



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Trento
Contenzioso Ordinario Civile

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Michele Maria Benini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 25/2016 R.G. promossa

da:

(c.f. _____), con il patrocinio dell'avv.
ANTOLINI ANDREA, elettivamente domiciliato in VIALE DANTE 19 38079
TIONE, presso lo studio del difensore avv. ANTOLINI ANDREA

ATTORE

contro:

(C.F. _____), con il patrocinio
dell'avv. _____ elettivamente domiciliato in _____
presso lo studio dell'avv. _____

CONVENUTA

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER PARTE ATTRICE: parte attrice come da foglio di precisazione delle conclusioni già depositato in via telematica e che dimette in copia di cortesia;

PER PARTE CONVENUTA: parte convenuta precisa le conclusioni come da comparsa di costituzione e risposta depositata in data 7.4.2016 contestando la ritualità del deposito dei documenti avversari.

Ragioni in fatto e in diritto della decisione

Nella presente sentenza questo Tribunale si limiterà ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, omettendo di dar conto dello svolgimento del processo, in forza della nuova formulazione dell'art. 132 comma 2 c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c. così come "novellati" dalla legge 18.6.2009 n. 69.

L'interrogativo al quale occorre rispondere nel presente giudizio è se sia
ravvisabile un grave inadempimento da parte dell' _____ in

ordine al contratto preliminare stipulato fra le parti in data 18.10.2014 e la conseguente legittimità da parte del promissario acquirente del diritto di recedere dal contatto e pretendere la restituzione del doppio della caparra versata, pari a Euro 75.262,50 oltre agli interessi legali dal giorno della domanda al saldo, oltre alle imposte di legge in quanto dovute, con vittoria di spese di lite.

La questione deve essere affrontata sotto un duplice profilo ossia se in capo all' è ravvisabile un inadempimento da un lato in ordine al mancato rispetto del termine per la consegna del bene promesso in vendita dall'altro lato in quanto i lavori alla data del recesso non erano stati ancora ultimati.

In ordine al primo profilo parte convenuta sostiene che sarebbe stata pattuita di comune accordo la procrastinazione del termine contrattualmente previsto (c.d. termine semplice)

Non vi è prova convincente del fatto che il termine previsto nel contratto sarebbe stato concordemente procrastinato.

Risulta dagli atti di causa che il contratto preliminare concluso tra le parti in data 18.10.2014 prevedeva al punto 5 che l'immobile promesso in vendita sarebbe stato ultimato completamente entro il termine del marzo 2015 e che la stipula del contratto notarile sarebbe avvenuta entro il termine del 30.3.2015.

Il contratto prevedeva quindi una data ben precisa sia per la ultimazione dei lavori sia per la sottoscrizione del contratto definitivo.

Parte convenuta sostiene che il ricorrente avrebbe indicato un termine di diffida troppo ravvicinato e tale da evidenziare come quella diffida fosse soltanto un pretesto.

In data 28.10.2015 era inviata a una missiva nella quale evidenziava come a quella data la promittente venditrice non avesse ancora avvisato la controparte della data prevista per il rogito, *"nonostante fossero passati ben sette mesi dal termine previsto per lo stesso"*, diffidando la società *"ad addivenire alla stipula del rogito notarile di vendita dell'immobile meglio descritto nel contratto preliminare di data 18.10.2014 entro e non oltre il 6.11.2015 (...)"*.

E' ben vero pertanto che nella diffida di data 28.10.2015 era indicato il termine del 6.11.2015: occorre tuttavia osservare che se il termine fosse stato più lungo anche di qualche mese, i lavori in ogni caso non si sarebbero potuti completare.

Il riscontro più evidente è costituito dal fatto che come non è in discussione tra le parti, l'immobile non è mai stato né ultimato né consegnato, e neppure finito

E' condivisibile l'assunto di parte attrice, laddove evidenzia come nel caso di un termine anche più lungo che fosse stato fissato, la società promittente venditrice ad ogni buon conto non sarebbe stata nelle condizioni di adempiere.

