



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI FOGGIA – SECONDA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica e nella persona del giudice, dott. M. Angela Marchesiello,
ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nelle riunite cause civili in prima istanza iscritte ai N.ri /2012 e 2013 R.G.,
riservate per la decisione sulle conclusioni precisate all'udienza del 17/05/2018

TRA

Giudizio N. _____ R.G.

_____, domiciliati in Foggia
presso lo studio dell'avv. ----- che li rappresenta e difende per mandato
in calce all'atto di citazione *Attori*

E

----- domiciliati in Foggia presso lo
studio dell'avv. Maria Teresa Antonucci che li rappresenta in giudizio, giusta procura in
calce alla comparsa di costituzione e risposta *Convenuti*

Oggetto: inadempimento contrattuale

Giudizio N. 1454/2013 R.G.



----- domiciliati in Foggia presso lo

studio dell'avv. Maria Teresa Antonucci che li rappresenta in giudizio, giusta procura in
calce all'atto di citazione *Attori*

E

-----domiciliati in Foggia
presso lo studio dell'avv. _____ che li rappresenta e difende per mandato in calce
alla comparsa di costituzione e risposta *Convenuti*

Oggetto: inadempimento contrattuale

Conclusioni

All'udienza del 17/05/2018, i procuratori delle parti hanno concluso come da verbale, riportandosi integralmente ai rispettivi precedenti atti.

CONCISA ESPOSIZIONE dei MOTIVI di FATTO e di DIRITTO della DECISIONE

I coniugi [REDACTED]-promittenti venditori del diritto di superficie su un immobile urbano sito in Foggia alla via [REDACTED], composto di tre piani fuori terra ed uno interrato- hanno chiesto dichiararsi risolto, per grave inadempimento dei promissari acquirenti coniugi [REDACTED], il preliminare sottoscritto tra le parti il 7/02/2011 ed accertarsi il diritto di essi istanti a trattenere la somma di € 80.000 versata da questi ultimi a titolo di caparra confirmatoria, con condanna in via generica dei medesimi convenuti al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separata sede.

I coniugi [REDACTED], nell'opporsi alla domanda, hanno invece assunto che inadempienti alle obbligazioni di cui al preliminare de quo sarebbero unicamente i promittenti venditori, sostenendo di aver legittimamente esercitato il loro diritto di



recesso con racc. del 12/09/2012 e di essersi rifiutati di procedere alla stipula del definitivo a causa sia della illegittima determinazione del prezzo di vendita del bene (costruito nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica agevolata e convenzionata) che, stanti i vincoli di legge sulla determinazione del prezzo massimo di cessione, non avrebbe potuto essere venduto ad un prezzo di libero mercato, sia in ragione della parziale difformità dello stato di fatto dell'immobile rispetto alle risultanze catastali.

Hanno dunque chiesto disporsi la riunione al giudizio più nuovo da essi attivato al fine di sentir, in via principale, accertarsi l'inadempimento contrattuale dei coniugi [REDACTED] e condannarsi i medesimi alla restituzione del doppio della caparra versata, oltre che al risarcimento dei danni nella misura di € 5.000, pari ai costi sostenuti per la mediazione dell'agenzia immobiliare incaricata; in via subordinata, dichiarare nullo ex art. 1418 c.c. il contratto in questione per violazione di norma imperativa riguardante la determinazione del prezzo di cessione ovvero, ancor più gradatamente, annullarlo per errore sull'oggetto della compravendita, con restituzione della somma di € 80.000 versata e risarcimento dei danni.

Disposta la riunione dei due giudizi connessi ed acquisiti chiarimenti sulla successiva vendita a terzi del bene in argomento, è stata formulata in corso di causa proposta conciliativa ex art. 185bis c.p.c. (che prevedeva la restituzione, da parte dei promittenti venditori, della caparra di € 80.000 già incassata, con compensazione integrale tra le parti delle spese di lite).



All'udienza del 17/09/2015 all'uopo fissata, l'anzidetta proposta, oggetto di adesione da parte dei promissari acquirenti, non è stata tuttavia accettata dai coniugi [REDACTED]

Indi, ravvisata la superfluità delle richieste istruttorie articolate da ambo le parti alla luce dell'ampia documentazione già in atti, il G.I. ha invitato le parti a concludere e, all'esito, la causa -istruita esclusivamente in via documentale- è passata in decisione, previa assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Si prende atto che entrambe le parti processuali concordano sulla risoluzione del rapporto contrattuale de quo.

