Avv. Giovanni Pagliarulo
patrocinante in Cassazione
Via G. Marconi,39 - 73042 Casarano
Tel/Fax: 0833/1860739 - mob.:3389231234

TRIBUNALE DI LECCE

Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano

Il Tribunale di Lecce, in composizione monocratica in persona del Giudice dott. Maurizio Rubino, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1600/2009 R.G., avente ad oggetto domanda di declaratoria di legittimità di recesso e condanna al risarcimento del danno da inadempimento

PROMOSSA DA

[redacted], rappresentato e difeso giusta procura in atti dall'avv. Giovanni Pagliarulo

ATTORE

CONTRO

[redacted], in persona del proprio legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa giusta procura in atti dall'avv. [redacted]

CONVENUTA

All'udienza del 9.10.14 la causa veniva posta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., sulle conclusioni rassegnate dalle parti, come da relativo verbale in atti, da intendersi qui interamente richiamate e trascritte

---

MOTIVAZIONE

Ai sensi dell'art. 132 co. 2 n. 4 c.p.c., come modificato dall'art. 45 co. 17 della legge 18 giugno 2009 n. 69, applicabile anche ai giudizi in corso al momento della entrata in vigore di tale legge di

Firmato Da: RUBINO MAURIZIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 664dd

modifica (4 luglio 2009) ai sensi dell'art. 58 co. 2 della stessa legge, la presente sentenza sarà motivata attraverso una "*concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione*".

[redacted], premettendo di aver sottoscritto, in data 26 maggio 2007, una proposta irrevocabile d'acquisto di alcune unità immobiliari (tra le quali un appartamento) site in Gallipoli al Corso Italia n. 34 di proprietà di [redacted], corrispondendo, al momento della sottoscrizione di detta proposta, da quest'ultima accettata in pari data, la somma di € 12.424,35, ha esposto che, dopo aver più volte contattato detta società, allo scadere del termine del 30 settembre 2007 stabilito per la conclusione del contratto preliminare di vendita dei suddetti cespiti, al fine di addivenire alla stipula di tale contratto, senza ricevere da essa alcuna risposta, ebbe modo di apprendere che l'appartamento promessogli in vendita era privo del certificato di agibilità.

Sulla scorta di tali premesse, il [redacted] ha convenuto in giudizio [redacted] domandando che vengano accertati e dichiarati il grave inadempimento di quest'ultima alle obbligazioni assunte con l'accettazione della citata proposta irrevocabile e la legittimità del recesso dallo stesso esercitato, con conseguente condanna di detta società al pagamento di una somma pari al doppio di quella dallo stesso versata a titolo di caparra confirmatoria al momento della sottoscrizione della proposta più volte menzionata, oltre interessi legali dalla data della domanda al soddisfo.

Costituitasi in giudizio, la convenuta, premettendo che, a seguito della sua accettazione della proposta irrevocabile sottoscritta dall'attore il 26 maggio 2007, venne a perfezionarsi tra le parti la stipula di un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto le unità immobiliari delle quali trattasi, ha eccepito che fu l'attore a rendersi inadempiente alle obbligazioni assunte con la conclusione di detto contratto, avendo omesso di corrisponderle, entro la data del 31 luglio 2007 ivi stabilita, l'ulteriore somma di € 12.424,35 a titolo di secondo acconto sul prezzo pattuito quale corrispettivo della vendita dei citati beni. Invocando, pertanto, il rigetto per infondatezza delle domande attoree, ha domandato, in via riconvenzionale, che venga dichiarato risolto il contratto preliminare stipulato tra le

Avv. Giovanni Pagliarulo
patrocinante in Cassazione
Via G. Marconi,39 - 73042 Casarano
Tel/Fax: 08331860739 - mob.:3389231234

Firmato Da: RUBINO MAURIZIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 664dd

parti e che venga dichiarato il suo diritto a ritenere la somma versata dal [redacted] a titolo di caparra confirmatoria.

Le domande attoree meritano accoglimento.

Va, innanzitutto, rilevato che ciascuna delle parti addebita all'altra la responsabilità del mancato trasferimento degli immobili indicati nella proposta d'acquisto dalle stesse prodotta in atti.

