



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

In composizione monocratica
nella persona del Giudice dott. U. Giacomelli
ha pronunciato la seguente sentenza.

Nella causa civile promossa con atto di citazione notificato in data 22.09.2011 da:

Case Bortot s.n.c. in persona dei soci Marchese Gianna e Dalla Torre Marco rappresentata e difesa dall'Avv. L. Del Moro di Belluno anche quale domiciliatario come da mandato a margine dell'atto di citazione.

IL CASO **ATTRICE**
CONTRO

Pavei Giovanni Mario rappresentato e difeso dall'Avv. A. Azara di Belluno anche quale domiciliatario come da mandato a margine della comparsa di risposta.

CONVENUTO

OGGETTO: vendita immobili.

Causa iscritta a ruolo in data 30.09.2011 al n. 1353 R.G. e ritenuta in decisione all'udienza del 30.05.2013 sulle seguenti conclusioni:

Conclusioni dell'attrice:

Voglia il Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così giudicare:

NEL MERITO

1. in via principale, accertare e dichiarare la nullità, ai sensi dell'art. 1418

SENT. 632/13

N. 1353/11 R.G.

N. CRON. 7684/13

N. REP. 1002/13

Oggetto:
vendita immobili

Minuta depositata in

Cancelleria in data:

11.12.2013

c.c. e/o degli art. 1419 e 1359 cc., del contratto preliminare stipulato dalle parti in data 22/03/2005 per l'effetto. accertare e dichiarare che alcun obbligo sussiste in capo alla società Case Bortot s.n.c. e/o ai suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre, verso il convenuto per effetto di detto contratto inoltre, condannare il convenuto a restituire alla società attrice e/o ai suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre, la somma di € 20.000.- percepita il 22.3.05 a titolo di caparra, maggiorata di interessi legali calcolati a decorrere dalla data del versamento o, in subordine, dalla richiesta di restituzione effettuata mediante la lettera del 15/11/10 ricevuta dai convenuto il 29/11/2010; nonché condannare il convenuto a pagare alla Case Bortot s.n.c. e/o ai suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre la somma di € 40.712,81 o l'altra anche maggiore ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione, a titolo di indennizzo per ingiustificato arricchimento ex art. 2041 cc. o, in subordine, a titolo di risarcimento del danno ex art. 133 cc. 2. in subordine, dichiarare risolto ex art. 1479 cc. il contratto preliminare de quo e, per l'effetto, condannare il convenuto a restituire alla Case Bortot s.n.c. , e/o ai suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre la somma di € 20.000.- percepita il 22/03/2005 quale caparra, maggiorata di interessi legali calcolati a decorrere dalla data del versamento o, in subordine, dalla richiesta di restituzione effettuata mediante la lettera del 15/11/10 ricevuta dal convenuto il 29/11/2010; nonché, ai sensi dell'art. 1479, comma II, c.c., condannare il convenuto a pagare alla Case Bortot s.n.c. e/o ai suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre la somma di € 40.712,81 a titolo di rimborso delle spese sostenute per gli immobili oggetto del contratto stesso, ovvero l'altra anche

it

4

maggiore ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo;

3, in ulteriore subordine, accertato l'inadempimento da parte del convenuto delle obbligazioni assunte con il contratto de quo verso la Case Bortot s.n.c. e/o ai suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre, dichiarare ed accertare il diritto della Case Bortot s.n.c. e/o dei suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre a recedere dal contratto stesso ai sensi dell'art. 1385 cc. e, per l'effetto, ai sensi dell'art. 11 del contratto de quo è/o ai sensi dell'art. 1385, comma 11, c.c., condannare il convenuto a versare alla Case Bortot s.n.c. e/o ai suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre la somma di € 40.000.- maggiorata di interessi legali dal dovuto al saldo, pari al doppio della caparra dal primo ricevuta, nonché, ai sensi dell'art. 11 del contratto de quo e dell'art. 1382 cc., condannare il convenuto a pagare alla Case Bortot s.n.c. e/o ai suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre, a titolo di risarcimento del danno di cui alla clausola penale, la somma di euro 32.570,25 pari a 8/10 della spesa sostenuta per i lavori di adeguamento e ristrutturazione dell'immobile (E 40712,81), ovvero dell'altra anche maggiore ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo;

4. in ulteriore subordine, accertato l'inadempimento da parte dei convenuto delle obbligazioni assunte con il contratto de quo, dichiarare risolto il contratto stesso ai sensi dell'art. 1453 cc. e, per l'effetto, condannare il convenuto a restituire alla Case Bortot s.n.c. e/o ai suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre la somma di € 20.000.- maggiorata di interessi legali dal dovuto al saldo, nonché, ai sensi dell'art. 11 del



contratto e dell'art. 1382 c.c., condannare il convenuto a pagare alla Case Bortot s.n.c. e/o ai suoi soci Gianna Marchese e Marco Dalla Torre, a titolo di risarcimento del danno di cui alla clausola penale, la somma di € 32.570,25 pari a 8/10 della spesa sostenuta per i lavori di adeguamento e ristrutturazione dell'immobile (E. 40.712,81), ovvero dell'altra anche maggiore ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo;

5. in ogni caso, con integrale vittoria delle spese, diritti e onorari di causa, oltre a rimborso delle spese generali, contributo obbligatorio Cassa di previdenza forense e I.V.A. come per legge.