E', del resto, principio giurisprudenziale pacifico quello secondo cui "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" (Cass. 2014/n. 26907; conf. Cass. 2016/n. 767).

Ciò che è controverso nella specie è solo il profilo delle rispettive responsabilità, in presenza di reciproci addebiti di inadempimento.

La questione rileva evidentemente ai fini del vaglio delle contrapposte richieste di pagamento del doppio della caparra (da una parte) e di ritenzione della stessa caparra (dall'altra).



Una volta assodata la mancata stipula del definitivo avente ad oggetto l'immobile promesso in vendita col preliminare stipulato tra le parti il 7/02/2011, va dunque valutato in questa sede a quale delle due parti contraenti sia addebitabile l'inadempimento che ha causalmente impedito il programmato trasferimento immobiliare.

Nel caso in esame, l'istruttoria documentale espletata conferma che la mancata stipula del contratto definitivo di vendita è da addebitarsi alla condotta inadempiente dei promittenti venditori.

La tesi di questi ultimi, secondo cui il contratto di vendita non si sarebbe più perfezionato solo per problemi legati all'erogazione del mutuo richiesto dai coniugi [REDACTED], è documentalmente smentita agli atti.

Risulta innanzitutto per tabulas che, alla data (differita al 29/02/2012) pattuita ai fini della stipula del definitivo ed anche a quella successiva del 4/09/2012 fissata dinanzi al notaio [REDACTED] (ove, a differenza della fase precedente, si era già avuto l'intervento di un legale cui i [REDACTED] si erano rivolti), sussisteva la denunciata difformità dello stato di fatto dell'immobile rispetto alle planimetrie catastali depositate.

E' infatti agli atti il permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Foggia in data 14/09/2012, su domanda presentata dai promittenti venditori il 7/09/2012, proprio in relazione alle difformità riguardanti il sottotetto e l'intercapedine del piano terra.

Benchè tale aspetto -causa di nullità dell'atto a norma dell'art. 19, co. 14 D.L. 2010/n. 78 (conv. nella L. 2010/n. 112 che ha aggiunto il co. 1bis all'art. 29 L. 1985/n. 52)- sia stato in seguito regolarizzato, è evidente che lo stesso costituiva comunque, alla data fissata per la firma del definitivo, una (prima) circostanza impeditiva della stipula (non è un caso che il successivo atto di vendita per notar [REDACTED] stipulato il 4/10/2013 dalla [REDACTED] in favore di [REDACTED] recasse espressa menzione di tale intervenuta sanatoria e



della riacquisita conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie depositate in catasto).

Non è comunque questo il motivo determinante che ha condotto al mancato trasferimento immobiliare.

Il vero contrasto verte infatti essenzialmente sull'esistenza o meno di vincoli al prezzo di cessione, che i promittenti venditori sostengono che operassero solo in relazione al primo atto di cessione (*rectius*: assegnazione dalla Coop. al socio), mentre i promissari acquirenti assumono che si estendessero anche ai trasferimenti successivi.

Anche tale questione -come risulta sempre per tabulas dalla nota in atti controfirmata da tutti i presenti- fu sollevata e sottoposta all'attenzione del notaio designato dott. [REDACTED] già in occasione dell'incontro fissato per il 4/09/2012, cui non seguì la firma dell'atto.

La prefata questione, lungi dall'essere un mero pretesto, era fondata e giustificava il recesso operato dai promissari acquirenti, non comparsi al successivo appuntamento per la stipula fissato dinanzi al notaio [REDACTED] il giorno 18/09/2012.

La tesi secondo cui i vincoli derivanti dall'art. 35 L. 1971/n. 865 operassero solo in relazione al primo atto di cessione/assegnazione era già smentita dalla produzione del rogito di vendita del 4/10/2013, il quale dimostra che la promittente venditrice [REDACTED] è riuscita a vendere ad altri, a prezzo libero, l'immobile oggetto del preliminare per cui è causa solo compiendo un ulteriore passaggio consistente nella trasformazione, a mezzo di separato atto notarile rep. n. [REDACTED] rogato contestualmente col Comune di Foggia, del diritto di superficie in diritto di proprietà, nella consapevolezza che l'opzione alternativa del trasferimento del diritto di superficie senza previa rimozione dei vincoli di cessione avrebbe invece imposto un prezzo calmierato (se così non fosse stato, è infatti evidente che la venditrice non si sarebbe mai sobbarcata i costi di un atto notarile a latere, ma



avrebbe ancora una volta venduto il diritto di superficie, già in precedenza promesso in vendita, senza aggravii).

