

N. R.G. 75489/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
- X SEZIONE CIVILE -

in composizione monocratica,

Il Giudice unico dott. Antonio Perinelli

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa in epigrafe iscritta, riservata in decisione all'udienza del 13.04.2017 ,

avente ad oggetto : Compravendita immobiliare.

TRA

██████████ I, nato a ROMA, il ██████████, c.f. ██████████ e ██████████
██████████ nata a ROMA, il ██████████, c.f. ██████████, entrambi residenti in
Roma, ██████████ rappresentati e difesi unitamente e disgiuntamente dagli
Avvocati FALESSI MASSIMILIANO, c.f. FLSMSM73A14E038A e LA GIOIA CESARE, c.f.
LGACSR74L13H501R, giusta procura in calce all'atto di citazione ed elettivamente domiciliati
presso lo studio del primo sito alla Via Soana n. 1,

- Attori -



e

██████████, nato a ██████████, c.f. ██████████, residente in ██████████ e ██████████, nata il ██████████), c.f. ██████████ residente in ██████████, entrambi rappresentati e difesi dagli Avvocati SCHINA PIERFILIPPO, c.f. SCH PFL 56S22 H501Y e FRANCESCO TAMILIA, c.f. TML FNC 73S10 H501H, ed elettivamente domiciliati presso il loro studio sito in VIA FALERIA 20 00100 ROMA giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

- Convenuti -

CONCLUSIONI

Il Procuratore di parte attrice rassegnava le seguenti conclusioni : “Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, rigettata ogni contraria istanza ed eccezione, In via principale: A) Accertare e dichiarare il recesso del contratto per grave inadempimento dei signori ██████████ e ██████████ e per l'effetto condannare questi ultimi, ai sensi e per l'effetto del secondo comma dell'art. 1385 c.c. a pagare, in solido tra loro, in favore dei signori ██████████ e ██████████, la somma di Euro 80.000,00 quale equivalente del doppio della caparra confirmatoria consegnata al momento della stipulazione del contratto preliminare. B) Accertare e dichiarare l'inammissibilità e infondatezza della domanda riconvenzionale formulata da parte convenuta nel presente giudizio e per l'effetto condannare i convenuti, sempre in solido tra loro, anche alle spese di lite per la suddetta domanda autonoma nonché al risarcimento del danno anche ai sensi e per l'effetto dell'art. 96 c.p.c. In subordine ed in via graduata C) Accertare e dichiarare, anche in limen litis, ai sensi dell'art. 2041 c.c. l'arricchimento dei signori ██████████ e ██████████ a danno degli odierni attori senza una giusta causa e per l'effetto condannare, in solido tra loro, a pagare in favore dei signori ██████████ e ██████████ della somma di Euro 40.000,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla data della consegna (31.03.2014), indebitamente trattenuta senza alcuna causa in danno di



quest'ultimi. D) Accertare e dichiarare la nullità del contratto di promessa di vendita dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Roma nel foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – sub 1 e 2 (villino) sub 3 (posto auto) di proprietà del signor [REDACTED], sottoscritto in data 31.03.2014 e per l'effetto condannare i signori [REDACTED] e [REDACTED] in solido tra loro, a restituire la somma di Euro 40.000,00 trattenuta indebitamente in forza di un contratto nullo e quindi privo di effetti. E) Accertare e dichiarare la annullamento del contratto di promessa di vendita dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Roma nel foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – sub 1 e 2 (villino) sub 3 (posto auto) di proprietà del signor [REDACTED], sottoscritto in data 31.03.2014 e per l'effetto condannare i signori [REDACTED] e [REDACTED], in solido tra loro, a restituire la somma di Euro 40.000,00 trattenuta indebitamente per effetto di un contratto privo di effetti; F) Porre le spese di CTU anticipate dai signori [REDACTED] e [REDACTED] a carico dei signori [REDACTED] e [REDACTED] e per l'effetto disporre la restituzione di tutte le spese anticipate dagli attori; In ogni caso: G) Con vittoria di spese, compensi professionali del presente giudizio, da maggiorarsi del rimborso delle spese generali (15%) e degli oneri di legge”.