Ebbene, premesso che risulta irrilevante, ai fini della decisione, che, per ciò che concerne le unità immobiliari oggetto del contratto, il contenuto della proposta prodotto in copia fotostatica dalla convenuta diverge in parte dal contenuto di quella prodotta dall'attore, va osservato, in primo luogo, che è pacifico, in quanto documentato in atti ed espressamente riconosciuto dalla convenuta nella comparsa depositata all'udienza del 4 ottobre 2012, che l'appartamento dalla stessa promesso in vendita all'attore, ovverosia quello posto al piano primo della scala D dell'immobile sito in Gallipoli al Corso Italia n. 34, indicato in entrambe le scritture private prodotte dalle parti, è privo del certificato di agibilità.

È, altresì, pacifico che l'attore non abbia provveduto a corrispondere alla convenuta la somma di € 12.424,35, per il cui versamento era stata fissata, nella citata proposta, la data del 31 luglio 2007.

La mancata corresponsione della predetta somma alla data stabilita per il suo pagamento non appare, d'altro canto, addebitabile al mancato conseguimento, da parte di [redacted]., del certificato di agibilità relativo all'appartamento promesso in vendita, giacché nell'atto di citazione l'attore ha affermato di avere, "*allo scadere del 30 settembre 2007, data stabilita per la stipula del preliminare* (…) *più volte contattato parte venditrice per procedere alla firma del suddetto contratto preliminare*" e di avere solo "*successivamente*" appreso l'esistenza "*di difficoltà tecniche relative alla libera circolazione dell'immobile promesso in vendita*".

Ne consegue che il [redacted] non ha adempiuto all'obbligazione prevista dall'art. 4 lett. c) della proposta irrevocabile dal medesimo sottoscritta in data 26 maggio 2007 e che, alla data in cui si è manifestato detto inadempimento, egli non è ha fornito giustificazione eccependo il mancato

Avv. Giovanni Pagliarulo
patrocinante in Cassazione
Via G. Marconi,39 - 73042 Casarano
Tel/Fax: 083318607391 - mob.:3389231234

Firmato Da: RUBINO MAURIZIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 664dd

conseguimento, da parte della convenuta, del certificato di agibilità, trattandosi di circostanza della quale non era ancora a conoscenza.

Per tale ragione, S[redacted]., dopo aver sostenuto, nella comparsa di risposta depositata il 22 maggio 2009, che quello concluso tra le parti a seguito della propria accettazione della proposta irrevocabile con la quale l'attore si era impegnato "*ad acquistare per sé, per persona o società che si riserva di nominare al rogito notarile di trasferimento della proprietà*" le unità immobiliari delle quali trattasi, altro non è se non un contratto preliminare, ha affermato di avere " *già di fatto esercitato il proprio recesso*" da tale contratto, trattenendo la somma di € 12.424,35 versata dal [redacted] a titolo di caparra confirmatoria, come del resto previsto nella citata proposta (ritiene, infatti, questo Giudice, che riferimento ivi contenuto all'art. 1358 c.c. sia frutto di un refuso e che la norma alla quale le parti abbiano inteso fare riferimento sia quella di cui all'art. 1385 c.c.), ed ha domandato, in via riconvenzionale, la risoluzione di tale contratto preliminare.

Ciò premesso, va poi rilevato che la qualificazione della scrittura privata sottoscritta dalle parti alla stregua di un contratto preliminare, operata dalla convenuta, appare condivisibile.

Come noto, infatti, la giurisprudenza, anche di legittimità, ha affermato il principio per cui " *in tema di stipulazione del contratto, anche preliminare, non occorre l'adozione di particolari formule sacramentali, bensì è sufficiente che dal contesto documentale complessivo sia desumibile l'incontro della volontà delle parti, diretta a contrarre il vincolo giuridico de quo. Quest'ultimo, nell'ipotesi di conclusione del contratto preliminare, si sostanza nell'assunzione dell'impegno alla futura stipula, in un contesto che consenta l'individuazione degli elementi essenziali del contratto definitivo, quali i dati identificativi dell'immobile anche da costruire, la presenza in allegato della planimetria e della piantina dell'edificio, l'indicazione del prezzo e delle relative modalità e tempi di pagamento, la data della stipula del definitivo ed, infine, le garanzie relative alla libertà dell'immobile da ipoteche ed altri pesi*" (Trib. Nola 11.5.2010).

