

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TORINO

Prima Sezione Civile

in composizione monocratica

in persona del Giudice dott. Edoardo DI CAPUA

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **2298/2019** R.G.

promossa da:

C. Emanuela e CA. Franco, rappresentati e difesi dall'Avv. *, in forza di procura speciale in calce al ricorso;

-PARTI ATTRICI RICORRENTI-

contro:

CSC Compagnia S.C. S.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore* dott. L. Giuseppe, rappresentata e difesa dall'Avv. *), in forza di procura speciale in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

-PARTE CONVENUTA-

avente per oggetto: **pagamento somma – garanzia fideiussoria ex artt. 2-3 D.Lgs. n. 122/2005;**

CONCLUSIONI DELLE PARTI COSTITUITE

Per le parti attrici ricorrenti (nelle “note scritte” depositate in data 3.12.2020 ed a verbale di udienza “figurata” in data 16.12.2020):

“*Voglia l’Ill.mo Tribunale adito accogliere il ricorso e per l’effetto:*

- *Condannare CSC Compagnia S.C. S.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Lugano (CH), Via Cantonale n.1 al pagamento, in favore dei ricorrenti, della somma di Euro 35.000,00 quale importo capitale della garanzia fidejussoria prestata, oltre interessi, dalla data di dichiarazione del fallimento (11/3/2016) sino all'effettivo saldo;*
- *Condannare CSC Compagnia S.C. S.A., in persona del legale rappresentante pro tempore al pagamento delle spese, competenze e onorari di causa oltre rimborso, iva e cpa come per legge.”*

Per la parte convenuta (nelle “note scritte” depositate in data 7.12.2020 ed a verbale di udienza “figurata” in data 16.12.2020):

“Richiamato tutto quanto dedotto, eccepito e domandato in atti, Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, rigettata ogni contraria domanda, eccezione, richiesta e deduzione, sia di merito che istruttoria, così giudicare:

In via pregiudiziale – preliminare:

accertare e dichiarare, per i motivi di cui al paragrafo “I. IN VIA PREGIUDIZIALE...” della comparsa di costituzione e risposta, per le ulteriori ragioni dedotte in atti e come documentato, l'incompetenza per territorio dell'adito Tribunale di Torino relativamente alla presente causa, essendo competente il Tribunale di Roma e, per l'effetto, assunto ogni ulteriore opportuno provvedimento, rimettere le parti dinnanzi al Tribunale di Roma e condannare i signori C. e CA. al pagamento delle spese e delle competenze di lite, oltre rimborso spese generali 15%, Iva e Cpa come per legge;

In via principale, nel merito:

accertata e dichiarata, per i motivi di cui in atti, la violazione delle condizioni generali di garanzia e/o l'inadempimento dei ricorrenti agli impegni ed alle obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'atto di fidejussione n. 0069626, oltre che a quelli di legge e, dunque, la loro decadenza dal diritto di escutere la fidejussione medesima, oltre che, comunque, l'infondatezza delle domande, eccezioni e pretese avanzate dai ricorrenti C. e Ca. nei confronti della CSC, rigettare tutte le domande, eccezioni ed istanze ex adverso formulate poiché pretestuose ed infondate, in fatto ed in diritto, per le ragioni esposte in atti, mandando assolta l'odierna resistente da qualunque addebito e/o richiesta di pagamento.

In ogni caso: condannare i ricorrenti al pagamento delle spese e competenze di causa, oltre rimborso spese generali al 15%, Iva e Cpa come per legge.

In via istruttoria: si richiamano le produzioni documentali e tutte le istanze istruttorie, da intendersi quivi integralmente riproposte, nulla escluso, formulate negli scritti difensivi depositati nell'interesse della resistente e qui di seguito trascritte:

senza alcuna inversione dell'onere probatorio, si chiede l'ammissione alla prova per interrogatorio formale dei ricorrenti/attori, signori Emanuela C. e Franco CA., sui seguenti capitoli di prova:

- 1) Vero che a fine ottobre 2015 veniva chiesta a CSC l'emissione di atto di fidejussione in favore della contraente Edilx. s.a.s. e dei beneficiari signori C. e Ca. senza specificare che necessitavano di garanzia a norma del D.Lgs. 122/2005?
- 2) Vero che il 3.11.2015 la CSC emetteva a Chiasso l'atto di fidejussione n. 0069626 (doc. n. 1) corredato delle relative condizioni generali di garanzia e tale documento veniva sottoposto ad Edilx. s.a.s. ed ai signori Emanuela C. e Franco Ca. affinché ne potessero esaminare il contenuto prima della sottoscrizione?
- 3) Vero che i signori C. e Ca., prima di sottoscrivere l'atto di fidejussione n. 0069626 (doc. n. 1), ne esaminavano il contenuto e le relative condizioni generali di garanzia poste sul retro dello stesso documento?
- 4) Vero che i signori C. e Ca., esaminato l'atto di fidejussione n. 0069626 (doc. n. 1) emesso da CSC, comprensivo delle condizioni generali di garanzia poste sul retro dello stesso documento, ne accettavano integralmente il contenuto?
- 5) Vero che, scaduto il termine del 30.01.2016 fissato per il rogito, i signori C. e Ca. omettevano di avvisare la CSC dell'inadempimento della Edilx. s.a.s.?
- 6) Vero che i signori C. e Ca., scaduto il termine del 30.01.2016 fissato per il rogito, concedevano ad Edilx. s.a.s. una proroga fino al 31.03.2016 per concludere la compravendita?
- 7) Vero che i signori C. e Ca. omettevano di avvisare la CSC della circostanza di cui al precedente capitolo di prova?
- 8) Vero che i signori C. e Ca. erano a conoscenza del loro onere e si impegnavano ad avvisare la CSC di ogni inadempienza, ritardo, inosservanza della Edilx. s.a.s. con riguardo all'obbligazione garantita ed assunta da quest'ultima società con riferimento alla compravendita immobiliare?
- 9) Vero che i signori C. e Ca. erano a conoscenza del loro onere e si impegnavano ad avvisare la CSC anche di ogni evento indice di diminuita capacità patrimoniale o solvibilità della Edilx. s.a.s. relativamente all'obbligazione garantita ed assunta da quest'ultima società con riferimento alla compravendita immobiliare?

