Tribunale Bari, 09-04-2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI BARI

- SECONDA SEZIONE -

Il Tribunale di Bari, in persona del giudice dott.ssa Assunta Napoliello, ha pronunciato la presente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 16396 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi dell'anno 2013 - avente ad oggetto: risoluzione preliminare di vendita

vertente

tra

A.L., rappresentato e difeso dall'avv.to ;

attore

e

V.S. , rappresentato e difeso dall'avv.to . ;

convenuto

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

La presente sentenza viene redatta senza la concisa esposizione dello svolgimento del processo e con una motivazione limitata alla succinta enunciazione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi, così come previsto dagli artt. 132 n. 4) c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., nel testo introdotto rispettivamente dagli artt. 45 e 52 della L. 18 giugno 2009, n. 69.

Con atto di citazione notificato il 23.05.2014 L.A. conveniva in giudizio S.V. deducendo che:

in data 11.05.2010 sottoscriveva con S.V. preliminare di compravendita di un terreno sito in G. del C., via A. c.da C., con entrostante fabbricato rurale in corso di completamento e destinato ad abitazione. Al momento della stipula, veniva fissata la data per la sottoscrizione del rogito notarile in quella del dì 30.11.10 o, in ogni caso, non prima della vendita di un'unità immobiliare di proprietà della promissaria acquirente sita in G., alla via B. n. 22/9, vendita di fatto conclusa il dì 19.10.10. Il prezzo veniva pattuito in Euro 240.000,00 e versando la promittente acquirente la somma di Euro 31.000,00 a titolo di caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c., cui seguiva il versamento di ulteriori acconti, per Euro 20.000,00, Euro 18.950,00, al fine di agevolare il promissario venditore nella continuazione dei lavori di completamento dell'unità immobiliare oggetto del preliminare.

Tuttavia, la vendita non poteva completarsi, atteso il mancato completamento dei lavori di realizzazione dell'immobile: nelle more, l'attrice perdeva il diritto ad ottenere il rimborso per Euro 11.305,00 relativo alla imposta versata in seguito alla vendita dell'immobile sito in G., non avendo potuto trasferire la sua residenza presso l'immobile promesso dal S..

Formulata invano diffida ad adempiere ex art.1454 c.c., con nota del 3.9.2013 il convenuto S. veniva invitato a restituire le somme versate dalla attrice, invito rimasto infruttuoso.

Non essendosi realizzato l'acquisto come promesso dal S. e dovendo reperire altra abitazione in G. del C., l'attrice acquistava un diverso immobile per cui contraeva con la Banca mutuo fondiario per Euro 178.000,00, per la durata di anni 35, e interessi pari ad Euro 50.530,40.

Mutuo concesso a fronte del pagamento di interessi per Euro 50.530,40, laddove, se avesse potuto disporre delle somme versate al S., sarebbero state di gran lunga inferiori e lamentando, per la differenza, un danno da lucro cessante.

Conveniva in giudizio S.V. chiedendo, previa declaratoria di inadempimento all'obbligo di stipula del definitivo del 11.05.2010 imputabile alla esclusiva responsabilità del promittente venditore, di dichiarare la risoluzione del contratto preliminare ex art. 1453 c.c. con condanna del promittente venditore alla restituzione del doppio della caparra già versata dall'attrice ex art. 1385 c.c., pari ad Euro 62.000,00, e delle ulteriori somme versate a titolo di acconto, pari ad Euro 38.950,00; di condannare il promittente venditore al pagamento della somma di Euro 11.305,00, sostenuta dalla Sig. L. per decadenza delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa; altresì di condannarlo al pagamento del risarcimento del danno per la maggior somma di interessi dovuti a causa della stipula del mutuo fondiario e pari ad Euro 23.275,35; vinte le spese di lite.

Con ordinanza del 09.05.14, veniva fissata nuova udienza di comparizione ed ordinato il rinnovo della notifica nei confronti del convenuto S..

Si costituiva il convenuto S.V., il quale resisteva alla domanda formulata ed, in particolare, evidenziava difficoltà di natura tecnico amministrativa sulla natura dell'immobile, la sua destinazione edilizia ed alla richiesta di mutamento di destinazione d'uso, che avevano impedito la sua realizzazione, oltre alla circostanza che il nucleo familiare dell'attrice, per circa due anni, si era immesso arbitrariamente nel possesso dell'immobile, tanto da avere agito presso il Tribunale di Bari sez. dist. Acquaviva per il rilascio dell'immobile, ottenuto con ordinanza del 12.2.2013.

