ammissibile se alternativa a quella originaria o, quantomeno, subordinata a quest'ultima, come osservabile da pag. 12 di tale pronuncia (*"ben potendo l'attore conservare nelle sue mani la domanda originaria eppur introdurre in subordine la domanda che, più che come modificata in termini oggettivi, si misura ora come orientante e adeguante la domanda originaria agli interessi di chi la propone"*: cfr. Cass. S.U., sent. n. 26727/2024), ciò che trova conferma anche nell'esegesi da parte della successiva Cass., ord. n. 7236/2025.

Sicché, alla luce di quanto sopra, la domanda di rilascio formulata dall'opposta deve ritenersi ammissibile.

Transitando all'esame della fondatezza nell'*an* di tale domanda, si osserva che sempre la Suprema Corte ha chiarito che *"in tema di interpretazione della domanda, il giudice di merito è tenuto a valutare il contenuto sostanziale della pretesa, alla luce dei fatti dedotti in giudizio, a prescindere dalle formule adottate, (...) in modo da ricostruire il contenuto e l'ampiezza della pretesa secondo criteri logici che permettano di rilevare l'effettiva volontà della parte in relazione alle finalità concretamente perseguite dalla stessa"* (v. in tal senso Cass. n. 26860/2019).

Alla stregua di quanto anzidetto, deve ritenersi che l'opposta abbia qui azionato nei confronti dell'opponente una domanda di adempimento alle pattuizioni contenute nell'accordo transattivo stipulato tra le parti (specificamente al punto

5), non venendo qui in rilievo la pattuizione di un termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c., di talché le doglianze formulate sul punto dall'opponente risultano inconducibili.

Invero, in applicazione dei canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 ss. c.c., la piana e corretta esegesi delle pattuizioni della transazione sottoscritta tra le parti induce a ritenere che l'art. 5 preveda, in caso di mancato adempimento della promissaria acquirente (odierna opponente) alle obbligazioni alternative – con effetto condizionante – previste dall'art. 2, l'obbligo di restituzione dell'Immobile entro il termine di adempimento del 10/1/2024 ivi previsto, termine atto a fissare l'esigibilità della prestazione ex art. 1184 c.c..

Ponendo mente all'insegnamento di Cass. S.U. n. 13533/2001 (secondo cui *“in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento”*), nel caso in esame l'opponente non ha in alcun modo contestato le deduzioni dell'opposta in ordine al mancato avveramento delle previsioni dell'art. 2 del contratto (vale a dire, alternativamente e in estrema sintesi, acquisto dell'Immobile da parte dell'opponente mediante il versamento del corrispettivo residuo o subentro di altro soggetto acquirente entro il 30/12/2023): pertanto, poiché in tale evenienza – come anzidetto – l'opponente aveva l'obbligo di rilasciare l'Immobile entro il 10/1/2024 e neppure ha contestato il protrarsi dell'occupazione dell'Immobile, la domanda di rilascio dell'opposta deve essere accolta.

Risultano peraltro inammissibili le deduzioni attoree circa presunti vizi e difetti dell'Immobile, tardivamente formulate per la prima volta in seno alla comparsa conclusionale dell'opponente.

4. Essendo la domanda principale dell'opposta volta a ottenere il rigetto dell'opposizione, e dunque la conferma del decreto ingiuntivo (cfr. pag. 12 della comparsa di costituzione e risposta, oltre alle note di precisazione delle conclusioni dell'opposta), l'opponente deve essere parimenti condannata al pagamento della somma ingiunta in via monitoria di € 35.000,00 – oltre interessi come da domanda – a titolo di penale (che risulta fondata sulla transazione sottoscritta tra le parti: v. doc. 2 fasc. monit., art. 5), dovendosi ritenere accertato l'inadempimento dell'opponente per le ragioni esposte al § 3 che precede.

4.1 In particolare, non merita accoglimento l'eccezione di “eccessiva onerosità” della penale sollevata dall'opponente *ex* art. 1384 c.c..

Non essendo revocabile in dubbio che possa darsi riduzione della penale pure qualora la relativa clausola sia contenuta in una transazione (v. Cass. n. 9504/2010), la valutazione del giudice circa la sussistenza di una manifesta eccessività della penale deve essere compiuta avuto riguardo all'interesse che la parte, secondo le circostanze, ha all'esatto adempimento della prestazione, tenendo conto delle ripercussioni dell'inadempimento sull'equilibrio delle contrapposte prestazioni e dell'effettiva incidenza dell'inadempimento sulla situazione contrattuale concreta (v. Cass. n. 17731/2015).

