

Sentenza n. .

N. R.G.:

Repert. n.



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PERUGIA
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Stefania Monaldi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

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

ATTORE/I

contro

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni del 20 gennaio 2015.



Sentenza n.

Repert. n.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione ritualmente notificato l'attrice in epigrafe ha esposto che, reperita tramite l'agenzia immobiliare " " una porzione di fabbricato trifamiliare da destinare ad abitazione e manifestato il proprio interesse all'acquisto alla condizione che il locale al piano terra fosse abitabile e qualificabile, sotto il profilo amministrativo, quale veranda, aveva sottoscritto contratto preliminare con il quale si era impegnata ad acquistare l'immobile dalla società convenuta indicata in epigrafe, versando altresì la somma di euro . a titolo di caparra confirmatoria nonché l'ulteriore somma di euro all'agente immobiliare a titolo di provvigione.

Ha quindi dedotto come, nell'intercorso preliminare, fosse prevista l'espressa pattuizione del condizionamento dell'offerta " al rilascio di idonea documentazione del Comune di . dalla quale risulti che l'ambiente al piano terra sia classificato come veranda" e che la società promittente alienante si era contrattualmente impegnata al completamento dell'immobile in modo conforme alle pattuizioni intercorse entro la data del marzo 2012 (le quali prevedevano la realizzazione di una camera da letto al piano primo per la cui realizzazione la società convenuta aveva dichiarato l'avvenuto deposito del relativo progetto) ed ha esposto quindi di aver appreso, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale competente, che le pratiche edilizie per la modifica di destinazione d'uso della "serra solare" in veranda e per la realizzazione della camera da letto erano inevase per incompletezza della documentazione e che la "serra solare" non era assentibile, sotto il profilo urbanistico, quale superficie abitabile.

Ha chiesto pertanto che a fronte dell'inadempimento della società convenuta per le "gravissime ed ineliminabili" difformità dell'immobile promesso in vendita rispetto alle pattuizioni intercorse, venisse dichiarata la risoluzione del preliminare per effetto del recesso comunicato alla controparte in data novembre 2011, oltre alla condanna al pagamento della somma di euro , avendo la società



Sentenza n.

convenuta Restitutio solamente la somma ricevuta a titolo di caparra senza tuttavia provvedere al pagamento del doppio di quanto ricevuto.

Si è costituita la società convenuta, contestando la fondatezza della domanda; sotto un primo profilo ha difatti dedotto che il preliminare doveva considerarsi risolto ben prima della comunicazione del recesso da parte della promissaria acquirente non avendo la stessa provveduto a comunicare, entro il 15 novembre 2011, l'avvenuta concessione del mutuo necessario per l'acquisto, così realizzando – secondo la prospettazione difensiva – la clausola risolutiva espressa di cui al punto 7, comma 3° n. 3 del contratto; sotto altro profilo, ha dedotto che la mancata classificazione del locale a piano terra come veranda fosse circostanza nota alle parti al momento della conclusione del preliminare, sicché il diniego dell'Amministrazione comunale non costituiva inadempimento del promittente venditore operando invece quale condizione risolutiva negativa del contratto medesimo.

2. La vicenda contrattuale ben può essere ricostruita, anche con riferimento alla dedotta imputabilità al promittente alienante del diniego del richiesto provvedimento urbanistico, sulla base della documentazione tempestivamente depositata dalle parti, senza necessità di dare corso all'istruttoria orale prospettata: ai fini dell'interpretazione del contratto risulta infatti sufficiente la disamina del tenore del documento, stante l'univocità delle relative pattuizioni; con riferimento, invece, alla qualificazione del comportamento delle parti, i capitoli di prova orale articolati dalla società convenuta nella memoria in data non sono pertinenti, essendo incontestabile come, fino alla comunicazione del recesso (ed a quanto consta neppure successivamente), le varianti urbanistiche richieste nel preliminare non venissero portate a compimento.