Il Procuratore di parte convenuta rassegnava le seguenti conclusioni : "Voglia l'Il.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così statuire: preliminarmente, in accoglimento della sollevata eccezione, dichiarare il difetto di legittimazione passiva della convenuta signora [REDACTED], perchè del tutto estranea al rapporto sostanziale e quindi processuale in quanto risultante mera procuratrice speciale del figlio [REDACTED]; con ogni conseguente condanna degli attori alle spese di lite, oltre spese generali ed accessori di legge: in via principale, rinnovando l'opposizione all'estensione della domanda attorea, disattendere le conclusioni della svolta Ctu (ove occorra anche previa sua integrazione a chiarimento) e conseguentemente rigettare tutte le domande avanzate in via principale ed in via subordinata dagli attori perchè infondate in fatto ed in diritto oltre che inammissibili per tutti i motivi esposti; in via RICONVENZIONALE, dichiarare il recesso ex art. 1385 comma 2 c.c. del convenuto per grave inadempimento contrattuale da imputare esclusivamente in capo ai promissari acquirenti [REDACTED] e per l'effetto riconoscere il diritto



del signor [REDACTED] a trattenere la somma di euro 40.000,00 versata a titolo di caparra confirmatoria. Il tutto con vittoria di spese, compensi professionali e spese generali (15%) del presente giudizio, oltre oneri fiscali e previdenziali dovuti come per legge”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Esponenza il Difensore degli attori :

- di aver sottoscritto personalmente con la signora [REDACTED] un contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile sito in Roma alla via [REDACTED] di proprietà del figlio, signor [REDACTED] corrispondendo contestualmente l'importo di € 40.000,00, a titolo di caparra confirmatoria, mediante consegna di un assegno;
- che venivano informati dal perito incaricato dall'istituto di credito che avrebbe dovuto erogare il mutuo per il pagamento del prezzo finale dell'immobile che il suddetto immobile presentava una serie di gravi irregolarità/difformità urbanistiche configuranti veri e propri abusi;
- di aver pertanto esercitato il diritto di recesso.

Tanto premesso chiedevano che fosse accertato la legittimità del proprio recesso dal contratto per grave inadempimento dei signori [REDACTED] e per l'effetto condannare questi ultimi, ai sensi e per l'effetto del secondo comma dell'art. 1385 c.c. a pagare, in solido tra loro, in loro favore, la somma di Euro 80.000,00 quale equivalente del doppio della caparra confirmatoria consegnata al momento della stipulazione del contratto preliminare.

Si costituivano in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] contestando ed impugnando tutto quanto ex adverso dedotto e sostenuto perché infondato in fatto ed in diritto.

Svolgevano domanda riconvenzionale diretta a far dichiarare legittimo e motivato il recesso della parte promittente venditrice dal contratto preliminare ex art. 1385 comma 2 c.c. per fatto e colpa esclusivamente imputabile alla condotta inadempiente degli attori.

Veniva nominato un Consulente.



All'udienza del 13.04.2017 le parti precisavano le proprie conclusioni riportandosi a quelle rassegnate in atti e la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione dei termini ex articolo 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Gli attori agivano in giudizio chiedendo che fosse dichiarata la risoluzione del contratto preliminare stipulato in data 31.03.2014 per grave inadempimento dei venditori [REDACTED] e [REDACTED] con conseguente condanna di questi ultimi al pagamento del doppio delle somme versate a titolo di caparra ed al risarcimento dei danni.

2. Si costituivano in giudizio i convenuti deducendo l'infondatezza delle domande avversarie di cui chiedevano il rigetto.

Spiegavano domanda riconvenzionale al fine di accertare la legittimità del proprio recesso dal contratto preliminare con conseguente diritto di ritenere la caparra.

3. Quando i contraenti richiedano reciprocamente la risoluzione del contratto, ciascuno attribuendo all'altro la condotta inadempiente, il giudice deve comunque dichiarare la risoluzione del contratto, atteso che le due contrapposte manifestazioni di volontà, pur estranee ad un mutuo consenso negoziale risolutorio, in considerazione delle premesse contrastanti, sono tuttavia dirette all'identico scopo dello scioglimento del rapporto negoziale.

4. Occorrerà quindi procedere alla comparazione in merito al comportamento complessivo delle parti, al fine di stabilire quale di esse, in relazione ai rispettivi interessi ed all'oggettiva entità degli inadempimenti (tenuto conto non solo dell'elemento cronologico, ma anche e soprattutto degli apporti di causalità e proporzionalità esistenti tra le prestazioni inadempite e della incidenza di queste sulla funzione economico-sociale del contratto), si sia resa responsabile delle violazioni



maggiormente rilevanti e causa del comportamento della controparte e della conseguente alterazione del sinallagma contrattuale.

