

Sentenza n. 728/2015 pubbl. il 06/05/2015  
RG n. 6251/2010  
Repert. n. 1562/2015 del 11/05/2015

N. R.G. 6251/2010



**TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA**  
SEZIONE PRIMA CIVILE  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 6251/2010

tra

[REDACTED]

PARTE ATTRICE

e

[REDACTED]

PARTE CONVENUTA

Oggi **6 maggio 2015** ad ore 11.30 innanzi al dott. Niccolo Stanzani Maserati, sono comparsi:

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

Per parte convenuta l'av [REDACTED]

I procuratori delle parti si riportano alle note conclusive in atti.

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

Il Giudice  
dott. Niccolo Stanzani Maserati

**GIURE.IT**





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

Il Giudice del Tribunale di Reggio Emilia, Prima Sezione Civile, dott. Niccolò Stanzani Maserati, in composizione monocratica, pronuncia la seguente:

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

nella causa civile di I Grado iscritta al N. r.g. 6251/2010 di cui in epigrafe.

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

Con atto di citazione notificato in data 18.09.2010, [redacted] residente in [redacted] conveniva in giudizio avanti all'intestato Tribunale la [redacted] con sede in Reggio Emilia, esponendo in fatto che:

- in data 08.10.2007 le parti sottoscrivevano un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'unità immobiliare da costruire sull'area sita in [redacted] identificata al C.T. del Comune di [redacted] foglio 15, map. 921;
- al momento della stipula l'odierna attrice, in qualità di promissaria acquirente, versava a controparte la somma di € 5.000,00= oltre IVA, a titolo di caparra confirmatoria e il successivo 31.01.2008 l'ulteriore somma di € 10.000.00= oltre IVA, sempre a titolo di caparra confirmatoria;
- il contratto prevedeva che la porzione immobiliare in oggetto dovesse essere ultimata entro il termine massimo del 30.04.2009 e consegnata entro i tre mesi successivi;
- entro il termine previsto per la consegna (30.07.2009), il promittente venditore doveva inoltre convocare la controparte per la visita dell'immobile e la consegna delle chiavi;
- trascorso più di un anno dalla decorrenza del termine convenuto, essa attrice comunicava alla [redacted] l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto con missiva a quest'ultima indirizzata in data 16.07.2010.

Tanto esposto, l'attrice chiedeva in via principale declaratoria di accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1457 c.c. e conseguente condanna della convenuta al pagamento della somma di € 30.000,00=, pari al doppio della caparra versata; in



subordine, previo accertamento del grave inadempimento del promittente venditore, pronunciare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c., con conseguente condanna della convenuta al pagamento della somma di € 30.000,00=, pari al doppio della caparra versata.

Tali conclusioni venivano poi modificate in sede di prima memoria ex art. 183, co. 6, c.p.c. e l'attrice chiedeva la risoluzione del contratto (di diritto ovvero, in subordine, per inadempimento) e la restituzione di quanto versato (€ 15.000,00=).

Si costituiva nel giudizio così instaurato la [REDACTED], eccependo in via preliminare il difetto di giurisdizione del giudice adito in favore della giurisdizione arbitrale prevista dalla clausola compromissoria di cui all'art. 13 del contratto; nel merito, previo accertamento dell'inadempimento della [REDACTED] all'obbligo di addvenire alla stipula del contratto definitivo e del legittimo recesso esercitato da essa convenuta, instando in via riconvenzionale per declaratoria di accertamento del proprio diritto a trattenere la caparra confirmatoria ricevuta.

La causa vedeva lo scambio di memorie autorizzate ex art. 183, co. 6, c.p.c. e l'assunzione delle prove orali ammesse; infine, all'udienza del 29.01.2015, la causa veniva definitivamente rinviata al 06.05.2015 per la discussione orale ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c..

\* \* \*

L'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata dalla convenuta in favore della giurisdizione arbitrale prevista dall'art. 13 del contratto 08.10.2007 è infondata e viene rigettata.