- 10) Vero che i signori C. e Ca. conoscevano il contenuto ed accettavano la clausola n. 5 delle condizioni generali di garanzia (doc. n. 1), che veniva da loro specificatamente approvata e sottoscritta?
- 11) Vero che i signori C. e Ca. avvertivano la CSC dell'inadempienza della Edilx. s.a.s. solamente con lettera inviata il 18.03.2016, comunicandole dell'intervenuta dichiarazione di fallimento di quest'ultima società (doc. n. 3)?
- 12) Vero che i signori C. e Ca. omettevano di consegnare parte della documentazione richiesta da CSC (cfr. doc. n. 4 e n. 7) necessaria per l'istruttoria della pratica, tra cui la prova dell'avvenuto incasso dell'importo di Euro 35.000,00= da parte di Edilx. s.a.s.?
- 13) Vero che la Edilx. s.a.s. ometteva di consegnare a CSC copia dell'atto di iscrizione di ipoteca richiesta all'art. 10 delle condizioni generali di garanzia dell'atto di fidejussione per cui è causa (doc. n. 1)?
- 14) Vero che i signori C. e Ca. erano a conoscenza del loro onere e si impegnavano a fornire a CSC tutta la documentazione necessaria per l'istruttoria della pratica, come richiesto alla clausola n. 6 delle condizioni generali di garanzia?
- 15) Vero che i signori C. e Ca., prima di sottoscrivere l'atto di fidejussione per cui è causa, dichiaravano di aver accertato che la Edilx. s.a.s. era una società solvente con capacità economiche sufficienti ad adempiere le rispettive obbligazioni inerenti alla compravendita immobiliare tra loro stipulata?
- 16) Vero che i signori C. e Ca. conoscevano il contenuto ed accettavano la clausola n. 6 delle condizioni generali di garanzia (doc. n. 1), che veniva da loro specificatamente approvata e sottoscritta?
- 17) Vero che i signori C. e Ca. conoscevano il contenuto ed accettavano, altresì, la clausola n. 10 delle condizioni generali di garanzia (doc. n. 1), che veniva da loro specificatamente approvata e sottoscritta?
- 18) Vero che i signori C. e Ca., prima della sottoscrizione dell'atto di fidejussione per cui è causa, ricevevano bozza della stessa unitamente a copia delle relative condizioni generali di garanzia e poi, con la sottoscrizione del medesimo atto, dichiaravano di averle esaminate, di averne compreso il contenuto e di accettarle, a tal fine approvando la clausola n. 13 delle condizioni generali di garanzia (v. doc. n. 1)?
- 19) Vero che i signori C. e Ca. conoscevano il contenuto ed accettavano la clausola n. 13 delle condizioni generali di garanzia (doc. n. 1), che veniva da loro specificatamente approvata e sottoscritta?

20) Vero che i signori C. e Ca. dichiaravano, altresì, di aver ricevuto, prima della sottoscrizione dell'atto di fidejussione per cui è causa, e di conoscere ed approvare il contenuto dei documenti e delle informative richiamati nelle clausole n. 13 e n. 14 delle condizioni generali di garanzia (doc. n. 1)?

21) Vero che i signori C. e Ca. accettavano di individuare il Tribunale di Roma quale foro competente, in via esclusiva, per la risoluzione di ogni controversia riguardante l'atto di fidejussione per cui è causa?

22) Vero che i signori C. e Ca. conoscevano il contenuto ed accettavano la clausola n. 15 delle condizioni generali di garanzia (doc. n. 1), che veniva da loro specificatamente approvata e sottoscritta?

23) Vero che i signori C. e Ca. erano a conoscenza che in caso di assoggettamento della contraente Edilx. s.a.s. ad una procedura concorsuale, quale il fallimento, avrebbero avuto la possibilità, previa istruttoria da parte della compagnia, di ottenere il ristoro per la perdita eventualmente patita solamente a seguito della chiusura del fallimento stesso?

24) Vero che i signori C. e Ca. conoscevano il contenuto ed accettavano la clausola n. 11 delle condizioni generali di garanzia (doc. n. 1), che veniva da loro specificatamente approvata e sottoscritta?

Con ogni più ampia riserva di ulteriormente dedurre, produrre, articolare istanze istruttorie e capitoli di prova in caso di rimessione della causa in istruttoria.”.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Premessa.

1.1. Si premette che:

- ai sensi dell'art. 132, 2° comma, n. 4, c.p.c. (così come modificato dalla Legge n. 69/2009), la sentenza deve contenere “*la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione*” (e non più anche “*la concisa esposizione dello svolgimento del processo*”);

- ai sensi dell'art. 118, 1° comma, disp. attuaz., c.p.c. (così come modificato dalla Legge n. 69/2009), la “*motivazione della sentenza di cui all'art. 132, secondo comma, numero 4), del codice consiste nella succinta esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi.*”

Pertanto, con riguardo allo svolgimento del processo saranno richiamati unicamente gli eventi rilevanti ai fini della decisione.

1.2. Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. depositato telematicamente in data 25.01.20219 i signori C. Emanuela e CA. Franco hanno convenuto in giudizio presso il Tribunale di Torino la società CSC

Compagnia S.C. S.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore* dott. L. Giuseppe, chiedendo, nel merito, l'accoglimento delle conclusioni di cui in epigrafe.

1.3. Con decreto in data 6.02.2019 il Giudice Istruttore ha fissato udienza di comparizione avanti al G.O.T. delegato in data 20.09.2019, assegnando alla parte convenuta termine per la sua costituzione in giudizio fino a dieci giorni prima dell'udienza sopra indicata e mandando alla parte ricorrente di notificare il ricorso che precede ed il presente decreto alla parte convenuta almeno trenta giorni prima della data fissata per la sua costituzione.

1.4. Si è costituita telematicamente la parte convenuta società CSC Compagnia S.C. S.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore* dott. L. Giuseppe, depositando comparsa di costituzione e risposta, contestando le allegazioni e le domande di controparte e chiedendo, nel merito, l'accoglimento delle conclusioni di cui in epigrafe.

1.5. Con Ordinanza in data 23.09.2019 il Giudice Istruttore ha fissato l'udienza di cui all'art. 183 c.p.c. avanti a sé in data 29.01.2020.

1.6. Con Ordinanza in data 03.02.2020 il Giudice Istruttore ha concesso ad entrambe le parti i termini previsti dall'art. 183, 6° comma, c.p.c. e fissato udienza successiva in data 14.10.2020.

1.7. Con Decreto in data 19.05.2020 il Giudice Istruttore:

- preso atto delle disposizioni emergenziali che consentono lo svolgimento delle udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti, mediante lo scambio e il deposito in telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni e, in particolare:

- dell'art. 83, comma 7, lettera h), D.L. 17 marzo 2020 n. 18, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27, ai sensi del quale, per assicurare le finalità di cui al comma 6, i capi degli uffici giudiziari possono adottare le seguenti misure: "*h) lo svolgimento delle udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti mediante lo scambio e il deposito in telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, e la successiva adozione fuori udienza del provvedimento del giudice.*";
- della Delibera CSM n. 186 dell'11/03/2020, che raccomanda l'adozione di misure organizzative degli uffici con il coinvolgimento dell'avvocatura;

- del “Protocollo per la trattazione delle udienze civili mediante scambio di note scritte e mediante collegamenti da remoto” predisposto dal Tribunale Ordinario di Torino e dal Consiglio dell’Ordine degli Avvocati di Torino in data 28/04/2020;

ha disposto lo svolgimento dell’udienza già fissata nelle forme dell’udienza “figurata”, mediante il deposito telematico di “note scritte” sostitutive della trattazione orale, redatte nel rispetto dei principi di sinteticità e chiarezza, contenenti le sole istanze e conclusioni, se del caso tramite rinvio a quelle già formulate in atto già depositato, con termine di giorni 10 dalla comunicazione del provvedimento per l’eventuale deposito di motivata istanza di richiesta di trattazione in forma fisica eventualmente anche con le modalità da remoto ed assegnando alle parti termine per il deposito telematico delle predette “note scritte”.