5. Gli attori lamentano la presenza di irregolarità urbanistiche dell'immobile consistenti in "modificazioni evidenti" dello stesso ed, in particolare, veniva evidenziata la presenza di "una scala che dal giardino pavimentato conduce al seminterrato con annesso spazio pavimentato".

Il Consulente poteva accertare che : "L'unità immobiliare per cui è causa, distinta con l'interno n. 4, costituisce una porzione di un villino bifamiliare sito in Roma, località ██████████, Via ██████████ ██████████ ed è composta da due piani fuori terra ed uno seminterrato".

Il Consulente poteva quindi accertare che : "sia i locali siti al piano terra rialzato (soggiorno, corridoio-disimpegno, cucina, bagno), sia quelli al piano seminterrato (due camere, corridoio-disimpegno, bagno e ripostiglio) e sia quelli al piano primo sottotetto (due camere, disimpegno e bagno), presentano tutti le medesime caratteristiche di finitura ed impiantistiche tali da rendere tutti e tre i piani costituenti l'appartamento oggettivamente suscettibili di uso abitativo con caratteristiche che li rendono idonei alla permanenza continuativa di persone".

Per quanto concerne il piano seminterrato si legge nella Consulenza che esso "catastalmente risulta perimetralmente contornato sui lati esterni da una intercapedine e composto da "due locali cantina", "un disimpegno" e "un locale caldaia" si è accertato che attualmente di fatto risulta essere stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso trasformando tali spazi in due camere, un corridoio-disimpegno ed un bagno tutti aventi caratteristiche di finitura ed impiantistiche tali da renderli oggettivamente suscettibili di "uso abitativo" in quanto resi idonei alla permanenza continuativa di persone e di un aumento della superficie utile calpestabile per aver conglobato parte dell'intercapedine esterna nel locale ripostiglio. Inoltre esternamente nel lato retro del giardino risulta essere stato realizzato uno sbancamento di una parte del giardino per un'altezza di terreno asportato pari a circa 1,78 metri e la demolizione di una parte dell'intercapedine perimetrale, il tutto al fine di ottenere un cortile pavimentato posto alla medesima quota di calpestio dei locali al piano



seminterrato ed accessibile direttamente dal giardino tramite una scala esterna, liberando così una parete dei locali seminterrati dal terreno che era a suo diretto contatto e modificando in tal modo il corrispondente prospetto esterno anche con la sostituzione della originaria finestrella presente nella parte alta della parete che era seminterrata, con una nuova porta finestra che attualmente consente la comunicazione diretta tra i locali seminterrati e tale cortile pavimentato a livello”.

Per quanto concerne il piano terra-rialzato il Consulente poteva accertare che esso : “che catastalmente risulta composto da un unico locale ad uso “lavatoio/essiccatoio” e quindi ad uso non abitativo, si è accertato che attualmente di fatto risulta essere stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso trasformando tale spazio sottotetto in una mansarda composta da due camere, un disimpegno ed un bagno tutti aventi caratteristiche di finitura ed impiantistiche tali da renderli oggettivamente suscettibili di “uso abitativo” in quanto resi idonei alla permanenza continuativa di persone”.

Dunque si è avuto un mutamento di destinazione d’uso dei piani sottotetto e seminterrato che sono stati resi residenziali.

Ne è riprova l’attuale conformazione del “piano terra-rialzato, che catastalmente risulta composto da “un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura”, “una camera da letto” ed “un locale bagno”, si è accertato che attualmente risulta conforme con quanto rappresentato catastalmente, sia come distribuzione dei locali sia come destinazione d'uso, fatto salvo per il locale letto che attualmente risulta essere un locale cucina”.

Quindi secondo la prospettazione di parte convenuta si avrebbe un immobile con sottotetto e seminterrato perfettamente rifiniti e dotati di tutti gli impianti tecnologici ma privo una stanza da letto.

Il Consulente poteva altresì accertare l’avvenuta modifica del prospetto esterno e l’aumento delle superfici utili.

Si è così avuta la creazione di un organismo edilizio completamente abusivo.



6. Il promissario venditore nel contratto preliminare garantiva all'articolo 9 del contratto preliminare che la regolarità urbanistica dell'immobile e quindi la libera commerciabilità dello stesso.

7. Vi sono stati pertanto gravi inadempimenti da parte del promissario venditore che hanno giustificato il recesso dal contratto da parte degli attori.

