

## Archivio selezionato: Sentenze Tribunale

**Autorità:** Tribunale Roma sez. X

**Data:** 19/06/2017

n. 12341

**Classificazioni:** VENDITA - Promessa di vendita (Contratto preliminare)

R E P U B L I C A I T A L I A N A  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Roma  
DECIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Cristiano De Giovanni ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 17853/2012 R.G. (cui è riunita la causa civile di I Grado iscritta al N. 43956/2012) promossa da:

Ra. Ra. (C.F. -omissis-) rappresentato e difeso dall'avv. PIZZOFERRATO AUGUSTO e dall'avv. MAGLIOCCA ANTONIO e dall'avv. SCICCOLONE MARCO e elettivamente domiciliato in VIA DURAZZO 9 ROMA presso lo studio del difensore avv. PIZZOFERRATO AUGUSTO;

ATTORE

contro:

SOCIETÀ GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY S.P.A. - DIVISIONE SANTANDREA LUXURY HOUSES NAPOLI (C.F. -omissis-) rappresentata e difesa dall'avv. MAINETTI FRANCESCO e elettivamente domiciliata in PIAZZA MAZZINI 27 ROMA presso lo studio del difensore;  
Gu. Li. (C.F. -omissis-) rappresentato e difeso dall'avv. MIGLIORE LUCA e dall'avv. DE MARTA PAOLA e elettivamente domiciliato in VIA DEL GOVERNO VECCHIO 91 ROMA presso lo studio del difensore avv. DE MARIA PAOLA;

CONVENUTI

AIG EUROPA LIMITED (C.F. -omissis-) rappresentata e difesa dall'avv. SPANI GIAN MARCO e dall'avv. CATUCCI ANTONIO e elettivamente domiciliata in VIA GIUSEPPE FERRARI 35 ROMA presso lo studio del difensore avv. SPANI GIAN MARCO;

TERZA CHIAMATA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale di udienza del 26.4.2017

### Fatto

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione(1)

La presente sentenza viene redatta secondo i criteri di cui alla pronuncia della Suprema Corte, Sez. U, n. 642 del 16/01/2015 e ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9, del DL 179/12, convertito dalla legge 22/1/12, come introdotto ai sensi del D.l. n. 83/2015, convertito dalla legge 132/15.

I termini della controversia, a fronte della intervenuta transazione tra l'attore, Ra. Ra., e la convenuta, Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., e la terza chiamata, AIG Europe Limited, possono riassumersi nella richiesta dell'attore di vedere accettata e dichiarata la risoluzione del preliminare di compravendita del 23.6.2011 avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Napoli, Via Parco Grifeo 11 per inadempimento del promittente acquirente, Gu. Li., con conseguente condanna di questo ultimo al ristoro dei danni anche ai sensi del primo comma dell'art. 96 c.p.c..

Nel corso del giudizio al presente giudizio è stato riunito quello avente RG 43956/2012 inerente l'opposizione promossa da Ra. Ra. avverso il decreto ingiuntivo n 9906/2012 (RG 13669/2012) emesso dal Tribunale di Roma in data 18.5.2012 in favore della Gabetti

Property Solutions Agency s.p.a. dell'importo di E 250.000,00 oltre interessi e spese legali a titolo di provvigione concernente la mediazione prestata per la vendita dell'immobile suindicato.

Con provvedimento del Presidente di Sezione del 15.12.2016 il presente procedimento è stato assegnato allo scrivente.

Preliminarmente devono dichiararsi inammissibili le istanze istruttorie formulate dalle parti in quanto irrilevanti e superflue ai fini del decidere (Cass. Civ. Sez. III, 12.7.2005 n 14611). L'intervenuto accordo transattivo del 25.9.2013 tra l'attore, Ra. Ra., e la convenuta, Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., e la terza chiamata, AIG Europe Limited, determina quanto alle domande spiegate tra dette parti la cessazione della materia del contendere per sopravvenuto difetto di interesse.

L'eccezione di incompetenza territoriale formulata dal convenuto, Gu. Li., va disattesa per le ragioni di cui al provvedimento del 14.5.2013 le cui motivazioni devono intendersi qui integralmente trascritte.

La domanda di accertamento della intervenuta risoluzione dell'accordo del 23.6.2011 come proposta dall'attore è fondata.

E' pacifico che, in data 23.6.2011, Gu. Li. formulava una proposta di acquisto relativamente all'immobile di proprietà di Ra. Ra. sito in Napoli in Via -omissis- al prezzo di E 8.550.000,00 da versarsi mediante assegno circolare intestato al venditore al momento della stipula del rogito fissata in data 15.10.2011 presso lo studio del Notaio Giovanni Giuliani sito in Roma Via Bertoloni 10 e che la proposta veniva accettata da Ra. Ra. in data 23.6.2011 (vds doc. 4 dell'attore).

Secondo la tesi della difesa del convenuto, Gu. Li., la proposta del 23.6.2011 sarebbe priva di vincolatività per la incompletezza dei dati in essa contenuti e semmai potrebbe rivestire i caratteri di un preliminare di preliminare da ritenersi in quanto tale nullo.