Premesso che per giurisprudenza pacifica la clausola arbitrale ha natura vessatoria (Cass. n. 4351/1993), la stessa deve ritenersi nulla qualora sia inserita all'interno di un contratto concluso tra un professionista ed un consumatore (circostanza quest'ultima non contestata nel presente giudizio) e non sia stata oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 34, d.lgs n. 206/2005.

Poiché la convenuta, su cui gravava l'onere di dimostrare che la clausola in questione è stata oggetto di trattativa individuale (cfr. Cass. n. 24262/2008), non ha fornito alcuna prova al riguardo, nemmeno a livello presuntivo, la clausola *de quo* deve ritenersi nulla, con conseguente rigetto dell'eccezione di difetto di giurisdizione.

\* \* \*

La domanda attorea di risoluzione di diritto del contratto 08.10.2007 per decorso del termine essenziale è infondata e viene dunque respinta.

Il contratto per cui è causa prevedeva che entro il termine massimo del 30.04.2009 la porzione immobiliare prenotata dall'attrice avrebbe dovuto essere "eseguita e completamente



ultimata" e che entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori (quindi entro il 30.07.2009) avrebbe dovuto essere consegnata al promissario acquirente.

Nessun termine veniva invece indicato per la stipula del contratto definitivo: le parti prevedevano soltanto che la [redacted] avrebbe provveduto alla scelta del notaio e alla convocazione della promissaria acquirente con comunicazione scritta spedita almeno 15 giorni prima della data fissata per la stipula medesima.

Sulla scorta della perentorietà delle espressioni utilizzate (*dovrà essere eseguita ...; dovrà essere consegnata ...*), parte attrice ha sostenuto l'essenzialità dei termini del 30.04.2009 per l'ultimazione dei lavori e del 30.07.2009 per la consegna dell'immobile, assumendo che la loro violazione da parte della [redacted] avrebbe comportato la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1457 c.c. ovvero, in subordine, per grave inadempimento.

Le emergenze istruttorie hanno dimostrato che il primo di tali termini è stato sostanzialmente rispettato da parte della convenuta, come risulta dalla comunicazione di ultimazione dei lavori indirizzata al Comune di [redacted] in data 25.05.2009 e protocollata al n. 8707 (doc. n. 4), da cui è dato inferire che i lavori di realizzazione dell'immobile per cui è causa sono terminati in data 18.05.2009.

Per altro verso, è altrettanto pacifico che l'appartamento oggetto del contratto non sia mai stato consegnato alla [redacted].

L'attrice ha sostenuto di avere a più riprese chiesto la consegna dell'immobile e la fissazione della data di stipula del definitivo, mentre la [redacted] ha replicato che sarebbe stata la promissaria acquirente, non avendo la disponibilità economica necessaria per addivenire al rogito, a chiedere una dilazione del termine per concludere l'affare.

A sostegno del proprio assunto, parte attrice richiama quanto dichiarato dal teste [redacted] all'udienza del 16.04.2012, il quale ha confermato che in due occasioni (23.09.2009 e 07.01.2010) la [redacted] si è recata presso lo studio del geom. [redacted] legale rappresentante della convenuta, per chiedere informazioni sulla consegna dell'alloggio e sollecitare la fissazione della data di stipula del definitivo.

La deposizione del teste [redacted], che non è stato in grado di ricordare le risposte del geom. [redacted] alle domande dell'attrice né di spiegare il motivo della sua presenza ad entrambi gli incontri (essendo egli del tutto estraneo alla vicenda), non pare assumere valore conclusivo ai presenti fini, se non nel senso di attestare che ancora nel gennaio 2010 l'attrice era interessata alla compravendita e che pertanto il termine del 30.07.2009 per la consegna dell'appartamento non poteva considerarsi essenziale ex art. 1457 c.c..

La valutazione sull'essenzialità del termine deve essere condotta, infatti, non solo avuto riguardo alle espressioni utilizzate dai contraenti ma anche e soprattutto all'oggetto e natura del contratto, da cui deve risultare in maniera inequivoca la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo, con la precisazione che *"tale volontà non può desumersi solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre" quando non risulti dall'oggetto del negozio o 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"* (Cass. n. 5797/2005; Cass. n. 3645/2007).