Riservata la formulazione delle istanze istruttorie e l'eventuale deposito di ulteriori documenti entro il termine già concesso.

Parte attrice chiede l'ammissione della prova per testi nella persona del sig. Sergio Rech, residente a Belluno, via Vezzano n. 59, sui seguenti capitoli (premessi il rituale "Vero che")

- 1) in seguito alla stipula con il sig. Giovanni Pavei del contratto preliminare di vendita e del contratto di locazione (doc i e 2) avvenuta il 22/03/2005, la Case Bortot s.n.c. ha realizzato vari interventi di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile oggetto dei contratti citati, allo scopo di poterlo adibire all'esercizio dell'attività di bar e ristorante;
- 2) gli interventi di cui al capitolo precedente sono descritti nelle fatture di cui al doc. 3 di parte attrice;
- 3) l'importo complessivo dei costi sostenuti dalla Case Bortoi s.n.c. per tali interventi è pari a € 40.712,81, come risulta dalle relative fatture di cui al doc. 3 di parte attrice;



- 4) il sig. Sergio Rech non è mai stato socio della Case Bortot s.n.c.;
- 5) il sig. Sergio Rech è stato eletto quale membro del Comitato per l'Amministrazione Separata dei Beni Civici Frazionali di Bolzano — Vezzano per la prima volta nel maggio 2009;

Si formula, in subordine, istanza affinché sia richiesto ex art. 213 c.p.c. al Comune di Belluno e/o al Comitato per l'Amministrazione Separata dei Beni Civici Frazionali di Bolzano — Vezzano, con sede in Belluno, via Pra de Luni 62 loc. Bolzano Bellunese, di indicare da quale data il sig. Sergio Rech, residente a Belluno, via Vezzano n. 59, risulti essere stato eletto quale membro del Comitato medesimo.

Conclusioni del convenuto:

Nel merito: Sia respinta ogni domanda, richiesta od istanza, deduzione ed eccezione sotto qualsivoglia forma spiegata dagli attori.

Con vittoria di spese diritti ed onorari di giudizio

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 22.9.2011, la società Case Bortot s.n.c. in persona dei soci Marchese Gianna e Dalla Torre Marco conveniva in giudizio Pavei Giovanni Mario innanzi al tribunale di Belluno, e - premesso di aver stipulato in data 22.3.2005 con il convenuto un contratto preliminare di compravendita di un complesso immobiliare sito in Comune di Belluno, via Pra de Luni n. 58-60-62, adibito a bar ristorante, abitazione e pertinenze - deduceva la nullità del contratto a norma dell'art. 1418 c.c., in quanto il mapp. 152 era classificato come terra di uso civico, e come tale risultava inalienabile; chiedevano inoltre la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1479 c.c., dichiarando di voler

comunque esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c..

L'attrice chiedeva pertanto che fosse dichiarata la nullità del contratto o, in subordine, che ne fosse pronunciata la risoluzione o fosse accertato il diritto di recesso per inadempimento del convenuto, con condanna dello stesso al rimborso della somma di euro 40.000, pari al doppio della caparra versata dagli attrice, oltre al risarcimento del danno, con interessi legali dal dovuto al saldo; in ulteriore subordine, chiedeva la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c., con condanna alla restituzione della somma di euro 20.000, oltre al risarcimento del danno, nella somma di euro 32.570,25 pari a 8/10 della spesa sostenuta per i lavori di adeguamento e ristrutturazione dell'immobile.

Si costituiva il convenuto, deducendo che il mapp. 152 era stato sclassificato ma non era ancora libero dal vincolo di uso civico, in quanto la Giunta della Regione Veneto non aveva ancora terminato il procedimento finalizzato alla cancellazione dello stesso; chiedeva pertanto il rigetto delle domande.

All'udienza del 30.5.2013 il giudice istruttore tratteneva la causa in decisione sulle conclusioni delle parti, precisate come in premessa, assegnando i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica, termini scaduti il giorno 3.10.2013.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La società attrice - premesso di aver stipulato in data 22.3.2005 con il convenuto un contratto preliminare di compravendita di un complesso immobiliare sito in Comune di Belluno, via Pra de Luni n. 58-60-62, adibito a bar ristorante, abitazione e pertinenze - ha invocato: la nullità del

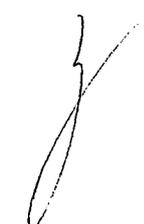


contratto a norma dell'art. 1418 c.c.; la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1479 c.c.; il diritto di recesso, ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c..