Se la questione interpretativa derivante dalla stratificazione delle norme in materia e dalla oscillante giurisprudenza di legittimità era inizialmente controversa, tutti i dubbi postisi sono stati, in ogni caso, fugati sin dal 2015 dalla S.C. a SS.UU. che, intervenuta a comporre un precedente contrasto, ha, con pronuncia del 16/09/2015 n. 18135, definitivamente affermato il principio secondo cui “il vincolo del prezzo massimo di cessione dell’immobile in regime di edilizia agevolata ex art. 35 L. 1971/n. 865, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, co. 49bis L. 1998/n. 448, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita”.

Lo stesso principio è stato univocamente ribadito anche dalla successiva giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 2017/n. 30951), la quale ha ulteriormente precisato che “il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi costruiti ex art. 35 L. 1971/n. 865 sulla base di convenzioni per la cessione di aree in diritto di superficie, ovvero per la cessione del diritto di proprietà se stipulate, queste ultime, precedentemente all’entrata in vigore della L. 1992/n. 179, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31 co. 49bis L. 1998/n. 448, segue il bene a titolo di onere reale, in tutti i successivi passaggi di proprietà, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti ed impedire operazioni speculative di rivendita; in tal caso, pertanto, la clausola negoziale contenente un prezzo difforme da quello vincolato è affetta da nullità parziale e sostituita di diritto, ex art. 1419, co. 2 e 1339 c.c., con altra contemplante il prezzo massimo determinato in forza della originaria convenzione di cessione” (sic Cass. 2017/n. 21).



Nel ricostruire a livello ermeneutico la disciplina normativa applicabile alla fattispecie, le SS.UU. hanno, in primo luogo, distinto le convenzioni ex art. 35 L. 1971/n. 865 (quale quella per notar C [REDACTED] del 1998 stipulata nel caso in esame tra il Comune di Foggia e la Coop. [REDACTED]) e quelle ex artt. 7 e 8 L. 1977/n. 10, rilevando che solo per queste ultime il titolare di alloggio su concessione edilizia rilasciata con contributo ridotto non è obbligato a rispettare, in sede di vendita, il prezzo stabilito dalla convenzione tipo approvata dalla Regione, in quanto destinatario dell'obbligo di contenere i prezzi di cessione (o locazione) nei limiti fissati da detta convenzione è solo il costruttore titolare della concessione.

Nella fattispecie in esame, risulta indubitalmente sia dalla convenzione del 1998 sia dall'atto di vendita a terzi del 4/10/2013 che l'immobile per cui è causa rientrava invece tra quelli realizzati nell'ambito di un programma di edilizia agevolata ai sensi dell'art. 35 L. 1971/n. 865, cosicchè inconfidente era ogni richiamo della difesa dei promittenti venditori alla legge Bucalossi (1977/n. 10).

Le SS.UU. hanno poi ritenuto che, nell'ipotesi di convenzioni ex art. 35 L. 1971/n. 865, dirimente ai fini dell'affermazione del vincolo anche nei passaggi successivi al primo sia la disposizione contenuta nel decreto legge 13/05/2011 n. 70, conv. con modifiche nella L. 12/07/2011 n. 106, che ha aggiunto al comma 49 dell'art. 31 della L. 1998/n. 448 il comma 49bis, del seguente tenore letterale: *“i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 L. 1971/n. 865, e successive modifiche, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 1992/n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi*



almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 3 Dlg.vo 1997/n. 281".

Ne discende che la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione contenuto in una Convenzione PEEP resta subordinata a tre presupposti: 1) decorso di almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento; 2) richiesta del singolo proprietario; 3) determinazione della percentuale del corrispettivo, calcolata secondo i parametri legali dettati dal Comune (che, nella fattispecie, li ha stabiliti con la delibera giunta n. 21 del 14/03/2013 approvativa del regolamento in seguito parzialmente modificato con la delibera consiliare n. 154 del 30/05/2013 la quale ha espressamente previsto la concessione della possibilità di rimozione dei cit. vincoli anche per la cessione successiva alla prima).