1.8. Con Ordinanza in data 19.10.2020 il Giudice Istruttore:

- non ha ammesso le prove orali richieste dalla parte convenuta;
- ha invitato le parti a precisare davanti a sé le conclusioni, fissando a tal fine udienza “figurata” in data 16.12.2020, con termine alle parti per l’eventuale deposito di motivata istanza di richiesta di trattazione in forma fisica eventualmente anche con le modalità da remoto ed assegnando alle parti termine per il deposito telematico delle predette “note scritte”;
- ha formulato alle parti la seguente proposta transattiva o conciliativa, ai sensi dell’art. 185 bis c.p.c. (inserito dal D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98), ai sensi del quale: *“Il giudice, alla prima udienza, ovvero sino a quando è esaurita l’istruzione, formula alle parti ove possibile, avuto riguardo alla natura del giudizio, al valore della controversia e all’esistenza di questioni di facile e pronta soluzione di diritto, una proposta transattiva o conciliativa. La proposta di conciliazione non può costituire motivo di ricusazione o astensione del giudice.”*, tenendo conto:

- delle domande proposte dalle parti attrici ricorrenti;
- delle eccezioni proposte dalla parte convenuta (che, sia pure ad una valutazione sommaria, quale si richiede in questa sede, non appaiono del tutto fondate);
- dei documenti prodotti dalle parti;
- del contenuto dell’Ordinanza;
- dell’evidente esigenza di evitare il rischio di causa
- dell’opportunità di giungere in tempi brevi alla definizione del contenzioso tra le attuali parti in causa;
- del vantaggio di evitare, da una parte, una decisione dall’esito incerto e, dall’altra parte, i

prevedibili ulteriori gradi di giudizio (giudizio in Appello e poi in Cassazione, cui potrebbe seguire anche un ulteriore giudizio di rinvio);

- dell'ulteriore vantaggio di evitare un ulteriore notevole aggravio di costi processuali;
- delle possibili conseguenze in punto spese processuali ex art. 91, comma 1, parte seconda, c.p.c., ai sensi del quale il Giudice *“Se accoglie la domanda in misura non superiore all'eventuale proposta conciliativa, condanna la parte che ha rifiutato senza giustificato motivo la proposta al pagamento delle spese del processo maturate dopo la formulazione della proposta, salvo quanto disposto dal secondo comma dell'articolo 92”*;
- dell'eventuale applicazione dell'art. 116 c.p.c.;

versamento della somma onnicomprensiva per capitale ed interessi di Euro 20.000,00= dalla parte convenuta alle parti attrici ricorrenti, a spese compensate, a saldo e stralcio delle rispettive pretese.

1.9. Le parti hanno depositato le rispettive “note scritte” precisando le conclusioni così come in epigrafe.

Le parti attrici ricorrenti hanno aderito alla predetta proposta transattiva o conciliativa formulata ai sensi dell'art. 185 bis c.p.c., mentre la parte convenuta ha ritenuto di non aderirvi.

1.10. All'udienza “figurata” in data 16.12.2020 il Giudice Istruttore ha quindi trattenuto la causa in decisione, disponendo il deposito delle comparse conclusionali entro il termine perentorio di 60 giorni e delle memorie di replica entro il successivo termine perentorio di 20 giorni a norma dell'art. 190 c.p.c., così come previsto dall'art. 281-*quinquies* 1° comma c.p.c.

2. Sull'eccezione di incompetenza territoriale proposta dalla parte convenuta.

2.1. Come si è accennato, in via pregiudiziale – preliminare, la parte convenuta ha eccepito l'incompetenza per territorio dell'adito Tribunale di Torino relativamente alla presente causa, essendo competente il Tribunale di Roma chiedendo, per l'effetto, assunto ogni ulteriore opportuno provvedimento, di rimettere le parti dinnanzi al Tribunale di Roma condannando i signori C. e CA. al pagamento delle spese e delle competenze di lite, oltre rimborso spese generali 15%, Iva e Cpa come per legge.

La predetta eccezione non risulta fondata.

2.2. Invero, a sostegno di tale eccezione la parte convenuta ha dedotto:

- che, secondo le pattuizioni intercorse tra le parti, veniva individuato il foro convenzionale inderogabile del Tribunale di Roma;
- che, infatti, le parti all'art. 15 delle condizioni generali di garanzia poste sul retro dell'atto di fidejussione n. 0069626 (doc. 1) convenivano che *“per qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito ed in conseguenza della presente fidejussione, vanno applicate le disposizioni previste dal Codice Civile italiano e dal Codice Procedura Civile italiano. Viene altresì stabilita la competenza, in via esclusiva ed inderogabile del Foro di Roma, e quindi del Tribunale di Roma. Le parti accettano la deroga convenzionale alla giurisdizione e la competenza esclusiva del Foro di Roma”*;
- che tale pattuizione, proprio per l'utilizzo dell'inequivocabile locuzione *“in via esclusiva ed inderogabile”*, appare certamente idonea ad estrinsecare la manifesta e concorde volontà delle parti di considerare il Foro di Roma come l'unico applicabile, con esclusione della competenza di tutti gli altri giudici previsti dalla legge nel rispetto dell'art. 29 c.p.c.;
- che da ciò consegue la qui eccepita incompetenza del Tribunale di Torino in favore di quello di Roma.
- che il citato art. 15 intitolato *“Riferimenti alle norme di legge, giurisdizione, foro competente.”* è stato assolutamente oggetto di trattativa individuale tra le odierne parti in causa ed il richiamo allo stesso, svolto secondo i dettami della più recente giurisprudenza, veniva regolarmente sottoscritto per conoscenza ed approvazione ex artt. 1341 e 1342 c.c. da parte dei signori C. e CA..
- che, inoltre, che con la sottoscrizione dell'atto di fidejussione in esame, i ricorrenti dichiaravano espressamente di aver ricevuto, prima di allora, bozza della fidejussione stessa, completa delle condizioni di garanzia e di averne attentamente valutato il contenuto che, dunque, provvedevano ad accettare (cfr. art. 13 delle condizioni di garanzia di cui al doc. 1).

2.3. In realtà, come correttamente evidenziato dalle parti attrici ricorrenti, i signori C. Emanuela e CA. Franco rientrano pacificamente nella categoria dei *“consumatori”* ex art. 3, 1° comma, lettera a), Codice del Consumo, trattandosi di persone fisiche che hanno agito *“per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta”*.

Secondo l'orientamento tradizionale della Cassazione, la qualifica di *“consumatore”* di cui all'art 3 D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 spetta alle persone fisiche allorché (come nel caso di specie) concludano un contratto per la soddisfazione di esigenze della vita quotidiana estranee all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente esercitata (cfr. in tal senso: Cass. civile sez. VI 12 marzo 2014 n. 5705).

2.4. E' ben vero che il foro del consumatore è esclusivo e inderogabile, a meno che il professionista non dimostri che la clausola di deroga in favore di altri fori sia stata oggetto di trattativa individuale tra le parti (cfr. in tal senso: Cassazione civile sez. VI 25/01/2018, n. 1951).

Peraltro, nel caso di specie, la parte convenuta non ha offerto prova idonea e sufficiente che la predetta clausola di deroga in favore del foro di Roma fosse stata oggetto di una trattativa individuale tra le parti e, anzi, il contratto per cui è causa consiste in un modulo prestampato, proveniente dalla CSC Compagnia S.C. S.A.

2.5. Pertanto, nel caso in esame trova applicazione l'inderogabile applicazione del foro del consumatore e, dunque, del Tribunale di Torino, con conseguente rigetto dell'eccezione di incompetenza territoriale proposta dalla parte convenuta.