Avv. Giovanni Pagliarulo
patrocinante in Cassazione
Via G. Marconi,39 - 73042 Casarano
Tel/Fax: 08331860739 - mob.:3389231234

Firmato Da: RUBINO MAURIZIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 664dd

Non rileva, in senso contrario a tale conclusione, la circostanza che nella scrittura sottoscritta dalle parti il 26 maggio 2007 manchi l'indicazione della data stabilita per la stipula del definitivo, atteso che il termine per l'adempimento delle obbligazioni assunte con il contratto preliminare rappresenta un elemento accidentale e non già essenziale di tale contratto, che, laddove non indicato, può essere fissato dal giudice ex art. 1183 c.c., né la circostanza che sia stata anche prevista dalle parti la necessità di sottoscrivere un successivo contratto preliminare, "*dovendosi ritenere che quest'ultimo abbia natura meramente riproduttiva di un accordo già completo, poiché, da un lato, il secondo preliminare è destinato soltanto a meglio specificare il termine di consegna dell'immobile e gli estremi delle concessioni edilizie e, dall'altro, il vincolo giuridico che legittima ciascuna delle parti ad agire se non per l'adempimento, quanto meno, per il risarcimento danni, deve ritenersi già sorto con la conclusione del primo accordo contenente un compiuto assetto degli interessi di entrambe le parti*" (Trib. Nola cit.; Cass. n. 25 ottobre 2005, n. 20653).

Chiarita, dunque, la natura del contratto stipulato tra le parti, va rilevato che anche la convenuta deve, tuttavia, ritenersi inadempiente rispetto alle obbligazioni con esso assunte.

Va evidenziato, infatti, che "*nella promessa di vendita, il promittente venditore ha l'obbligo di fornire la documentazione necessaria a comprovare la titolarità del diritto e la libertà del bene oggetto di alienazione dai vincoli e pesi pregiudizievoli, nonché, trattandosi di edificio, la regolarità amministrativa dello stesso, alla quale va aggiunto anche il certificato di abitabilità ove trattasi di immobile con destinazione residenziale, che il venditore ha l'onere di procurarsi*" (Cass. n. 12556/2000).

Invero, per pacifica giurisprudenza, nella vendita di beni immobili viene in rilievo l'interesse dell'acquirente ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi, a soddisfare i concreti bisogni che inducono il compratore all'acquisto, sicché il requisito del certificato di agibilità è essenziale ai fini del legittimo godimento e della commerciabilità del bene; ne consegue che la mancanza di tale documento costituisce grave

Avv. Giovanni Pagliarulo
patrocinante in Cassazione
Via G. Marconi,39 - 73042 Casarano
Tel/Fax: 08331860739 - mob.:3389231234

Firmato Da: RUBINO MAURIZIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 6640d

inadempimento del promittente venditore, tanto da far ritenere giustificato il rifiuto opposto dal promissario acquirente di stipulare l'atto pubblico di trasferimento (*ex plurimis*, Cass. n. 25040/2009).

Premesse le considerazioni che precedono, è necessario osservare che la Suprema Corte ha chiarito che "*quando l'indagine del giudice è rivolta ad accertare quale dei due contraenti sia inadempiente, al fine di stabilire a quale di essi spetti il diritto di recesso ex art. 1385 cod. civ., occorre procedere ad una valutazione comparativa del comportamento di entrambi i contraenti in relazione al contratto, tenendo conto dei precetti generali sull'imputabilità e l'importanza dell'inadempimento, nonché, per quanto riguarda le singole pattuizioni, stabilire quale dei due abbia fatto venir meno, con il proprio comportamento, l'interesse dell'altro al mantenimento del contratto*" (Cass. n. 9158/1991).

Il medesimo principio è stato più volte affermato dalla giurisprudenza di legittimità anche nell'ipotesi in cui sia stata richiesta, da uno o da entrambe le parti, la risoluzione del contratto (cfr., da ultimo, Cass. n. 9046/2012).

Ebbene, nel caso di specie, l'inadempimento della convenuta appare assai più grave di quello dell'attore, alla luce delle considerazioni che seguono.

Invero, potendosi ritenere provato - a seguito della mancata comparizione del legale rappresentante di [redacted] per rendere l'interrogatorio deferitogli senza che l'assenza fosse giustificata da alcun documentato impedimento, e tenuto altresì conto, ex art. 232 c.p.c., della documentazione acquisita dall'attore presso il Comune di Gallipoli - che dopo il 30 settembre 2007 quest'ultimo ebbe più volte a sollecitare la conclusione del contratto definitivo di compravendita, alla quale evidentemente aveva ancora interesse, ne consegue che il mancato versamento, da parte di costui, della somma di € 12.424,35 entro la data del 31 luglio 2007 configura un mero ritardo nell'adempimento dell'obbligazione prevista dall'art. 4 lett. c) del contratto sottoscritto dalle parti ed, in ogni caso, un inadempimento di scarsa importanza, atteso che l'intero saldo del corrispettivo dovuto sarebbe stato corrisposto al momento del rogito.

