

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI TARANTO - II SEZIONE**

In composizione monocratica, dott. Claudio Casarano

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

IL FONDAMENTO DELLA DOMANDA

La A. Insurance Brokers s.r.l., con atto di citazione notificato il 15 giugno 2012, conveniva in giudizio la D. Immobiliare s.r.l. allo scopo di ottenere la sua condanna al risarcimento dei danni subiti per il ritardo nella stipula del rogito intercorso tra le parti in data 1.9.2006 per notar Monti e registrato al n. 4448 del 8.9.2006; essi venivano quantificati nella misura di € 21.811,36 oltre al rimborso della somma di € 108,90 per costi sostenuti per il procedimento di mediazione.

La società attrice affermava di aver stipulato con la società convenuta in data 12.6.2004, con atto per notar M. Monti registrato al n. 103 il 13.7.2004, il preliminare di compravendita di n. 2 appartamenti al primo piano e n. 2 box al piano interrato del fabbricato in fase di costruzione, in Massafra, al viale Marconi ad angolo con via Dalmazia.

Nel predetto preliminare, aggiungeva la società istante, si pattuiva che la consegna dei beni promessi in vendita doveva avvenire contestualmente alla stipula del definitivo entro il mese di giugno dell'anno 2005; termine da considerarsi essenziale, opinava la difesa istante, sia per l'uso dell'espressione "entro giugno 2005" sia per "l'interesse economico sotteso alla compravendita"( così testualmente in citazione sul punto).

Nonostante i vari solleciti tesi alla stipula del definitivo, inoltrati fin dalla metà del predetto mese, lamentava l'attrice, la convenuta riusciva ad ottenere diversi rinvii e solo l'1 settembre 2006 avveniva la stipula dell'atto notarile di vendita.

La società istante lamentava che per effetto del colpevole ritardo nell'adempimento, addebitabile alla controparte, aveva subito i seguenti danni: € 9.811,36 per maggiori oneri fiscali pagati all'Agenzia delle Entrate, a seguito della emanazione ed entrata in

vigore nelle more della stipula del definitivo del c.d. Decreto Bersani-Visco, ed € 12.000,00 per non aver potuto locare per tempo gli immobili promessi in vendita e quindi incamerare i canoni di locazione che avrebbe potuto ritrarre.

#### LA DIFESA CONVENUTA

La società convenuta costituendosi incentrava la sua difesa in primo luogo sul rilievo che il termine per la stipula del definitivo fissato nel preliminare a fine giugno 2005 non fosse essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c.. Non a caso, argomentava la difesa convenuta, l'attrice finiva con l'addivenire alla stipula del definitivo un anno dopo, mostrando così inequivocabilmente di non voler attribuire importanza al ritardo verificatosi.

Senza contare che il ritardo denunciato in citazione, aggiungeva la convenuta, era dipeso dalla richiesta dell'attrice di eseguire ulteriori *lavori extra*, che inevitabilmente avevano fatto slittare la stipula del definitivo.

Per di più, sottolineava la difesa convenuta, erano intervenute concordate modifiche scritte al contenuto del preliminare successivamente al termine di fine giugno 2005 fissato per la stipula del definitivo, senza che fosse stato mai dato peso al ritardo che intanto andava maturando.

La convenuta in ogni caso contestava la ricorrenza dei danni lamentati dall'attrice.

#### IL PROCESSO

La causa veniva istruita, oltre che con i documenti prodotti dalle parti, con la prova testimoniale.

Veniva infine riservata per la decisione sulle conclusioni precisate all'udienza del 14.12.2016, con la concessione di termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

LA VALUTAZIONE SULL'ESSENZIALITÀ DEL TERMINE EX ART. 1457 C.C. RILEVA PER LA RISOLUZIONE MA NON PER IL RISARCIMENTO DEL DANNO DA RITARDO NELL'ADEMPIMENTO, DOVE INVECE RILEVA LA DISCIPLINA EX ART. 1218-1223 C.C.

