

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI ROMA

DECIMA SEZIONE CIVILE

in persona del giudice Carmela Chiara Palermo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. promossa da:

Sa.Si. (...), elettivamente domiciliata in Roma, presso lo studio dell'avvocato An.Ma. che la rappresenta e difende come da mandato a margine dell'atto di citazione;

Attrice

CONTRO

Pi.Gi. (...) e Va.Ma. (...), elettivamente domiciliati in Roma, presso lo studio dell'avvocato Sa.Vi. che li rappresenta e difende come da mandato a margine dell'atto di costituzione e risposta;

Convenuti

NONCHÉ

Ta.Fa. (...), elettivamente domiciliato in Roma, presso lo studio dell'avvocato Al.Or. che lo rappresenta e difende come da mandato a margine dell'atto di costituzione e risposta;

Terzo chiamato in causa

Oggetto: recesso contrattuale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

Il presente procedimento ha ad oggetto due giudizi riuniti. In particolare, con atto di citazione notificato il e rinnovato in data

(iscritto a ruolo con n. di) Si.Sa. ha convenuto in giudizio i coniugi Gi.Pi. e Ma.Va. deducendo che, con contratto preliminare di compravendita stipulato il, i convenuti avevano promesso di vendere all'attrice ed all'Ing. Fa.Ta. l'appartamento in, via (...), meglio descritto in atti, per il prezzo di Euro, di cui Euro contestualmente versate a titolo di caparra confirmatoria e la residua cifra da versare al momento del rogito, da stipularsi entro il, termine poi concordemente differito dalle parti al, previo versamento dell'ulteriore somma di Euro L'attrice ha inoltre dedotto che, da indagini svolte dai promissari acquirenti in prossimità della stipula del contratto definitivo, l'immobile in oggetto sarebbe risultato non commerciabile, in quanto edificato in assenza di concessione edilizia (riferendosi quella indicata nel preliminare ad un immobile diverso), nonché privo del certificato di abitabilità e dei requisiti per ottenerlo. Conseguentemente, con raccomandata del i promissari acquirenti avevano comunicato ai promittenti venditori l'impossibilità di procedere alla vendita alle condizioni pattuite; con fax dell' le controparti avevano rimarcato l'intenzione di procedere al rogito nella data stabilita; con fax del (rimasto privo di riscontro) i signori Ta. e Sa. avevano chiesto la restituzione della caparra confirmatoria illustrando le ragioni più sopra esposte, ribadite con raccomandata del 16.9.2004 (anch'essa inesitata) - in cui i promissari acquirenti dichiaravano formalmente di recedere dal contratto ex art. 1385 comma 2 c.c. e di esigere il doppio della caparra entro 7 gg. dal ricevimento della missiva - nonché con fax del e con raccomandata del Alla stregua di tanto, Si.Sa. ha agito in giudizio nei confronti dei coniugi Pi. e Va.Sa. per sentir riconoscere e dichiarare il grave inadempimento degli stessi rispetto alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare di compravendita del; conseguentemente dichiarare legittimo il recesso dal medesimo contratto esercitato dall'attrice e

condannare i convenuti a versare in suo favore la somma di Euro
..... corrispondente al doppio della caparra confirmatoria, oltre
interessi.

All'udienza del il G.I., ravvisando un'ipotesi di
litisconsorzio necessario, ha disposto l'integrazione del contraddittorio nei
confronti di Fa.Ta., che, ritualmente citato, si è costituito chiedendo a sua
volta - previa declaratoria dell'inadempimento grave dei convenuti rispetto
agli obblighi assunti con il contratto preliminare del- la
condanna degli stessi, ex art. 1385 comma 2 c.c., alla restituzione in suo
favore della somma di Euro pari al doppio della
caparra versata, oltre interessi.

