





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SPOLETO

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **448/2014** promossa da:

), con il patrocinio dell'è
elettivamente domiciliata in Spoleto alla via Elladio n. 3

ATTORE

contro

CONVENUTO-CONTUMACE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con contratto preliminare del 6 marzo 2010, la società , obbliga "a vendere alla signora che si obbliga ad acquistare per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare al momento della stipula del contratto di compravendita, i seguenti immobili siti nel territorio del comune di Spoleto, località Madonna di Lugo e precisamente: appartamento sito al piano terra composto da soggiorno, cucina, camera, cameretta, due bagni, piccolo portico, giardino, contraddistinto con la lettera B, garage di metri quadri 27 circa al piano primo sottostrada individuato con la lettera B; appartamento sito al primo piano composto da: soggiorno, angolo cottura, camera, cameretta, bagno, ripostiglio, terrazzo; al piano secondo: camera, bagno, terrazzo; contraddistinto con la lettera D, garage di metri quadri 19 circa al piano primo sottostrada individuato con la lettera D".

Gli immobili oggetto del contratto, si aggiunge, sono in fase di edificazione "su un lotto di terreno di proprietà dell'impresa pervenuto con atto del 29 settembre 2009". Il prezzo della compravendita è indicato nella somma di Euro 440.000.

Nel contratto si afferma, altresì, che qualora la parte promissaria acquirente non fosse stata in grado, al momento del contratto definitivo, di acquistare l'immobile sito al piano terra, il contratto definitivo sarebbe stato stipulato solo con riferimento ad un unico immobile dei due compromessi in vendita, indicato nell'appartamento al piano superiore.

Con scrittura privata integrativa, la

hanno

pagina 2 di 6



parzialmente novato il contratto preliminare, sul piano sia soggettivo che oggettivo, sostituendo alla promessa di vendita di uno dei due appartamenti, la permuta tra
avente ad oggetto l'appartamento sito al piano terra già oggetto del primo contratto preliminare, di proprietà della
e l'immobile sito in Spoleto alla via Sant'Alò n. 4 e censito al foglio 164 particella 240 subalterno 8 del catasto fabbricati del Comune di Spoleto, di proprietà di

In sostanza, come quanto spiegato nell'atto di citazione, per effetto dei succitati atti negoziali, avrebbe acquistato un solo appartamento e la propria madre
avrebbe acquistato il secondo anche mediante permuta con l'appartamento di sua proprietà, il cui valore concordato Euro 170.000 veniva scorporato dal prezzo complessivo".

Si afferma, tuttavia, che alla data del 3 dicembre 2010, concordata per la stipula del contratto definitivo, si procedeva alla vendita di uno solo degli appartamenti, in favore di

Il preliminare di permuta, tuttavia, è rimasto, ad oggi privo di esecuzione, nonostante i numerosi solleciti da
olti alla controparte contrattuale.

Motivo del mancato perfezionamento del contratto definitivo è indicato dall'attrice nella iscrizione ipotecaria, gravante sull'immobile promesso in permuta dalla
che impedirebbe il trasferimento dell'immobile libero da iscrizioni, pesi e vincoli, secondo quanto espressamente previsto nel contratto preliminare.

cita, quindi, in giudizio la chiedendo che sia pronunciata nei confronti di questa sentenza di trasferimento dell'immobile oggetto del contratto. L'attrice avanza altresì domanda di risarcimento del danno, indicato nella misura di Euro 200.000.

Rileva il Tribunale che parte attrice ha fornito esaustive prove documentali del titolo negoziale azionato in giudizio, rappresentato dalla scrittura privata recante la data del 6 marzo 2010 e dal successivo accordo del 2 luglio dello stesso anno.

Con quest'ultimo negozio, in particolare, anno
realizzato una nuova azione soggettiva ed oggettiva del precedente contratto preliminare stipulato tra la
sito del quale la l. si è obbligata trasferire
l'immobile sito nel Comune di Spoleto, località Madonna di Lugo, al piano terra a
che, a sua volta, si è obbligata a trasferire in favore della la proprietà
dell'immobile sito in Spoleto, alla via di Sant'Alò.