Proprio il comportamento dei promittenti acquirenti e le modifiche da questi compiute fraudolentemente all'immobile erano state la causa del mancato rilascio della documentazione necessaria per il completamento dell'opera. Ragion per cui, in assenza di documentazione, non si poteva presenziare all'incontro innanzi il notaio per la stipula del definitivo. Concludeva, preliminarmente, con richiesta di sospensione per attivare il procedimento di mediazione e dichiarare la risoluzione del preliminare di vendita per fatto imputabile all'attrice; chiedeva, altresì, il rigetto delle ulteriori domande.

Con ordinanza del 10.12.14 veniva rigettata, per tardività della domanda, la richiesta del convenuto di chiamata del terzo di C.G. e A.A..

Rigettate le richieste istruttorie, la causa era rinviata per la precisazione delle conclusioni delle parti e discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c. all'odierna udienza.

Oggetto di lite è la domanda di risoluzione del contratto preliminare di vendita di un immobile, restituzione della caparra e degli acconti versati, nonché del risarcimento dell'asserito danno.

Il convenuto ha dedotto la non imputabilità della mancata stipula del definitivo, chiedendo il conseguente diritto di ritenzione della caparra confirmatoria e rigetto delle ulteriori domande formulate.

Sul mancato esperimento del procedimento di mediazione, l'eccezione non è fondata:

L'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010 sancisce che:

"1. Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il

mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, é tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal D.Lgs. 8 ottobre 2007, n. 179, ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'art. 128-bis del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, per le materie ivi regolate. L'esperimento del procedimento di mediazione é condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione é già iniziata, ma non si é conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'art. 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non é stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione. Il presente comma non si applica alle azioni previste dagli articoli 37, 140 e 140-bis del codice del consumo di cui al D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, e successive modificazioni".

Nel caso di specie, l'eccezione veniva formulata tardivamente dal convenuto nella memoria di costituzione depositata oltre il termine di cui all'art. 166 c.p.c., né l'eccezione è stata rilevata dal Giudice alla prima udienza.

L'azione è quindi procedibile.

Nel merito, la domanda, come formulata, va accolta sia pure per quanto di ragione.

L'attrice ha richiesto la risoluzione del contratto preliminare di vendita e il convenuto, pur opponendosi e contestando il preteso inadempimento e le richieste risarcitorie avanzate, non ha dal canto suo sollevato obiezioni alla domanda di risoluzione né richiesto la stipula del definitivo. Così è evidente che alcuna delle parti ha più interesse alla definitiva conclusione di quell'accordo contrattuale.

Oggetto di lite, rimane la questione della esistenza ed imputabilità dell'inadempimento e le richieste risarcitorie conseguenti.

Come è noto lo scioglimento del contratto per inadempimento - salvo che la risoluzione operi di diritto - consegue ad una pronuncia costitutiva, che presuppone da parte del giudice la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento stesso, avuto riguardo all'interesse dell'altra parte.

Nel caso in esame, premesso che alcuna delle parti ha dimostrato più interesse alla stipula del definitivo, ai fini della valutazione dell'inadempimento, sia alla stregua del parametro oggettivo sia alla stregua del parametro soggettivo (cfr. Cass., sez. III, 28.3.2006, n. 7083), si osserva che:

la domanda dell'attrice va accolta: nel contratto preliminare di vendita del dì 11.5.2010 vi era preciso impegno assunto dalla parte promittente venditrice (S.V.) a consegnare un immobile ad uso abitativo, del quale aveva la piena proprietà, e di consegnarlo libero da pesi, oneri e vincoli. Invero, nella scrittura, vincolante tra le parti, non è dato rilevare da alcuna parte la esistenza di difficoltà dovute alla natura dell'immobile, ovvero che trattatavasi di immobile con destinazione agricola: al contrario, nella parte in premessa è specificatamente detto che trattatasi di fabbricato rurale destinato ad abitazione "..giusta concessione edilizia n. 82, rilasciata dal comune di G. del C. in data 26.7.2002, pratica n. 61/2001".

Non è pertanto ravvisabile alcuna conoscenza pregressa da parte dell'attrice, come veniva sostenuto in atti dal convenuto, in riferimento all'uso agricolo e non abitativo.

Se difficoltà sono incorse nel definizione della pratica di concessione edilizia e poi di completamento dell'opera (che, è pacifico in causa, non veniva mai in essere) è da imputare solo al promissario venditore, il quale si obbligava alla stipula del definitivo trasferimento di proprietà di un immobile con destinazione abitativa: circostanza poi non avveratasi.

Nelle stesse difese articolate dal convenuto, così come anche nell'ordinanza resa nel giudizio intentato per il rilascio dell'immobile occupato dal nucleo familiare della S., è detto che:

l'opera non veniva completata;

mancava ogni documentazione per il definitivo trasferimento di proprietà;

vi erano conclamate difficoltà economiche del venditore (v. ord. Trib. Bari, all. 11 fasc. convenuto);

sin dall'inizio, la situazione di difficoltà, se non proprio la totale assenza della possibilità di costruire lì su quel terreno un immobile ad uso abitativo, dovevano esser ben note al venditore promittente, come dimostrato ancora dalla nota del Comune in risposta alle istanze presentate dal S. (all. 7,8,9 fasc. convenuto).