Le medesime domande sono state nelle more proposte dall'Ing. Ta. nei
confronti di Gi.Pi. e Ma.Va. con atto di citazione notificato il,
andato smarrito e rinnovato in data; il relativo giudizio R.G.
....., avente identica causa petendi ed incardinato dinanzi
a questo Tribunale - in cui pure i convenuti si sono ritualmente costituiti - è
stato riunito al n. con provvedimento del
I convenuti si sono difesi censurando la mala fede degli attori, che sarebbero
receduti dal preliminare (con la racc. del) illustrando
tardivamente (nel fax del) le relative, pretestuose ragioni.
Hanno contestato le doglianze attorce, evidenziando, tra l'altro, la
sussistenza della licenza edilizia n. (e non già
....., come riportato per mero errore materiale nel contratto
preliminare). In via riconvenzionale hanno chiesto il trattenimento della
somma già percepita a titolo di caparra confirmatoria, nonché la condanna
della parte attrice alla corresponsione della ulteriore somma di Euro
..... a titolo di risarcimento del danno derivante dalla vendita
dell'immobile a terzi ad un prezzo inferiore a quello pattuito nel preliminare
inadempito.

E' stata quindi disposta ed eseguita ctu tesa ad accertare (1) "se l'immobile per cui è causa alla data fissata per la stipula del rogito notarile definitivo fosse o meno commerciabile, vale a dire in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla normativa urbanistico - edilizia"; (2) "se per tutte le irregolarità o gli abusi eventualmente accertati sia stata presentata domanda di concessione in sanatoria corredata di tutta la necessaria documentazione e dall'attestazione di avvenuto pagamento dell'intero dovuto".

All'udienza del, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, la causa è stata trattenuta in decisione con la concessione dei termini di legge.

La domanda di patte attrice va accolta per i motivi di seguito illustrati.

La decisione della controversia in esame richiede l'approfondimento di due diversi aspetti, l'uno concernente la qualificazione giuridica dello scambio di note che ha preceduto instaurazione del giudizio; l'altro la legittimità del comportamento tenuto dalle parti, in relazione alla sussistenza delle irregolarità denunciate dagli attori.

Sotto il primo profilo, giova ricordare che la caparra confirmatoria (art. 1385 c.c.) consiste in una somma di denaro o quantità di cose fungibili che una parte consegna all'altra al momento della conclusione del contratto per confermare l'impegno assunto. In caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione; in caso di inadempimento, legittima al recesso la parte che non è inadempiente, la quale potrà trattenere la caparra ricevuta o, viceversa, esigere il versamento del doppio. In caso di risoluzione o azione per l'adempimento trovano applicazione le regole generali e la caparra è imputata a risarcimento.

L'istituto assolve una duplice funzione: principalmente rafforzativa dell'impegno contrattualmente assunto dalle parti; in secondo luogo, assolve funzione di liquidazione convenzionale del danno da inadempimento qualora la parte che non è inadempiente si avvalga del potere di recesso conferitole

dalla legge. Si distingue, per un verso, dalla caparra penitenziale (art. 1386 c.c.), la quale si atteggia solo come corrispettivo di recesso, e dalla multa penitenziale, che è corrisposta al momento del suo eventuale esercizio; per l'altro, dalla clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.), che conferisce alla parte un diritto potestativo di determinare la risoluzione automatica del contratto per l'inadempimento di una determinata prestazione, inadempimento la cui importanza è stata preventivamente valutata secondo la libera determinazione dei contraenti.

Ciò posto, nel caso di specie i promissari acquirenti, all'approssimarsi della data convenuta per la stipula del rogito (.....), hanno inviato ai promittenti venditori una nota raccomandata (.....) nella quale hanno dichiarato di non poter dare seguito al preliminare di vendita del - "per ragioni a loro assolutamente inimputabili" - invitando i promittenti venditori a valutare la situazione per tentare una soluzione della vicenda. Alla volontà di addivenire alla stipula del definitivo, espressamente manifestata dai promittenti venditori con fax dell', i promissari acquirenti hanno replicato con fax del, nel quale hanno fatto esplicito riferimento alla pretesa non commerciabilità e abitabilità dell'immobile oggetto del preliminare. Le ragioni degli odierni attori risultano meglio illustrate nella raccomandata del, successiva al, data del (mancato) appuntamento per la stipula del contratto definitivo. Orbene, ritiene questo Tribunale che, con il fax inviato ai coniugi Pi. e Va.Sa. in data, i signori Sa. e Ta. abbiano inteso esercitare il diritto di recesso loro spettante ex art. 1385 c.c. in virtù della caparra confirmatoria inserita nel preliminare di compravendita intervenuto fra le parti. In tal senso depone la espressa "richiesta di restituzione, entro giorni quindici, del doppio della caparra confirmatoria versata nonché degli interessi maturati e maturandi", formulata dai promissari acquirenti in calce al predetto fax e ivi prospettata quale inevitabile conseguenza della impossibilità di conseguire l'adempimento del preliminare