3. Sulle deduzioni istruttorie riproposte dalla parte convenuta.

2.1. A sua volta, nelle proprie conclusioni definitive, la parte convenuta ha reiterato l'istanza di ammissione delle prove dedotte nella memoria depositata ai sensi dell'art. 183, 6° comma, n. 2), c.p.c.

L'istanza non può trovare accoglimento.

2.2. Invero, come già osservato dal Giudice Istruttore nella citata Ordinanza datata 19.10.2020, le prove per interrogatorio formale dedotte dalla parte convenuta in memoria ex art. 183, 6° comma, n. 2), c.p.c. risultano inammissibili e/o irrilevanti, vertendo:

- il capo 1) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte negativa, in parte valutativa ed in parte irrilevante;
- il capo 2) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte irrilevante;
- il capo 3) su circostanza in parte valutativa, in parte generica ed in parte irrilevante;
- il capo 4) su circostanza in parte valutativa, in parte generica ed in parte irrilevante;
- il capo 5) su circostanza negativa;
- il capo 6) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte generica ed in parte irrilevante;
- il capo 7) su circostanza negativa;
- il capo 8) su circostanza in parte valutativa, in parte generica ed in parte irrilevante;
- il capo 9) su circostanza in parte valutativa, in parte generica ed in parte irrilevante;

- il capo 10) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica;
- il capo 11) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica;
- il capo 12) su circostanza in parte negativa ed in parte valutativa;
- il capo 13) su circostanza in parte negativa ed in parte valutativa;
- il capo 14) su circostanza in parte valutativa, in parte generica ed in parte irrilevante;
- il capo 15) su circostanza in valutativa, in parte generica ed in parte irrilevante;
- il capo 16) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica;
- il capo 17) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica;
- il capo 18) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica;
- il capo 19) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica;
- il capo 20) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica;
- il capo 21) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica;
- il capo 22) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica;
- il capo 23) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica;
- capo 24) su circostanza in parte da provarsi documentalmente, in parte valutativa ed in parte generica.

3. Sul merito della presente causa.

3.1. Come si è detto, le parti attrici ricorrenti signori C. Emanuela e CA. Franco hanno chiesto, nel merito, di condannare “*CSC Compagnia S.C. S.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Lugano (CH), Via Cantonale n.1 al pagamento, in favore dei ricorrenti, della somma di Euro 35.000,00 quale importo capitale della garanzia fidejussoria prestata, oltre interessi, dalla data di dichiarazione del fallimento (11/3/2016) sino all’effettivo saldo*”.

La suddetta domanda risulta fondata e meritevole di accoglimento.

3.2. Invero, si deve innanzitutto osservare che risultano accertate le seguenti circostanze dedotte dalle parti attrici ricorrenti:

- con scrittura privata stipulata nel luglio 2015 la società EDILX. S.A.S. di U. Giovanni & C. prometteva di vendere ai signori C. Emanuela e CA. Franco, che promettevano di acquistare, a fini abitativi, la proprietà di un appartamento e di un box, in fase di costruzione, siti in Rivoli (TO), Via Chiaperotti ang. Via Pellico, censiti al N.C.E.U. al Foglio 30 numero 401 subalterni 4 ed 8 (cfr. doc. 2 delle parti attrici ricorrenti);

- il prezzo veniva convenuto tra le parti in complessivi Euro 215.000,00 oltre IVA, da versare con le seguenti modalità (cfr. doc. 2 delle parti attrici ricorrenti):

- Euro 25.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, contestualmente alla sottoscrizione della promessa di compravendita
- Euro 10.000,00 a titolo di ulteriore caparra confirmatoria, entro e non oltre il 15.09.2015
- Euro 180.000,00 a saldo del prezzo convenuto, contestualmente al rogito notarile da stipularsi entro e non oltre il 31.01.2016;

- i signori C. Emanuela e CA. Franco, nel rispetto degli accordi contrattualmente assunti, provvedevano al versamento delle seguenti somme:

- Euro 25.000,00 in data 10.7.2015 con assegno bancario tratto su Banca INTESA SANPAOLO n.8276222414-05 intestato a EDILX. S.A.S. e rilasciato contestualmente alla stipula del contratto preliminare, come si evince dall'espressa indicazione del numero dell'assegno al punto 2 pagina 3 del contratto stesso e come confermato dalla movimentazione del conto corrente intestato ai signori C. Emanuela e CA. Franco (cfr. docc. 2, 3 e 25 delle parti attrici ricorrenti);
- Euro 10.000,00 in data 25.9.2015 con assegno bancario tratto su Banca INTESA SANPAOLO n.8276222416-07 intestato a EDILX. S.A.S. (cfr. doc. 4 delle parti attrici ricorrenti), quietanzato dalla parte promittente venditrice (cfr. doc. 5 delle parti attrici ricorrenti);

- in data 29.10.2015 la società EDILX. S.A.S. di U. Giovanni & C. stipulava con la CSC Compagnia S.C. S.A. atto di fidejussione n. 0069626, indicando, quali beneficiari, i signori C. Emanuela e CA. Franco, avente ad oggetto la garanzia *“al risarcimento delle perdite patite, in base alle condizioni generali di garanzia ed alle condizioni integrative, scaturenti dall'insolvenza del contraente in relazione al contratto preliminare di compravendita dell'unità immobiliare sita in Comune di Rivoli, Via Chiaperotti angolo Via Silvio Pellico e, più precisamente, appartamento posto al piano primo (2°*

fuori terra) e locale box auto interrato posto al piano interrato, stipulato fra le parti in Rivoli il 10/7/2015, qualora il contraente dovesse divenire insolvente e non dovesse successivamente procedere alla consegna ai beneficiari della suindicata unità immobiliare ed alla stipulazione del relativo rogito di compravendita oppure qualora i beneficiari non dovessero definitivamente recuperare le somme effettivamente corrisposte al contraente a titolo di acconti-prezzo di Euro 35.000,00” (cfr. doc. 6 delle parti attrici ricorrenti e doc. 1 della parte convenuta);

- atteso il grave ritardo nella consegna delle opere, in data 15.2.2016 la signora C. Emanuela, anche per conto del signor CA. Franco, contestava formalmente, attraverso l’agenzia immobiliare che aveva curato la vendita, la gravità della situazione, segnalando dettagliatamente tutte le opere ancora da realizzare e concedendo termine sino al 31.3.2016 per la consegna dell’immobile e la stipula del rogito (cfr. doc. 7 delle parti attrici ricorrenti);

- la diffida restava senza esito, anche perché la società EDILX. S.A.S. di U. Giovanni & C. veniva dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Torino in data 11.3.2016 (cfr. doc. 8 delle parti attrici ricorrenti);

- con telegramma in data 17.03.2016 la CSC Compagnia S.C. S.A. comunicava alla contraente EDILX. S.A.S. la nullità dell’atto di fideiussione per non aver detto soggetto, sebbene a ciò espressamente obbligato, rilasciato garanzia ipotecaria in spregio all’art. 10 delle condizioni generali di garanzia (cfr. doc. 2 della parte convenuta);

- i signori C. Emanuela e CA. Franco provvedevano ad informare la CSC Compagnia S.C. S.A., chiedendo l’apertura della pratica ed in data 5.4.2016 l’attuale parte convenuta riscontrava la richiesta presentata, invitando le controparti a fornire la documentazione per l’apertura dell’istruttoria (cfr. doc. 9 delle parti attrici ricorrenti e doc. 4 della parte convenuta);

