

N. R.G. 11533/2009



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA**  
**X SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Raffaele Miele, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 11533 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2009, trattenuta in decisione all'udienza dell'11/11/2015, con assegnazione dei termini di legge per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, e vertente

IL CASO.it

TRA

**COSTRUZIONI SRL (GIÀ IMMOBILIARE SRL)** ), in

persona del legale rappresentante p.t.

elettivamente domiciliata in Roma, Viale

che la rappresenta e difende per procura in atti

**ATTRICE IN RIASSUNZIONE**

**E**

**IN Q. DI EREDE DI**

elettivamente domiciliato in Roma, che

lo rappresenta e difende per procura in atti



NONCHÉ

(C.F. )

elettivamente domiciliato in Roma, Piazza Mazzini n. 27, presso lo studio dell'avv. Francesco Mainetti  
che lo rappresenta e difende per procura in atti

CONVENUTO IN RIASSUNZIONE

OGGETTO: contratto preliminare

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni dell'11/11/2015 le parti concludevano come da verbale in  
atti, da intendersi integralmente trascritto.

IL CASO.it  
MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato Costruzioni srl ha convenuto in giudizio  
e al fine di sentir accolte le seguenti conclusioni:

“Accertare e dichiarare l'inadempimento della Dott.ssa riferito alle  
obbligazioni assunte nel contratto preliminare per cui è causa e per l'effetto condannarla alla  
restituzione delle somme versate dall'attrice a titolo di acconto nonché al risarcimento del lucro  
cessante consistente nella differenza tra il prezzo d'acquisto pattuito al momento della stipula del  
preliminare ed il maggior valore commerciale acquisito dall'immobile al momento in cui  
l'inadempimento della dott.ssa è divenuto definitivo e cioè € 328.500,00 .... come da  
valutazione in atti, detratta la somma di € 80.000,00 .... quindi per un totale di € 248.500,00 ....o  
quella somma maggiore o minore che il Giudice vorrà ritenere equa e/o di giustizia; in via subordinata:



accertare la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiarare inefficace e quindi revocare l'atto definitivo di compravendita, per atto notaio Fabrizio Bissi del 18.06.2008 Rep. 8502, intervenuto fra gli odierni convenuti e relativo all'immobile sito nel Comune di Roma-Agro Romano loc. La Lingua e precisamente con accesso già dalla Via [redacted] apprezzamento di terreno agricolo (con soprastante costruzione al NCEU foglio 1089 part. 278 sub. 2 z.c. 7 partita catastale n. 450478, distinto con il numero 68 nel piano di lottizzazione con il conseguente ordine al competente conservatore dei registri immobiliari)".

L'attrice, a tal fine, ha esposto che: 1) la [redacted] Immobiliare srl aveva stipulato, in data 6/8/2004, un contratto preliminare di compravendita con [redacted] in forza del quale quest'ultima si era impegnata a vendere alla prima un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Roma – Agro Romano, località La Lingua, con accesso già dalla Via Pelopida e ora Via Lacide, distinto con il numero 68, al prezzo unitario a corpo di € 85.000,00; [redacted] aveva dichiarato che era stata presentata domanda di condono ex L. 724/94 presso il comune di Roma e si era impegnata a produrre la licenza in sanatoria all'atto del rogito; De Riso Armando Fabio, nella qualità di legale rappresentante della [redacted] Immobiliare srl e quindi di promissaria acquirente, aveva versato a titolo di caparra penitenziale la somma di € 15.000,00 tramite assegno circolare; 2) alla data stabilita per il contratto definitivo (31/12/2004), la promittente venditrice non aveva proceduto alla rituale convocazione per la rogitazione e, pertanto, per il tramite del notaio Grasso, era stata convocata presso lo studio del medesimo per la data del 31/07/2005; 3) con atto notarile del 14/6/2006, la [redacted] Immobiliare srl era diventata [redacted] Costruzioni srl, subentrando in tutte le posizioni di fatto e di diritto di cui la prima era titolare; 4) aveva successivamente appreso che, in data 10/06/2008, la convenuta aveva alienato l'immobile per cui è causa a [redacted] 5) l'aver trasferito l'immobile promesso in vendita a un terzo dimostrava non solo il colpevole e grave inadempimento della convenuta ma, altresì, consentiva di riconoscere il diritto dell'istante al risarcimento del danno sia



a titolo di danno emergente che di lucro cessante; 6) sussistevano altresì i presupposti per l'esperimento dell'azione revocatoria.