L'obbligo di trasferimento assunto dalla è, tuttavia, rimasto inadempito secondo quanto risulta dalla documentazione versata in atti, ed in particolare, dall'atto pubblico del 3 dicembre 2010 (che esegue l'obbligazione di trasferimento immobiliare limitatamente all'unità immobiliare promessa in vendita ad
naiscola iniziale dalla missiva del 6 marzo 2010 a firma del rappresentante della in cui quest'ultimo informa parte attrice di un "oggettivo impedimento" alla stipula del contratto definitivo di permuta, dalla lettera del medesimo tenore inviata dal legale della n data 13 dicembre 2011 al procuratore di

Come è noto, in materia di inadempimento delle obbligazioni, secondo la regola generale ricavabile dal combinato disposto degli articoli 1218 e 2697 c.c., grava sull'attore, che lamenti l'inadempimento, dimostrare il titolo della obbligazione azionata, gravando, invece, sul debitore la prova dell'avvenuto adempimento o della verifica di un diverso fatto estintivo del vincolo obbligatorio.

Applicando le suddette direttive di giudizio al caso di specie, risulta che, da un lato, parte attrice a fornito ampia prova dell'esistenza di un valido titolo di obbligazione a trasferire la proprietà dell'immobile oggetto dei contratti preliminari del 6 marzo 2010 del 2 luglio 2010, sito nel Comune di Spoleto, località Madonna di Lugo, offrendo, al contempo, l'adempimento



della propria controprestazione, consistente nel trasferimento della proprietà dell'immobile sito in Spoleto, località Sant'alò 4.

Non avendo la parte convenuta, rimasta contumace nel presente giudizio, adempiuto all'onere probatorio sulla medesima incombente alla stregua dei succitati parametri normativi, devono ritenersi sussistenti, pertanto, tutti i presupposti per la richiesta pronuncia costitutiva, ai sensi dell'articolo 2932 c.c., degli effetti del contratto preliminare del 2 luglio 2010 stipulato dalla

a

L'esecuzione del contratto preliminare deve essere subordinata al pagamento del residuo conguaglio da parte di che la stessa afferma essere pari ad Euro 7263,00, nonché alla cancellazione della ipoteca sull'immobile di proprietà di

Il doppio effetto traslativo di cui alla presente sentenza deve essere, inoltre, subordinato alla liberazione del bene promesso all'attrice da ogni ipoteca, rispondendo ad un consolidato orientamento della Suprema Corte il principio secondo cui il giudice adito per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare domandata dal promissario acquirente, nello stabilire le modalità e i termini entro i quali l'attore deve adempiere l'obbligazione di pagare il residuo prezzo, può - per l'esigenza di salvaguardare l'equilibrio sinallagmatico dei contrapposti interessi - subordinare tale pagamento all'estinzione, da parte del prominente alienante, dell'ipoteca (Cassazione civile, sez. II, 09/02/2011, n. 3176 ;conforme a Cass.8143/04, 2091/99 e 1134/85).

Vero è che la parte attrice avrebbe avuto la facoltà, a fronte della avvenuta conoscenza di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli e ad essa non note sull'immobile promessole in permuta, di azionare il rimedio giudiziale di cui all'articolo 1482 c.c., specificamente previsto per il contratto di vendita ma pacificamente ritenuto applicabile anche all'ipotesi di contratto preliminare, chiedendo, quindi, a questo giudice di fissare alla parte convenuta un termine per la cancellazione dell'ipoteca, allo scadere del quale il contratto avrebbe dovuto ritenersi risolto con obbligo del risarcimento dei danni a carico del promittente.

La scelta manifestata da parte attrice nella domanda è stata, invece, rivolta a mantenere l'efficacia del contratto preliminare, chiedendone l'adempimento. In tal modo, per il proprio attuale interesse al trasferimento della proprietà dell'immobile promessole in permuta, anche se gravato da una ipoteca, secondo quanto risulta dalla ispezione ipotecaria in atti.

Nel contempo ha avanzato una pretesa risarcitoria per i danni asseritamente subiti in conseguenza dell'inesatto adempimento di danni che, nella voce principale, l'attrice quantifica in una somma corrispondente al valore dell'immobile promessole in permuta, come indicato nel contratto preliminare.

