

Intestazione - Svolgimento - PQM

Motivi della decisione

Preliminarmente va dato atto della mancata allegazione in atti del fascicolo di parte convenuta, nonostante rituale ritiro, come da dichiarazione firmata in calce al verbale dell'udienza di precisazione delle conclusioni, nonostante il rituale deposito di entrambi gli scritti difensivi finali, che escludono l'accidentalità del mancato rinvenimento di esso.

La domanda è parzialmente fondata e va accolta per quanto di ragione.

1. La risoluzione del contratto.

Non è contestato che con la stipula del preliminare de quo, uniformandosi alla terminologia adottata dalle parti, la società promittente venditrice si era impegnata a trasferire al Ca., che si obbligava a corrisponderne il prezzo, il diritto di multiproprietà relativo alla settimana n. 12 (dal 24/3 al 31/3/2001: cfr. scheda dati sub "oggetto della proposta") sull'unità abitativa n. 1 posta in un complesso residenziale di Assisi, di proprietà Pr.

In virtù dell'art. 4 del contratto, ancorché la proprietà del bene dovesse essere trasferita con atto notarile, da stipularsi entro sei mesi dal pagamento del prezzo (art. 5), al cliente veniva concesso il diritto di godimento sulla suddetta unità a partire dal 24/3/2001, giorno di inizio della settimana prescelta.

L'art. 5 del preliminare riservava inoltre alla società promittente venditrice il compito di comunicare al cliente, entro il termine semestrale suindicato, le possibili date dei rogiti, precisando tuttavia che, qualora, per qualsiasi ragione, il cliente non dovesse ricevere detta comunicazione, sarà suo onere assumere a tal fine informazioni presso la Società. Nel caso di specie la Pr. S.r.l. non era riuscita a rispettare il proprio termine, circostanza pacifica, ed il Ca., che, avendo interamente pagato il prezzo della compravendita alla data del 25.01.2001, in data 18/10/2001 (cfr. doc. 7 di parte attrice), tramite lettera raccomandata inviata dal proprio legale a distanza di quasi tre mesi dalla scadenza del termine previsto per il rogito (25.07.2001), preso atto che il termine per la stipula del rogito era spirato, reclamava la risoluzione del preliminare per inadempimento della società convenuta e chiedeva la restituzione

degli importi versati. Tutti questi fatti e circostanze sono pacifici tra le parti.

Secondo la convenuta l'attore non si era affatto preoccupato di sollecitare la Pr. S.r.l., perché rendesse nota la sua preliminare ed indispensabile disponibilità alla stipula, contrariamente a quanto dichiarato in atto di citazione, sostenendo che la prima comunicazione inerente il rogito di compravendita le era pervenuta solo con la raccomandata 18/10/2001. Conseguiva a

ciò l'impossibilità di considerare integrato l'estremo della gravità del proprio

inadempimento, posto che nessun termine essenziale era previsto in contratto ed in base a quest'ultimo l'appartamento era disponibile e poteva essere occupato a

richiesta anche prima del rogito.

La prova orale e segnatamente i testi Ca.Gi. e Ta.Ma., hanno evidenziato che più

volte e telefonicamente, l'attore aveva sollecitato la società convenuta ad indicare date e nome del notaio per poter stipulare il contratto definitivo.

Essi, quindi, consentono di ritenere provato l'assunto attoreo, posto anche che la teste della controparte, Er.En., ha soltanto escluso lettere scritte di messa

in mora precedenti rispetto a quella del 18.10.2001, ma non comunicazioni e richieste verbali.

Deve, quindi, ritenersi provato che parte attorea si è sostanzialmente attivata secondo quanto sancito dall'art. 5, 3 co., della proposta di acquisto 28.11.2000, la cui censura di vessatorietà, invocata dalla medesima, non può configurarsi, atteso che, all'epoca della stipula, l'art. 33 del Cod. Consumo, unica norma invocata, non esisteva. Resta così assorbita la replica della convenuta circa la validità della clausola censurata, perché separatamente approvata e sottoscritta dal promittente acquirente ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Posto che l'allegazione della società è rimasta smentita, in ogni caso e pur a tutto concedere alla tesi di quest'ultima, quand'anche l'attore non si fosse minimamente attivato, è evidente che appare contrario ai principi di buona fede invocare l'inadempimento di una obbligazione meramente accessoria e secondaria, peraltro d'entità ponderale assolutamente recessiva rispetto a quella primaria della controparte, quando si è inadempienti alla propria obbligazione principale. E', infatti, evidente che la società convenuta è venuta meno per quasi nove mesi alla propria unica ed invero molto semplice nell'adempimento, obbligazione contrattuale, per ragioni che è del tutto evidente indicare come sostanziale incapacità, o peggio, indolenza, organizzativa, come la stessa callidamente ammette, quando spiega la genesi e la ratio della clausola in questione.