Ora il Tribunale osserva che secondo l'insegnamento consolidato della Suprema Corte la stipulazione di un contratto preliminare di preliminare (nella specie, relativo ad una compravendita immobiliare), ossia di un accordo in virtù del quale le parti si obbligano a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (e con l'esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento) non è nullo per difetto di causa ma deve ritenersi valido ed efficace ove sia configurabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare (Cass. Civ. Sez. U. 6.3.2015 n 4628).

Nel caso di specie il modulo predisposto dal convenuto e accettato dall'attore conteneva tutti gli estremi fattuali idonei a far emergere la volontà delle parti di promettere in vendita l'immobile sito in Napoli in Via Parco Grifeo 11 tanto da avere previsto che il pagamento del prezzo (pari ad E 8.550.000,00) sarebbe avvenuto mediante assegno circolare intestato al venditore da consegnarsi al momento della stipula del rogito fissata in data 15.10.2011 presso lo studio del Notaio Giovanni Giuliani sito in Roma Via Bertoloni 10.

Trattasi, quindi, di un accordo idoneo a perseguire l'interesse alla vendita dell'immobile al prezzo indicato con conseguente validità ed efficacia dello stesso quale titolo negoziale idoneo a vincolare le parti sia pure nei limiti di quanto convenuto dai contraenti.

La violazione di detto accordo da parte del convenuto Gu. Li., a fronte della prova dell'inadempimento in cui è incorso il medesimo (vds comunicazione A/R del 4.1.10.2011, comunicazione a mezzo di posta elettronica del 12.10.2011 e comunicazione a mezzo di posta elettronica del 13.10.2011 - doc. 5, 7 e 8 dell'attore- elementi idonei a far emergere che il promittente acquirente non aveva assicurato la provvista per il pagamento della somma di cui alla proposta di acquisto come confermato dalla comunicazione a mezzo di posta elettronica dello stesso Li. - doc. 6 dell'attore-) si traduce in una condotta contraria ai

principi di corretta esecuzione di un vincolo obbligatorio che incide sull'intero assetto di interessi sotteso a detta fase non potendo più il promittente venditore vedere realizzato l'interesse al trasferimento oneroso dell'immobile con conseguente gravità dell'inadempimento stesso ex artt. 1453 e 1455 c.c. e determinando l'insorgere della conseguente responsabilità da inadempimento di una obbligazione specifica sorta nella fase precontrattuale (vds sempre Cass. Civ. Sez. U. 6.3.2015 n. 4628).

Stando così le cose il regolamento di interessi conseguente alla proposta di acquisto del 23.6.2011 deve ritenersi risolto per inadempimento grave e colpevolmente imputabile al convenuto, Gu. Li., il quale deve rispondere anche dei danni cagionati all'attore ex art. 1337 c.c.. La responsabilità precontrattuale prevista dall'art. 1337 c.c., coprendo nei limiti del cd. interesse negativo tutte le conseguenze immediate e dirette della violazione del dovere di comportarsi secondo buona fede nella fase preparatoria del contratto, secondo i criteri stabiliti dagli artt. 1223 e 2056 c.c., circoscrive il pregiudizio risarcibile al solo interesse negativo, costituito sia dalle spese inutilmente sopportate nel corso delle trattative ed in vista della conclusione del contratto, sia dalla perdita di altre occasioni di stipulazione contrattuale, pregiudizio liquidabile anche in via equitativa, sulla base di criteri logici e non arbitrari (Cass. Civ. Sez. III, 3.12.2015 n. 24265).

Il Tribunale ritiene che il costo relativo alla provvigione pagata alla Gabetti Property Solutions Agency s.p.a. vada risarcito a titolo di danno emergente per una spesa inutilmente sopportata in vista della conclusione del contratto definitivo poi non concluso.

Il diritto del mediatore alla provvigione, ai sensi dell'art. 1754 c.c., sorge per effetto della conclusione dell'affare inteso come qualsiasi operazione di natura economica - benché da intendersi in senso generico ed empirico, ma, tuttavia, sufficientemente individuata nella sua consistenza storica - generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, anche se articolatasi in una concatenazione di più atti strumentali, purché diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico (Cass. Civ. Sez. III, 9.4.2009 n. 8676; Cass. Civ. Sez. II, 25.10.2010 n. 21836; Cass. Civ. Sez. III, 16.5.2014 n. 10833); nel caso di specie l'operazione economica di cui alla proposta di acquisto del 23.6.2011 frutto dell'attività di mediazione svolta dalla convenuta, Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., costituisce un atto negoziale valido ed efficace e come tale legittima la convenuta stessa ad ottenere il pagamento della provvigione.

La misura della provvigione deve essere raggiunta al valore stabilito ai sensi dell'art. 2 dell'accordo transattivo per effetto del quale Ra. Ra. si è impegnato a corrispondere alla Gabetti Agency s.p.a. l'importo di E 210.000,00 oltre IVA a titolo di provvigione.

