N. R.G. 301751/2012

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di LATINA

I Sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonio Gabrielli
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **301751/2012** promossa da:

[redacted] Gelettivamente domiciliato in VIA [redacted] 04022 FONDI con il patrocinio dell'Avv. [redacted] .

ATTORE/I

contro

[redacted] C,F. [redacted] elettivamente domiciliato in G.B [redacted] 6 04022 FONDI con il patrocinio dell'Avv. [redacted]

CONVENUTO/I

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] conveniva in giudizio, dinanzi all'intestato Tribunale, la convenuta indicata al fine di sentire "*IN VIA PRINCIPALE: dichiarare risolto il contratto preliminare di compravendita di cui trattasi per inadempimento grave della convenuta in considerazione dei vizi ed oneri reali e personali gravanti sugli immobili in questione, non menzionati nel contratto e comunque non conosciuti dal promettente acquirente. Con la condanna del convenuto alla restituzione del doppio della caparra versata dall'attore a titolo di parziale pagamento del prezzo, e al rimborso di tutti i pagamenti effettuati in dipendenza del contratto preliminare, con interessi e rivalutazione monetaria. In ogni caso con la condanna alle spese ed onorari del giudizio*".

A fondamento della svolta domanda l'attore rappresentava che, in data 6.7.2011, aveva stipulato con la Sig.ra [redacted] contratto preliminare di compravendita relativamente ad appezzamento di terreno agricolo in Fondi, Località Quarto della Calce, con sovrastante rudere di fabbricato rurale composto di piano terra e primo della superficie complessiva di mq 3701 catastali a confine con via Cardinale, strada vicinale, particelle [redacted] nel Catasto terreni del Comune di Fondi.

Firmato Da: VALERIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6ae9f626cb7eb862228e79e3b0a22220
Firmato Da: GABRIELLI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d778c9780772 0ae34b3d81442223518

L'attore, deduceva che nella medesima data versava € 10.000,00 a titolo di caparra, tuttavia riteneva che il promissario venditore aveva taciuto, al momento della stipula del contratto preliminare, fatti che rendevano impossibile o gravosa la stipula del contratto definitivo. Deduceva, altresì, che alla data della sottoscrizione del preliminare di compravendita e del contestuale versamento della caparra, la convenuta non aveva provveduto a formulare alcuna offerta ai confinanti che avevano sul terreno agricolo un diritto di prelazione. Precisava l'attore, ancora, che l'affrancazione del livello esistente sul terreno e l'accatastamento del fabbricato, di cui la convenuta si era onerata con il preliminare, venivano effettuate dalla stessa ben oltre la data indicata nel preliminare per stipula dell'atto notarile, determinando su di lui un pregiudizio connesso alla impossibilità di utilizzare i benefici previsti dalla legge per l'acquisto della prima casa. Deduceva, infine, che sull'appezzamento di terreno oggetto di preliminare, vi fossero vincoli (paesaggistico, P.A.I. e sismico) che rendevano gravosa la ristrutturazione del fabbricato che insiste sul terreno. Pertanto, inviava in data 14.3.2012 raccomandata alla convenuta con la quale comunicava l'impossibilità giuridica di stipulare l'atto di compravendita, stante il difetto delle qualità promesse dell'immobile, invocando l'applicazione delle garanzie di cui agli artt. 1489 e 1492 c.c.

Sulla scorta di tali premesse, concludeva come sopra riportato.

Si costituiva la convenuta [redacted] la quale chiedeva il rigetto della domanda attorea in quanto non poteva esserle contestato alcun inadempimento, avendo ella, successivamente al preliminare acquisito le dichiarazioni dei confinanti aventi diritto di manifestazione di disinteresse all'acquisto del terreno. Deduceva, ancora, di aver provveduto in data 29.12.2011 e 17.1.2012 all'adempimento degli obblighi previsti agli articoli 5 e 6 del preliminare per cui è causa, ossia all'affrancazione del livello insistente sul terreno ed all'accatastamento del fabbricato rurale. Deduceva, infine, che nessun vincolo fosse stato celato all'attore e, ad ogni modo, tali limitazioni gravanti sull'immobile non alterassero le qualità necessarie ad assolvere la sua naturale funzione. Chiedeva, infine, il diritto alla ritenzione della caparra confirmatoria versata dall'attore, con condanna dello stesso al risarcimento del danno da quantificarsi in via equitativa.

Il G.I., letti gli atti di causa, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 21.10. 2013, rilevava con ordinanza la nullità della comparsa di costituzione data la genericità dell'oggetto e del titolo della domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta, assegnando termine alla parte per l'integrazione. Alla successiva udienza, del 17.03.2014, parte convenuta, per mezzo del procuratore, chiariva a verbale di non aver spiegato alcuna domanda riconvenzionale ed in ogni caso dichiarava di rinunciarvi.

