

Sentenza n. 569/2015 pubbl. il 09/04/2015

RG n. 776/2014

Repert. n. 1189/2015 del 13/04/2015

N. R.G. 776/2014



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA

SEZIONE SECONDA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 776/2014

tra

A [REDACTED] CO [REDACTED]  
D [REDACTED] F [REDACTED]

PARTE ATTRICE

e

S [REDACTED] MI [REDACTED] SAS [REDACTED]  
A [REDACTED] D Z [REDACTED]

PARTE CONVENUTA

Oggi 9 aprile 2015 ad ore 1220 innanzi al dott. Luca Ramponi, sono comparsi:

Per parte attrice l'av [REDACTED] sostituzione dell'av [REDACTED]  
Per parte convenuta l'av [REDACTED] sostituzione dell'av [REDACTED]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come segue:

- per parte attrice come da note conclusionali autorizzate.
- parte convenuta come da note conclusionali autorizzate e deposita nota spese.

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

Il Giudice

dott. Luca Ramponi

GIURE.IT





REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA  
SEZIONE SECONDA CIVILE

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 776/2014 promossa da:

A [REDACTED] C. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] il difensore avv. [REDACTED]  
I [REDACTED] [REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] elettivamente  
domiciliato in [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

PARTE ATTRICE

contro

S [REDACTED] I [REDACTED] AS DI [REDACTED] con il patrocinio  
dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED]  
presso il difensore avv. [REDACTED]  
A [REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] elettivamente domiciliato  
in [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

I signori C [REDACTED] A [REDACTED] e I [REDACTED] D [REDACTED] hanno convenuto in giudizio, con cumulo soggettivo di domande sia la S [REDACTED] sia i [REDACTED]

- nei confronti della S [REDACTED] a.s. hanno chiesto dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare di compravendita di un lotto di terreno edificabile sito in Reggio Emilia lo [REDACTED] vi [REDACTED] per decorso inutile del termine essenziale per la stipula a mezzo di rogito notarile del contratto definitivo 31-3-2012; chiedendo quindi restituirsi il doppio della caparra versata oltre al risarcimento dei danni ulteriori;
- nei confronti del G [REDACTED] Z [REDACTED] hanno addotto l'inadempimento all'obbligo di redazione di progetto come da disciplinare di incarico del 8.9.2011 e comunque in ragione del mancato avverarsi della

SECRET

condizione sospensiva per l'obbligo di pagamento del corrispettivo, subordinata all'effettivo utilizzo edificatorio del progetto.

\*\*\*

La domanda nei confronti di S. [redacted] M. [redacted] S.p.A.

Il contratto preliminare di compravendita stipulato tra i signori C. [redacted] e T. [redacted] e la società immobiliare era subordinato alla condizione di efficacia costituita dalla "approvazione da parte del Comune di Reggio del progetto urbanistico conforme alla planimetria allegata" essendo espressamente previsto che "nel caso di negata approvazione parte promettente la vendita si impegna fin d'ora alla restituzione integrale delle somme a qualsiasi titolo ricevute da parte promissaria senza aggravio di interessi o penali di sorta" (v. scrittura 8.9.2011 doc. 1 conv.);

Era comunque previsto un termine, fissato dalle parti letteralmente nella "data essenziale del 31.3.2012" per la stipula presso notaio di fiducia della promissaria acquirente del rogito del contratto definitivo.

La condizione sospensiva prevista dal contratto deve considerarsi fosse non meramente potestativa, sussistendo una componente causale costituita dalla fattispecie amministrativa della approvazione del progetto urbanistico preliminare.

Esisteva tuttavia una componente non casuale della condizione in questione, rappresentata dalla attività preliminare e necessaria per ottenere la approvazione del progetto: tale attività, dal contesto complessivo del contratto, deve ritenersi costituisca una obbligazione assunta dalla parte promittente alienante, per tre ordini di motivi: i) per ragioni di interpretazione logico-sistematica, in quanto la sola parte che, al momento della stipula del contratto in questione, fosse legittimata a proporre le relative istanze per i permessi di costruire era la parte promissaria acquirente da terzi dell'intero lotto da urbanizzarsi (che aveva promesso d'acquistare dalla famiglia [redacted], v. doc. 3 conv.) ossia la S. [redacted] I. [redacted]; ii) per ragioni di interpretazione letterale, in quanto espressamente era la parte promittente alienante nella scrittura in questione a collegare al mancato avveramento della condizione un proprio obbligo restitutorio delle somme corrisposte dalla promissaria acquirente; iii) per ragioni di interpretazione funzionale della clausola in relazione al complessivo contenuto contrattuale, in quanto i lavori di urbanizzazione, chiaramente collegati alla pratica amministrativa relativa al progetto urbanistico generale, erano stati, nella clausola di cui al capoverso precedente della scrittura, assunti come obbligo esecutivo in capo alla medesima promittente venditrice, essendone anzi previsti termini stringenti per il completamento.