La promettente venditrice in ogni caso avrebbe dovuto attenersi, sia nella fase preliminare che di esecuzione del contratto, ai doveri di correttezza e buona fede sanciti dagli artt. 1175 e 1375 c.c. La buona fede "costituisce un autonomo

dovere giuridico, espressione di un generale principio di solidarietà sociale, che, nell'ambito contrattuale, implica un obbligo di reciproca lealtà di condotta che deve presiedere sia all'esecuzione del contratto che alla sua formazione ed interpretazione, accompagnandolo, in definitiva, in ogni sua fase"

(Cassazione civile, sez. III, 05/03/2009, n. 5348; in senso analogo: Cassazione civile, sez. III, 15/02/2007, n. 3462; Cassazione civile, sez. III, 24/04/2008, n. 10669). Nel caso di specie nessuna diligente correttezza o lealtà di condotta, può essere ravvisata in capo alla convenuta, che ha omesso ogni comunicazione circa le date e l'individuazione del notaio rogante, provvedendovi

solo successivamente a fronte dell'intervento di un legale e solo dopo che la controparte aveva invocato la risoluzione del contratto. La promettente venditrice, nonostante il puntuale e totale adempimento del promissario acquirente, noncurante del termine semestrale stabilito per il perfezionamento del contratto, ha tout court omesso di inviare le comunicazioni necessarie per definire la stipula del rogito, nonché di individuare il notaio rogante, così violando gli obblighi contrattualmente assunti, nonché i principi generali di diritto che regolano il momento esecutivo del contratto. Tale inadempimento è tanto grave da assurgere a causa di legittima risoluzione del contratto, tenuto conto del fatto che coinvolge l'unica prestazione a carico

della stessa e l'interesse del promittente acquirente all'acquisto definitivo in

ossequio al principio di certezza delle situazioni giuridiche, costituente uno dei cardini del sistema. L'inadempimento è, poi, tanto più grave se si tiene conto dell'estrema semplicità dell'obbligazione a carico della convenuta.

Da ciò, segue la "non scarsa importanza" dell'inadempimento della convenuta, evidente alla luce del fatto che, nonostante l'integrale pagamento del prezzo, la proprietà dell'immobile non è mai stata trasferita e l'attore ha così visto pregiudicate tutte le prerogative legate al titolo di proprietario. Peraltro, è pacifico che la gravità dell'inadempimento non va commisurata solo all'entità del danno, ma anche alla rilevanza della violazione del contratto con

riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura e alla finalità

del rapporto, nonché al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione (Cass. sez. II, 7.9.2000, n. 11784). Va inoltre ricordato

che "in tema di risoluzione contrattuale per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, ovvero quando dal complesso della motivazione emerge che il giudice lo ha considerato tale da incidere in modo rilevante sull'equilibrio negoziale" (Cassazione civile, sez. III, n. 19652/2004; in senso analogo: Cassazione civile, sez. III, 18/11/2005, n. 24460; 23/01/2006, n. 1227).

La condotta posta in essere dalla Pr. S.r.l. va, quindi, senz'altro qualificata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1453 c.c. e 1455 c.c. come gravemente inadempiente e tale da legittimare la richiesta di risoluzione.