Che il termine non fosse essenziale per la stipula del definitivo emerge a ben vedere dalla stessa citazione, nonostante il richiamo all'art. 1457 c.c., pure in essa contenuta; articolo che così peraltro dispone: "Se il termine fissato per la prestazione di una delle parti deve considerarsi essenziale nell'interesse dell'altra, questa salvo patto o uso contrario, se vuole esigerne l'esecuzione nonostante la scadenza del termine, deve darne

notizia all'altra parte entro tre giorni". In mancanza il contratto s'intende risolto di diritto anche se non è stata espressamente pattuita la risoluzione".

Il termine non avrebbe potuto considerarsi essenziale sia perché non era contenuta l'espressione allo scopo generalmente utilizzata e cioè "entro e non oltre", che pure da sola si ritiene che non sia sufficiente, sia perché non emergeva un preciso e concreto interesse alla stipula del definitivo proprio al giugno del 2005; si parlava infatti in citazione genericamente di "un interesse economico sotteso all'affare".

Ma l'essentialità del termine, come pure evidenziato dalla attrice nelle sue difese successive, in realtà non è proprio pertinente per la decisione della causa in esame.

Esso infatti rileva quando si deve decidere della risoluzione del contratto e cioè quando una delle parti, ad esempio la promissaria acquirente di beni immobili, abbia attribuito una importanza tale alla stipula ad una certa data che la stipula tardiva avrebbe compromesso l'utilità pratica dell'affare divisato.

Nel caso in esame nulla di tutto questo si verificava, posto che l'attrice chiedeva il risarcimento dei danni derivanti dal ritardo nell'adempimento della prestazione dedotta nel preliminare e cioè l'essere avvenuta la stipula del definitivo a più di un anno di distanza rispetto alla data pattuita.

Non rileva allora l'art. 1457 c.c. – che peraltro si atteggia come norma speciale rispetto alla regola generale ex art. 1455 c.c. che in linea di principio richiede la importanza dell'inadempimento per la sua risoluzione - bensì le norme sull'inadempimento, o meglio sull'inesatto adempimento, e sul risarcimento dei danni conseguenti e cioè l'art. 1218 e 1223: "Il debitore che non esegue correttamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile"( così l'art. 1218); "Il risarcimento del danno per l'inadempimento o il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta"( così poi art. 1223 c.c.).

Come reso palese dalla disciplina sopra evocata, il risarcimento del danno da responsabilità contrattuale si configura anche quando ci si trova di fronte ad un semplice ritardo nell'adempimento e quindi anche quando non entra in gioco la questione sulle sorti del contratto e cioè la sua risoluzione.

Si spiega così come sia ancora attuale e pertinente una non più recente massima della S.C. sul punto; Cassazione civile sez. II del 08/03/1984 n. 1622:

*“L'indagine sulla natura essenziale o meno, del termine o quella sull'importanza dell'inadempimento rilevano soltanto ai fini della risoluzione del contratto, mentre non hanno alcuna influenza sulla domanda di adempimento e su quella di risarcimento dei danni per il ritardo, per le quali basta l'accertamento dell'inadempimento nel termine stabilito per dare ad esse fondatezza in astratto, salva, quanto alla domanda di danni, la verifica in concreto se il ritardo abbia causato danni diretti e immediati”.*

Una volta chiarita la regola giuridica applicabile alla controversia in esame possono esaminarsi più da vicino le difese contrapposte.

LA INCONTESTABILE RICORRENZA DEL RITARDO NELLA STIPULA DEL DEFINITIVO: VERIFICA DI UN EVENTUALE DIFFERIMENTO CONCORDATO DEL TERMINE

Non può contestarsi la ricorrenza del ritardo nella stipula del definitivo rispetto alla data concordata nel preliminare: doveva essere stipulato nel giugno del 2005, invece veniva stipulato in data 01-09-2006.

La prima difesa che fa leva sull'essenzialità del termine, come sopra argomentato, non è pertinente.