Il termine indicato invece nella data del 31.3.2012 deve invece qualificarsi come essenziale.

In generale, il termine per l'adempimento può essere ritenuto essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 cod. civ., solo quando, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo. Tale volontà può desumersi: i) dalle espressioni letterali utilizzate (del tipo "entro e non oltre" e simili); ii) dalla natura e dell'oggetto del contratto; iii) da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data considerata.

Orbene, nel caso di specie ricorrono plurimi elementi che fanno ritenere l'essentialità del termine in questione:

- i) le espressioni letterali utilizzate sono inequivoche nel qualificare il termine come essenziale, visto che le parti hanno prescritto che il contratto definitivo avrebbe dovuto essere stipulato "entro e non oltre la data essenziale del 31.3.2012", addirittura utilizzando, sommandole tra loro, due espressioni letterali ordinariamente significanti la natura essenziale del termine, nella prassi corrente della contrattualistica;
- ii) la natura del contratto preliminare di compravendita immobiliare relativo a lotto di terreno su cui gli odierni attori, promissari acquirenti intendevano edificare un immobile per la propria casa



d'abitazione da conto della esigenza, in generale, di certezza in tempi adeguati per poter conseguire la disponibilità di tale edificio;

- iii) la esistenza nell'ambito del contratto di una serie di indicazioni evidenzianti il collegamento certo tra l'interesse dei promissari acquirenti all'affare e la tempistica di realizzazione dell'immobile, quali, oltre alla predetta clausola, la circostanza che fosse previsto un termine stringente per l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione decorrente dalla data del rogito; il che dimostra che, non solo gli acquirenti volevano tempi certi per la conclusione del definitivo, ma intendevano poter iniziare l'attività edificatoria il prima possibile;
- iv) il comportamento delle parti successivo alla stipulazione del contratto: i testi escussi hanno confermato come, passata l'estate del 2012 (e decorso quindi ormai da tempo inutilmente il termine fissato per la stipula del definitivo) i signori C. [redacted] e F. [redacted] «erano stanchi di aspettare... volevano recedere» e in un paio di incontri avvenuti il 25 ottobre 2012 e, successivamente, l'8 novembre 2012 si era appunto discusso con il legale rappresentante della S. [redacted] di come provvedere alla restituzione della caparra versata, ottenendo anzi dalla promittente alienante un impegno verbale alla restituzione delle somme (V. teste [redacted]); infatti, all'incontro dell'8 novembre, gli attori si erano «raffreddati» e volevano senz'altro recedere;

Infine deve escludersi che la previsione cumulativa della condizione sopra ricordata, oltre al termine per la stipulazione del rogito notarile, valga di per sé a escludere la natura essenziale del termine stesso: l'evento dedotto in condizione (approvazione progetto urbanistico) è del tutto indipendente (nella sua verifica o meno) dall'adempimento dell'obbligo che la promittente alienante si era assunta di stipulazione del definitivo entro un certo termine; ne consegue che è evidente come, se la condizione non fosse sopravvenuta prima della scadenza del termine essenziale, comunque sarebbe divenuto irrilevante, nella prospettiva delle parti, un suo avveramento successivo; se la condizione si fosse avverata anticipatamente rispetto al termine, il contratto preliminare avrebbe conseguito piena efficacia, in tutte le sue parti, compresa la obbligatorietà del termine essenziale pattuito per la stipula del contratto definitivo.

Dunque il termine per la stipula del definitivo doveva ritenersi essenziale nell'interesse della parte promissaria acquirente.

Né dalle prove orali e dalle comunicazioni inter partes può evincersi un comportamento concludente di rinuncia al termine essenziale: mai tale comportamento è stato tenuto dai signori C. [redacted] e F. [redacted] che, anzi, hanno manifestato la volontà di recedere dal contratto verbalmente dopo la scadenza del termine e che, nella missiva dell'avv. [redacted] per loro conto datata 2.4.2013 ribadivano la pretesa ad ottenere «come già comunicato più volte» il recesso dal contratto.

È evidente poi che sia stata per colpa della promittente alienante che il termine essenziale di stipula del rogito notarile non è stato rispettato: risulta infatti che la S. [redacted] abbia posticipato la stipula del contratto di acquisto dell'intero lotto fino al 30.6.13 (v. postilla al preliminare d'acquisto con i signori [redacted] oc. 9 conv.) per difficoltà del mercato immobiliare; d'altro canto la teste [redacted] confermato la impossibilità di procedere all'acquisto (e quindi alla vendita) dell'intero lotto per le quattro villette (compreso quella parte che avrebbe dovuto essere ceduta a [redacted] per ragioni di carenza di liquidità.