- in data 19.4.2016 i signori C. Emanuela e CA. Franco comunicavano altresì alla Curatela Fallimentare la volontà di procedere con l’escussione della garanzia fideiussoria e con lo scioglimento del contratto preliminare di compravendita (cfr. doc. 10 delle parti attrici ricorrenti);

- i signori C. Emanuela e CA. Franco avevano tuttavia cura di presentare istanza di ammissione al passivo fallimentare in via condizionale, dato atto della richiesta di escussione della garanzia presentata, ottenendo l’ammissione del proprio credito in via chirografaria, ma dall’ultima relazione depositata si evince che l’attivo non sarà sufficiente nemmeno a liquidare i creditori privilegiati (cfr. docc. 11, 12, 13 delle parti attrici ricorrenti);

- con lettera raccomandata in data 16.5.2016 i signori C. Emanuela e CA. Franco provvedevano dunque ad inviare alla CSC Compagnia S.C. S.A. tutta la documentazione in loro possesso, idonea a comprovare sia la perdita patita che il diritto al risarcimento (cfr. doc. 14 delle parti attrici ricorrenti);

- con comunicazione in data 7.6.2016 la CSC Compagnia S.C. S.A. riscontrava la raccomandata inviata, rifiutando la richiesta di escussione della garanzia non risultando prodotti tutti i documenti richiesti e, in particolare: ricevute rilasciate dal contraente EDILX. S.A.S. relativamente alle somme incassate; verbale inizio lavori; comunicazione di inizio lavori; SAL redatti; verbale della D.L.; lettere di messa in mora e/o diffide; atto di iscrizione di ipoteca sul bene immobile del valore almeno di Euro 35.000,00 con relativa perizia valutativa del bene medesimo; relazione notarile sul grado ipotecario (cfr. doc. 15 delle parti attrici ricorrenti e doc. 5 della parte convenuta);
- i signori C. Emanuela e CA. Franco non avevano la documentazione richiesta, trattandosi di atti della società fallita e, dunque, ne richiedevano copia alla Curatela Fallimentare che, tuttavia rispondeva di non esserne in possesso (cfr. docc. 16 e 17 delle parti attrici ricorrenti);
- la CSC Compagnia S.C. S.A. non provvedeva al pagamento in favore dei signori C. Emanuela e CA. Franco della somma di Euro 35.000,00 quale importo capitale della garanzia fidejussoria prestata (circostanza pacifica in causa).

3.3. Le parti attrici ricorrenti hanno correttamente richiamato il D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122, adottato in attuazione della delega contenuta nella Legge 2 agosto 2004, n. 210 («*Delega al governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire*») che, com'è noto, ha introdotto (tra le altre misure) una nuova forma di tutela dell'acquirente di immobili da costruire, consistente nell'obbligo posto a carico del costruttore di consegnare all'acquirente una fideiussione a garanzia di tutte le somme o comunque dei corrispettivi incassati dal costruttore stesso sino al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Gli artt. 3, 4, 5 e 6 del D.Lgs. n. 122/2005 sono stati modificati dall'art. 385 del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 («Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155») (pubblicato sulla G.U. 14 febbraio 2019 n. 38 Serie generale – Supplemento ordinario) ma, nel caso di specie, trova applicazione la disciplina preesistente, *ratione temporis*.

L'art. 2 del Decreto Lgs. n. 122/2005, sotto la rubrica «Garanzia fideiussoria», nel testo anteriore alla citata modifica, prevedeva testualmente quanto segue:

“1. 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 esclusi le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

2. Per le società cooperative, l'atto equipollente a quello indicato al comma 1 consiste in quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa”.

Il successivo art. 3, nel testo anteriore alla citata modifica, disciplinava come segue il “rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione”:

“1. La fideiussione è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

2. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:

a) di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;

b) di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;

c) di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;

d) di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

3. La fideiussione può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera a) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere b), c) e d) del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

4. La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale

corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

5. Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente.

6. Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui al comma 4. Qualora la restituzione degli importi oggetto di fideiussione non sia eseguita entro il suddetto termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi.

7. L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione.”

L'art. 11 del D. Lgs. n. 122/2005, al fine d'integrare le nuove forme di tutela al sistema fallimentare, ha previsto l'introduzione nella Legge Fallimentare dell'art. 72 bis, rubricato «Contratti relativi ad immobili da costruire», ai sensi del quale: *“In caso di situazione di crisi del costruttore ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 2 agosto 2004, n. 210, il contratto si intende sciolto se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione o scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore, dandone altresì comunicazione al curatore. In ogni caso, la fideiussione non può essere escussa dopo che il curatore abbia comunicato di voler dare esecuzione al contratto”.*

3.4. Contrariamente a quanto eccepito dalla parte convenuta, la garanzia fideiussoria prestata da quest'ultima (cfr. doc. 6 delle parti attrici ricorrenti) ricade nella disciplina prevista dal citato D. Lgs. 20 giugno 2005, n. 122.

L'atto di fidejussione stipulato dalla società EDILX. S.A.S. con la CSC Compagnia S.C. S.A. a favore dei signori C. Emanuela e CA. Franco assolveva, infatti, proprio l'onere, imposto dalla legge, di garantire i promissari acquirenti per le somme versate, nel caso in cui l'eventuale insolvenza dell'impresa edile avesse compromesso irreparabilmente il perfezionamento dell'acquisto immobiliare. Giova, infatti, ribadire che l'atto di fidejussione n. 0069626, aveva ad oggetto la garanzia *“al risarcimento delle perdite patite, in base alle condizioni generali di garanzia ed alle condizioni integrative, scaturenti dall'insolvenza del contraente in relazione al contratto preliminare di compravendita dell'unità immobiliare sita in Comune di Rivoli, Via * e, più precisamente, appartamento posto al piano primo (2° fuori terra) e locale box auto interrato posto al piano interrato, stipulato fra le parti in Rivoli il 10/7/2015, qualora il contraente dovesse divenire insolvente e non dovesse successivamente procedere alla consegna ai beneficiari della suindicata unità immobiliare ed*

alla stipulazione del relativo rogito di compravendita oppure qualora i beneficiari non dovessero definitivamente recuperare le somme effettivamente corrisposte al contraente a titolo di acconti-prezzo di Euro 35.000,00” (cfr. doc. 6 delle parti attrici ricorrenti e doc. 1 della parte convenuta).

L’obbligazione garantita con tale fideiussione era dunque proprio la restituzione delle somme versate dai promissari acquirenti signori C. Emanuela e CA. Franco.

Del resto, deve condividersi l’orientamento della migliore dottrina, secondo cui la garanzia fideiussoria di cui al D.Lgs. n. 122/2005 concerne anche le somme versate dall’acquirente a titolo non di acconto, bensì di “caparra confirmatoria” ex art. 1385 c.c.: in primo luogo, infatti, la citata normativa fa riferimento alle “somme” e ad “ogni altro eventuale corrispettivo” percepito dal costruttore; in secondo luogo, com’è noto, nel caso di successivo adempimento agli obblighi contrattuali, la somma versata a titolo di caparra confirmatoria si trasforma in “acconto”, ossia viene “imputata alla prestazione dovuta”, così come espressamente previsto dall’art. 1385, comma 1°, c.c. .