Firmato Da: VALERIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6ae9f826cb7eb662228e79e3b0a22220
Firmato Da: GABRIELLI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d778c97807720ae34b0d81442223518

La causa veniva istruita mediante acquisizione della documentazione prodotta dalle parti ed escussione testi. All'udienza del 2.12.2020, la causa veniva assunta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Premesso ciò, l'attore ha dedotto l'inadempimento della Sig.ra [redacted] per vizi ed oneri reali e personali gravanti sugli immobili per cui è causa, non menzionati nel contratto e comunque non conosciuti dal promissario acquirente, chiedendo la risoluzione del contratto, con condanna della convenuta alla restituzione del doppio della caparra e al rimborso di tutti i pagamenti effettuati con interessi e rivalutazione.

Ebbene, quanto al profilo dell'inadempimento, si rileva che parte attrice abbia adeguatamente provato il titolo negoziale in relazione al quale svolge la sua domanda, trattandosi di contratto preliminare sottoscritto in data 6.7.2011 da entrambe le parti, dal quale si evince che oggetto della contratto è "*appezzamento di terreno agricolo in Fondi, Località Quarto della Calce, con sovrastante rudere di fabbricato rurale composto di piano terra e primo della superficie complessiva di mq 3701 catastali a confine con via Cardinale, strada vicinale, particelle* [redacted] *il tutto nel Catasto Terreni del Comune di Fondi intestato a* [redacted] *nata a Fondi il 2* [redacted] *Livellario Capitolo di San Pietro Concedente F.* [redacted] *p.lla* [redacted] *Orto Irriguo are 36.50 R.D. €146,09 R.A. € 57,49 F. 21 p.lla* [redacted] *F.R.* La parte venditrice, nel detto contratto, assumeva i seguenti oneri "*la parte venditrice garantisce la cancellazione del Livello risultante agli atti catastali a favore del Capitolo di San Pietro il tutto a sua cura e spese*" e "*il fabbricato rurale diruto così come attualmente esistente sarà accatastato a norma di legge prima della stipula del definitivo a cura e spese della parte venditrice*".

Viene, altresì convenuto che il termine per la stipula del definitivo era fissato alla "*data del 30.10.2011, salvo proroga stabilita delle parti e comunque non appena adempiuto agli obblighi di cui sopra parte venditrice*" e che al momento della sottoscrizione veniva versata la somma di € 10.000,00 mentre il prezzo per il trasferimento del bene era pattuito in complessivi € 80.000,00.

Parte attrice ha, poi, dimostrato di aver pagato l'acconto di € 10.000,00, non oggetto di contestazione e che lo stesso era contrattualmente pattuito a titolo di caparra confirmatoria.

Giova osservare come -secondo l'orientamento giurisprudenziale che ha trovato cristallizzazione in un noto intervento delle sezioni unite della Corte di Cassazione (Cassazione civile, sez. un., 30 ottobre 2001, n. 13533) che ha risolto un contrasto in materia di inadempimento di obbligazioni e relativo onere probatorio (si vedano, a favore dell'orientamento poi ripreso dalle Sezioni Unite, Cassazione civile, sez. III, 23 maggio 2001, n. 7027; Cassazione civile, sez. I, 15 ottobre 1999, n. 11629; Cassazione civile, sez. II, 5 dicembre 1994, n. 10446)- in tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno

Firmato Da: VALERIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6ae9f826cb7eb662228e79e3b0a22220
Firmato Da: GABRIELLI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d778c97807720ae34b0d81442223518

ovvero per l'adempimento -salvo che si tratti di obbligazioni negative- 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 dall'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento.

Si ritiene che parte attrice abbia assolto all'onere di allegazione del titolo contrattuale sulla base del quale agisce depositando la scrittura privata sottoscritta dalle parti con la quale veniva promesso in vendita il bene immobile per cui è causa.

In relazione all'allegazione del dedotto inadempimento, parte attrice, produce certificato rilasciato dal Comune di Fondi del 2.10.2012, nel quale vengono attestati i vincoli gravanti sul terreno per cui è causa: *" Foglio n.* [redacted] *mappali* [redacted] *parte a zona agricola e parte viabilità. Che il mappale n.* [redacted] *soggetto parzialmente a vincolo paesaggistico essendo posto nelle vicinanze di un corso d'acqua pubblica e totalmente assoggettato al Piano di Assesto Idrogeologico, mentre il mappale 991 è soggetto totalmente ai sopraindicati vincoli. Che tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo sismico".*

Pertanto, gli invocati vizi ed oneri reali e personali che, secondo quanto eccepito dal Sig. [redacted] graverebbero sull'immobile determinando la necessità di risoluzione del contratto preliminare sarebbero ascrivili nel rappresentato Piano Regolatore Generale, il cui certificato veniva debitamente prodotto. Tuttavia tali vincoli non possono essere invocati come fonte di responsabilità del debitore che non li abbia dichiarati all'atto della stipula del contatto definitivo, e pertanto, come vizi ed oneri di cui all'art. 1489 c.c..