(impossibilità a sua volta derivante dalla presunta incommerciabilità del bene e dal difetto della licenza di abitabilità dell'immobile). L'interpretazione appare confortata dal comportamento complessivo tenuto dalle parti, anche alla luce della corrispondenza intercorsa fra le stesse, la cui sequenza è stata più sopra riepilogata.

E necessario a questo punto accertare la gravità dell'inadempimento dedotto dagli attori a sostegno della domanda, onde verificare la legittimità del recesso dagli stessi esercitato; la parte adempiente può, infatti, esercitare legittimamente il diritto di recesso di cui all'art. 1385 c.c. solo laddove l'inadempimento dell'altra parte presenti i requisiti della gravità e della colpevolezza (Tribunale Roma, sez. X, 15.2.2007, n. 5329). Tale valutazione integra il secondo degli aspetti salienti del presente procedimento, inerente le irregolarità denunciate dagli attori (non commerciabilità dell'immobile in quanto privo di concessione edilizia, nonché del certificato di abitabilità e dei requisiti per ottenerlo).

In proposito è opportuno riportare le conclusioni del perito, il quale ha affermato la piena commerciabilità dell'appartamento alla data convenuta per il rogito, giusta licenza edilizia n.(e non già, come erroneamente indicato, per mera svista, nel contratto preliminare di compravendita). Il consulente ha inoltre riferito circa resistenza di una domanda di rilascio del Certificato di Abitabilità n. presentata il e del relativo parere favorevole ottenuto il, cui, tuttavia, non fece seguito il rilascio del Certificato per mancata presentazione della ulteriore necessaria documentazione da parte del richiedente. Dato il lungo lasso di tempo ormai trascorso la domanda andrebbe ripresentata ex novo, al riguardo il consulente ha evidenziato una irregolarità che potrebbe inficiare il buon fine del procedimento (precisamente, il locale soggiorno/pranzo presenta una superficie finestrata di molto inferiore ad un ottavo della superficie di pavimento), sebbene a suo

parere "il difetto di una sola condizione a fronte di una situazione generale ampiamente agibile, molto difficilmente sarebbe ostativo del rilascio del certificato di agibilità", specie in considerazione del parere favorevole a suo tempo già rilasciato. Il tecnico non ha accertato irregolarità o abusi di sorta per la cui regolarizzazione sarebbe stato necessario presentare domanda di concessione in sanatoria.

Alla stregua delle risultanze della ctu. risulta evidentemente superata la questione relativa alla sussistenza del titolo edilizio, mentre può discutersi della agibilità del bene compromesso in vendita: benché, ad avviso del consulente, il certificato potrebbe essere agevolmente chiesto ed ottenuto, di fatto l'immobile ne è attualmente privo e ne era certamente sprovvisto alla data convenuta per il rogito.