Contrariamente a quanto eccepito dalla parte convenuta, non assume quindi rilevanza la circostanza che nella scrittura privata di fideiussione prestata dalla CSC Compagnia S.C. S.A. non vi fosse un espresso richiamo al D.Lgs. n. 122/2005.

A sostegno dell’inapplicabilità della disciplina di cui al D.Lgs. n. 122/2005, la parte convenuta deduce poi di non essere un istituto di credito né un intermediario assicurativo (doc. 1 delle parti attrici ricorrenti e doc. 11 della parte convenuta) e, inoltre, la mancata previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Tali circostanze risultano in effetti documentalmente provate. Peraltro, come chiarito dalla migliore dottrina, da ciò consegue non l’inefficacia della polizza fideiussoria, bensì la nullità del contratto preliminare prevista dall’art. 2, comma 1, D.Lgs. n. 122/2005 per il caso in cui il costruttore ometta di rilasciare la polizza fideiussoria. La sanzione della nullità, infatti, si ritiene applicabile anche nel caso in cui la garanzia fideiussoria prestata non presenti tutte le caratteristiche prescritte dalla legge, proprio come nel caso di della garanzia prestata da soggetto diverso da quelli indicati dalla legge oppure nel caso della polizza rilasciata senza la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

E tale nullità può essere fatta valere solo dall’acquirente “tutelato”; come si legge nella Relazione al D.Lgs. n. 122/2005, infatti, *“la violazione dell’obbligo è motivo di nullità del contratto, ma l’esigenza che il vizio dell’atto sia ad esclusiva tutela della parte acquirente ha indotto alla previsione di una nullità relativa, che soltanto parte acquirente può dunque far valere”*. Pertanto, nel caso di specie, poiché tale nullità potrebbe essere fatta valere soltanto dai signori C. Emanuela e CA. Franco, ne consegue l’irrelevanza delle predette eccezioni proposte dalla parte convenuta.

3.5. Nel caso di specie, la “situazione di crisi” si era dunque verificata alla data della pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento della società EDILX. S.A.S. e, dunque, alla data dell’11.03.2016 (cfr. doc. 8 delle parti attrici ricorrenti), come previsto dal citato art. 3, comma 2, lettera b), D.Lgs. n. 122/2005.

Da tale data la fideiussione poteva quindi essere escussa dai signori C. Emanuela e CA. Franco, essendo stata rispettata la condizione prevista dall’art. 3, comma 3, D.Lgs. n. 122/2005, non avendo il curatore del fallimento della società EDILX. S.A.S. comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

Risulta rispettata anche la previsione di cui al citato art. 72 bis Legge Fallimentare, avendo i signori C. Emanuela e CA. Franco chiesto l’escussione della fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato alla società EDILX. S.A.S. prima che il curatore avesse comunicato la scelta tra esecuzione o scioglimento. Come si è detto, infatti, la citata norma prevede la facoltà per l’acquirente di escutere la garanzia fideiussoria prima che il Curatore, nel caso di fallimento dell’impresa edile, comunichi la scelta tra l’esecuzione o lo scioglimento del contratto, opzione a cui le parti attrici hanno regolarmente dato corso.

La CSC Compagnia S.C. S.A. era dunque tenuta a pagare l’importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, come previsto dal citato art. 3, comma 6, lettera b), D.Lgs. n. 122/2005.

3.6. La parte convenuta ha anche eccepito che, esaminando la documentazione avversaria, non risulterebbe provato l’effettivo incasso da parte di EDILX. S.A.S. a luglio 2015 dell’importo di Euro 25.000,00.

L’eccezione risulta infondata in quanto, come si è detto, risulta documentalmente provato che i signori C. Emanuela e CA. Franco, nel rispetto degli accordi contrattualmente assunti, avevano provveduto al versamento effettivo in favore della società promittente venditrice delle seguenti somme:

- Euro 25.000,00 in data 10.7.2015 con assegno bancario tratto su Banca INTESA SANPAOLO n.8276222414-05 intestato a EDILX. S.A.S. e rilasciato contestualmente alla stipula del contratto preliminare, come si evince dall’espressa indicazione del numero dell’assegno al punto 2 pagina 3 del contratto stesso e come confermato dalla movimentazione del conto corrente intestato ai signori C. Emanuela e CA. Franco (cfr. docc. 2, 3 e 25 delle parti attrici ricorrenti);

- Euro 10.000,00 in data 25.9.2015 con assegno bancario tratto su Banca INTESA SANPAOLO n.8276222416-07 intestato a EDILX. S.A.S. (cfr. doc. 4 delle parti attrici ricorrenti), quietanzato dalla parte promittente venditrice (cfr. doc. 5 delle parti attrici ricorrenti).

3.7. Inoltre, la parte convenuta ha eccepito:

- che, con telegramma in data 17.03.2016 la CSC Compagnia S.C. S.A. comunicava alla contraente EDILX. S.A.S. la nullità dell'atto di fideiussione per non aver detto soggetto, sebbene a ciò espressamente obbligato, rilasciato garanzia ipotecaria in spregio all'art. 10 delle condizioni generali di garanzia (cfr. doc. 2 della parte convenuta);
- che, infatti, l'art. 10 intitolato "Condizioni sospensive", all'ultimo comma, recitava: *"Il Contraente si obbliga a prestare garanzie ipotecarie a favore della Compagnia su beni anche di terzi del valore perlomeno equivalente alla garanzia prestata che non spiega alcun effetto giuridico fino all'avverarsi di tale condizione"*;
- che al primo comma veniva, altresì, precisato che *"La presente fidejussione non si intende stipulata e non crea alcun vincolo giuridico se ... non è accompagnata da "quietanza di incasso del corrispettivo" ed "atto di efficacia della garanzia" ambedue firmati dalla Compagnia"*;
- che, tuttavia, come sopra anticipato la contraente EDILX. S.A.S. ometteva di prestare tali dovute garanzie ipotecarie determinando l'inoperatività della fideiussione ed impedendo il rilascio, da parte della CSC Compagnia S.C. S.A., dell'atto di efficacia della garanzia;
- che, ugualmente, anche dopo aver aperto l'istruttoria della pratica la CSC Compagnia S.C. S.A. rilevava in più occasioni (cfr. docc. 4, 5, 7, 9) il mancato avveramento della condizione sospensiva su citata, ciò che determinava l'impossibilità di procedere alla liquidazione dell'asserita perdita *ex adverso* lamentata.

Le suddette eccezioni non risultano fondate.

Invero, attraverso tale condizione sospensiva si pretenderebbe far dipendere l'efficacia della garanzia fideiussoria, nei confronti dei beneficiari, da una successiva autonoma volontà di un diverso soggetto totalmente al di fuori dal loro controllo con la conseguenza che, se davvero tali condizioni fossero opponibili ai beneficiari, la tutela specifica del Consumatore/Acquirente, introdotta con il Decreto Legislativo n. 122/2005, con l'obiettivo di fornire una valida garanzia, verrebbe totalmente vanificata e privata della sua specifica finalità. Tali clausole, pertanto, vessatorie ai sensi dell'art. 33 del Codice del Consumo, non possono risultare valide ed efficaci nei confronti dei signori C. Emanuela e CA. Franco e devono essere considerate come non apposte.

