

N. 832/2018 R.Gen.Aff.Cont.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Napoli
12 SEZIONE CIVILE

Il G.O.P. dott. Raffaele Grimaldi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 832/2018 R.Gen.Aff.Cont., assegnata in decisione in data 13/10/2021

TRA

██████████ **S.p.a.** P.Iva ██████████ in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Napoli al corso ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ c.f. ██████████ che la rappresenta e difende, come da procura a margine dell'atto di citazione;

- attrice

E

██████████ avvocato, nato a Messina il ██████████ c.f. ██████████ rappresentato e difeso da sé medesimo ex art. 86 c.p.c., con studio a Roma in ██████████ elettivamente domiciliato a Napoli in Via ██████████ n.3 presso lo studio dell'Avv. ██████████

-convenuto

Conclusioni delle parti: all'udienza dell'11.10.2021, celebrata mediante trattazione scritta, le parti con le rispettive note telematiche si riportavano alle conclusioni formulate nei precedenti atti difensivi.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La sentenza viene redatta in conformità degli artt.132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., così come modificati dalla legge n.69/09, pertanto, devono ritenersi integralmente richiamati dalla presente pronuncia, sia gli atti introduttivi e di costituzione delle parti, sia i verbali di causa.





In data 3.5.2001, veniva sottoscritto dal legale rappresentante della società attrice, promittente venditrice, e l'avv. [REDACTED] [REDACTED] promittente acquirente, un contratto preliminare di compravendita immobiliare, a mezzo scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] [REDACTED] relativo ad un appezzamento di terreno e un fondo di natura verde agricolo, con entro stante un fabbricato rurale nel Comune di Campomarino.

Il prezzo di acquisto veniva stabilito in lire 2.200.000.000 (duemiliardiduecentomilioni), di cui lire 220.000.000 versati a titolo di caparra confirmatoria, lire 1.320.000.000 da versare alla stipula del rogito notarile di trasferimento, oltre l'iva su detto importo e su quello versato a titolo di caparra confirmatoria, lire 660.000.000, oltre iva e interessi maggiorati di due punti entro e non oltre 12 mesi dalla data di stipula dell'atto definitivo.

Non essendo stato rogato nei termini previsti il contratto definitivo, veniva incardinato dinanzi al Tribunale di Napoli un giudizio civile, all'esito del quale in data 7.7.2005 veniva depositata sentenza n.7627/2005, con la quale " in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] s.p.a. si dispone il trasferimento in favore di [REDACTED] [REDACTED] ex art.2932 c.c. in esecuzione del contratto preliminare datato 3.5.2021 della proprietà..." dei beni in esso indicati e " condiziona sospensivamente l'effetto traslativo al pagamento del saldo del prezzo di lire 1.980.000.000 (unmiliardonovecentottantamiloni di lire, pari ad € 1.022.584,66 (unmilione ventiduemila cinquecento ottantaquattro,66 euro) secondo le medesime modalità e termini di cui all'art.3 del contratto preliminare di compravendita del 3.5.2001 che si intende in tale parte integralmente richiamato e trascritto".

Tale sentenza, per mancanza d'impugnazione delle parti, è passata in giudicato.

Fino a questo punto la narrazione dei fatti è confermata dalle parti in causa.

La contestazione sorge in quanto sia la società attrice che il convenuto chiedono di dichiarare la risoluzione del contratto; la [REDACTED] s.p.a. per l'inadempimento del convenuto dovuto al mancato pagamento del residuo del prezzo, mentre [REDACTED] [REDACTED] per l'inadempimento dell'attrice, promissaria venditrice, per la mancata consegna dei documenti richiesti dal promittente acquirente per la definizione del contratto, ovvero i certificati di destinazione urbanistica e le visure catastali dei





terreni oggetto della compravendita. Inoltre, la società attrice ha chiesto anche il risarcimento dei danni, quantificati in € 50.000,00 per danno emergente e lucro cessante, da dimostrare in corso di causa.

Con ordinanza del 4 marzo 2019, che si condivide nelle motivazioni e si conferma in questa sede, il Tribunale, decidendo sulle istanze istruttorie formulate dalle parti, ne ha ritenuto l'inammissibilità e l'irrilevanza per la prova testimoniale e l'interrogatorio formale, nonché l'inammissibilità della CTU, in quanto valutazione tecnica di circostanze già provate.

Tanto premesso, si osserva quanto segue.

Secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione dal momento del passaggio in giudicato della sentenza-contratto ex art. 2932 c.c. si producono gli effetti del negozio, comportando, nel caso di vendita, il trasferimento della proprietà del bene e correlativamente l'obbligo dell'acquirente di versare il prezzo, o il suo residuo, eventualmente ancora dovuto, obbligo sancito con una pronuncia di accertamento o di condanna o di subordinazione dell'efficacia traslativa al pagamento. In tal modo si origina un rapporto di natura negoziale e sinallagmatica suscettibile di risoluzione nei casi di inadempimento che, ai sensi dell'art. 1455 c.c., sia di non scarsa importanza, il che può verificarsi anche nel caso di ritardo, rispetto al termine eventualmente fissato nella sentenza o, in mancanza del termine, in relazione alla data del suo passaggio in giudicato, che risulti eccessivo in rapporto al tempo trascorso, e a ogni altra circostanza utile ai fini della valutazione dell'interesse dell'altra parte.