In primo luogo, deve rilevarsi come non colga nel segno la deduzione difensiva della società convenuta che pretende di far discendere dalla mancata comunicazione della concessione del mutuo da parte dell'attrice la risoluzione di diritto dell'impegno preliminare: il chiaro contenuto della clausola contrattuale in questione (la quale riservava alla parte promissaria acquirente la facoltà di sciogliersi dal vincolo contrattuale senza perdere la caparra versata) delinea infatti una condizione "mista" di tipo



Sentenza n.

unilaterale, in quanto apposta nell'esclusivo interesse della parte promittente acquirente e la quale, all'evidenza, aveva interesse a non rimanere vincolata ad un contratto ove non avesse reperito la provvista necessaria per il pagamento del corrispettivo promesso).

La promittente acquirente nel cui interesse era apposta la condizione di cui al punto 7) del contratto poteva, quindi, liberamente avvalersene ovvero rinunziarvi, sia prima che dopo l'avveramento, o il mancato avveramento.

Non può quindi ritenersi che alla data del novembre 2011, il contratto si fosse risolto per effetto della mancata comunicazione dell'esito della domanda di finanziamento da parte dell'attrice giacché, al contrario, solo la comunicazione della volontà di volersi avvalere della clausola risolutiva in parola avrebbe risolto il contratto.

Orbene, ciò posto e ritenuto quindi di dover verificare la sussistenza di un inadempimento "grave" addebitabile alla società convenuta al momento del recesso dell'attrice, deve rilevarsi come non sussista un obbligo di diligenza in capo al futuro acquirente di appurare se l'immobile che promette di acquistare sia o meno in regola con la normativa urbanistica, atteso che, per l'estrema difficoltà dell'accertamento e trattandosi di "qualità essenziale" del bene compromesso in vendita, spetti invece al promittente alienante assicurare la possibilità (giuridica) del trasferimento del bene in conformità alle qualità essenziali promesse.

3. Tanto premesso, risulta riscontrata, nel caso in esame, la responsabilità del promittente alienante per non avere informato la controparte dell'assenza delle condizioni per lo sfruttamento del locale a piano terreno a fini abitativi.

Un eventuale rilascio del titolo abilitativo necessario per la promessa agibilità del locale al piano terra, anche ove intervenisse, come vorrebbero provare i capitoli di prova articolati da parte convenuta, a notevole distanza di tempo dal termine stabilito dalle parti per la stipula del contratto definitivo di vendita non farebbe, del resto, venire meno la gravità dell'inadempimento del promittente venditore, il quale abbia promesso di vendere l'immobile senza nulla dire in ordine alla sua *attuale* mancanza di conformità



Sentenza n. ' .

rispetto alle prescrizioni urbanistiche che avrebbero consentito la realizzazione della promessa modificata di destinazione d'uso.

In altri termini, il promittente venditore, come si desume dal tenore non equivoco delle condizioni di cui alla scrittura allegata al preliminare, si era impegnato a vendere un immobile in cui l'ambiente al piano terra fosse classificato (o meglio classificabile) come veranda, oltre che a realizzare tutte le modifiche previste dai precedenti 22 punti della scrittura allegata al contratto preliminare. Infatti, ove l'oggetto del contratto preliminare fosse stato un immobile per il quale occorreva espletare una pratica in sanatoria, ciò avrebbe dovuto risultare dal contratto stesso, con la esplicita accettazione del promittente acquirente, essendo evidente che un immobile munito di "serra solare", sebbene commerciabile, è pur sempre difforme rispetto ad un immobile dotato di locale fruibile a fini abitativi e si trova esposto al grave rischio del rigetto della richiesta di sanatoria da parte dell'autorità amministrativa. Eventualmente questa verificata in concreto, in quanto a fronte dell'impegno assunto ad alienare un immobile munito di documentazione amministrativa dimostrativa della agibilità a fini abitativi del locale a piano terra, vi era il provvedimento del Comune di (depositato da parte attrice come doc. n. 6) che classificava il locale realizzato al piano terra, in conformità al progetto approvato, quale "serra solare" e che denegava, sulla base dei documenti prodotti dal promittente alienante, la verificabilità urbanistica del richiesto intervento di modifica della "serra" in veranda. Non è rilevante, diversamente da quanto assume la difesa della società convenuta, che il provvedimento amministrativo fosse fondato sulla carenza di documentazione tecnica invece che su un esplicito diniego, atteso che la riscontrata carenza documentale non era colmata né la parte promittente alienante si era offerta di colmarla.