Prima di promettere in vendita quel bene, avrebbe dovuto, usando la doverosa diligenza, ancor di più richiesta a chi riveste qualità professionali, esser certo che la res potesse venire in esistenza con quelle caratteristiche promesse al compratore.

L'attrice, ha di contro dato prova che, in esecuzione dell'obbligo contravvenuto nel preliminare, versava al S. somme a titolo di caparra confirmatoria, come espressamente detto nell'atto. Inoltre, effettuava in favore di S. n. 4 bonifici bancari di cui due in favore di S.V. (all. 5 e 6 fasc. attrice) e due in favore della W. s.r.l, società che provvedeva alla realizzazione ed installazione degli infissi nel manufatto di cui trattasi (cfr. all. 7 ove è indicato l'immobile in G. del C. c.da Cipponara): infissi che, di norma sono parte integrante di un immobile destinato ad abitazione e non certo parte di arredo o mobilia.

Infine, ha dato prova di aver dovuto acquistare altro immobile per il quale contraeva mutuo fondiario (all. 14-15 fasc. parte attrice) nel maggio 2013, epoca di molto successiva alla vendita dell'immobile in G. (19.10.2010) ove la famiglia risiedeva (pag. 4 atto pubblico), così perdendo le agevolazioni per prima casa (v. pag. 5 del medesimo atto di vendita).

Da quanto dedotto, discende sia l'inadempimento posto in essere dal convenuto, originato preliminarmente dal ritardo e successivamente dalla mancata consegna dell'immobile e stipulazione dell'atto di compravendita, sia, quale elemento contrastante con il dovere di diligenza ex art. 1176 primo comma c.c., i comportamenti omissivi posti in essere dal S. in seguito alle richieste del Notaio S.E., afferenti la documentazione necessaria ai fini della vendita dell'immobile oggetto di lite. L'obbligazione summenzionata è eziologicamente riferibile, altresì, al disagio patito dall'attrice, in riferimento alla somma perduta a seguito della decadenza dal diritto alle agevolazioni fiscali "prima casa", così come alla maggiorazione degli interessi derivante da mutuo fondiario posto in essere per la necessità dei coniugi L.B. di acquistare un differente immobile, avendo perso parte della liquidità di cui avevano il possesso a causa degli acconti concessi al venditore.

Trattasi, pertanto, di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c. dal quale ne discende l'obbligo restitutorio di quanto versato dall'attrice come caparra confirmatoria e altresì il risarcimento del danno dalla stessa patita a causa dell'inadempimento. Va solo esclusa la somma di Euro 5000,00 che risulta esser stata pagata dal coniuge dell'attrice: come tale la legittimazione ad ottenerne la restituzione compete esclusivamente a questi che, però, non ha agito nel giudizio.

La domanda va dunque accolta nei limiti precisati dal ctu, elaborato tecnico non contestato specificatamente nelle sue conclusioni, e al quale questo giudice rimanda, con condanna alla restituzione del doppio della caparra, essendo l'inadempimento imputabile al promissario venditore, ai sensi dell'art. 1385 c.c., e pari ad Euro 62.000,00; con ulteriore condanna al pagamento:

per perdita agevolazione prima casa, della somma ad Euro 7212;

per la restituzione delle somme per acconto e pari il primo ad Euro 12500,00 ed il secondo ad Euro 7500,00;

al pagamento delle fatture emesse dalla W. s.r.l per Euro 13950,01;

infine, per danno derivante dal maggior onere per interessi sul mutuo fondiario stipulato e parti ad Euro 20263,75.

Nessuna condanna al pagamento di interessi per non avere formulato la relativa domanda.

Alla soccombenza segue la condanna alle spese liquidate come da dispositivo, nei limiti di valore della domanda come riconosciuta, ed la rimborso delle spese di ctu

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulle domanda proposte da L.A. con atto di citazione in rinnovazione notificato il dì 23.5.2014, contro S.V. così provvede:

1) dichiara risolto il contratto preliminare di vendita stipulato tra le parti il dì 11.5.2010 per inadempimento imputabile al convenuto S.V.;

2) per l'effetto condanna S.V. al pagamento della complessiva somma di Euro 123425,97 per i tioli indicati in parte motiva;

3) condanna S.V. alla rifusione delle spese di lite che liquida in complessivi Euro 13430,00 per compensi oltre rimborso forfettario al 15%, cap e iva come per legge, e rimborso C.U.;

4) spese di CTU a carico di S.V. come da separato decreto liquidate.

Così deciso in Bari, il 9 aprile 2019.

Depositata in Cancelleria il 9 aprile 2019.