Si tenga conto infatti che, come riferito dal teste _____, senza ombra di dubbio attendibile per il fatto di lavorare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Tione, *"sicuramente nell'autunno 2015 _____ non era in possesso del certificato di agibilità; nulla posso riferire con certezza circa gli altri documenti necessari per ottenere il certificato di agibilità"*. Già da questa parte della deposizione risulta come all'epoca _____ non fosse in possesso della certificazione di agibilità, ossia di una certificazione indispensabile per poter ritenere che i lavori fossero stati ultimati. Nella seguente parte della sua deposizione il teste riferisce un'altra circostanza assai rilevante per ritenere _____ non in grado di adempiere alle sue obbligazioni

Racconta infatti il teste _____ che *"sono anni che la lottizzazione era stata autorizzata. Mancano tuttora tutta una serie di adempimenti conclusivi della lottizzazione ovvero la cessione al comune di una parte dell'area esterna per le pertinenze. Faccio presente che il Comune deve ricevere l'area in questione libera da aggravii; da una visura fatta recentemente l'area risulta invece gravata da ipoteca e da pignoramento a seguito di decreto ingiuntivo, vi sono inoltre delle servitù di passo e di fognatura"*.

La circostanza risulta confermata. Sull'immobile promesso in vendita è pendente infatti una procedura esecutiva immobiliare (n. 184/2017 Tribunale di Trento) in riferimento alla quale è stato annotato atto di pignoramento tale da rendere indisponibile il bene immobile.

Quand'anche nella diffida ad adempiere il termine fissato fosse stato pertanto prolungato e fosse quindi durato più tempo, questo allungamento in ogni caso non avrebbe consentito alla promittente venditrice di adempiere alle sue obbligazioni, non potendo consegnare al Comune le aree richieste in esecuzione della lottizzazione.

Vi è poi un'altra circostanza rilevante a riprova del disinteresse da parte di _____ per la consegna dell'immobile in epoca successiva al 30.3.2015. In concomitanza infatti con la scadenza del termine del marzo 2015 era inviata da _____ la lettera raccomandata di data 20.12.2014 con la quale _____ recedeva dal contratto di locazione di data 6.9.2013 sottoscritto con _____ nel quale si impegnava a lasciare libero l'immobile entro il 31.3.2015 data prevista come si è detto per la stipula del rogito notarile.

All'epoca dell'invio della raccomandata da parte di _____ doveva essere ancora pronosticabile il perfezionamento della trattativa entro i termini pattuiti, in caso contrario, ove vi fossero state delle perplessità a riguardo dei tempi di consegna,

non avrebbe accondisceso a recedere dal contratto di locazione così tempestivamente, lo stesso mese del termine previsto nel contratto preliminare.

Il fatto che la parte promissaria successivamente alla scadenza del marzo 2015 non fosse più interessata al perfezionamento dell'acquisto è desumibile anche dalle 3 lettere che l'avv. Antolini inviò al Comune di Tione e alle quali il Comune rispose illustrando quale fosse la situazione dell'iter amministrativo: dette lettere (doc. 17 in allegato alla memoria ex art. 183 comma 6 n. 2) risultano spedite tutte e 3 in epoca di gran lunga successiva rispetto al marzo 2015. Sono la lettera di data 21.12.2015; la lettera di data 12.5.2016 e la lettera di data 27.10.2016.

Se volontà della parte promissaria acquirente era quella di non prolungare la trattativa di vendita, come vorrebbe la società convenuta, non si capisce per quale ragione tramite il suo legale avrebbe dovuto interessarsi di seguire l'iter amministrativo e di capire a che punto fosse arrivato il procedimento.

Il secondo profilo che occorre evidenziare è quello relativo alla mancata realizzazione dei lavori e alla causa di un tale inadempimento.

La convenuta infatti sostiene che i ritardi dei lavori di costruzione dell'immobile promesso in vendita sarebbero imputabili esclusivamente a il quale avrebbe preteso continue modifiche e personalizzazioni le quali avrebbero inevitabilmente portato a ritardare i tempi previsti per la consegna.

Uno dei testi sentiti in corso di causa smentisce una tale circostanza.

Dalla deposizione del teste geom. emerge che *"i lavori procedevano a rilento in quanto gli ordinativi non erano finanziati"*. Ha anche aggiunto: *"Sapevo che c'erano dei problemi per finanziare i materiali. La situazione non era delle più floride"*.

