



TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA  
SEZIONE PRIMA CIVILE  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 712/2012

G [redacted] G [redacted] D [redacted] P [redacted]

tra

ATTORE

C [redacted] S.R.L.  
C [redacted] S.R.L.

e

CONVENUTI CONTUMACI

Oggi 27 marzo 2014 ad ore innanzi al dott. Luisa Poppi, sono comparsi:

Per G [redacted] G [redacted] D [redacted] P [redacted] l'avv. [redacted]  
Per C [redacted] S.R.L. e C [redacted] S.R.L. nessuno

Il Giudice invita la parte a precisare le conclusioni.

Il procuratore precisano le conclusioni come da atto di citazione.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza ex art. 281 *sexies* c.p.c. dandone lettura.

Il Giudice

dott. Luisa Poppi

Camera Civile Tribunale di Reggio Emilia



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA  
SEZIONE PRIMA CIVILE

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 712/2012 promossa da:

G. [redacted] G. [redacted] D. [redacted] P. [redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. [redacted]  
e dell'avv. [redacted]  
[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]  
[redacted] presso il difensore avv. [redacted]

ATTORE

contro  
C. [redacted] S.R.L. (C.F. [redacted])

CONVENUTI CONTUMACI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato, l'attore G. [redacted] G. [redacted] D. [redacted] P. [redacted] conveniva in giudizio C. [redacted] s.r.l. e C. [redacted] s.r.l. per l'accoglimento delle seguenti conclusioni "Voglia il tribunale adito,

1) Accertare e dichiarare la nullità del Contratto Preliminare per violazione di legge ed in particolare l'articolo 2 Dlgs 122/2005

In subordine

2) Accertare e dichiarare la risoluzione del Contratto Preliminare per grave inadempimento di C. [redacted]

In ogni caso

3) Accertare e dichiarare il diritto del Signor D. P. alla restituzione da parte di C. della provvigione per mediazione corrisposta a quest'ultima

4) Accertare e dichiarare la responsabilità per danni di C. nei confronti del Signor D. P. per violazione dell'articolo 1759 cc

5) Condannare C. al pagamento in favore del Signor D. P. di euro 48.000,00 a titolo di restituzione del doppio della caparra e dell'anticipo sul prezzo di euro 16.000,00 a suo tempo versato.

6) Condannare C. al pagamento in favore del Signor D. P. di euro 3.000,00 a titolo di restituzione del compenso per mediazione.

7) Condannare C. e C. in solido al pagamento in favore del Signor D. P. di Euro 23.000,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute per la vicenda sopra riportata e di risarcimento del danno subito.

Con vittoria di spese e competenze tutte di causa.”.

Osservando preliminarmente come la seguente vertenza sia stata caratterizzata da attività istruttoria meramente documentale (l'istanza di ammissione di interrogatorio formale, infatti, è stata rigettata per assoluta indeterminatezza dei capitoli dedotti), deve, innanzitutto, esaminarsi la domanda principale di nullità.

Il D.Lgs. n. 122 del 2005 si propone di assicurare protezione alla persona fisica che, in qualità di acquirente o promissaria acquirente, stipula contratti aventi ad oggetto immobili da costruire o in costruzione, introducendo nuovi strumenti di tutela.

A tal fine, il legislatore delegato, tra l'altro: (a) mette a disposizione (artt. 2, 3 e 4) gli strumenti negoziali accessori della garanzia fideiussoria e dell'assicurazione, resi obbligatori per preservare le ragioni dell'acquirente nei casi, rispettivamente, di crisi dell'imprenditore e di danni derivanti da rovina o da gravi difetti costruttivi dell'immobile; (b) prescrive (art. 6) una serie di contenuti necessari del contratto; (c) riconosce (art. 9), a favore dell'acquirente

che sia già entrato nel possesso dell'immobile e lo abbia destinato ad abitazione principale propria o di un parente di primo grado, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, un diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile, in precedenza negoziato, che venga fatto oggetto di vendita forzata; (d) limita (art. 10) l'ambito di esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare in relazione agli atti di alienazione di immobili da costruire nei quali l'acquirente si impegni a stabilire, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione degli stessi, la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado.

Il perimetro di applicazione della nuova disciplina di tutela introdotta dal D.Lgs. n. 122 del 2005 si trova delineato nell'art. 1.