Si sono costituiti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ chiedendo il rigetto delle domande attoree sul presupposto della loro totale infondatezza; hanno dedotto che alcun inadempimento fosse configurabile in capo alla prima posto che, dalla stipula del preliminare, non aveva avuto più alcun contatto con la \_\_\_\_\_ Immobiliare srl, che aveva mutato la sua denominazione in Costruzioni srl, e non era stata in grado di reperire la stessa; aveva pertanto considerato risolto il contratto e, in data, 10/6/2008, aveva deciso di contrarre con \_\_\_\_\_

Nel corso procedimento è deceduta \_\_\_\_\_ con conseguente interruzione del giudizio.

Il processo è stato riassunto dalla \_\_\_\_\_ Costruzioni srl nei confronti di \_\_\_\_\_ nella qualità di erede di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ si è costituito riportandosi alle medesime deduzioni formulate dalla dante causa e \_\_\_\_\_ ha ribadito le proprie conclusioni.

In via istruttoria è stata esperita prova per testi. Sostituito definitivamente il Giudicante con Decreto Presidenziale del 12/5/2015, all'udienza dell'11/11/2015, la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

\*\*\*

Ciò premesso in fatto si rileva che la \_\_\_\_\_ Costruzioni srl ha agito in giudizio per far dichiarare l'inadempimento di \_\_\_\_\_ riferito alle obbligazioni assunte nel contratto preliminare stipulato tra quest'ultima e la \_\_\_\_\_ Immobiliare srl e, in particolare, per aver alienato il bene che era stato promesso in vendita a \_\_\_\_\_ e per ottenere la condanna dei convenuti alla restituzione della somma versata a titolo di anticipo e al risarcimento dei danni.



ha negato di essere inadempiente, sostenendo che la mancata stipula del definitivo fosse ascrivibile a colpa della stessa attrice.

Ebbene, dalla documentazione allegata, emerge che:

- con contratto preliminare del 6/8/2004, \_\_\_\_\_ prometteva di vendere a De Riso Armando Fabio, nella qualità di legale rappresentante della \_\_\_\_\_ Immobiliare srl, l'immobile sopra indicato, al prezzo complessivo di € 85.000,00, di cui € 15.000,00 venivano versati dalla promissaria acquirente a titolo di caparra penitenziale e come anticipo del prezzo, ed € 70.000,00 da corrispondere alla data del definitivo; le parti stabilivano, al fine della sottoscrizione del rogito, il termine del 31/12/2004 (cfr. contratto allegato ai fascicoli di parte);
- De Riso Fabio, con fax del 12/07/2005, comunicava al notaio Grassi che, con riferimento al compromesso del 6/8/2004, la stipula del rogito era fissata per il 31/07/2005 (cfr. doc. 3, allegato al fascicolo di parte attrice);
- con contratto del 10/06/2008, \_\_\_\_\_ vendeva l'immobile per cui è causa a \_\_\_\_\_ (cfr. doc. allegato alla memoria istruttoria di parte convenuta).

Va aggiunto che la teste Fontana Alessandra ha riferito che sua cognata aveva spesso cercato di contattare la \_\_\_\_\_ Immobiliare srl senza riuscirci e che, in una occasione, aveva accompagnato personalmente la convenuta presso la sede della suddetta società non trovandola. De Riso Fabio ha invece affermato che, secondo gli accordi, \_\_\_\_\_ avrebbe dovuto contattare la \_\_\_\_\_ Immobiliare srl per la stipula del definitivo e che la sede della suddetta società era sempre aperta negli orari d'ufficio; il teste ha precisato che \_\_\_\_\_ aveva una casa confinante con l'immobile per cui è causa e aveva un accordo con la \_\_\_\_\_ poi mantenuto con l'attrice, secondo il quale avrebbe potuto custodire del materiale nella proprietà della convenuta, dovendo in cambio tagliare l'erba del terreno.

Passando all'esame delle suddette risultanze occorre in primo luogo evidenziare che dal contratto



preliminare non si evince che il termine del 31/12/2004 fissato per la stipula del definitivo fosse essenziale.

Occorre infatti ricordare che, per condivisibile giurisprudenza, il termine per l'adempimento può essere ritenuto essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c., solo quando, all'esito di indagine, da condurre alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo. Tale volontà non può desumersi solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre" quando non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data considerata (cfr. Cass. Civ. Sez. II, n. 5797/2005; nello stesso senso Cass. Civ. n. 3645/07).