Del resto nessun rilievo può essere attribuito al tentativo di adempimento effettuato dalla Pr. S.r.l., ben oltre il termine previsto, a seguito

dell'intervento della lettera di risoluzione. Nei contratti a prestazioni corrispettive, infatti, successivamente alla scadenza del termine fissato per l'adempimento di una delle parti, l'altra, pur non avendo ancora proposto la domanda di risoluzione, può legittimamente rifiutare l'offerta di adempimento tardivo e resistere od agire in giudizio per la caducazione del vincolo contrattuale quando, tenuto conto della condizione imprescindibile della non scarsa importanza dell'inadempimento, sia venuto meno il suo interesse all'esecuzione del contratto. Si tratta di un principio più volte affermato dalla Suprema Corte, la quale ha sancito che "in caso di inadempimento di una delle parti di un contratto a prestazioni sinallagmatiche per essere inutilmente

decorso il previsto termine non essenziale, l'altra parte, che non abbia ancora proposto domanda giudiziale di risoluzione del contratto, può non di meno rifiutare legittimamente l'adempimento tardivo quando - tenuto conto della non scarsa importanza dell'inadempimento in relazione alle posizioni delle parti, suscettibile di verifica ad opera del giudice - sia venuto meno l'interesse della parte non inadempiente a che il contratto abbia esecuzione e pertanto può,

anche dopo l'offerta di adempimento tardivo, agire in giudizio per la risoluzione del vincolo contrattuale" (Cassazione S.U. 9 luglio 1997 n. 6224). Infatti, "l'inosservanza di un termine non essenziale previsto dalle parti per la esecuzione di un'obbligazione contrattuale, pur impedendo la configurabilità della risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1457 c.c., non esclude la risolubilità del contratto, a norma dell'art. 1453 c.c., se si traduce in un inadempimento di non scarsa importanza e cioè se il ritardo, imputabile al debitore anche sotto il profilo dell'elemento soggettivo, superi ogni ragionevole limite di tolleranza" (Cassazione civile, sez. I, 02/05/2006, n. 10127).

Ciò è concretamente accaduto nel caso di specie, tenuto conto dell'assetto degli interessi stabiliti in contratto.

Va pertanto pronunciata la risoluzione richiesta da parte attorea.

2. L'inadempimento: le conseguenze.

Il credito della parte attorea.

Alla risoluzione per inadempimento della convenuta consegue il diritto dell'attore alla restituzione del prezzo e il risarcimento del danno, comprensivo anche del pregiudizio costituito dal deprezzamento della somma pagata, con la conseguenza che tale somma, pur essendo oggetto di una obbligazione pecuniaria, avendo per oggetto il prezzo corrisposto alla parte adempiente, deve essere restituita con la rivalutazione monetaria, perché solo in tal modo quest'ultima parte è reintegrata nella posizione in cui era al momento della conclusione del contratto (Cassazione 13 maggio 2004, n. 9091 e conformemente Cass. 1990 n. 8834; 1993 n. 2456; 1996 n. 639).

Poiché il pagamento del prezzo, come non contestato, si è compiuto tramite due versamenti distinti, gli interessi e la rivalutazione delle somme verranno calcolati a decorrere dalle relative date, quindi, dal giorno 19.12.00, in riferimento a Euro 6.197,48 (già Lire 12.000.000) corrisposti a titolo di caparra confirmatoria con assegno n. (...), spiccato dal conto n. (...), tratto sulla Ba.Po. e dal giorno 25.01.01, in riferimento all'importo di Euro 6.122,60 (già Lire 11.855.000), corrisposta a mezzo assegno n. (...), spiccato dal medesimo conto.

Null'altro va riconosciuto del difetto di una specifica allegazione e, soprattutto, di una rigorosa prova di ulteriore danno.

3. La domanda riconvenzionale.

Da quanto sopra emerge la conseguente infondatezza delle esperite riconvenzionali ex art. 2932 c.c., così come di quella rivolta ad ottenere il risarcimento di un presunto danno e la condanna ex art. 96 c.p.c., che invero sarebbe di difficile configurabilità anche in ipotesi di rigetto della domanda principale.

4. Le spese di lite

Atteso l'esito complessivo della lite le spese processuali vanno interamente addossate in base alla soccombenza, che, così come nel complesso emersa in corso

di causa, non può che far interamente capo alla convenuta.

La presente sentenza è ex lege esecutiva nonostante gravame.

Il Tribunale di Bologna, seconda sezione civile. Salva ArchiviaStampaAnnotaTorna ai risultatiNuova ricerca Risultato precedente - Risultato successivo

Copyright 2008 wolters kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati

Trib.Bo

UTET Giuridica® è un marchio registrato e concesso in licenza da UTET S.p.A. a
Wolters Kluwer Italia S.r.l.