Giurisprudenza autorevole e costante è chiara sul punto. I vincoli paesaggistici, inseriti nelle previsioni del piano regolatore generale, una volta approvati e pubblicati nelle forme previste hanno valore di prescrizione di ordine generale a contenuto normativo con efficacia "*erga omnes*", come tali assistiti da una presunzione legale di conoscenza assoluta da parte dei destinatari, sicchè i vincoli in tal modo imposti, a differenza di quelli inseriti con specifici provvedimenti amministrativi a carattere particolare, non possono qualificarsi come oneri non apparenti gravanti sull'immobile, secondo l'art. 1489 c.c. e non sono, conseguentemente, invocabili dal compratore come fonte di responsabilità del venditore, che non li abbia eventualmente dichiarati nel contratto. (Cass. sent. n. 15002 del 28/05/2021, Cass. Sent. n. 14289 del 2018; Cass., Sent. n. 9278 del 2014 Cass., Sent. n. 2737 del 2012).

Il contratto preliminare per cui è causa ha ad oggetto la vendita dell'immobile così come in esso descritto, ossia appezzamento di terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale. Nulla si rinviene in ordine alla volontà dell'acquirente di un diverso uso dell'immobile stesso, rispetto alla destinazione urbanistica. Ciò che si rileva, invece, sono i vincoli risultanti dal Piano Regolatore che, approvati e

Firmato Da: VALERIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6ae9f526cb7eb662228e79e3b0a22220
Firmato Da: GABRIELLI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d778c97807720ae34b0d81442223518

pubblicati, hanno valore di prescrizione e di ordine legale a contenuto normativo, suscettibili, pertanto, di una presunzione legale di conoscenza da parte di tutti e non sono, conseguentemente, invocabili dal compratore come fonte di responsabilità del venditore, che non li ha dichiarati nel contratto preliminare per cui è causa.

Non risulta rilevante ai fini del decidere, neanche l'eventuale invocazione della clausola (di stile) inserita nel contratto preliminare, peraltro, non sollevata dall'attore, con la quale la parte venditrice garantisce di far acquistare la proprietà di quanto promesso in vendita, libera da "*ipoteche e da aggravi di ogni genere*", in quanto si riferisce agli oneri e vincoli non apparenti, rilevabili dal compratore solo attraverso particolari indagini, e non come nel caso di specie, da vincoli conoscibili con efficacia di presunzione legale e, pertanto, *erga omnes*.

Non risulta rilevante, altresì, la sollevata eccezione attorea dell'impossibilità della conclusione del contratto a causa del mancato rilascio del mutuo e dei relativi benefici prima casa. Infatti, come ampiamente dedotto, i vincoli risultanti dal Piano Regolatore dopo l'approvazione e pubblicazione hanno valore di prescrizione e di ordine legale a contenuto normativo, pertanto con efficacia erga omnes, caratterizzati da una presunzione legale di conoscenza.

Ad ogni modo, nel contratto preliminare del 6.7.2011, nulla viene rilevato rispetto ad un diverso uso dell'immobile oggetto di trasferimento, né dell'esigenza che si addivenisse ad una stipula entro un termine essenziale.

Il convenuto, invece, ha debitamente provato, di aver adempiuto gli oneri sullo stesso gravanti, così come indicati agli articoli 5) e 6) del contratto preliminare di compravendita. Allega, infatti, alla comparsa di costituzione e risposta Ordinanza di Affrancazione avente r.g. 976/2011 rilasciata dal Giudice Menichetti in data 2.12.2011, produce, altresì, dichiarazione di accertamento della Proprietà Immobile Urbana, depositata dal Geometra Cima, all'Agenzia del Territorio, in data 16.1.2012.

Da una semplice lettura del contratto preliminare di vendita, si rileva facilmente che le parti oltre ad aver stabilito un termine ordinatorio per la stipula del contratto definitivo, inserivano espressamente la clausola di condizione sospensiva del detto termine, al verificarsi della quale, avrebbero potuto certamente stipulare il contratto definitivo " *art. 7) Il contrato definitivo notarile di compravendita sarà stipulato presso un notaio di fiducia della parte acquirente entro il 30.10.2011, salvo proroga stabilita delle parti e comunque non appena adempiuto agli obblighi di cui sopra parte venditrice*".

