

Sentenza n. 374/2014 pubbl. il 06/03/2014

RG n. 1868/2013

Repert. n. 966/2014 del 06/03/2014

N. R.G. 1868/2013



**TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA**

**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Gianluigi Morlini ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 1868/2013 promossa da:

G. C. (C.F. ) con il patrocinio dell'avv.   
 e dell'avv. 42124   
 REGGIO EMILIA, elettivamente domiciliato in 42124 REGGIO   
 NELL'EMILIA, presso il difensore avv.

ATTORE

contro

U SPA (C.F. ) con il patrocinio dell'avv.   
 dell'avv.   
 40122 e dell'avv.   
 40122 BOLOGNA; elettivamente domiciliato in VIA 42100   
 REGGIO EMILIA, presso il difensore avv.

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da memorie *ex art. 183 comma 6 c.p.c.*



I fatti rilevanti ai fini della presente decisione sono incontestati e risultano *per tabulas*. In particolare:

- G. C. ha stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile da costruire, versando complessivamente, a titolo di acconto e caparra, € 184.000;
- il costruttore-venditore C. M. in aderenza al disposto del D.Lgs. n. 122/2005, ha stipulato con U. A. s.p.a. una polizza fidejussoria a favore della C. M. per la garanzia prevista dall'articolo 3 comma 1 dello stesso D.Lgs. n. 122/2005;
- il 29/11/2011, il Tribunale di Reggio Emilia, a seguito di domanda presentata da C. M. ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo nei suoi confronti;
- il successivo 28/12/2012, non avendo ricevuto da parte della procedura concorsuale comunicazione di volere subentrare nel preliminare, la C. M. ha richiesto l'escussione della fidejussione ai sensi dell'art. 3 comma 3 D.Lgs. n. 122/2005;
- U. A. ha rifiutato il pagamento, ritenendo non dovuta alcuna somma.

Ciò posto, la C. M. ha promosso il presente giudizio, instando per la condanna di U. A. al pagamento di una somma corrispondente a quella versata al costruttore-venditore, oltre interessi e spese sostenute, così come previsto dall'articolo 3 comma 1 D.Lgs. n. 122/2005, ritenendo integrata la situazione di crisi prevista dall'articolo 3 comma 2.

Ha resistito U. A. deducendo l'inconfigurabilità della situazione di crisi, e comunque l'inoperatività della polizza, in ragione del fatto che l'articolo 1 delle condizioni generali di contratto, subordina il pagamento non solo ad una situazione di crisi così come prevista dal legislatore, ma anche all'impossibilità della stipula del contratto definitivo, situazione nel caso di specie ritenuta insussistente.

La C. M. ha dedotto l'invalidità della clausola contrattuale in parola, e la causa, stante la sua pacifica natura documentale e comunque l'assenza di richieste probatorie delle parti nelle memorie *ex art. 183*



contestuale ex art. 281 *sexies* c.p.c.

## DIRITTO

a) E' noto che, in tema di immobili in costruzione, l'articolo 3 del D.Lgs. n. 122/2005, nel comma 1 prevede, a carico del costruttore-venditore, l'obbligo di rilasciare una fideiussione, emessa da un primario istituto di credito-assicurativo- finanziario, al fine di garantire *"la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati"*, nel caso in cui *"il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma due"*; nel successivo comma 2, alla lettera c), dispone che detta situazione di crisi si intenda verificata, *ex aliis*, laddove vi sia stata la *"presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo"*; nel comma 3, stabilisce che la fideiussione può essere discussa laddove *"il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare"*.

Tanto premesso, risulta documentalmente provata sia la stipula tra le parti di un contratto relativo ad un immobile in costruzione; sia l'ammissione del costruttore-venditore, a seguito di apposita domanda, ad una procedura di concordato preventivo, fattispecie che *ex lege* integra una situazione di crisi giustificante l'operatività della fideiussione; sia la mancanza di una comunicazione della procedura concorsuale di volere subentrare nel contratto preliminare, quantomeno prima della richiesta di escussione della fideiussione in data 28/12/2012.

Deriva, in tutta evidenza, il diritto dell'attore ad escutere la fideiussione stessa, ciò che impone l'accoglimento della domanda attorea e la conseguenziale condanna della convenuta alla restituzione delle somme versate, alla rifusione delle spese effettivamente sostenute ed alla corresponsione degli interessi legali.



Sul punto e come correttamente eccepito dalla difesa di parte attrice, deve replicarsi che trattasi di clausola manifestamente invalida sia in quanto violativa di legge *ex artt.* 1339-1419 comma 2 c.c.; sia in quanto vessatoria, poiché non oggetto di specifica approvazione per iscritto *ex articolo* 1341 comma 2 c.c., pur stabilendo a favore di chi la ha approvata una limitazione di responsabilità.

Quanto poi al fatto che, sempre secondo la difesa della convenuta, l'attrice non potrebbe eccepire la nullità del contratto, non essendo l'attrice stessa contraente ma mera beneficiaria di un contratto stipulato a suo favore dal costruttore-venditore, è facile replicare che, proprio nella sua qualità di beneficiaria del contratto, l'attrice può richiedere l'esecuzione dello stesso o dedurre la nullità di clausola.

**b)** In ragione di quanto sopra ed in accoglimento della domanda attorea, la convenuta deve essere condannata a pagare all'attrice un importo pari alla "*restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati*", ai sensi dell'articolo 3 comma 1 D.Lgs. n. 122/2005.

Detto importo deve essere complessivamente calcolato, al momento della redazione dell'atto introduttivo, in € 194.933,20, dovendosi sommare € 184.000 per restituzione di somme versate, € 9.006,80 per interessi, € 1.926,40 per spese sostenute necessarie per conseguire la restituzione.

Infatti, tale somma risulta processualmente dovuta sia in quanto documentata dalle produzioni agli atti (cfr. all. 2, 5, 10 e 11); sia in quanto oggetto di non specifica contestazione *ex art.* 115 comma 1 c.p.c., a seguito dei precisi conteggi di cui alle pagine 7 ed 8 della citazione.

Su tale importo vanno poi ulteriormente accordati gli interessi moratori al tasso legale, decorrenti dalla redazione dell'atto introduttivo, il 25/2/2013, al saldo



Sentenza n. 374/2014 pubbl. il 06/03/2014

RG n. 1868/2013

c) Non vi sono motivi per derogare ai principi generali **Report n. 966/2014 del 06/03/2014**

spese di lite, che, liquidate come da dispositivo con riferimento al D.M. n. 140/2012 ed in conformità alla nota presentata, sono quindi poste a carico della soccombente parte convenuta ed a favore della vittoriosa parte attrice, tenendo a mente il valore medio per ciascuna delle quattro fasi di studio, di introduzione, istruttoria e decisoria, nell'ambito dello scaglione entro il quale è racchiuso il *petitum* di causa.

**P.Q.M.**

**il Tribunale di Reggio Emilia in composizione monocratica**

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio tra le parti, ogni diversa istanza disattesa

- condanna U[redacted] A[redacted] s.p.a. a pagare a C[redacted] G[redacted] € 194.933,20, oltre interessi legali dal 25/2/2013 al saldo;
- condanna U[redacted] assicurazioni s.p.a. a rifondere a C[redacted] G[redacted], le spese di lite del presente giudizio, che liquida in € 733,92 per rimborsi, € 12.200 per compensi, oltre IVA e CPA come per legge.

Reggio Emilia, 6/3/2014

Il Giudice

dott. Gianluigi MORLINI