Il geom. ha anche riferito che *"ci chiese di modificare l'andamento della scala. Questa richiesta ce la fece ancora all'inizio dei lavori. In questo momento non ricordo altre modifiche"*.

Due ordini di osservazioni.

La prima è che la causa del ritardo era quindi dovuta alla parte promittente venditrice. D'altra parte è evidente che se i lavori non sono finanziati adeguatamente non vi possono non essere consistenti rallentamenti. Non particolarmente floride dovevano essere le condizioni economiche della società se la ditta appaltatrice è stata in seguito sottoposta ad una procedura di concordato preventivo.

La seconda osservazione è che il teste è stato citato dalla parte convenuta: non vi è ragione pertanto per non ritenerlo attendibile.

Quanto all'inadempimento da parte della promittente venditrice in ordine alla mancata realizzazione dei lavori, risulta che l'immobile in questione necessitava

sia di adempimenti amministrativi sia di lavori significativi per poterlo ritenere realizzato.

Degli adempimenti amministrativi abbiamo già detto.

Quanto ai lavori non è vero infatti che l'immobile necessitasse soltanto di alcune finiture. I lavori erano parecchi e di entità consistente.

In ordine a tali lavori sono stati sentiti i testi

e

Dell'attendibilità degli stessi non vi è ragione di dubitare.

Anche il teste di parte convenuta geom. come si è detto sopra deve ritenersi attendibile.

Non altrettanto attendibile deve ritenersi il teste

, già dipendente

della società

fino all'aprile 2015, successivamente anche

legale rappresentante della ditta

, non a conoscenza dell'intero dipanarsi

della vicenda.

Il teste geom.

ha ricordato quale fosse la situazione nell'aprile 2015: *"Da*

quel che ricordo la situazione era la seguente: mancavano tutte le caldane, non erano completati i giroscale, gli impianti elettrico e idraulico erano sotto traccia.

Le pareti interne erano state invece realizzate e anche le pareti delle parti

comuni. La parte esterna era come si vede nelle foto da 10) a 12): erano installati

gli scuri, c'era la ringhiera, c'erano anche i serramenti. Non ricordo se era stato

installato l'impianto fotovoltaico. L'ascensore era installato ma non era in

funzione. I sanitari non c'erano: la fase in cui si trovavano i lavori non

prevedeva ancora la loro installazione. Non erano presenti in loco.

La scala era in origine in cemento, fu rifatta in legno; fu prima demolita una

parte della scala in cemento, fu fatta la parte in legno e quindi rivestita anche la

parte in cemento".

La situazione riferita dal teste geom.

risale ad una epoca antecedente

l'autunno 2015 in cui

mostrava ormai disinteresse a concludere l'affare. Il

persistente inadempimento da parte della società

ha

giustificato infatti il venir meno dell'interesse in capo a

al mantenimento in

essere della fattispecie negoziale. Fattispecie che peraltro non può più essere

adempita da un lato in considerazione della mancata ultimazione dei lavori e

dall'altro lato in considerazione dell'assoggettamento dell'immobile alla

procedura esecutiva di vendita all'asta.

E' quindi ravvisabile da parte dell'

un inadempimento di non

scarsa importanza.

Nonostante quindi la lettera di risposta di data 5.11.2015 inviata da Immobiliare

nella quale la società convenuta si rendeva disponibile a concludere il

contratto definitivo,

ha deciso di buon diritto di esercitare il recesso

chiedendo la restituzione del doppio della caparra confirmatoria ricevuta ex art.

1385 c.c.

Le spese di lite seguono la soccombenza integrale della società convenuta e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Trento in composizione monocratica, definitivamente decidendo nella causa di cui in epigrafe, uditi i procuratori delle parti, così statuisce:

condanna la parte convenuta società a pagare alla parte attrice la somma di Euro 75.262,50 a titolo di restituzione del doppio della caparra confirmatoria ricevuta ex art. 1385 c.c. oltre agli interessi al tasso legale dal giorno della domanda fino al saldo;

condanna altresì la parte convenuta società a rifondere alla parte attrice anche le spese del presente giudizio, spese che sono liquidate nell'importo complessivo di Euro 5.800,00 per compensi professionali, oltre al rimborso delle spese generali nella misura forfettizzata del 15% e oltre a IVA e CPA.

Il Giudice

dott. Michele Maria Benini