Si rileva, inoltre, che la Sig.ra [redacted] produce in atti, nota del suo legale di fiducia datata 19.3.2012, nella quale invita e diffida l'attore alla stipula del contratto definitivo entro il termine di 20 giorni dal ricevimento della stessa, previa comunicazione del Notaio rogante, del luogo e della data dell'atto a carico del Sig. [redacted]

Firmato Da: VALERIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6ae9f626cb7eb662228e79e3b0a22220
Firmato Da: GABRIELLI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d778c97807720ae34b3d81442223518

Pertanto, la convenuta ha adempiuto, al verificarsi della condizione sospensiva, ossia dopo aver ottenuto l'affrancazione e l'accatastamento dell'immobile per cui è causa, all'invio della diffida ad adempiere per la stipula del contratto definitivo, qualificabile ai sensi dell'articolo 1454 c.c..

Risulta incontrovertibile che a detta diffida, per fatto non imputabile alla Sig.ra [redacted] non ha seguito la stipula del contratto definitivo.

Quanto all'accatastamento come unità collabente (di cui si lamenta parte attrice) è opportuno evidenziare come il compromesso indicava chiaramente che si trattava di un FABBRICATO RURALE DIRUTO e , quindi l'accatastamento non poteva che essere quale unità collabente , che sono appunto quegli edifici che si trovano in rovina e degrado non agibili (appunto ruderi) .

Dall'esame delle prove testimoniali di sola parte attrice, non si rivengono elementi utili ad una diversa decisione, in particolare invece risulta che nell'acquisto l'attore fosse assistito da un praticante Geometra e che l'intermediario fosse il Geom [redacted], da cui il promissario acquirente era stato accompagnato in vari sopralluoghi preliminari, inoltre sentito come teste il [redacted] ha riferito di aver informato l'attore che l'immobile non poteva essere demolito e ricostruito , smentendo così l'assunto attoreo sulla mancata conoscenza di tale impossibilità giuridica.

Risulta, infine, adempiuto dell'obbligo del venditore del fondo di manlevare l'acquirente di eventuale retratto agrario da parte di soggetti ex lege preferiti. Infatti, la Sig.ra [redacted] ha prodotto in giudizio, in allegato alla comparsa di costituzione e risposta, le dichiarazione di disinteresse all'acquisto per il fondo di cui è causa rese e sottoscritte in data 12.4.2012 dai confinanti del fondo, precisamente da: [redacted] e [redacted] In tale dichiarazione, in ottemperanza dell'articolo 8, comma 4, della legge n. 590/1965, vi è indicato espressamente " *nella mia qualità di proprietaria del terreno sito in Fondi, in via* [redacted] *confinante con quello di proprietà della Sig.ra* [redacted] *ed oggetto della scrittura privata del 6.7.2011, di cui mi è stata consegnata copia, avuta piena ed esaustiva conoscenza di tale scrittura e preso atto di tutto quanto con essa concordato, dichiaro di non aver alcun interesse all'acquisto dell'immobile, distinto in Catasto al Fg.* [redacted] *con le particelle* [redacted] *ex n.* [redacted] *f.r. ed oggetto della ricordata scrittura di compravendita. Sicchè nulla osta all'alienazione da parte della proprietaria, Sig.ra* [redacted] *ea qualsiasi altro soggetto."*

Risulta provato e non contestato, che tali dichiarazioni tutte datate 12.2.2012 venivano correttamente acquisite dalla convenuta anteriormente alla diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. diretta alla stipula del contratto definitivo.

Tutto ciò premesso, dunque, sulla base delle considerazioni suemarginate, parte convenuta ha assolto all'onere probatorio, su di essa ricadente, per cui la stessa va considerata adempiente.

Firmato Da: VALERIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6ae9f626cb7eb662228e79e3b0a22220
Firmato Da: GABRIELLI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d778c97807720ae34b0d81442223518

Pertanto, le domande di parte attrice debbono essere rigettate.

In ordine alla generica domanda formulata da parte convenuta diretta alla ritenzione della somma di € 10.000,00 versata dall'attore a titolo di caparra confirmatoria, si ritiene che non possa essere accolta perché priva della presupposta domanda di recesso. (Cass. Ordinanza n. 21971 del 12.10.2020, Cass, Sentenza n. 553 pronunciata a Sezioni Unite il 14.1.2009).

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, secondo i parametri attualmente vigenti.

P.Q.M.

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

rigetta le domande dell'attore;

- condanna l'attore, Sig. [redacted] al pagamento delle spese di lite che liquida in € 230,00 per spese, € 800,00 per la fase di studio, € 690,00 per la fase introduttiva, € 700,00 per la fase istruttoria e € 1.300,00 per la fase decisoria, oltre 15% spefe forf. iva e c.p.a. se dovute..

Latina, 22 marzo 2022

Il Giudice
dott. Antonio Gabrielli

)

Firmato Da: VALERIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6ae9f626cb7eb662228e79e3b0a22220
Firmato Da: GABRIELLI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d778c97807720ae34b3d81442223518