Orbene, secondo l'orientamento costante della giurisprudenza, "la mancata consegna del certificato di agibilità dell'immobile oggetto del contratto, avente destinazione non abitativa, legittima il promissario acquirente a rifiutare la stipula dell'atto pubblico di trasferimento" (così Cass. sez. II, 27 novembre 2009, n. 25040. In senso conforme, Cass. 16 giugno 2008 n. 16216, secondo cui la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo a un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto. Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza dei giudici di merito che, tenuto conto che non era stato stipulato l'atto definitivo di compravendita, non essendo stato ancora ottenuto dal costruttore il certificato di abitabilità, avevano ritenuto giustificata la sospensione - da parte del promittente acquirente - del pagamento dei ratei di mutuo, quale legittimo esercizio della facoltà di autotutela di cui all'art. 1460 c.c., con conseguente

rigetto della domanda di risoluzione per inadempimento, e avevano pronunciato l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, pur in mancanza del predetto certificato. In tema, cfr. Cass. 26 gennaio 2006 n. 1514, secondo cui "nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poiché vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. Pertanto, il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di alitai prv alia, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza"). Ancorché le pronunce citate facciano riferimento all'istituto dell'eccezione di inadempimento, i principi ivi esposti sono senz'altro estensibili alla risoluzione, di cui l'eccezione predetta mutua i presupposti. Ancor più esplicitamente Cass. sez. II, 11 maggio 2009, n. 10820, ha ritenuto giustificato il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - ancorché anteriore all'entrata in vigore della l. 28 febbraio 1985 n. 47, "perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali" (nel medesimo senso Cass. sez. II, 19 dicembre 2000, n. 15969; 19 dicembre 2000, n. 15969). Ed ancora: "in materia di contratto preliminare di compravendita di un immobile adibito a uso abitativo, il mancato accatastamento, l'assenza di concessione edilizia e la mancanza della

licenza di abitabilità costituiscono inadempimento, da parte del venditore onerato, alle obbligazioni assunte all'atto della stipula del preliminare, giustificando, in tal modo, il rifiuto del promissario acquirente alla conclusione dell'atto definitivo di trasferimento dell'immobile" (Cass. sez. II, 4 dicembre 2006, n. 25703; conforme Cass. sez. II, 26 gennaio 2006, n. 1514).

L'orientamento è condiviso da questo Tribunale, che ritiene perciò sussistente, alla luce delle suesposte considerazioni giuridiche, il grave inadempimento imputabile a parte convenuta in relazione al contratto preliminare stipulato con parte attrice in data, con conseguente legittimità del recesso esercitato dai signori Sa. e Ta. dal contratto medesimo. L'assenza del certificato di agibilità dell'immobile oggetto del preliminare predetto integra infatti, di per sé, il grave inadempimento delle obbligazioni assunte dai coniugi Pi. e Va.Sa., legittimando l'esercizio del diritto di recesso spettante ai promissari acquirenti.

Discende da quanto precede il diritto di questi ultimi ad ottenere dai convenuti una somma pari al doppio della caparra confirmatoria versata, quantificabile in complessivi Euro Su tale somma vanno calcolati gli interessi legali dal - data dell'esercizio del diritto di recesso - al saldo. Dall'accoglimento della domanda proposta da Si.Sa. e Fa.Ta. nei confronti dei coniugi Pi. e Va.Sa. deriva il rigetto della domanda riconvenzionale spiegata dai convenuti.

Le spese del presente grado di giudizio in assenza di nota di parte sono liquidate e seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla causa proposta da Si.Sa., iscritta al n. R.G.A.C. alla quale è stata riunita la causa iscritta al n. R.G.A.G., così provvede:

Dichiara, in accoglimento della domanda avanzata da parte attrice, il legittimo recesso di Si.Sa. e Fa.Ta. dal contratto preliminare di compravendita stipulato con Gi.Pi. e Ma.Va. esercitato in data e relativo all'immobile sito in via (...) distinto in catasto al F. (...);

Condanna, per l'effetto, Gi.Pi. e Ma.Va., in solido fra loro, al versamento in favore di Si.Sa. e Fa.Ta. della somma di Euro ciascuno, oltre agli interessi di legge dal al saldo;

Condanna Gi.Pi. e Ma.Va. in solido fra loro, al pagamento in favore di Si.Sa. e Fa.Ta. delle spese del presente giudizio, che liquida per ciascuno in complessivi Euro (di cui Euro per onorari, Euro per diritti), oltre spese generali e altri accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 28 settembre 2010.

Depositata in Cancelleria il 30 settembre 2010.