8. Deve pertanto essere accolta la domanda principale degli attori e, per l'effetto, deve dichiararsi la legittimità del loro recesso dal contratto preliminare stipulato in data 31.03.2014 per grave inadempimento del promittente venditore.

9. Deve conseguentemente essere respinta la domanda riconvenzionale dei convenuti.

10. Gli attori hanno pertanto diritto al pagamento della somma di € 80.000,00 pari al doppio della caparra confirmatoria.

Invero, in caso di pattuizione di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385, cod. civ., la parte adempiente, per il risarcimento dei danni derivati dall'inadempimento della controparte, può recedere dal contratto e trattenere la caparra ricevuta (o esigere il doppio di essa), avvalendosi della funzione tipica dell'istituto, che è quella di liquidare i danni preventivamente e convenzionalmente, così determinando l'estinzione *ope legis* di tutti gli effetti giuridici del contratto e dell'inadempimento ad esso.

11. Solo in sede di precisazione delle conclusioni la convenuta eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva essendo intervenuta nell'atto quale Procuratrice speciale del figlio [REDACTED].

L'eccezione è tardiva e si pone in contrasto con la precedente linea difensiva della convenuta che spiegava domanda riconvenzionale, sulla base del contratto preliminare, nei confronti degli attori



chiedendo che fosse accertata la legittimità del proprio recesso dal predetto contratto.

Soprattutto l'eccezione è infondata.

Gli attori hanno infatti richiesto il pagamento del doppio della caparra ed [REDACTED] ha incassato la caparra in quanto l'assegno di € 40.000,00 è stato a lei intestato e deve pertanto essere condannata alla restituzione delle somme incassate.

12 [REDACTED] debbono essere condannati, in solido tra loro, a pagare a [REDACTED] e [REDACTED] la somma di € 80.000,00.

13. Spetteranno inoltre ai creditori gli interessi, nella misura legale, dal giorno della domanda sino al saldo.

14. Deve invece rigettarsi la domanda di risarcimento danni ai sensi dell'articolo 96 c.p.c. non risultando che i convenuti abbiano agito in giudizio con dolo o colpa grave.

15. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo sulla base della legge 27/2012 e artt. 1 - 11 D.M. 55/2014 (Valore della causa: da € 52.001 a € 260.000) e precisamente : per la fase di studio della controversia € 1.215,00, per la fase introduttiva del giudizio € 775,00, per la fase istruttoria e/o di trattazione € 3.780,00, per la fase decisionale € 2.025,00 oltre alle spese generali (15% sul compenso totale) € 1.169,25 ed alle spese pari ad € 388,00 per complessivi € 9.352,25.

16. Le spese della consulenza vanno poste definitivamente a carico dei convenuti in solido tra loro.

17. L'immobile è stato oggetto di mutamento di destinazione d'uso in difetto dei titoli abilitativi talchè copia della presente sentenza deve pertanto essere trasmessa, a cura della Cancelleria, alla Procura delle Repubblica presso il Tribunale di Roma per quanto di eventuale competenza in ordine



ai reati edilizi.

P.Q.M.

Il Tribunale ordinario di Roma – X Sezione civile, in composizione monocratica, pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe meglio indicate così provvede :

1. dichiara legittimo il recesso operato dagli attori dal contratto preliminare stipulato in data 31.03.2014;
2. condanna [REDACTED] ed [REDACTED] a pagare a [REDACTED] e [REDACTED] la somma di € 80.000,00 oltre agli interessi legali dal giorno della domanda sino all'effettivo soddisfo;
3. rigetta la domanda riconvenzionale dei convenuti;
4. respinge la domanda di risarcimento danni ex articolo 96 c.p.c. svolta dagli attori;
5. condanna [REDACTED] ed [REDACTED], in solido tra loro, a rifondere a [REDACTED] e [REDACTED] le spese di lite che si liquidano in euro 388,00 per spese ed euro € 7.795,00 per compensi oltre alle spese generali pari ad € 1.169,25 per complessivi € 9.352,25 oltre iva e cpa;
6. pone le spese di Consulenza definitivamente a carico di [REDACTED] ed [REDACTED], in solido tra loro;
7. dispone che copia della presente sentenza sia trasmessa, a cura della Cancelleria, alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Roma per quanto di eventuale competenza.

Roma il 19/07/2017.

Il GIUDICE
firmato digitalmente da
Antonio Perinelli