La risoluzione del contratto di diritto per inosservanza del termine essenziale (art. 1457 cod. civ.) non preclude alla parte adempiente, nel caso in cui sia stata contrattualmente prevista una caparra confirmatoria, l'esercizio della facoltà di recesso ai sensi dell'art. 1385 cod. civ. per ottenere, invece del risarcimento del danno, la ritenzione della caparra o la restituzione del suo doppio, poiché dette domande hanno una minore ampiezza rispetto a quella di risoluzione e possono essere proposte anche nel caso in cui si sia verificata di diritto la risoluzione stessa; in tal caso, però, si può considerare



legittimo il recesso solo quando l'inadempimento dell'altra parte non sia di scarsa importanza avuto riguardo all'interesse del recedente (Cfr. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 21838 del 25/10/2010).

Nel caso di specie, quindi, i signori C [redacted] e [redacted] hanno receduto dal contratto legittimamente essendo decorso inutilmente il termine essenziale stabilito nel loro interesse.

Poiché è documentata la pattuizione e consegna della somma di € 30000,00 da parte degli attori alla S [redacted] titolo di caparra confirmatoria, hanno quindi certamente diritto alla restituzione del doppio di tale somma, oltre interessi legali di mora dalla domanda al saldo.

Non provati sono i danni ulteriori rispetto all'importo del doppio della caparra forfettariamente fissato, visto che gli stessi sono stati allegati in modo assolutamente generico.

*La domanda nei confronti di Z [redacted]*

Il disciplinare di incarico stipulatò in data 8.11.09 tra gli attori e il convenuto subordinava il diritto di quest'ultimo al compenso alla condizione sospensiva dell'utilizzo del progetto per scopi edificatori da parte del Committente.

È evidente che tale clausola non configuri una condizione sospensiva meramente potestativa in quanto:

i) l'utilizzo del progetto per fini edificatori non costituiva, nell'economia del contratto, una variabile fattuale indifferente per i committenti che, volendo edificare una casa, abbisognavano sicuramente del progetto edilizio e urbanistico; ii) la utilizzabilità del progetto a fini edificatori, presupposto per il verificarsi del suo effettivo utilizzo, ossia dell'evento dedotto in condizione, costituiva comunque componente casuale della condizione essendo anzi rimessa, in parte, alla attività obbligatoria e dovuta, in base all'incarico, per il geometra (di redigere progetto idoneo alla approvazione del permesso edilizio) e, in parte, rimessa a eventi nella disponibilità di terzi (la discrezionalità amministrativa nell'approvazione del progetto e del correlativo titolo permissivo edificatorio).

Ne consegue che la condizione è pienamente valida ed efficace.

La impossibilità di sua verifica si è avverata in ragione di fatti estranei alle parti, ossia all'inadempimento della S [redacted] relativamente al contratto di compravendita preliminare del terreno su cui il progetto edificatorio avrebbe dovuto dispiegarsi.

Ne consegue che non avveratasi la condizione cui era subordinato l'obbligo di pagamento del corrispettivo, la sua corresponsione (provata come da indicazione "saldo in data 1.6.12 presente sulla scrittura contrattuale e apposta a penna e sottoscritta dalle parti) è indebita.

È giustificata quindi la domanda restitutoria esperita da parti attrici.

Le spese in entrambi i rapporti processuali seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, aumentate a favore di parti attrici in ragione della difesa nei confronti di più parti.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

1. Accerta il legittimo recesso dei signori C [redacted] A [redacted] e F [redacted] dal contratto preliminare di compravendita per cui è causa per inutile decorso del termine essenziale ivi fissato al 31-3-2012;
2. Dichiarata tenuta e condanna S [redacted] SAS [redacted] e C. a corrispondere a parti attrici la somma di € 60.000 (da dividersi in parti eguali tra i due attori) oltre interessi legali di mora su tale somma dal 29.1.2014 al saldo effettivo;
3. Accerta il mancato avveramento e l'impossibilità di avveramento della condizione sospensiva prevista dal disciplinare di incarico stipulato tra C [redacted] A [redacted] e F [redacted] con il [redacted] A [redacted] Z [redacted] in data 8.11.2009;
4. Dichiarata tenuto e condanna Z [redacted] A [redacted] restituire a C [redacted] A [redacted] e F [redacted] D [redacted] somma di € 10.000,00 oltre interessi legali di mora dal 29.1.2014 al saldo effettivo.



Sentenza n. 569/2015 pubbl. il 09/04/2015

RG n. 776/2014

Repert. n. 1189/2015 del 13/04/2015

5. Dichiara tenute e condanna parti convenute in solido fra loro a rifondere a parti attrici le spese di lite che si liquidano in € 687,00 per esborsi ed € 18.533,40 (compreso 15% spese generali) per compensi professionali oltre accessori di legge.

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

Reggio Emilia, 9 aprile 2015

Il Giudice  
dott. Luca Ramponi

GIURETT