Per quello che qui rileva, gli acquisti protetti - ai quali si applicano le regole sopra indicate - sono quelli aventi ad oggetto immobili da costruire, per tali intendendosi (art. 1, comma 1, lett. d) gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

Quindi, in base alla definizione fornita dal decreto legislativo, possono ritenersi immobili da costruire tutti quegli immobili che si trovano in uno stadio di costruzione che si colloca tra i seguenti due momenti temporali della fase progettuale - edificatoria: dal lato iniziale, dopo l'avvenuta richiesta del permesso di costruire o (ricorrendo le condizioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 22, comma 3, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) l'avvenuta presentazione della denuncia di inizio attività; dal lato finale, prima del completamento delle finiture e della conseguente richiesta del certificato di agibilità (il cui rilascio, ai sensi dell'art. 25 del citato testo unico, va domandato entro quindici giorni

dall'ultimazione, appunto, dei lavori di finitura dell'intervento (cfr. Sentenza 10 marzo 2011, n. 5749).

Nel caso in oggetto si deve osservare come manchi la prova che l'immobile oggetto del preliminare si collochi nell'ambito dell'arco temporale sopra delineato: in particolare, non si ha motivo di ritenere che il bene sia privo del certificato di agibilità, circostanza questa non documentata, mai emersa nel carteggio intervenuto tra le parti ed, anzi, smentita nei fatti dall'allegazione di parte attrice di avere sostenuto spese per l'arredamento dell'immobile e l'allaccio delle utenze (oltre alla considerazione che a metà luglio 2010 l'attore si è trasferito dall'hotel -dove alloggiava- all'immobile).

Piuttosto parte attrice lamenta da un lato il ritardo della consegna dell'immobile, e dall'altro il mancato accordo relativo al momento della stipula del rogito (accordo che si rendeva necessario in considerazione del fatto che la parte promittente acquirente risiede negli Stati Uniti). Si consideri, infatti, il contenuto della diffida inviata dall'attore alle parti convenute in data 7 aprile 2011 nella quale si informavano le controparti che per *"ovvi motivi logistici ed organizzativi non potrà recarsi in Italia dagli Stati Uniti in tempo utile per l'appuntamento da voi fissato. Ciò precisato, vi informiamo che, in ogni caso, è intenzione del signor L. P. di non procedere alla stipula del contratto definitivo di acquisto dell'immobile sito in C. v. G. e ciò per due ordini di motivi: 1-il contratto preliminare di vendita è nullo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 D. Leg 122/05 per la mancata consegna della garanzia bancaria a garanzia di tutti versamenti effettuati dal promittente acquirente; 2-il contratto preliminare di vendita è comunque passibile di azione per risoluzione a causa del vostro reiterato e grave inadempimento agli obblighi di cui al suddetto contratto e in particolare (oltre la mancata consegna della garanzia bancaria) il mancato rispetto dei termini di consegna dell'immobile,*

*i continui ingiustificati rinvii della data del rogito, nonché la violazione del generale obbligo di buona fede e correttezza” .*

Pertanto, e passando ad esaminare la domanda subordinata di risoluzione del contratto preliminare per grave inadempimento di C [redacted] si deve verificare se parte attrice ha effettivamente assolto all'onere probatorio su di essa gravante. Vi è agli atti prova della formale diffida a presentarsi presso lo studio notarile per la stipula del rogito da parte della promittente venditrice, mentre viene nell'atto introduttivo adombrato un non meglio precisato, e comunque indimostrato, impedimento alla stipula del rogito (*"prima di ritornare negli Stati Uniti il signor D. P. [redacted] apprendeva da terzi che il rogito del suo immobile era impedito dalla mancanza di alcuni permessi pubblici di cui C [redacted] aveva necessità per completare i lavori di costruzione del complesso edilizio, nonché da ritardi della banca nel finanziamento del mutuo fondiario acceso da C [redacted]"*).

Dal carteggio intercorso tra le parti e prodotto agli atti si desume che effettivamente la data per la stipula del rogito è stata ripetutamente procrastinata, senza che tuttavia da un lato fosse stabilito nel preliminare un termine essenziale, e dall'altro che sia possibile desumere il colpevole inadempimento delle parti convenute.

Pertanto, in mancanza di ulteriori prove, le domande attoree -sia principale che subordinata- devono essere rigettate.

Nulla sulle spese.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Reggio Emilia, in persona del giudice unico dott.ssa Luisa Poppi, uditi i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da G [redacted] G [redacted] D [redacted] P [redacted] nei confronti di C [redacted] C [redacted] s.r.l e C [redacted] s.r.l, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

-rigetta le domande.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *series* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Reggio Emilia, 27 marzo 2014

Il Giudice  
dott. Luisa Poppi



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
DEPOSITATO

27 MAR. 2014

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO

*Barbara Cigni*

Camera Civile Reggio Emilia