Deve, quindi, essere esclusa la natura essenziale del termine indicato nel dedotto preliminare, atteso che la natura, l'oggetto ed il comportamento tenuto dalle parti non consentono di ritenere che le stesse subordinassero l'utilità economica dell'affare al termine così come pattuito.

Ciò posto appare evidente che il contratto non individuava quale delle due parti fosse obbligata a convocare l'altra dinanzi al notaio per la stipula del definitivo.

E' altrettanto vero che nessuna delle parti ha dimostrato di aver assolto tale obbligo.

In mancanza di riscontri documentali non appare verosimile, infatti, quanto dichiarato da Fontana Alessandra posto che la Immobiliare srl mutò denominazione solo nel 2006 (v. visura in atti) e quindi ben due anni dopo la stipula del preliminare e non sembra credibile che tale società non fosse rintracciabile già nel periodo di probabile stipula del definitivo e quindi tra la fine del 2004 e gli inizi del 2005.

Altrettanto non significativa è apparsa la deposizione di De Riso Fabio, posto che lo stesso non può non essere coinvolto, in termini di minore attendibilità, dalla circostanza che il teste era il legale



rappresentante della Immobiliare srl e pertanto non è estraneo agli interessi di causa.

Va aggiunto che la circostanza riferita dal medesimo relativa all'accordo che sarebbe intervenuto dapprima tra e poi tra quest'ultimo e la

Immobiliare srl, è del tutto nuova rispetto a quelle allegate dall'attrice con l'atto introduttivo e con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c. ed è dunque inutilizzabile.

Ciò posto va evidenziato che, per lo scioglimento del contratto preliminare, era necessaria la forma scritta, poiché tale pattuizione aveva a oggetto un bene immobile (v. in motivazione Cass. Civ., Sez. II, 18/02/2013, n. 3970).

Invero nei contratti formali (tra cui il preliminare di compravendita di beni immobili, ai sensi del combinato disposto degli art. 1350 e 1351 c.c.) le cause modificative o estintive del rapporto debbono risultare da fattori prestabiliti dalle parti nello stesso contratto e debbono essere, comunque, espresse nella forma richiesta per il contratto al quale si riferiscono, con la conseguenza che tanto l'accordo solutorio quanto la dichiarazione di recesso debbono rivestire la stessa forma scritta richiesta per la stipulazione del contratto preliminare (v. Corte Appello Napoli, 09/04/2002, in Juris Data).

Ne deriva che, in mancanza di accordo per mutuo dissenso o di dichiarazione di recesso in forma scritta, deve ritenersi che il contratto preliminare del 6/8/2004 fosse ancora vigente tra le parti, con la conseguenza che l'alienazione a terzi, da parte di dell'unità immobiliare che era stata promessa in vendita, costituisce un grave inadempimento.

Deve, pertanto, dichiararsi l'inadempimento della convenuta e condannarsi nella qualità di erede di alla restituzione dell'importo di € 15.000,00 che, come si desume dal contratto preliminare (art. 4), la Immobiliare srl, poi diventata Costruzioni srl (il dato non è contestato) aveva versato alla promittente venditrice.

Su detto importo decorrono gli interessi in misura legale a far data dal versamento (Cass., n. 4604/2008).



Passando all'esame della domanda risarcitoria, occorre richiamare l'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza di legittimità secondo il quale la voce di danno rappresentata dal lucro cessante subito dal promissario acquirente in caso di mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita per fatto imputabile al promittente venditore, consistendo nel mancato incremento dovuto al fatto che il bene non è entrato nel patrimonio del compratore, non abbisogna di specifica prova e si concreta nella differenza tra il valore commerciale del bene medesimo al momento della proposizione della domanda di risoluzione del contratto (ovvero al tempo in cui l'inadempimento è divenuto definitivo) ed il prezzo pattuito (Cass., Sez. Un., 25.7.1994, n. 6938; Cass., 7.2.1998, n. 1298; Cass., 17.11.2003, n. 17340; Cass., 29.11.2004, n. 22384; Cass. 30.20.2007, n. 1956; Cass, 10.10.2008, n. 25016).