A nulla rileva dunque che nella fattispecie la convenzione PEEP del 1998 nulla prevedesse per i passaggi successivi al primo, perché la disciplina vincolistica promana da norme imperative (art. 35, co. 8 lett. e L. 1971/n. 865), la cui violazione determinava l'inserimento automatico della clausola negoziale valida.

Non vi è dubbio quindi che l'inadempimento che ha impedito la stipula sia da attribuirsi ai promittenti venditori che, come risulta dalla corrispondenza in atti, si sono sempre



rifiutati di addivenire alla stipula col Comune della convenzione di rimozione ex art. 31 co. 49bis L. 1998/n. 448, ritenendo che alcun vincolo al prezzo di (seconda) cessione del diritto di superficie gravasse sull'immobile di loro proprietà.

Ne consegue, in definitiva, che, rigettata la domanda avanzata dai promittenti venditori ed assorbite le domande subordinate dei promissari acquirenti, i coniugi [REDACTED] vanno condannati in solido a versare in favore dei F [REDACTED] la complessiva somma, pari al doppio della caparra versata, di € 160.000 ex art. 1385, co. 2 c.c., oltre interessi legali dal 12/09/2012 (data di comunicazione del recesso) sino all'effettivo soddisfo, trattandosi di un debito di valuta soggetto al principio nominalistico (cfr. Cass. 1992/n. 12124; Cass. 1992/n. 944).

Non è superfluo precisare in proposito che “riguardo alla caparra confirmatoria regolata dall'art. 1385 c.c., una domanda di recesso, ancorchè non formalmente proposta, può ritenersi egualmente, anche se implicitamente, avanzata in causa dalla parte adempiente, quando la stessa abbia richiesto la condanna della controparte, la cui inadempienza sia stata dedotta come ragione legittimante la pronunzia di risoluzione del contratto, alla restituzione del doppio della caparra a suo tempo corrisposta quale unica ed esaustiva sanzione risarcitoria di tale inadempienza” (Cass. 2017/n. 22657).

Nulla può essere invece riconosciuto agli istanti a titolo di ulteriori danni, posto che la caparra confirmatoria ha la funzione di liquidare convenzionalmente il danno da inadempimento in favore della parte non inadempiente la quale, chiedendo il pagamento del doppio della caparra versata, “accetta tale somma a titolo di integrale risarcimento del danno conseguente all'inadempimento e non può dunque pretendere ulteriori e maggiori danni, neppure sotto forma di rivalutazione monetaria della caparra stessa, atteso che il ritardo nell'adempimento del relativo credito, di natura pecuniaria e assoggettato al



principio nominalistico sino alla data del pagamento, può essere causa di un'obbligazione risarcitoria del debitore solo in presenza dei presupposti indicati dall'art. 1224 c.c." (Cass. 2013/n. 28573).

Le spese di lite seguono l'ordinario criterio della soccombenza e si liquidano come da dispositivo ai sensi del DMG 10/03/2014 n. 55 (essendosi l'attività difensiva conclusa in epoca successiva alla data -3/04/2014- della sua entrata in vigore).

Non osta all'applicazione integrale del principio di soccombenza la circostanza che, dopo il passaggio in decisione della causa ed in limine litis, i coniugi [REDACTED] abbiano dichiarato, nell'ambito di un tardivo ripensamento, di voler accettare la proposta conciliativa illo tempore formulata da questo giudice, trovandosi tuttavia di fronte alla nuova richiesta di controparte di corresponsione di una maggior somma.

E' fin troppo evidente infatti che, a giudizio già interamente svolto (con aggravio di tempi, attività difensiva e relativi compensi), l'accettazione della proposta conciliativa alle stesse condizioni inizialmente prospettate non era più possibile, né esigibile, stante la finalità di immediata deflazione dei tempi e costi del processo perseguita dal rimedio di cui all'art. 185bis c.p.c. (e vanificata da un simile atteggiamento).

Proprio in ragione di tale atteggiamento processuale dei coniugi [REDACTED] ritiene il Tribunale che sussistono altresì i presupposti per l'invocata condanna dei medesimi ex art. 96, ult. co. c.p.c.

E' noto che le parti hanno l'obbligo di assumere una posizione seria e responsabile a fronte di una proposta conciliativa formulata dal giudice, potendo, per contro, il disinteresse e la pervicace volontà di proseguire la lite integrare condotta valutabile ai sensi degli artt. 91, 92, 96 e 116 c.p.c. (Trib. Roma, 29/05/2014).



