

N. R.G. 3372/2013



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di CAGLIARI**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maria Grazia Cabitza  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3372/2013 promossa da:

\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), con il patrocinio dell'avv. PACIFICO ROSALIA, elettivamente  
domiciliato in presso il difensore avv. PACIFICO ROSALIA

\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), con il patrocinio dell'avv. PACIFICO ROSALIA, elettivamente  
domiciliata in presso il difensore avv. PACIFICO ROSALIA

**ATTORI**

contro

\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), con il patrocinio dell'avv. \*\*\*\*\* e dell'avv. \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\* ) VIA \*\*\*\*\* CAGLIARI; elettivamente domiciliato in VIA \*\*\*\*\*  
CAGLIARI presso il difensore avv. \*\*\*\*\*

**CONVENUTO**

**IL GIUDICE**

dispone che, precisate le conclusioni, si proceda alla discussione orale della causa e, di seguito,  
pronuncia sentenza dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e  
di diritto della decisione, come di seguito trascritti.

**DISPOSITIVO**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,  
1) pronuncia la risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato  
in data 19 novembre 2010;

- 2) rigetta la domanda riconvenzionale proposta dal convenuto;
- 3) condanna il convenuto al pagamento della somma di euro 35.000,00, maggiorata degli interessi, a far data dall'avvenuto versamento fino all'effettivo saldo;
- 4) condanna il convenuto al pagamento del danno emergente, nella misura di euro 827,45, oltre interessi dalla domanda al saldo;
- 5) condanna il convenuto al pagamento della differenza tra il valore maggiore tra il tasso di inflazione ed il rendimento composto medio ponderato riferito all'anno commerciale dei BOT a sei mesi e a dodici mesi (RENDIBOT), al netto dell'imposizione, ed il saggio degli interessi legali, dalla stessa data al saldo.
- 6) Conferma il sequestro conservativo concesso in corso di causa;
- 7) condanna il convenuto alla rifusione, in favore degli attori, delle spese processuali, che liquida in complessivi euro 4.621,05, di cui 3.627,00 euro per competenze di avvocato, oltre i.v.a. e c.p.a e spese delle due consulenze d'ufficio.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno citato in giudizio \*\*\*\*\*, quale titolare dell'omonima ditta individuale, chiedendo che fosse pronunciata, per grave inadempimento del convenuto, la risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 19 novembre 2010 e successive modifiche (sempre in data 19.11.2010) e che \*\*\*\*\* fosse condannato al pagamento della somma di euro 45.000,00, quale doppio della somma da loro versata a titolo di caparra confirmatoria e acconto sul prezzo di vendita, oltre che del danno emergente patito, per un ammontare pari ad euro 1.427,45, con vittoria di spese di lite.

Gli attori, a fondamento della loro domanda, hanno esposto:

1. con scrittura privata stipulata in data 19 novembre 2010 \*\*\*\*\* aveva promesso di vendere ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, che si erano obbligati ad acquistare, un'unità abitativa distinto al N.C.E.U. di Muravera al Foglio \*\*\*\*\*, particella \*\*\*\*\*, subalterno \*\*\*\*\*, e una cantina distinta al N.C.E.U. di Muravera al Foglio \*\*\*\*\*, particella \*\*\*\*\*, subalterno \*\*\*\*\*;
2. le parti avevano convenuto il prezzo in un ammontare pari ad euro 130.000,00, poi modificato, con un successivo accordo in pari data, in euro 170.000,00;
3. gli esponenti avevano versato al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita la somma di euro 10.000,00, a mezzo assegno postale n. \*\*\*\*\*, a titolo di caparra confirmatoria;
4. successivamente, in data 16 dicembre 2010 e 2 aprile 2011, gli esponenti avevano corrisposto all'odierno convenuto gli ulteriori importi, rispettivamente, di euro 14.000,00 e di euro 11.000,00 a titolo di acconto;

5. il promittente venditore, ai sensi dell'art. 3, si era impegnato a trasferire l'unità immobiliare oggetto del predetto contratto "*pienamente conforme alle disposizioni delle norme e regolamenti urbanistici ed edilizi*" e, ai sensi del successivo art. 5, ad addivenire alla stipula del contratto definitivo entro e non oltre il 30 aprile 2011;
6. tuttavia, decorso il termine di cui sopra senza che si addivenisse alla stipula del contratto definitivo di compravendita, gli esponenti avevano potuto verificare che la insussistenza del necessario certificato di agibilità, pertanto, avevano comunicato al \*\*\*\*\* la rescissione del predetto contratto;
7. in data 21 marzo 2012, \*\*\*\*\*, aveva intimato agli esponenti la stipula dell'atto pubblico di compravendita, ignorando l'ormai spirato termine;
8. conseguentemente, gli esponenti con istanza in data 1 ottobre 2012 avevano chiesto all'organismo "MediaInsieme" di avviare il procedimento di mediazione di cui al d.lgs. n. 28/2010 al fine di risolvere la controversia, il quale tuttavia ebbe esito negativo.