Inoltre, ancorché come noto il giudice possa procedere anche d'ufficio a diminuire equamente la penale manifestamente eccessiva, tuttavia ciò può avvenire solo subordinatamente all'assolvimento degli oneri di allegazione e prova, incombenti sulla parte, circa le circostanze rilevanti per la valutazione dell'eccessività della

penale, che devono pertanto risultare *ex actis*, ossia dal materiale probatorio legittimamente acquisito al processo (v., *ex multis*, Cass. n. 8071/2008).

Nel caso di specie non si ritiene che l'opponente abbia debitamente allegato e dimostrato elementi da cui inferire la lamentata eccessività della penale (non essendo dirimente la rilevazione dei prezzi del mercato immobiliare di Lecco prodotta *sub* doc. 3), eccessività che – del resto – nemmeno appare postulabile in relazione all'interesse della società opposta all'adempimento dell'obbligo di restituzione dell'Immobile, vieppiù tenuto conto del tempo trascorso sia dalla stipulazione dell'originario contratto preliminare di compravendita (avvenuta nel 2015), sia dal termine ultimo di stipulazione del contratto definitivo pattuito nell'atto transattivo (30/12/2023) e, in caso di inadempimento, dal termine convenuto di restituzione dell'Immobile (10/1/2024).

4.2 Neppure si ritengono condivisibili le doglianze dell'opponente circa la ritenuta applicabilità al caso che occupa del disposto dell'art. 1227, II comma c.c., tenuto conto della precipua funzione dell'istituto della penale da ritardo e del fatto che l'opponente neanche ha prospettato in che modo la creditrice avrebbe potuto evitare la maturazione di tale penale, essendo il trascorrere del tempo esclusivamente imputabile al protrarsi dell'inadempimento dell'opponente medesima all'obbligo di restituzione dell'Immobile.

In altri termini, l'opponente non ha assolto all'onere probatorio (sulla stessa gravante) di dimostrare un'inerzia colposa della creditrice, che anzi appare smentita dalla scansione temporale degli eventi ricostruibile sulla base dei documenti prodotti, vale a dire:

- 7/7/2021: integrazione del contratto preliminare di compravendita dell'Immobile, da cui emerge l'esecuzione di varianti richieste dall'opponente;
- 11/11/2022: diffida ad adempiere inviata dall'opposta all'opponente;

- 24/3/2023: sottoscrizione dell'accordo transattivo, nel quale – come innanzi indicato – il termine ultimo di restituzione dell'Immobile, in caso di omessa stipulazione del rogito, è stato concordato per il 10/1/2024;
- 29/5/2024: deposito del ricorso per decreto ingiuntivo.

5. Risulta altresì fondata la domanda dell'opposta di condanna dell'opponente al pagamento di un'*indennità di occupazione* sino al rilascio dell'Immobile, nei termini *infra* esposti.

Infatti, in primo luogo, tale domanda deve essere qualificata e interpretata quale domanda di adempimento della transazione (e, dunque, avente il medesimo titolo), ma con riduzione del *quantum* richiesto per il periodo di occupazione successivo a quello per il quale è stata ottenuta l'ingiunzione di pagamento della penale (ossia per il periodo successivo alla proposizione della domanda monitoria).

A ciò si aggiunga che la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di chiarire che *“per il principio di economia dei giudizi sono ammesse nel nostro ordinamento le sentenze nelle quali l'efficacia della condanna è subordinata al determinarsi di un determinato evento futuro ed incerto o al sopravvenire di un termine o all'adempimento di una controprestazione, in quanto con esse non si pronuncia una condanna da valere per il futuro se e in quanto sia giudizialmente accertato il verificarsi di un evento, ma si accerta l'esistenza attuale dell'obbligo di eseguire una determinata prestazione ed il condizionamento pure attuale di tale obbligo al verificarsi di una circostanza ulteriore il cui avveramento si presenta differito ed incerto, purché il verificarsi di tale circostanza non debba essere il frutto di altri accertamenti di merito da svolgersi in un ulteriore giudizio di cognizione ma possa essere semplicemente fatto valere in sede esecutiva mediante opposizione all'esecuzione”* (v. Cass. n. 4809/2000).

L'opponente, quindi, deve essere condannata al pagamento a favore dell'opposta di un'ulteriore somma a titolo di indennità di occupazione (*rectius*, di penale

autoridotta dall'istante) quantificata nella somma di € 1.500,00 mensili sino al rilascio dell'Immobile, oltre interessi *ex* 1284, IV comma c.c. dalla data della domanda al saldo.