Si invoca, pertanto, una condanna al risarcimento del danno cagionato dalla parte convenuta, per inadempimento dell'obbligo di trasferimento del bene libero da pesi e ipoteche in favore di L'entità del danno da questa subito sarebbe da individuarsi, anzitutto, negli esborsi necessari alla cancellazione del vincolo presente sul bene, la cui quantificazione è indicata da alla somma di Euro 170.000.

Assume valenza assorbente, in proposito, sottolineare che essendo la emananda sentenza costitutiva degli effetti del contratto preliminare inadempito necessariamente subordinata alla cancellazione, da parte della dell'ipoteca gravante sull'immobile di propria età di quest'ultima, il danno lamentato da parte attrice e indicato nell'esborso necessario ad ottenere la liberazione dell'immobile, non è configurabile.

Appare pienamente condivisibile, sul punto, la statuizione di una Corte di merito secondo cui «in ordine alla domanda di risarcimento del danno avanzata nel medesimo giudizio intrapreso dal



promissario acquirente di un bene immobile ex art. 2932, c.c., nel caso in cui il trasferimento del cespite immobiliare non sia possibile alle condizioni garantite nel contratto preliminare, ossia il medesimo bene risulti gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, deve ritenersi che la possibilità di subordinare il pagamento del residuo prezzo alla cancellazione dell'ipoteca da parte del promissario venditore, sia idonea a salvaguardare l'equilibrio sinallagmatico dei contrapposti interessi, ed a commisurare equitativamente l'ammontare del danno che potrebbe derivare al promissario acquirente dalla mancata cancellazione del suddetto vincolo» (Tribunale Bari sez. III 30 giugno 2009 n. 2224).

La parte attrice chiede, inoltre, il risarcimento del danno per avere la stessa corrisposto l'imposta comunale sull'immobile promesso in permuta alla _____ relativamente ai periodi successivi alla data fissata per la stipulazione del contratto definitivo.

Considerato, tuttavia, che, successivamente alla stipula del contratto preliminare _____ è stata immessa nel possesso dell'immobile promesso in permuta ma ancora in proprietà di parte convenuta (la quale è rimasta, dunque, titolare dei relativi obblighi tributari), l'unico danno effettivamente riconducibile all'illecito contrattuale di parte convenuta, al netto della compensazione con il vantaggio a quest'ultima comunque derivato dall'inadempimento, sarebbe quello pari alla differenza eventualmente esistente dalle somme dovute a titolo d'imposta comunale per gli immobili oggetto del contratto, differenza che non è stata provata.

La domanda di risarcimento, pertanto, sul punto deve essere rigettata, non ostandovi l'assenza di difese sul punto del preteso danneggiato giacché l'eccezione di *compensatio lucri cum damno* è un'eccezione in senso lato, vale a dire non l'adduzione di un fatto estintivo, modificativo o impeditivo del diritto azionato, ma una mera difesa in ordine all'esatta entità globale del pregiudizio effettivamente patito dal danneggiato, ed è, come tale, rilevabile d'ufficio dal giudice, il quale, per determinarne l'esatta misura del danno risarcibile, può fare riferimento, per il principio dell'acquisizione della prova, a tutte le risultanze del giudizio (Cass. Sez. 6 - 3, Sentenza n. 20111 del 24/09/2014 - Rv. 632976).

_____ chiede inoltre il risarcimento dei danni derivanti dagli esborsi dalla medesima effettuati per la manutenzione straordinaria dell'immobile sito in Spoleto alla via Sant'Alò promesso in vendita alla _____ particolare, dai documenti tempestivamente prodotti entro il secondo termine di cui all'articolo 186 comma sesto c.p.c., risultano corrisposte dall'attrice, in esecuzione del "contratto per l'appalto dei lavori di straordinaria manutenzione della copertura del fabbricato condominiale sito in via Santo alò, Comune di Spoleto" (Doc. 11) somme per un importo complessivo indicato dalla stessa parte attrice in Euro 2864,33.

Sulla base dei documenti prodotti, dette spese devono ritenersi relative ad opere di manutenzione straordinarie oltre che necessarie, giacché attinenti alla copertura dell'immobile. Le stesse non sarebbero state sostenute qualora la _____ avesse tempestivamente adempiuto all'obbligo di acquisto del bene entro il termine pattuito.

