Sentenza n. 1116/2017 pubbl. il 18/07/2017 RG n. 3441/2011

N	Sent.	
		HELLOSTALING

CONTENZ.	N	
CRONOL.	N	
REPERT.	N	
COMUNICAZ	Z.N	
DEP. MINUT	Α	
P.M		
	ollo L.488/99	_

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Parma in persona del Giudice Istruttore Dott. Renato

MARI in funzione di Giudice Unico, ha pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

OGGETTO:

Appalto. Altre

ipotesi ex art. 1655 e

ss. C.C. (...)

-ATTORI -

contro

CONVENUTA-

Conclusioni: all'udienza del 4.4.2017 le parti hanno concluso, come da verbale in atti.

Fatto e diritto

Con atto di citazione notificato in data 17.6.11 convenivano davanti a per ivi sentir dichiarare la nullità o pronunciare la risoluzione del questo Tribunale contratto preliminare da loro stipulato con quest'ultima in data 27.4.09, avente ad oggetto un'unità abitativa facente parte di un complesso immobiliare in corso di costruzione sito in Monticelli Terme (PR). Deducevano più in particolare gli attori, che a fronte del prezzo convenuto di € 260.000.00 era stata corrisposta, a titolo d'acconto, la somma di € 131.453,00 solo parzialmente fatturata dalla ossia la ditta individuale della promittente alienante.

Deducevano altresì che in parziale esecuzione dell'art. 2, comma 1, d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122, alla stipula del compromesso, la convenuta aveva rilasciato una fideiussione di € 25.000,00 scaduta il 22.4.10, un'altra di € 50.000,00 in data 2.2.09 scaduta un anno dopo ed infine un'altra ancora di € 10.000,00 in data 19.10.09 scaduta il 19.10.10. Esponevano, inoltre, gli attori a sostegno della domanda di risoluzione che l'immobile non era stato ancora consegnato e che non erano stati eseguiti diversi lavori.

Radicatosi il contraddittorio con la costituzione della domande attrici.

questa concludeva per il rigetto delle

Con ricorso in data 12 settembre 2012 i signori chiedevano di essere autorizzati a procedere a sequestro conservativo in danno della convenuta. Il medesimo con ordinanza in data 23.10., 12 comunicata il 31.10.12 il G.I. veniva respinto al pari del successivo reclamo.

Dopo il deposito delle memorie previste dall'art. 183, comma 6, c.p.c. e l'assunzione delle prove testimoniali, la causa veniva rimessa all'udienza del 4 aprile 2017 per la precisazione delle conclusioni.

Precisate queste ultime, la controversia veniva trattenuta a sentenza con l'assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e note di replica.

Rileva il giudicante, con carattere assorbente su ogni ulteriore questione dedotta e trattata, richiamati gli scritti difensivi delle parti in atti, da ritenersi qui integralmente riportati, circa la dedotta da parte attrice nullità del preliminare inter partes in data 27.4.2009 ai sensi dell'art. 2 comma 1 d.lgs 20.6.20015 n. 122 che l'assunto è fondato. Deve infatti ritenersi, in adesione alle argomentazioni difensive di parte attrice e per come risultante in atti, che "alla stipula del compromesso, la convenuta ha rilasciato una fidejussione di € 25.000,00 (doc. 9) scaduta il

22.4.10, un'altra di € 50.000,00 in data 2.9.09 scaduta un anno dopo (il 2.9.2010) ed infine un'altra ancora di € 10.000,00 (doc. n. 11) in data 19.10.09 scaduta il 19.10.10; che conseguentemente a fronte di € 131463,00 versati, la convenuta ha rilasciato fideiussioni per € 85000,00 peraltro non rinnovate né ricostituite; che risulta "evidente, per l'effetto, la violazione della citata disposizione, che così recita: "All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto. deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque escluse le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia": laddove nel caso in esame certamente "non fu rilasciata una fideiussione degli importi pagati e da pagarsi prima della stipulazione del definitivo, all'atto del quale (art. 3 del preliminare) avrebbe dovuto essere versato il saldo di € 115.000,00, pari alle somme ancora da corrispondersi alla stipula del definitivo. Furono, infatti concesse nel tempo garanzie per complessivi € 85.000,00, tutte

scadute, a fronte della previsione di pagamenti, da effettuarsi prima del rogito, per € 145.000,00 (260.000-115.000). In altre parole, anche prescindendo dall'importo effettivamente percepito, prima del definitivo, stando al preliminare, avrebbero dovuti essere corrisposti € 145.000,00. Ed è questo,

sotto pena di nullità, l'importo che avrebbe dovuto avere la fideiussione" (così negli scritti difensivi di parte attrice).

Deve quindi ritenersi che l'atto in questione fosse nullo fin dall'inizio per non essere stata concessa una fideiussione dell'importo pagato e che avrebbe dovuto essere pagato.

Ciò in adesione al consolidato orientamento giurisprudenziale di merito, citato dalla difesa di parte attrice, secondo cui in casi come quelli in esame si è in presenza di una nullità di protezione e quindi relativa che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, siccome appunto nel caso in esame (il costruttore deve dunque munirsi di una fideiussione (rilasciata da una banca, o da un'assicurazione oppure da altro intermediario finanziario a ciò abilitato) che garantisca l'adempimento del suo eventuale obbligo di restituire dette somme qualora venga a trovarsi in una situazione di crisi e, non potendo portare a termine la costruzione del palazzo, il contratto si sciolga e sia costretto a ridare al compratore le somme percepite a titolo di acconto o caparra (cfr anche Corte di Appello di Lecce sentenza n. 222 del 2015 secondo cui tale nullità non è sanabile neanche se detta fideiussione venga consegnata all'acquirente in un momento successivo alla stipula del contratto preliminare").

Osservandosi in relazioni a l'assunto difensivo di parte convenuta, secondo cui gli attori si sarebbero rifiutati di ricevere una polizza fidejussoria assicurativa, pretendendone una bancaria, che lo stesso è rimasto privo di ogni riscontro probatorio non potendosi comunque non rilevare che in ogni caso anche se detta offerta è stata fatta erano comunque già scadute le altre fideiussioni che non coprivano come non avevano mai coperto prima gli importi pagati e da pagarsi.

Per quanto sopra deve quindi ritenersi la nullità del preliminare in esame con conseguente obbligo per la convenuta di rifondere agli attori le somme percepite pari complessivamente ad \in 131.453,00, (quindi \in 65.726,50 per ciascuno di essi).

Alla luce della soluzione adottata, attesa la nullità fin dall'origine del preliminare in questione deve ritenersi l'infondatezza della riconvenzionale proposta da parte convenuta, dovendosi ritenere logicamente l'insussistenza di ogni inadempimento degli attori per la mancata stipula del definitivo. In accoglimento della domanda proposta la convenuta deve quindi essere condannata al pagamento della somma di € 65731,50 in favore della e del medesimo importo in favore del dovendosi invece rigettare ogni ulteriore domanda risarcitoria proposta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, contrariis reiectis,

dichiara tenuta e per l'effetto condanna la convenuta al pagamento, per i titoli di cui in parte motiva, in favore di della somma di € 65731,50 ed in favore di di quella di € 65731,50, oltre, sulle predette somme, interessi legali dalla domanda al soddisfo; nonché alla rifusione in favore degli attori delle spese del giudizio liquidate nella complessiva somma di € 16000,00 oltre 15% rimborso forfettario, cassa e Iva come per legge.

INBUNALE DI PARMA

Parma 12.7.2017

II G. I. in funzione di giudice unico

Dr. Renato Mari