6. Di contro, non può trovare accoglimento la domanda formulata dall'opposta di condanna dell'opponente al pagamento di somme ulteriori a titolo di risarcimento del danno, per i seguenti motivi.

In primis, tale domanda esula dal perimetro di ammissibilità della *reconventio reconventionis* tratteggiato dalla pronuncia del giudice nomofilattico innanzi richiamata (cfr. Cass. S.U., sent. n. 26727/2024 cit.), in quanto non risulta posta in via alternativa, bensì cumulativa a quella introdotta in via monitoria.

In ogni caso, quand'anche postulata l'ammissibilità in astratto di tale domanda, la stessa non può ritenersi fondata, non avendo le parti espressamente convenuto la risarcibilità del danno ulteriore a norma dell'art. 1382 c.c..

Ad abundantiam, dovendosi applicare peraltro alla controversia in oggetto anche i principi espressi da Cass. S.U. n. 33645/2022, si osserva che non sono state fornite dall'opposta valide offerte di prova né dell'asserita perdita di *chances* di vendita dell'Immobile (essendo i capitoli di prova testimoniale formulati sul punto inammissibili in quanto generici, come già indicato nell'ordinanza istruttoria del 20/6/2025, alla quale si rimanda), né degli oneri fiscali e dei costi sostenuti per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7. Infine, quanto al richiesto accertamento del diritto dell'opposta a trattenere le somme già incassate, si evidenzia che tale diritto risulta documentalmente dall'accordo stipulato tra le parti (v. art. 5 dell'accordo transattivo *sub* doc. 2 fasc. monit., riportato al § 2 che precede) e che, in ogni caso, l'opponente non ha

formulato nel presente giudizio alcuna domanda di restituzione e/o eccezione di compensazione.

8. In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi esposto, il decreto ingiuntivo opposto deve essere revocato e l'opponente deve essere condannata al rilascio immediato dell'Immobile e al pagamento delle somme innanzi indicate. Non si ritengono sussistenti i presupposti allegati dall'opposta per la richiesta condanna dell'opponente ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

9. Le spese di lite seguono il regime della soccombenza, tenuto conto dell'esito finale del giudizio, atteso che *“nel procedimento per ingiunzione, la fase monitoria e quella di cognizione, che si apre con l'opposizione, fanno parte di un unico processo, nel quale l'onere delle spese è regolato in base all'esito finale del giudizio. Ne consegue che l'accoglimento parziale dell'opposizione avverso il decreto ingiuntivo, sebbene implichi la revoca dello stesso, non comporta necessariamente il venir meno della condanna dell'ingiunto, poi opponente, al pagamento delle spese della fase monitoria, potendo le stesse essere poste legittimamente a suo carico, qualora alla revoca del decreto ingiuntivo si accompagni una condanna nel merito”* (v. Cass. n. 14764/2007).

Di talché l'opponente deve essere condannata alla rifusione delle spese processuali del presente giudizio di opposizione a favore dell'opposta, che vengono liquidate come in dispositivo, sulla base dei parametri di cui al D.M. n. 55/2014 (da ultimo aggiornati dal D.M. n. 147/2022) applicabili in relazione al valore della condanna, (i) medi per le fasi di studio e introduttiva e (ii) minimi per le fasi istruttoria e decisionale, tenuto conto dell'attività in concreto espletata. L'opposta ha altresì diritto al rimborso delle spese relative alla fase monitoria, che non necessitano di essere rideterminate in ragione della domanda accolta.

Per questi motivi

il Tribunale di Bergamo
in composizione monocratica
III sezione civile

definitivamente pronunciando, ogni diversa e ulteriore domanda, istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- revoca il decreto ingiuntivo n. [REDACTED], emesso dal Tribunale di Bergamo in data 28/6/2024;
- condanna [REDACTED] al rilascio immediato a favore di [REDACTED] dell'immobile sito in [REDACTED] libero da persone e cose;
- condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di € 35.000,00, oltre interessi come indicati in motivazione;
- condanna altresì [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di € 1.500,00 mensili dal 1/6/2024 sino al rilascio del predetto immobile, oltre interessi come indicati in motivazione;
- condanna infine [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le spese del giudizio, liquidate in € [REDACTED] per compensi in relazione alla presente fase di opposizione e in € [REDACTED] per compensi ed € [REDACTED] per anticipazioni in relazione alla fase monitoria, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Bergamo, 25 settembre 2026

Il Giudice
dott.ssa [REDACTED]