In base ai suddetti principi, dunque, con riguardo al rapporto che si costituisce per effetto della sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere una compravendita, il pagamento del prezzo, cui è subordinato il trasferimento della proprietà, se pure assolve alla funzione di condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo, non perde peraltro la sua natura di prestazione essenziale destinata ad attuare il sinallagma contrattuale, con la conseguenza che l'inadempimento della correlativa obbligazione, può - nel concorso dei relativi presupposti - essere fatto valere dalla controparte, come ragione di risoluzione del rapporto ai sensi degli artt. 1453 e ss. c.c., non già come causa di automatica inefficacia del rapporto medesimo ai sensi degli artt. 1353 e ss. c.c.. (Cass. Sentenza 13 novembre 2019 , n. 29358; Sez. 2, Sentenza n. 30469 del 23/11/2018; Sez. 2, Sentenza n. 20226





del 31/07/2018, Sez. 2, Ordinanza n. 26364 del 07/11/2017; Sez. 2, Sentenza n. 10605 del 23/05/2016; Sez. 2, Sentenza n. 8250 del 06/04/2009; Sez. 2, Sentenza n. 8212 del 07/04/2006; Sez. 2, Sentenza n. 690 del 16/01/2006; Sez. 1, Sentenza n. 25364 del 29/11/2006; Sez. 2, Sentenza n. 26233 del 02/12/2005; Sez. 2, Sentenza n. 10827 del 06/08/2001; Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 27/12/1994).

Nel caso di specie, mentre è pacifico il mancato versamento del prezzo residuo da parte del promittente acquirente che, in relazione al tempo trascorso dal passaggio in giudicato della sentenza-contratto ex art.2932 c.c., giustifica la domanda di risoluzione proposta dalla società promittente venditrice ai sensi degli artt. 1453 e ss. c.c., non risulta fondata e va rigettata la domanda proposta dal convenuto, promittente acquirente, per inadempimento della venditrice, fondata sulla mancata consegna dei certificati di destinazione urbanistica e delle visure catastali dei terreni oggetto della compravendita.

Sul punto, a prescindere dalla mancanza di prova delle richieste che si dice effettuate a mezzo raccomandate, non rinvenibili agli atti del giudizio, è dirimente quanto stabilito dalle parti nel contratto preliminare di compravendita più volte richiamato, che all'art.2 ultima parte recita " Come dai certificati 9 dicembre 1987 e 9 ottobre 1990 rilasciati dal Comune di Capomarino ed allegati ai predetti atti notarili di acquisto da parte della società [REDACTED] i suddetti terreni sono destinati dal Programma di Fabbricazione a "verde agricolo" con le prescrizioni urbanistiche di cui ai suddetti certificati. Resta peraltro inteso che qualsiasi vincolo derivante da strumenti urbanistici e/o atti della pubblica autorità nonché qualsiasi variazione della destinazione urbanistica che nel frattempo dovessero essere stati imposti e/o apportati o che dovessero verificarsi successivamente ad oggi, saranno irrilevanti rispetto alle obbligazioni nascenti dal presente contratto e giammai potranno essere adottati come motivo di risoluzione e/o rescissione del presente contratto che resterà fermo ed impregiudicato".

Ciò non consente al Tribunale di effettuare la valutazione in termini di rilevanza dell'eventuale inadempimento della venditrice.

Pertanto, la domanda proposta dalla società attrice di risoluzione del contratto costituito dalla sentenza del Tribunale di Napoli Quarta Sezione Civile n.7627/2005 del 7.7.2005 è fondata e va accolta; mentre va rigettata la domanda di





risarcimento danni proposta dalla società attrice in assenza di prova.

Le spese del presente procedimento, liquidate ex D.M. 55/2014 come da dispositivo, in relazione al valore della causa e all'attività svolta per le fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisoria dello scaglione di valore medio, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, 12 Sezione Civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, eccezione e deduzione rigettata o assorbita nella decisione, così provvede:

- 1) Dichiarare la risoluzione ex art.1453 c.c., per inadempimento del convenuto ██████████ ██████████, del contratto costituito dalla sentenza del Tribunale di Napoli Quarta Sezione Civile n.7627/2005 del 7.7.2005 e ne ordina la cancellazione della trascrizione;
- 2) Rigetta la domanda di risarcimento danni proposta dalla società attrice;
- 3) Rigetta le domande del convenuto;
- 4) Condanna il convenuto ██████████ ██████████ al pagamento a favore della ██████████ S.p.a. dei compensi e delle spese di lite che liquida complessivamente in € 7.810,00, di cui € 554,00 per spese, oltre spese generali 15%, C.P.A. e I.V.A., con attribuzione all'avv. ██████████ ██████████ dichiaratosi anticipatario.

Così deciso in Napoli, il 30.5.2022.

Il G.O.P.
(dott. Raffaele Grimaldi)