La somma corrispondente, pari ad Euro 2864,33, dovrà, pertanto, dovrà essere a carico della _____. Trattandosi di credito liquido ed esigibile lo stesso sarà posto in compensazione con quello, di natura omogenea, della _____ pagamento della somma di euro 7263,00 che, secondo quanto dedotto da parte attrice, è da questa dovuta a parte convenuta in esecuzione del contratto preliminare.

Alla luce di tutto quanto su rilevato, deve disporsi il trasferimento in favore di _____ dell'immobile costruito in base a concessione edilizia n. 27175 del 8/10/2009 su terreno della Saba srl e censito al NCEU del Comune di Spoleto foglio 125 part. 1380 sub 2, sub 5, part. 1383 e 1385, oltre a diritti di comproprietà pari ad 1/5 dell'area urbana (strada comune) distinta rispettivamente al CT del Comune di Spoleto al foglio 125 part. 1338 e 1326, oltre alle quote dei beni comuni non censibili censiti al foglio 125 part. 1380 sub 9, sub 10, sub 11 e 1384, nonché il trasferimento, in favore di Saba



S.r.l. del diritto di proprietà sull'immobile sito in Spoleto alla via Sant'Alò n. 4, censito nel NCEU del Comune di Spoleto al foglio 164, particella 240, subalterno 8, categoria A03, rendita 387,34.

Entrambi i trasferimenti devono essere condizionati alla cancellazione, da parte di _____, di ogni iscrizione ipotecaria gravante sull'immobile di sua proprietà, nonché al pagamento, da parte di _____, della somma di Euro 4938,67, pari all'importo da questa ancora dovuto in esecuzione del contratto preliminare, previa compensazione parziale con il credito di euro 2864,33 vantato da essa attrice nei confronti _____.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate, quanto ai compensi, sulla base dei parametri di cui al D.M. 55 del 2014 tenuto conto, in particolare, del valore della causa, del numero e della complessità delle questioni giuridiche trattate, del pregio dell'opera prestata. Sulla base di detti criteri, i compensi sono liquidati in complessivi Euro 5000 (di cui Euro 1500 per la fase di studio, Euro 1500 per la fase introduttiva, Euro 1000 per la fase istruttoria, Euro 1000 per la fase decisoria), oltre rimborso spese forfetarie, Iva e cpa come per legge.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al numero 448 del ruolo generale degli affari civili contenziosi dell'anno 2014, vertente tra _____ e _____, e diversa domanda, istanza, eccezione disattesa e/o assorbita, così dispone:

- 1) **trasferisce** in favore di _____ il diritto di piena proprietà sull'immobile costruito in base a concessione edilizia n. 27175 del 8/10/2009 su terreno della _____ censito al NCEU del Comune di Spoleto foglio 125 part. 1380 sub 2, sub 5, part. 1383 e 1385, oltre a diritti di comproprietà pari ad 1/5 dell'area urbana (strada comune) distinta rispettivamente al CT del Comune di Spoleto al foglio 125 part. 1338 e 1326, oltre alle quote dei beni comuni non censibili censiti al foglio 125 part. 1380 sub 9, sub 10, sub 11 e 1384;
- 2) **trasferisce** in favore di _____ il diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Spoleto alla via Sant'Alò n. 4, censito nel NCEU del Comune di Spoleto al foglio 164, particella 240, subalterno 8, categoria A03, rendita 387,34;
- 3) **subordina** i trasferimenti di cui ai punti 1) e 2) alla cancellazione, da parte di _____ di ogni iscrizione ipotecaria gravante sull'immobile di cui al punto 1), nonché al pagamento, da parte di _____ della somma di Euro 4938,67 in favore di _____;
- 4) **ordina** al competente Conservatore dei registri immobiliari di provvedere alla trascrizione della presente sentenza;
- 5) **condanna** _____ alla rifusione in favore di _____ delle spese del presente giudizio, che si liquidano in Euro 1083,50 per esborsi ed Euro 5000,00 per compensi, oltre rimborso spese forfetarie nella misura del 15%, Iva e cpa come per legge.

Spoleto, 19 marzo 2016.

Il Giudice
dott. Francesco Salerno