A tale importo deve anche aggiungersi il costo delle spese sostenute per la fase monitoria dall'attore e pari ad E 3.109,69 - così come quantificate nel suddetto accordo - in quanto connesse alla misura della provvigione corrisposta da Ra. Ra..

Nessuna altra voce di danno può essere liquidata all'attore non avendo lo stesso fornito prova che per effetto della condotta inadempiente del convenuto, Gu. Li., abbia perso altre occasioni di alienare il bene a terzo atteso che anche il ricorso alla valutazione equitativa non può trovare ingresso laddove il soggetto onerato dell'allegazione e della prova dei fatti non vi adempie poiché norma presuppone l'impossibilità di provare l'ammontare preciso del pregiudizio subito.

Il convenuto, Gu. Li., deve essere condannato a pagare all'attore a titolo di danno ex art. 1337 c.c. la somma di E 210.000,00 oltre IVA e la somma di E 3.109,69, importi cui devono aggiungersi gli interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza e fino al soddisfo a titolo di provvigione.

Le spese di lite tra l'attore, Ra. Ra., e la convenuta, Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., e la terza chiamata, AIG Europe Limited, sono compensate a fronte del sopravvenuto accordo e come ribadito dalla difesa dell'attore nella comparsa conclusionale (vds pag. 12).

Le spese di lite tra l'attore, Ra. Ra., e il convenuto, Gu. Li., seguono la soccombenza e si liquidano nel dispositivo secondo i criteri massimi di cui al D.M. 55/2014 - con esclusione della fase istruttoria non essendo stata espletata alcuna attività in tal senso - stante la palese fondatezza della domanda dell'attore nonché della eccezione di incompetenza territoriale. La richiesta di condanna ex art. 96, primo comma, c.p.c. azionata dalla difesa dell'attore va rigettata non avendo fornito dimostrazione della concreta ed effettiva esistenza di un danno subito come conseguenza diretta ed immediata di un simile comportamento, essendo precluso al giudice di liquidare il danno, neppure equitativamente, se dagli atti non risultino elementi atti ad identificarne concretamente l'esistenza.

Il tenore della controversia induce, comunque, questo Tribunale, a far uso del potere officioso previsto dall'art. 96, terzo comma, c.p.c. la cui natura sanzionatoria, finalizzata a scoraggiare l'abuso del processo e a preservare la funzionalità del sistema giustizia, non implica la rigorosa prova del danno - come nella ipotesi di cui al primo comma -, essendo lo stesso condizionato unicamente all'accertamento di una condotta di grave negligenza o addirittura malafede processuale della parte che si risolve nel danno che viene arrecato direttamente alla controparte ma anche indirettamente all'erario con la congestione degli uffici giudiziari e l'incremento del rischio del superamento della canone costituzionale della ragionevole durata del processo con ricadute anche di tipo risarcitorio, stante il pericolo di condanna dello Stato alla corresponsione dell'indennizzo ex lege 89/2001.

Nella specie, questo giudice deve rilevare come il convenuto, Gu. Li., non abbia mai concretamente adottato alcuna ragione giuridicamente fondata, alla luce di quanto sopra argomentato, per escludere l'inesistenza di un inadempimento imputabile a proprio carico non negando la natura vincolante degli effetti di cui alla proposta di acquisto del

23.6.2011 laddove è emersa, per tabulas, la prova dell'inadempimento dello stesso Li.. Quanto alla determinazione del danno, ritiene il Tribunale di poter fare ricorso ad un criterio equitativo, fissando la misura della condanna in un importo pari al doppio del Contributo Unificato versato e, quindi, pari ad E 900,00.

## **Diritto**

### **PQM** **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita anche formulata in via istruttoria, così dispone:

\* rigetta l'eccezione di incompetenza territoriale sollevata dal convenuto, Gu. Li.; dichiara cessata la materia del contendere tra l'attore, Ra. Ra., e la convenuta, Gabetti Property Solutions Agency s.p.a., e la terza chiamata, AIG Europe Limited con conseguente compensazione delle spese di lite; accetta e dichiara la risoluzione del negozio del 23.6.2011 per grave e colpevole inadempimento del convenuto, Gu. Li.;

\* condanna il convenuto, Gu. Li., a corrispondere all'attore, Ra. Ra., a titolo di ristoro dei danni ex art. 1337 c.c., la somma di E 210.000,00 oltre IVA e oltre agli interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza e fino al soddisfo nonché quella di E 3.109,69 oltre agli interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza e fino al soddisfo;

\* rigetta la domanda di condanna per lite temeraria formulata dall'attore, Ra. Ra.;

\* condanna il convenuto, Gu. Li., a rifondere all'attore, Ra. Ra., le spese di lite, che si liquidano in E 470,00 per spese, in E 14.500,00 per compensi oltre oneri e accessori come per legge e oltre al 15% a titolo di spese generali sui compensi;

\* condanna il convenuto, Gu. Li., a corrispondere all'attore, Ra. Ra., la somma di E 900,00 ai sensi del terzo comma dell'art. 96 c.p.c..

Così deciso in Roma in data 15 giugno 2017.

Depositata in cancelleria il 19/06/2017.