Orbene, il c.t.p. dell'attrice ha quantificato in € 383.500,00 il valore dell'immobile nel 2008, ovvero al momento della compravendita intervenuta tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (v. c.t.p. allegata al fascicolo di parte).

Si osserva che tale stima appare eccessiva, posto che il suddetto bene è stato alienato, con il citato contratto del 10/06/2008, al prezzo di € 80.000,00 (v. contratto allegato al fascicolo di parte convenuta) e che, verosimilmente, il consulente di parte non lo ha visionato (attesa la mancanza di allegati fotografici alla c.t.p.).

Ciò posto, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, censito al NCEU del Comune di Roma, al foglio 1089, part. 278 sub. 1 z.c. 6, categoria C/2, cl.11, consistenza mq. 130, rendita catastale n. 235,40 (v. visura allegata al fascicolo di parte attrice), composto da un locale ad uso magazzino, diviso in due vani, completamente da ristrutturare, con annessa area di terreno (v. contratto del 10/06/2008 allegato al fascicolo di parte convenuta) e della zona in cui è ubicato, può ritenersi equo il valore, nel 2008, di € 1.200,00 al mq e dunque di € 156.000,00 (1200 x 130 mq=156.000).

Pertanto, considerato che le parti avevano pattuito nel preliminare un prezzo di vendita pari a € 80.000,00 (cfr. la scrittura in atti), il danno da lucro cessante subito dall'attrice ammonta a € 76.000,00





(pari alla differenza tra € 156.000,00 ed euro 25.822,84).

Consegue a quanto sopra che, in accoglimento della domanda attorea, nella qualità di erede di deve essere condannato al pagamento, in favore della Costruzioni srl, della somma di € 76.000,00.

Va aggiunto che, trattandosi di un credito di natura risarcitoria e dunque di valore, sulla somma sopra indicata, è dovuta la rivalutazione secondo gli indici Istat dalla data in cui il danno si è verificato (contratto del 10/06/2008) fino a quella della presente sentenza, e gli interessi legali, che vanno calcolati inizialmente sull'importo capitale su riportato e, per gli anni successivi, sulle ulteriori frazioni via via risultanti dalla rivalutazione annuale.

Su tale somma decorrono gli interessi legali dalla pubblicazione della sentenza sino al soddisfo, per effetto della condanna al pagamento che attribuisce al quantum dovuto il carattere di debito di valuta, in virtù del disposto dell'art. 1282 c.c..

La domanda avanzata dall'attrice nei confronti di va invece rigettata poiché, non essendo come si è detto ritenuto attendibile De Riso Fabio e comunque non essendo la sua deposizione sul punto utilizzabile, non è stato dimostrato che il convenuto fosse consapevole, al momento dell'acquisto dell'immobile per cui è causa, dell'esistenza del citato preliminare.

L'accoglimento delle domande avanzate in via principale dall'attrice esime il Giudicante dal valutare le domande proposte solo in via subordinata dalla stessa.

Le spese processuali sostenute dall'attrice seguono la soccombenza del convenuto

Atteso l'esito della controversia vanno compensate, invece, le spese relative al rapporto attore/convenuto

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:



1. In accoglimento della domanda attorea, dichiara l'inadempimento di  
degli obblighi assunti con il contratto preliminare sottoscritto con la                      Immobiliare srl, in data  
6/8/2004;
2. Condanna, per l'effetto,                      nella qualità di erede di                      alla  
restituzione, in favore di parte attrice, dell'importo di € 15.000,00, oltre interessi in misura legale  
dal 6/8/2004;
3. Condanna, per l'effetto,                      nella qualità di erede di                      al  
pagamento, in favore dell'attrice, della somma di € 76.000,00, oltre alla rivalutazione e agli  
interessi legali su tale somma intervenuti dal 10/06/2008 e fino alla data della presente sentenza e  
oltre agli ulteriori interessi legali maturati sull'importo complessivo come sopra calcolato, dalla  
data della sentenza fino al saldo effettivo
4. Rigetta le domande formulate dall'attrice nei confronti di
5. Condanna                      nella qualità di erede di                      al pagamento  
delle spese processuali in favore della                      Costruzioni srl, che si liquidano in complessivi €  
6.233,00 di cui € 5.885,00 per compensi, oltre spese generali Iva e Cpa come per legge;
6. Dichiara interamente compensate le spese di lite tra la                      Costruzioni srl e

Così deciso in Roma il 29/03/2016

Il Giudice

Dott. Raffaele Miele