Cade anche la difesa della convenuta che fa leva sulla circostanza che in data 29-11-2005 interveniva una modifica concordata al preliminare, posto che con essa le parti si limitavano semplicemente a trasformare la quota già versata dalla promissaria acquirente da caparra ad acconto sul prezzo della vendita.

In altri termini quest'ultima scrittura privata non è indicativa di una concordata modifica del termine per la stipula, neanche implicita, né di una rinuncia a far valere un eventuale responsabilità contrattuale della promittente venditrice da ritardo nella stipula del definitivo. Del resto la difesa convenuta evoca questo negozio modificativo soltanto per sostenere ancora una volta la non essenzialità del termine. Non solo ma occorre anche considerare che con missiva del 15-06-2005 la promissaria acquirente contestava il ritardo e con missive ulteriori si riservava finanche di chiedere il risarcimento dei danni (anche se poi seguirà un successivo scambio di missive e poi l'introduzione di questo giudizio a distanza qualche anno).

Parimenti anche la circostanza che nel definitivo il prezzo venisse concordemente aumentato per delle varianti al progetto originario intervenute, ancora una volta non

coglie nel segno se da tale circostanza si vuole arguire, come faceva la difesa convenuta, l'esclusione del ritardo nell'adempimento; può rilevare invece per valutare l'eventuale assenza di colpa.

LA RICORRENZA DELLA COLPA NEL RITARDO: LA REGOLA PROBATORIA IN MATERIA EX ART. 1218 C.C.

Trattandosi di responsabilità contrattuale, una volta che l'attrice dimostrava il ritardo nella stipula del definitivo, diveniva onere della convenuta – parte inadempiente – dimostrare che esso si verificava per causa ad essa non imputabile.

Allo scopo la convenuta si giustificava, come sopra accennato, allegando le intervenute varianti al progetto e cioè i lavori extra commissionati dalla stessa promittente venditrice, che non a caso portavano ad un aumento del prezzo di vendita dei due immobili nell'atto definitivo: euro 240.900,00 per i due immobili ed accessori, comprensivo delle variazioni concordate, come espressamente detto nell'atto pubblico, contro gli euro 215.000,00 previsti nel preliminare.

Come sopra si ricordava la promissaria acquirente già con missiva della metà giugno del 2005 sollecitava la stipula del definitivo per la data prestabilita: “Con riferimento alla compravendita ...provvediamo a rammentarvi che la stessa, come previsto dal preliminare di vendita del 29-06-2004, deve perfezionarsi entro il 30 p.v.”.

Ebbene il contenuto della raccomandata di risposta del 22-06-2005 inviata dalla convenuta appare determinante per la questione ora in esame: “...mi rincresce comunicarle che, a causa di una serie di imprevisti indipendenti dalla mia volontà, tra cui non irrilevanti le sensibili modifiche da Lei richieste per il tipo di pavimentazioni e l'impianto elettrico e condizionamento, non potrò rispettare il termine di consegna previsto per la fine del mese corrente. Posso comunque assicurarle che la consegna del compendio immobiliare oggetto del compromesso sarà da me effettuato entro la fine del mese di settembre 2005...”.

Come a dire che risulta finanche confessato il ritardo colpevole certamente dal settembre del 2005, non avendo neanche allegato – e meno che mai dimostrato - la parte convenuta che fossero poi subentrati ulteriori “imprevisti” per la mancata stipula del rogito e conseguente consegna del compendio immobiliare nei termini previsti dal preliminare.

Ma in realtà non risulta neanche dimostrato che si fosse data una causa di forza maggiore od un caso fortuito che giustifichi il ritardo nella stipula del definitivo sin dalla fine di giugno 2005.

Può quindi concludersi nel senso che il ritardo colpevole denunziato in citazione non è risultato giustificato ad opera della convenuta.