Più in generale, si deve osservare che le citate norme previste a tutela degli acquirenti di immobili rivestono natura imperativa e, quindi, non possono essere derogate da clausole che impongono oneri non contemplati dalla disciplina di cui al D.Lgs. n. 122/2005.

3.8. La parte convenuta ha anche eccepito:

- che, ai sensi dell'art. 6, secondo comma,) intitolato "Divieto di transazione e delimitazioni varie" si prevedeva lo specifico obbligo in capo ai beneficiari di "*fornire alla Compagnia, anche in relazione alla fase istruttoria della pratica, esecutiva, concorsuale e penale, tutta la documentazione ed ogni informazione richiesta e utile*"; - - che, tuttavia, le reiterate richieste di CSC Compagnia S.C. S.A. volte ad ottenere la consegna di tutta la documentazione necessaria per la completa istruttoria della pratica rimanevano insoddisfatte, vedendosi pertanto costretta a declinare la richiesta di escussione.

L'eccezione non risulta fondata.

Invero, come si è detto, tale documentazione non era e non poteva essere nella disponibilità dei beneficiari signori C. Emanuela e CA. Franco che, desiderando acquistare un immobile per trasferire la famiglia, si erano rivolti all'agenzia immobiliare che ne curava la vendita, senza avere alcun contatto diretto con la società edile costruttrice dell'immobile.

Trattandosi di atti della società fallita, i signori C. Emanuela e CA. Franco ne avevano quindi richiesto copia alla Curatela Fallimentare che, tuttavia, aveva risposto di non esserne in possesso (cfr. docc. 16 e 17 delle parti attrici ricorrenti).

Del resto, se tale documentazione fosse stata ritenuta essenziale ai fini del perfezionamento della procedura la CSC Compagnia S.C. S.A., anche in ossequio al principio di buona fede contrattuale, avrebbe dovuto esigerla direttamente alla società EDILX. S.A.S. *in bonis*.

Inoltre, deve ribadirsi che le citate norme previste a tutela degli acquirenti di immobili rivestono natura imperativa e, quindi, non possono essere derogate da clausole che impongono oneri non contemplati dalla disciplina di cui al D.Lgs. n. 122/2005.

3.9. Inoltre, la parte convenuta ha eccepito:

- che i signori C. Emanuela e CA. Franco non hanno rispettato le disposizioni di cui agli artt. 5 e 1 delle condizioni di garanzia e dell'art. 1957 c.c.;

- che l'art. 5 (secondo periodo) prevede che "*Il Beneficiario, pena la decadenza della presente fideiussione, dovrà avvisare la Compagnia mediante raccomandata di ogni inadempimento, ritardo, inosservanza o comunque qualsiasi evento di cui venga a conoscenza che sia indice di diminuita*

capacità patrimoniale o solvibilità del Contraente e quindi di ogni fatto che possa riguardare la fidejussione prestata e ciò entro il termine perentorio di sette giorni dalla conoscenza del fatto”; tuttavia, i signori C. Emanuela e CA. Franco omettevano di avvertire la Compagnia dell’inadempienza o, comunque, del ritardo della EDILX. S.A.S. rispetto al termine del 30.01.2016 per la stipulazione del rogito; nulla veniva comunicato alla CSC Compagnia S.C. S.A. sino a fine marzo 2016 (doc. 3) quando la avvisavano dell’intervenuta dichiarazione di fallimento della predetta società;

- che all’art. 1 (terzo periodo) delle condizioni si prevedeva, inoltre, che *“Il periodo di validità ed efficacia della fidejussione si intende comunque ed in ogni caso limitato solo fino al termine dell’obbligazione principale cui la presente fidejussione si riferisce; ciò vale anche nel caso in cui tale scadenza, ovvero la scadenza dell’obbligazione principale, risulti antecedente alla data del termine indicato ...nel frontespizio”* rendendo, quindi, applicabile l’art. 1957, comma 2 e 3, c.c. che, in tal caso, onerano il creditore di proporre le proprie istanze contro il debitore entro due mesi, pena la liberazione del fideiussore dalla propria obbligazione; invece, i signori C. Emanuela e CA. Franco, decorso il termine del 30.01.2016 fissato per la stipula del contratto definitivo di compravendita, seppur *“preoccupati per il grave ritardo accumulato dall’impresa edile”* e consci del fatto che *“i lavori risultavano ancora in alto mare”*, non formulavano alcuna istanza nei confronti della EDILX. S.A.S. volta al recupero del proprio asserito credito, bensì le accordavano una proroga del suddetto termine; non solo, quindi, spirava il termine di due mesi di cui all’art. 1957, comma 3, c.c. decorrente dal 30.01.2016, ma i predetti, omettendo di informare la CSC Compagnia S.C. S.A. di tale scelta, contravvenivano agli obblighi di cui all’art. 5 delle condizioni generali di garanzia su citato;

- che, fermo quanto sopra, i signori C. Emanuela e CA. Franco sono decaduti dalla garanzia per mancato rispetto del suddetto termine di due mesi di cui all’art. 1957, comma 3, c.c. anche nella denegata ipotesi in cui si ritenesse che la scadenza del debito garantito si fosse verificata alla data di dichiarazione del fallimento ex art. 55, comma 2, L. Fall. R.D. n. 267/1942; in tal caso dalla dichiarazione di fallimento decorre il termine previsto dall’art. 1957 c.c. per far salvi i diritti nei confronti del fideiussore; dunque, con riferimento al caso di specie, tenendo conto della data di pubblicazione della sentenza di fallimento (11.03.2016) i signori C. Emanuela e CA. Franco avrebbero dovuto proporre le proprie istanze entro l’11.05.2016, mentre invece la loro prima ed unica iniziativa idonea ad interrompere la decorrenza del termine di due mesi era stata successiva, ossia il 26.05.2016 quando avevano avanzato istanza di ammissione al passivo;

- che, alla luce delle vicissitudini della promittente venditrice EDILX. S.A.S. e dello svolgimento della vicenda, i signori C. Emanuela e CA. Franco sono altresì decaduti dalla garanzia fidejussoria in ragione dell’art. 6 (ultimo periodo) che prevede: *“Il Beneficiario pena la decadenza della presente fidejussione*

dichiara di aver accertato che il Contraente possiede le piene capacità professionali, economiche e morali, per adempiere alle obbligazioni che sono oggetto della presente fidejussione"; considerato che tale dichiarazione veniva resa il 3.11.2015 all'atto dell'emissione della fidejussione n. 0069626 e che la EDILX. S.A.S. si rivelava inadempiente già al 30.01.2016 (decorsi soli tre mesi) e poi dichiarata fallita il 3/11.3.2016, si ha fondato motivo di ritenere che, stante la ridotta tempistica in cui si sono verificati tali avvenimenti, lo stato di insolvenza della promittente venditrice fosse certamente già in essere e conoscibile all'emissione della garanzia;

- che corre in ogni caso l'obbligo di evidenziare, in punto di esigibilità dell'eventuale pagamento da parte del fideiussore che l'art. 11 (quarto periodo) delle condizioni di garanzia prevede espressamente che *"In caso di assoggettamento del Contraente ad una qualsiasi procedura concorsuale, la Compagnia determinerà la perdita patita e procederà alla redazione dell'atto di liquidazione in accordo con il Beneficiario entro 30 giorni decorrenti dalla data di deposito del decreto di cui all'art. 119 L.F."* ossia il decreto di chiusura del fallimento ad oggi non ancora emesso;

- che, infine, si segnala che a norma dell'art. 1 (secondo periodo) delle condizioni contrattuali, dalla garanzia fidejussoria sono da intendersi espressamente esclusi i debiti di valuta; l'oggetto della garanzia prestata consiste, infatti, nel risarcimento delle perdite eventualmente patite dai beneficiari.