Nel costituirsi in giudizio il convenuto ha contestato la ricostruzione dei fatti esposta dagli attori, deducendo la non essenzialità del termine pattuito per la stipula del contratto definitivo e l'intervenuta mancanza di interesse degli attori alla stipulazione del contratto definitivo, in ragione di un dedotta domanda di trasferimento degli stessi a \*\*\*\*\*.

Per quanto sopra esposto \*\*\*\*\* ha chiesto il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale l'accertamento del proprio diritto a ritenere la caparra confirmatoria ricevuta, con vittoria di spese di lite.

In corso di causa, in data 13 gennaio 2016, è stato disposto il sequestro conservativo sui beni di \*\*\*\*\* sino alla concorrenza di euro 50.000,00.

La causa è stata istruita con produzioni documentali.

\*\*\*

La domanda è fondata e, pertanto, deve essere accolta nei limiti appresso indicati.

Occorre preliminarmente richiamare l'insegnamento della Suprema Corte di Cassazione, secondo la quale "*in tema di caparra confirmatoria (art. 1385 c.c.), i rapporti tra azione di risoluzione e di risarcimento integrale da una parte, e azione di recesso e di ritenzione della caparra dall'altro si pongono in termini di assoluta incompatibilità strutturale e funzionale: proposta la domanda di risoluzione volta al riconoscimento del diritto al risarcimento integrale dei danni asseritamente subiti, non può ritenersene consentita la trasformazione in domanda di recesso con ritenzione di caparra perché verrebbe così a vanificarsi la stessa funzione della caparra, quella cioè di consentire una liquidazione anticipata e convenzionale del danno volta ad evitare l'instaurazione di un giudizio contenzioso, consentendosi inammissibilmente alla parte non inadempiente di "scommettere" puramente e semplicemente sul processo, senza rischi di sorta. La domanda di*

*ritenzione della caparra è legittimamente proponibile, nell'incipit del processo, a prescindere dal "nomen iuris" utilizzato dalla parte nell'introdurre l'azione "caducatoria" degli effetti del contratto: se quest'azione dovesse essere definita "di risoluzione contrattuale" in sede di domanda introduttiva, sarà compito del giudice, nell'esercizio dei suoi poteri officiosi di interpretazione e qualificazione in iure della domanda stessa, convertirla formalmente in azione di recesso" (Cass. Civ., n. 28204/2013).*

Orbene, nel caso in esame, la domanda degli attori consta di due domande tra loro incompatibili, atteso che la domanda di recesso con contestuale condanna al pagamento del doppio della caparra è prevista espressamente in via alternativa (e non cumulativa) dall'art. 1385 c.c. alla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento e risarcimento del danno.

Pertanto, avendo gli attori promissari acquirenti agito per la risoluzione del contratto e avendo gli stessi richiesto l'accertamento del danno emergente patito, risulta essere chiara la loro volontà in tal senso, con la conseguenza che può essere oggetto di disamina solo la domanda risarcitoria e non anche quella concorrente di pagamento del doppio della caparra versata.

Ciò posto, è notorio che il creditore che agisca in giudizio per la risoluzione contrattuale deve solo fornire la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto e il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto esatto adempimento dell'obbligazione.

A questo riguardo, sono stati prodotti due distinti contratti preliminari di compravendita stipulati dalle parti in data 19 novembre 2011, il secondo dei quali – tuttavia – deve essere considerato quale mera controdi chiarazione in merito al prezzo pattuito, e non quale integrale sostituzione del primo contratto preliminare.

Ed infatti, tale si ritiene essere stata la volontà delle parti le quali, nel secondo contratto preliminare stipulato, hanno omesso di determinarne l'oggetto in tutti i suoi elementi essenziali, con la conseguenza che – laddove detto contratto venisse considerato quale autonoma pattuizione, sarebbe affetto da nullità, ex art. 1346 c.c..