Nella specie, non vi è dubbio che i promittenti venditori abbiano ingiustificatamente e dilatoriamente rifiutato una proposta conciliativa che sarebbe stata per loro oltremodo vantaggiosa rispetto ai concreti esiti finali della lite, pur nella consapevolezza, acquisita sin dal 2013 (data di emanazione del reg. comunale contenente i criteri per la rimozione dei cit. vincoli anche per la cessione successiva alla prima ed epoca della successiva vendita a terzi per notar [REDACTED]), dell'alienabilità del diritto di superficie solo a prezzo calmierato e non libero.

Poiché il momento deliberativo conclusivo del processo non è più solo giudizio sull'oggetto del procedimento, ma anche giudizio sul comportamento dei litiganti, "il Tribunale deve valutare quale sia stata la condotta delle parti al cospetto di una proposta del giudice e condannare alle spese del processo la parte che quella proposta abbia ingiustamente rifiutato, se il suo contenuto sia stato recepito nella decisione. In aggiunta, il rifiuto della proposta del giudice può anche esporre la parte alla condanna per responsabilità processuale aggravata, ex officio, ai sensi dell'art. 96, comma 3 c.p.c., dove il litigante, con la dovuta prudenza e diligenza del caso, ben poteva e doveva accorgersi che il procedimento necessariamente non poteva che concludersi in quel modo" (sic Trib. Milano, 26/06/2013).

In ragione di tanto va dunque riconosciuto ai [REDACTED] anche il risarcimento del danno da lite temeraria, tenuto conto che i disagi ed i costi anche psicologici che i medesimi sono stati costretti a sopportare per contrastare l'infondata iniziativa avversaria (vd. stato ansioso depressivo attestato dalla relazione psichiatrica a firma del dr. [REDACTED] [REDACTED], allegata all'istanza di anticipazione di udienza) non possono trovare integrale ristoro nella sola liquidazione giudiziale delle spese di lite.



Trattasi, com'è noto, di una forma di "punitive damages" (cioè di una pena pecuniaria indipendente sia dalla domanda di parte che dalla prova del danno causalmente derivato dalla condotta processuale dell'avversario) la quale mira a risarcire non solo il pregiudizio arrecato all'altra parte ingiustamente coinvolta nel procedimento, ma anche quello cagionato al sistema giudiziario nel suo complesso per l'inutile aggravio del carico complessivo del ruolo.

Alla stregua di tanto, ritiene il Tribunale che detto risarcimento vada quantificato equitativamente, secondo un criterio di ragionevolezza e tenuto conto del valore della causa, in misura pari alla metà delle spese di lite liquidate (come maggiorate del rimborso forfetario), in applicazione del principio di diritto espresso dalla S.C. con l'ordinanza n. 21570 del 30/11/2012.

P.Q.M.

il Tribunale civile di Foggia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle reciproche domande rispettivamente proposte da [REDACTED] con atto di citazione spedito per la notifica il 5/12/2012 e da [REDACTED] con atto di citazione notificato il 28/03/2013, nelle cause riunite iscritte ai N. [REDACTED] R.G., uditi i procuratori delle parti e disattesa ogni contraria istanza od eccezione, così provvede:

1. rigetta la domanda proposta dai coniugi -----;
2. in accoglimento della domanda avanzata dai coniugi [REDACTED] nel giudizio più nuovo N. [REDACTED] R.G., accertato l'inadempimento contrattuale dei coniugi [REDACTED], condanna questi ultimi in solido tra loro al pagamento, in favore dei promissari [REDACTED]



acquirenti, della complessiva somma di € 160.000= ex art. 1385, co. 2 c.c., oltre interessi legali dal 12/09/2012 sino all'effettivo soddisfo;

3. condanna i coniugi [REDACTED] in solido tra loro a rifondere alle controparti le spese di lite, liquidandole in € 688,73 per esborsi ed € 8.630 per compenso professionale, oltre rimborso forfetario per spese generali al 15%, Iva e Cpa come per legge;
4. condanna altresì i coniugi [REDACTED] in solido tra loro al versamento, in favore delle controparti, dell'ulteriore somma di € 4.962 a titolo di risarcimento del danno ex art. 96, ult. co. c.p.c.

=====

Così deciso in Foggia il 19 ottobre 2018

Il Giudice – M. Angela Marchesiello



Firmato Da: MARCHESIELLO MARIA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a9346fc85cb2e45e181056dbcae0c0f