Le suddette eccezioni non risultano fondate.

Invero, come si è detto, le citate norme previste a tutela degli acquirenti di immobili rivestono natura imperativa e, quindi, non possono essere derogate da clausole che impongono oneri non contemplati dalla disciplina di cui al D.Lgs. n. 122/2005.

3.10. Pertanto, tenuto conto dei rilievi che precedono, in accoglimento della domanda di merito proposta dalle parti attrici ricorrenti, deve dichiararsi tenuta e condannarsi la parte convenuta CSC Compagnia S.C. S.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento, in favore dei signori C. Emanuela e CA. Franco, della somma di **Euro 35.000,00** quale importo capitale della garanzia fidejussoria prestata, oltre interessi, dalla data di dichiarazione del fallimento (11/03/2016) sino all'effettivo saldo, con la precisazione che dalla data della proposizione della domanda giudiziale (25.01.2019) gli interessi legali devono essere calcolati con il saggio pari a quello previsto dalla legislazione speciale relativa ai ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali, ai sensi dell'art. 1284, 4° comma, c.c. (inserito dall'art. 17, 1° comma, D.L. 12 settembre 2014 n. 132 convertito, con modificazioni, nella Legge 10 novembre 2014 n. 162).

3.11. Le ulteriori questioni proposte dalle parti devono ritenersi disattese, tenuto anche conto che, secondo il costante insegnamento della Cassazione, per assolvere l'obbligo motivazionale conforme al disposto dell'art. 132 n. 4 c.p.c., il giudice del merito non è tenuto a valutare singolarmente tutte le risultanze processuali e a confutare tutte le argomentazioni prospettate dalle parti, essendo sufficiente che egli, dopo aver vagliato le une e le altre nel loro complesso, indichi gli elementi sui quali è fondato il proprio convincimento, dovendosi ritenere disattesi, per implicito, tutte le altre ricostruzioni, gli altri rilievi e le circostanze che, sebbene non siano menzionati specificamente, siano logicamente incompatibili con la decisione adottata, dovendosi ritenere, diversamente, che la motivazione non possa qualificarsi come succinta nel senso voluto dall'articolo 118 delle disposizioni di attuazione c.p.c.; è sufficiente, cioè, il riferimento alle ragioni in fatto e in diritto ritenute idonee a giustificare la soluzione adottata; con specifico riguardo all'accertamento del fatto, dunque, affinché sia rispettata la prescrizione desumibile dal combinato disposto dell'art. 132 n. 4 e degli artt. 115 e 116 c.p.c., non si richiede al giudice del merito di dar conto dell'esito dell'avvenuto esame di tutte le prove prodotte o comunque acquisite e di tutte le tesi prospettategli, ma di fornire una motivazione 'logica' ed 'adeguata' dell'adottata decisione evidenziando le prove ritenute idonee e sufficienti a suffragarla ovvero la carenza di esse (sul punto, possono richiamarsi le seguenti pronunce: Cass. civile sez. III, 24 marzo 2016, n. 5882; Cass. civile sez. II, 16 dicembre 2015, n. 25289; Cass. civile sez. VI, 10 febbraio 2015 n. 2498; Cass. civile sez. VI, 02 dicembre 2014 n. 25509; Cass. civile, sez. VI, 17 maggio 2013, n. 12123; Cass. civile, sez. I, 15 maggio 2013, n. 11699; Cass. civile, sez. I, sentenza 11 luglio 2012, n. 11645; Cass. civile, sez. I, 28 maggio 2012, n. 8451; Cass. civile, sez. II, 20 febbraio 2012, n. 2412; Cass. civile, 24 novembre 2011, n. 24843; Cass. civile, sez. III, 27 settembre 2011, n. 19748; Cass. civile, sez. I, 15 aprile 2011, n. 8767; Cass. civile, sez. II, 12 aprile 2011, n. 8294; Cass. civile, sez. III, 28 ottobre 2009, n. 22801; Cass. civile, sez. III, 10 marzo 2009, n. 5762; Cass. civile, sez. III, 27 luglio 2006, n. 17145).

4. Sulle spese processuali del presente giudizio.

4.1. In virtù del principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., la parte convenuta dev'essere dichiarata tenuta e condannata a rimborsare alla controparte costituita le spese processuali del presente giudizio, in conformità del Regolamento adottato con il D.M. 10 marzo 2014 n. 55 (come modificato dal D.M. 08 marzo 2018 n. 37).

4.2. Precisamente, tenuto conto dei parametri generali per la determinazione dei compensi in sede giudiziale previsti dall'art. 4, comma 1, del citato D.M. 10 marzo 2014 n. 55 (e, in particolare, delle caratteristiche e del pregio dell'attività prestata, della natura, della difficoltà -quantità e contenuto della corrispondenza intrattenuta- e del valore dell'affare, dei risultati conseguiti, del numero delle questioni giuridiche e di fatto trattate), i compensi vengono liquidati sulla base della Tabella 2) allegata al predetto Regolamento, secondo i seguenti valori di liquidazione previsti nello scaglione "da Euro 26.000,01 ad Euro 52.000,00": Euro 1.620,00 per la fase di studio della controversia; Euro 1.147,00 per la fase introduttiva del giudizio; Euro 1.720,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione; Euro 2.767,00 per la fase decisionale; per un totale di **Euro 7.254,00**, oltre alle spese documentate, al rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso ed oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge.

P.Q.M.

Il TRIBUNALE DI TORINO, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. **2298/2019** R.G. promossa dai signori C. Emanuela e CA. Franco (parti attrici ricorrenti) contro la società CSC Compagnia S.C. S.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore* dott. L. Giuseppe (parte convenuta), nel contraddittorio delle parti:

1) Rigetta l'eccezione proposta dalla parte convenuta "in via pregiudiziale – preliminare" di incompetenza per territorio dell'adito Tribunale di Torino relativamente alla presente causa.

2) Rigetta le deduzioni istruttorie riproposte dalla parte convenuta.

3) Dichiarata tenuta e condanna la parte convenuta CSC Compagnia S.C. S.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento, in favore dei signori C. Emanuela e CA. Franco, della somma di **Euro 35.000,00** quale importo capitale della garanzia fidejussoria prestata, oltre interessi dalla data di dichiarazione del fallimento (11/03/2016) sino all'effettivo saldo, con la precisazione che dalla data della proposizione della domanda giudiziale (25.01.2019) gli interessi legali devono essere calcolati ai sensi dell'art. 1284, 4° comma, c.c.

4) Dichiarata tenuta e condanna la parte convenuta CSC Compagnia S.C. S.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a rimborsare ai signori C. Emanuela e CA. Franco le spese processuali del presente giudizio, liquidate in complessivi **Euro 7.540,00=** (di cui Euro 7.254,00= per compensi ed il resto per spese documentate), oltre al rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso totale della prestazione, oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge, nonché le spese di registrazione della presente sentenza e successive occorrente.

Così deciso in Torino, in data 19 marzo 2021.

IL GIUDICE

Dott. Edoardo DI CAPUA