A fronte della prospettazione attorea dell'inadempimento contrattuale del convenuto, si può procedere direttamente all'accoglimento della pretesa conseguente all'esercizio del diritto di recesso, mentre l'esame delle ulteriori questioni, pur dedotte in via principale, non risulta necessario, in forza del criterio della c.d. ragione più liquida, per il quale "la domanda può essere decisa sulla base della soluzione di una questione a carattere assorbente, senza che sia necessario esaminare previamente tutte le altre che, seguendo un rigoroso ordine logico-giuridico, sarebbero ipoteticamente preliminari rispetto ad essa": v. Cass. 16.5.2006 n. 11356, Cass. 18.9.2008 n. 23856, Cass. sez. un. 9.10.2008 n. 24883, Cass. 25.1.2010 n. 1283, Cass. 11.3.2011 n. 5903, Cass. 31.10.2011 n. 22662).

In effetti, al momento della propria costituzione in giudizio, il convenuto ha dato atto che il mapp. 152 "è già stato sclassificato ma non ancora libero dal vincolo dell'uso civico", in quanto la Giunta della Regione Veneto non aveva ancora portato a termine il procedimento finalizzato alla cancellazione dello stesso (v. pg. 11 e 24 della comparsa di costituzione depositata il 3.1.2012).

Sebbene il convenuto abbia negato di essere inadempiente, sostenendo che non si era ancora avverata la condizione (il provvedimento di svincolo, a seguito del quale i beni sarebbero divenuti liberamente trasmissibili) che avrebbe consentito l'adempimento delle obbligazioni assunte con il contratto preliminare, tuttavia non può non rilevarsi come - in assenza di un termine contrattuale di adempimento delle obbligazioni - la parte



promissaria acquirente avrebbe potuto pretendere, a norma dell'art. 1183 c.c., l'adempimento immediato (v. Cass. 30.6.2011 n. 14463, Cass. 3.4.2012 n. 5285) o comunque entro un termine congruo e ragionevole in relazione alla natura della prestazione dovuta.

Va ricordato che "in difetto di specifica determinazione del termine di adempimento (nella specie: di un preliminare), questo può dedursi, per implicito, dalla stessa natura del rapporto; pertanto, è sufficiente, perché possa ritenersi verificato l'inadempimento e pronunziarsi la risoluzione del contratto per tale causa, il decorso di un periodo di tempo congruo in relazione all'essenza ed all'oggetto della prestazione ineseguita" (v. Cass 29.8.1991, n. 9224), con la conseguenza che il giudice "può ritenere sussistente l'inadempimento dell'obbligato, una volta che reputi il ritardo di questi incompatibile con la natura della prestazione e, perciò, rivelatore della volontà di non adempiere" (v. Cass. 28.11.1992 n. 12744).

Nel caso concreto, poiché tra la stipulazione del contratto preliminare, avvenuta in data 22.3.2005, e l'introduzione del giudizio, con atto di citazione notificato in data 22.9.2011, sono decorsi oltre sei anni, risulta evidente che al momento della proposizione della domanda giudiziale l'inadempimento del convenuto si era già concretizzato, non assumendo rilievo il successivo acquisto della proprietà dell'immobile, in capo al convenuto, intervenuto in corso di causa.

Ne discende che deve ritenersi legittimo l'esercizio del diritto di recesso previsto dell'art. 1385, comma 2, c.c., con conseguente condanna del convenuto al pagamento del doppio della caparra versata dalla promissaria acquirente (euro 20.000), pari alla complessiva somma capitale



di euro 40.000, oltre agli interessi legali dalla data di notifica della citazione, restando assorbita ogni ulteriore pretesa di parte attrice.

Le spese processuali, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza del convenuto.

P. Q. M.

Il tribunale di Belluno in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa proposta con atto di citazione notificato in data 22.9.2011 da Case Bortot s.n.c., in persona dei soci Marchese Gianna e Dalla Torre Marco, nei confronti di Pavei Giovanni Mario, così provvede:

1) accoglie la domanda proposta dall'attrice e per l'effetto, accertato l'inadempimento del convenuto e dichiarata la legittimità dell'esercizio del diritto di recesso previsto dell'art. 1385, comma 2, c.c., condanna il convenuto a pagare all'attrice la complessiva somma capitale di euro 40.000, pari al doppio della caparra versata dall'attrice, oltre agli interessi al tasso legale dalla data di notifica della citazione;

2) condanna il convenuto a rifondere all'attrice le spese processuali, liquidate in complessivi euro 12.872,49, di cui euro 12.200,00 per compensi ed euro 672,49 per anticipazioni e spese, oltre C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

Così deciso in Belluno, 31.10.2013



IL GIUDICE

Dott. U. Giacomelli

U. Giacomelli

IL CANCELLIERE

*Cancelliere B3
Dante Cava*

Depositato nella cancelleria del Tribunale di Belluno

30.12.13

*Il Cancelliere B3
Dante Cava*