Nella specie, il contenuto e l'oggetto del contratto, in uno alla condotta tenuta dai contraenti dopo la scadenza del termine per la consegna, porta a ritenere la non essenzialità del termine del 30.07.2009 per la consegna dell'appartamento.

\* \* \*

È invece fondata e deve essere accolta la domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento della convenuta.

Anzitutto, non è in contestazione che l'attrice sia stata adempiente rispetto alle obbligazioni assunte in contratto, avendo correttamente corrisposto gli acconti concordati.

Decorso circa un anno dalla scadenza del termine, ancorché non essenziale, per la consegna dell'appartamento (che per l'attrice sarebbe stata la prima abitazione – circostanza non contestata), la [redacted] ha indirizzato a controparte la missiva 16.07.2010 con cui ha dichiarato di intendere risolto il contratto 08.10.2007 *"per inadempimento imputabile a carico della società venditrice [redacted]"*.

La difesa della convenuta ha affermato, in proposito, che alcun inadempimento sarebbe imputabile alla [redacted] che avrebbe atteso a convocare la [redacted] per la stipula del definitivo poiché l'attrice stessa non si sarebbe mai dichiarata disponibile in tal senso.

Tale circostanza, tuttavia, non ha trovato alcun riscontro a livello probatorio.

La deposizione del teste [redacted] indotto dalla [redacted] non può dirsi conclusiva a sostegno della tesi in oggetto, posto che tutte le circostanze riferite dal teste sono state da questi conosciute *de relato* e non già in maniera diretta.

Risulta invece *per tabulas* (doc. n. 5 di parte convenuta) che ancora a luglio 2010 l'immobile oggetto di causa era privo del necessario certificato di conformità edilizia e agibilità, rilasciato dal Comune di [redacted] solo il successivo 24.02.2011.

Considerato che l'appartamento in questione sarebbe stato "prima casa" per l'attrice (circostanza non contestata), l'inadempimento della convenuta agli obblighi di consegna (del



Sentenza n. 728/2015 pubbl. il 06/05/2015

RG n. 6251/2010

Repert. n. 1562/2015 del 11/05/2015

bene stesso e della documentazione accessoria ex art. 1477 c.c. tra cui, *in primis*, il certificato di agibilità) e di convocazione dell'acquirente entro un termine ragionevole per la stipula del contratto definitivo (in questo senso un anno non può ritenersi un termine ragionevole), deve ritenersi di non scarsa importanza nell'interesse dell'attrice e legittima quindi l'accoglimento della domanda ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c..

Ne consegue che deve essere dichiarata la risoluzione del contratto preliminare di vendita concluso *inter partes* in data 08.10.2007, con obbligo per la convenuta di restituire gli acconti ricevuti, pari ad € 15.000,00=, oltre interessi dalla domanda al saldo.

L'accoglimento della domanda attorea comporta, di conseguenza, il rigetto della domanda riconvenzionale di parte convenuta.

\* \* \*

Così pronunciato, le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Reggio Emilia,

Prima Sezione Civile,

definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] in contr. [REDACTED] ogni altra istanza disattesa o assorbita, così provvede:

- in accoglimento della domanda attorea, dichiara la risoluzione del contratto preliminare di vendita concluso *inter partes* in data 08.10.2007 per grave inadempimento di parte convenuta, e per l'effetto,
- condanna parte convenuta alla restituzione in favore dell'attrice della somma di € 15.000,00=, oltre interessi dalla domanda al saldo;
- condanna parte convenuta, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla rifusione in favore dell'attrice delle spese di lite, che liquida in complessivi € 5.558,00=, di cui € 4.500,00= per compenso ed € 558,00= per spese anticipate, oltre rimborso forfettario al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

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

Così deciso in Reggio Emilia, 6 maggio 2015

Il Giudice

dott. Niccolò Stanzani Maserati