I DANNI: L'ESCLUSIONE EX ART. 1225 C.C. DEL DANNO DA MAGGIORI ONERI FISCALI PER L'ENTRATA IN VIGORE DI NORMATIVA FISCALE PIÙ ONEROSA

Ai sensi dell'art. 1225 c.c. quando non ricorre il dolo, come nel caso in esame, va escluso dal danno risarcibile quello che “non poteva prevedersi nel tempo in cui è sorta l'obbligazione”( così testualmente l'articolo citato).

E risulta pacifico che dell'intervento normativo che avrebbe imposto maggiori oneri fiscali per gli acquirenti di immobili non erano di certo a conoscenza le parti al momento della stipula del preliminare: le maggiori imposte versate per il trasferimento degli immobili a seguito dell'entrata in vigore nelle more del decreto 4 luglio 2006, n. 223, convertito poi nella legge 4 agosto 2006, n. 248 c.d. Decreto Bersani-Visco, che ha maggiorato l'importa ipotecaria e quella catastale. Invero agli atti vi è la copia del mod. F23 (all. 4-fascicolo di parte attrice) con il quale la società A. Insurance Brokers srl ha versato per l'atto n. 4448 del 2006, corrispondente al numero di registrazione dell'atto di compravendita intercorsa tra le odierne parti in causa (all. 3-fascicolo di parte attrice), la somma complessiva di € 9.811,36.

Questa somma quindi non può rientrare nei danni risarcibili.

IL DANNO PER IL MANCATO CONSEGUIMENTO DEL CANONE DI EURO 6.000,00 ANNUI PER UNO DEI DUE IMMOBILI PROMESSI IN VENDITA

L'attrice forniva la prova con documenti (contratto di locazione con il notaio dott. Rosati) e con testi ( lo stesso notaio Rosati ed un suo impiegato, sig. A., e poi i sig.ri Granata e Iacobino) che i due immobili dopo l'acquisto vennero utilizzati uno dalla società acquirente per un proprio ufficio in Massafra, l'altro per essere locato al notaio Paolo Rosati che lo doveva adibire a studio professionale.

Il dott. Rosati – oltre che il suo impiegato sig. A. Domenico - confermava che aveva richiesto l'immobile per adibirlo a studio professionale fin dal 1.9.2005.

Il canone stabilito nel contratto ammontava a € 6.000,00 annui (€ 500,00 mensili).

Ora se va ammessa la risarcibilità di questo danno, non può anche riconoscersi un egual danno per l'immobile adibito a studio dalla attrice, in assenza della prova di aver pagato quest'ultima un canone equivalente a terzi dal settembre del 2005 al settembre del 2006; che quindi non avrebbe pagato se fosse stato conseguito anche l'altro immobile nel settembre del 2005.

Vanno riconosciute anche le spese, pari ad € 108,90, come da ricevute di pagamento in atti, sostenute dalla società attrice per il tentativo di mediazione al fine di addivenire al bonario componimento della *insorgenda lite*, ma che ha avuto esito negativo per la mancata presenza del rappresentante della società convenuta.

La parziale soccombenza giustifica la compensazione per metà delle spese processuali sopportate dall'attrice; che si liquida come da dispositivo, anche tenuto conto dell'effettiva attività svolta.

P.T.M.

Definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, con atto di citazione regolarmente notificato il 15 giugno 2012, dalla A. Insurance Brokers s.r.l., nei confronti della D. Immobiliare s.r.l., rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

Accoglie in parte la domanda e condanna la convenuta al pagamento in favore dell'attrice della somma di euro 6.108,90, oltre interessi dal 01-09-2006 su euro 6.000,00 e dal 14-03-2012 su euro 108,90;

Compensa per metà le spese processuali, condanna quindi la convenuta al pagamento, in favore del difensore anticipante dell'attrice delle seguenti somme: euro 142,04 per esborsi( 284,08/2) ed euro 3.000,00 per compenso professionale ( 6.000,00/2), oltre accessori di legge.

Sentenza esecutiva per legge.

TARANTO 23-03-2017

Il giudice - dott. Claudio Casarano