Deve escludersi, infine, che la mancata stipulazione fosse dipesa da un ripensamento dell'attrice perché la stessa, pur consapevole della differente qualificazione urbanistica della "veranda" e della "veranda solare" (si veda la *mail* depositata da parte convenuta in allegato alla terza memoria *ex art.* 183 co. VI c.p.c.), aveva espresso il proprio consenso sulla base della convinzione, mai smentita, dell'assentibilità dell'intervento urbanistico di modifica del locale a piano terra, laddove era la società



Sentenza n. ' _____

promittente alienante, vincolata ad una promessa di acquisto formulata a ^{Repert. n. _____} condizione della agibilità del _____ locale a piano terra, a dover garantire che l'immobile avesse le caratteristiche tecniche necessarie all'adempimento dell'obbligo promesso.

In altri termini, anche a considerare il contenuto della relazione tecnica a firma dell'arch. Pantini, resta chiaro che, nella volontà delle parti, il locale a piano terra, il quale alla data della relazione medesima ("ad oggi") non presentava destinazione d'uso a civile abitazione, dovesse essere utilizzato a fini abitativi (nella relazione a firma del predetto professionista si legge infatti che nel locale a piano terra doveva essere "ricavato il salotto/soggiorno"), onde non potrebbe certo desumersi dalla ostensione di detta relazione alla parte promissaria acquirente la consapevolezza in capo alla medesima di una promessa di acquisto formulata nonostante una (definitiva) non utilizzabilità a fini abitativi della "serra solare".

In conclusione, quindi, deve ritenersi che era legittimo il recesso dal contratto manifestato dalla promissaria acquirente a fronte delle riscontrate carenze urbanistiche dell'immobile, giacché l'impegno traslativo che la società promittente acquirente aveva assunto con il contratto (comprensivo della scrittura e del contestuale allegato) era precluso dalla mancata verificabilità delle condizioni tecniche necessarie per l'assenso amministrativo alla modifica di destinazione d'uso promessa. Di tale carenza, non importa se documentale ovvero anche sostanziale, deve essere chiamato a rispondere il promittente venditore che fin dal momento della stipula era consapevole delle carenze che avrebbero impedito il rispetto dell'obbligo assunto.

4. Deve essere quindi dichiarata la risoluzione del contratto preliminare per effetto del legittimo esercizio della facoltà di recesso da parte dell'attrice e, ai sensi dell'art. 1385 cod. civ., la convenuta deve essere quindi condannata al pagamento della somma di euro _____, pari alla caparra ricevuta, oltre agli interessi al tasso legale dal 28 novembre 2011 (data di ricevimento della raccomandata depositata da parte attrice come doc. 7 e da ritenersi atto di costituzione in mora). La rivalutazione monetaria non spetta trattandosi di debito di valuta e non essendo stato allegato il maggiore danno.



Sentenza n. 4

5. Le spese di lite sono regolate secondo la soccombenza, in base alla regola generale di cui all'art. 91 c.p.c. e sono liquidate in ragione dell'aliquota media del d.m. 55/2014, vigente al momento dell'esaurimento della presente fase processuale, applicando lo scaglione di valore corrispondente all'importo del credito.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- dichiara risolto il contratto preliminare intervenuto tra le parti in data 6 ottobre 2011 per effetto del legittimo esercizio della facoltà di recesso da parte dell'attrice;
- condanna la società convenuta al pagamento della somma di euro _____ oltre interessi al tasso legale dal 28 novembre 2011;
- condanna altresì la società convenuta alla refusione delle spese di lite liquidate in € 471,00 per spese vive ed in euro 5.500,00 per compenso professionale, oltre IVA e CPA ed al 15,00 per spese generali;

Perugia, 3 luglio 2015

Il Giudice
(*Stefania Monaldi*)