Tutto ciò posto, il primo dei due contratti preliminari stipulati in data 19 novembre 2011 prevedeva, all'art. 3, che non erano state realizzate opere murarie e poste in essere attività di alcun genere "senza le regolari licenze edilizie o autorizzazioni amministrative" e che l'intera unità immobiliare fosse "pienamente conforme alle disposizioni delle norme e regolamenti urbanistici ed edilizi".

Il contratto *inter partes* prevedeva inoltre, all'art. 5, che il rogito notarile sarebbe stato stipulato entro e non oltre la data del 30 aprile 2011.

Tuttavia, costituisce circostanza provata che alla predetta data, stabilita per la stipula del contratto definitivo, l'immobile oggetto del preliminare per cui è causa fosse ancora privo del certificato di

agibilità.

Risulta, infatti, che in data 15 aprile 2011, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera aveva rilasciato al sig. \*\*\*\*\* – titolare dell'area su cui sorgeva l'immobile di cui è causa – una concessione edilizia in sanatoria n. \*\*\*\*\*, Prot. \*\*\*\*\*, sull'area distinta in Catasto al Foglio n. \*\*\*\*\*, Mappali n. \*\*\*\*\*, sita in Muravera – Via \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* (doc. 3 \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*), ma che in data 20 maggio 2011, Prot. \*\*\*\*\*, lo stesso \*\*\*\*\* avesse fatto richiesta di integrazione della documentazione allegata alla pratica di Concessione per Accertamento di Conformità, a causa di un errore nella produzione degli allegati di progetto e che tale integrazione gli venne concessa dal Comune di Muravera solo in data 01 giugno 2011, con l'Appendice n. 1 alla Concessione Edilizia n. \*\*\*\*\* (doc. 5 \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\*).

A questo riguardo, il consulente tecnico d'ufficio, Ing. \*\*\*\*\*, chiamato ad accertare se, alla data di scadenza indicata dalle parti per la stipula del rogito notarile l'immobile per cui è causa fosse in regola dal punto di vista urbanistico, ha affermato che *“si può ragionevolmente affermare che alla data del 30 aprile 2011, la pratica edilizia non potesse essere considerata conclusa. L'integrazione dei documenti richiesta dal costruttore con la nota datata 20 maggio 2011, Prot. \*\*\*\*\*, deve essere considerata necessaria, dal punto di vista formale, per determinare una corrispondenza univoca tra il costruito e gli elaborati di progetto facenti parte della Concessione”*.

Quanto poi al certificato di agibilità, lo stesso, prodotto da parte convenuta all'udienza del 3 marzo 2016, non solo risulta essere stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, Prot. n. \*\*\*\*\*, solamente in data 3 giugno 2011, quindi quando ormai era inutilmente decorso il termine previsto per la stipula del contratto definitivo, ma altresì che era stato rilasciato alla condizione che fossero rispettati i valori limite delle sorgenti sonore di cui all'art. 6, comma 1, del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 1° marzo 1991”.

Sul punto, il consulente Ing. \*\*\*\*\* ha preliminarmente precisato che il richiamo al D.P.C.M. 1 marzo 1991 è da considerarsi un refuso, avendo dovuto l'Amministrazione competente menzionare il D.P.C.M. 5 dicembre 1997, disciplinante i requisiti acustici passivi richiesti per il rilascio del certificato di agibilità.

Ciò posto, il consulente ha affermato che *“il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Muravera con Prot. 5619 del 3 maggio 2011, risulta in corso di validità. Tale validità è, però, da considerarsi condizionata. Infatti, qualunque proprietario di una unità immobiliare ricompresa nel certificato sopra menzionato può richiedere la verifica dei requisiti passivi dell'edificio e dunque la verifica del rispetto dei parametri acustici individuati dal D.P.C.M. del 5 dicembre 1997. Resta inteso che, in assenza di collaudo acustico non è possibile a priori determinare se l'immobile possa*

o meno rispettare i parametri acustici individuati nel D.P.C.M. 5 dicembre 1997”.

Pertanto, non essendo stato assolto dalla parte convenuta l'onore di provare l'avvenuto collaudo acustico, ben può affermarsi che la sua assenza impedisce l'accertamento dei requisiti di sicurezza e salubrità che rivestono valore di presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità.