Avv. Giovanni Pagliarulo
patrocinante in Cassazione
Via G. Marconi,39 - 73042 Casarano
Tel/Fax: 08331860739 - mob.:3389231234

Firmato Da: RUBINO MAURIZIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 664dd

D'altro canto, che la mancata corresponsione della predetta somma entro il termine pattuito (che non era stato qualificato né poteva ritenersi essenziale, alla luce del contenuto complessivo degli accordi intercorsi tra le parti, della natura del contratto e dell'oggetto della prestazione non eseguita) assumesse scarsa importanza per [redacted] si desume agevolmente dal fatto che essa non solo non ha esercitato il diritto di recesso che pure le veniva riconosciuto dalla convenzione negoziale (nessuna dichiarazione in tal senso è stata, infatti, mai trasmessa dalla convenuta l'attore), ma neppure ne ha sollecitato il pagamento.

Detto inadempimento, pertanto, in quanto non grave, non avrebbe potuto giustificare un recesso della convenuta dal contratto stipulato con l'attore (*ex plurimis*, Cass. n. 409/2012), né tantomeno appare idoneo a rendere meritevole di accoglimento la domanda di risoluzione di detto contratto dalla stessa proposta in via riconvenzionale.

A differenti conclusioni occorre, invece, pervenire per ciò che concerne il recesso esercitato dall'attore con la proposizione dell'odierno giudizio (vedi in proposito, Cass. n. 2032/1994), atteso che, a distanza di oltre sette anni dalla conclusione del contratto preliminare, la convenuta non ha ancora ottenuto il certificato di agibilità dell'appartamento promessogli in vendita, essenziale, come già evidenziato, ai fini del legittimo godimento e della commerciabilità del bene.

Né, d'altronde, l'inadempimento di [redacted] all'obbligo di acquisire e consegnare il predetto certificato può ritenersi giustificato in considerazione dell'allegato "*ritardo dell'iter amministrativo nella emissione*" di detto documento, che la convenuta assume essere dipeso dal fatto che solo nell'agosto 2013 avrebbe ottenuto "*la certificazione antincendio da parte dei Vigili del Fuoco relativa ad una parte dell'immobile in questione, conclusiva dell'iter relativo all'agibilità*" (v. Comparsa depositata all'udienza del 4 ottobre 2012).

Va rilevato, infatti, in proposito, che con la predetta comparsa la convenuta non ha prodotto alcuna "certificazione antincendio da parte dei Vigili del Fuoco", bensì una segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio ed un'asseverazione ai medesimi fini redatta da un

Firmato Da: RUBINO MAURIZIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 664dd

Avv. Giovanni Pagliarulo
patrocinante in Cassazione
Via G. Marconi,39 - 73042 Casarano
Tel/Fax: 08331860739 - mob.:3389231234

tecnico di sua fiducia, relativa all'autorimessa dell'edificio di cui fa parte l'appartamento promesso in vendita all'attore, documentazione che nulla ha a che vedere con l'agibilità di detto appartamento, come si desume dal fatto, documentato dalla certificazione acquisita presso il Comune di Gallipoli, che ancor prima che la predetta segnalazione venisse inoltrata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, alcuni appartamenti e perfino molti dei boxes facenti parte del medesimo edificio avevano già ottenuto il certificato di agibilità, a differenza di quello promesso in vendita all'attore.

Le spese di lite, comprese quelle relative al procedimento cautelare proposto in corso di causa, seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica in persona del Giudice dott. Maurizio Rubino, definitivamente decidendo nella causa iscritta al n. 1600/2009 R.G., così provvede:

- accoglie le domande attoree e, per l'effetto, dichiara gravemente inadempiente [redacted] alle obbligazioni assunte nei confronti di [redacted] con la conclusione del contratto sottoscritto tra le parti in data 26 maggio 2007 e legittimo il recesso da quest'ultimo esercitato;
- condanna la convenuta al pagamento, in favore dell'attore, della somma di € 24.848,70, oltre interessi legali dalla data della domanda al soddisfo;
- condanna, infine, la convenuta alla rifusione delle spese di lite sostenute dall'attore, che liquida in € 344,31 per spese ed € 5.112,50 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso, in Lecce, in data 24 marzo 2015.

Il Giudice

dott. Maurizio Rubino

Avv. Giovanni Pagliarulo
patrocinante in Cassazione
Via G. Marconi,39 - 73042 Casarano
Tel/Fax: 08331860739 - mob.:3389231234

Firmato Da: RUBINO MAURIZIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 664dd