A questo punto va ricordato che, per costante giurisprudenza, la vendita di immobile privo di agibilità integra gli estremi di quel più grave inadempimento conosciuto come “*aliud pro alio*” ed idoneo a legittimare la richiesta di declaratoria di risoluzione del contratto e di risarcimento del danno. Infatti *"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 "aliud pro alio", 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"* (cfr. Cass. civ., Sez. II, 25 febbraio 2002, n. 2729, nonché Cass. civ., Sez. II, 11 febbraio 1998, n. 1391; Cass. civ., Sez. II, 20 gennaio 1996, n. 442; Cass. civ., Sez. II, 14 dicembre 1994, n.10703).

Pertanto, deve ritenersi integrato il grave inadempimento di cui all'art. 1455 c.c., atteso il fondamentale interesse dell'avente causa ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la sua tipica funzione economico-sociale ed a soddisfare i bisogni che lo hanno indotto all'acquisto ovvero la fruibilità e la commercialità del bene. L'anzidetta omissione determina, dunque, è causa che giustifica la risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare per inadempimento del promissario alienante.

Va, infatti ricordato che in materia di risoluzione contrattuale non è sufficiente l'inadempimento, ma occorre anche la verifica circa la non scarsa importanza prevista dall'art. 1455 c.c., dovendo il giudice tenere conto dell'effettiva incidenza dell'inadempimento sul sinallagma contrattuale e verificare se, in considerazione della mancata o ritardata esecuzione della prestazione, sia da escludere per la controparte l'utilità del contratto alla stregua dell'economia complessiva del medesimo (Cass. civ., Sez. VI, 13/01/2012, n. 409).

Nella caso di specie, la protratta inerzia da parte del convenuto nella allegazione dei documenti richiesti per il valido rilascio del certificato di agibilità, essendo egli l'unico soggetto titolare del relativo potere d'azione, ha determinato un inadempimento di gravità tale da legittimare la decisione di \*\*\*\*\* e di \*\*\*\*\* di richiedere lo scioglimento del vincolo.

Deve pertanto essere pronunciata la invocata risoluzione del contratto.

Per quanto sopra esposto, dunque, deve essere rigettata la domanda riconvenzionale proposta dal convenuto.

Alla risoluzione del contratto consegue l'obbligo per il convenuto di restituire agli attori la somma ricevuta, pari a complessivi euro 35.000,00, di cui 10.000,00 ricevuti a titolo di caparra confirmatoria ed euro 25.000,00 a titolo di acconto sul prezzo finale.

Il convenuto deve pertanto essere condannato alla restituzione di detta somma, oltre gli interessi in misura legale dalla data della domanda al saldo.

La somma in questione va restituita "maggiorata degli interessi", e non pure della rivalutazione monetaria: si tratta, infatti, di un'obbligazione meramente restitutoria e, dunque, di valuta (Cass. civ., Sez. II, 28.1.1977, n. 429; Cass. civ., Sez. II, 11.11.1992, n. 12124).

Il convenuto deve inoltre essere condannato al pagamento del danno emergente, nella misura complessiva di euro 827,45, per le spese sostenute per l'instaurazione del procedimento di mediazione.

Non sono invece rimborsabili le spese di trasferta, le quali non risultano in alcun modo giustificate in relazione alla vicenda in esame.

Peraltro, il convenuto deve altresì essere condannato alla rifusione del maggior danno ai sensi dell'art. 1224 c.c..

Deve essere richiamato il principio affermato dalle Sezioni unite della Suprema Corte, secondo cui nel caso di ritardato adempimento di un'obbligazione di valuta, il maggior danno di cui all'art.1224, secondo comma, c.c. può ritenersi esistente in via presuntiva in tutti i casi in cui, durante la mora, il tasso di inflazione o il saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi sia stato superiore al saggio degli interessi legali (Cass, Sezioni unite, 16 luglio 2008, n. 19499).

Il convenuto deve pertanto essere condannato al pagamento della differenza tra il valore maggiore tra il tasso di inflazione ed il rendimento composto medio ponderato riferito all'anno commerciale dei BOT a sei mesi e a dodici mesi (RENDIBOT), al netto dell'imposizione, ed il saggio degli interessi legali, dalla stessa data al saldo.

Il convenuto, in considerazione del criterio della soccombenza, deve essere condannato ai sensi dell'art. 91 c.p.c. alla rifusione in favore dell'attore delle spese processuali, che si liquidano come in dispositivo.

La sentenza, ai sensi dell'art. 281 - sexies c.p.c., si intende pubblicata con la sottoscrizione da parte del giudice del presente verbale, che la contiene, ed è immediatamente depositata in cancelleria.

Il Giudice