

Abstract. *La presunzione del carattere vessatorio della clausola è fondata sul presupposto che il contratto preliminare è stato predisposto unilateralmente dalla convenuta e non è stato oggetto di libera trattativa. Ne consegue che la clausola compromissoria contenuta nel contratto preliminare di vendita è nulla.*

L'offerta «nei modi previsti dalla legge», imposta al promissario acquirente dall'art. 2932 c.c., 2 comma, non deve necessariamente consistere nell'offerta formale di cui agli artt. 1208, 1209 e 1210 c.c., essendo sufficiente anche la semplice offerta secondo gli usi. Poiché l'offerta del prezzo integra una condizione dell'azione che, come tale, deve sussistere al momento della decisione, essa può essere validamente compiuta durante tutto il corso del giudizio, mentre soltanto nel caso in cui la prestazione del contraente che agisce in giudizio sia esigibile al momento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto ex art. 2932 c.c., la prestazione stessa deve essere adempiuta o l'offerta deve essere fatta al momento di tale domanda.

* * * * *

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
SEZIONE UNICA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice monocratico, dott. A.C. ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. (...)/2012 del ruolo generale degli affari contenziosi civili, promossa da:

V.A., c.f. (...) elettivamente domiciliata in (...), via (...), presso lo studio dell'avv. L.M. che la rappresenta e difende per procura speciale in atti

ATTORE

contro

COSTRUZIONI T. SRL c.f. (...), elettivamente domiciliata in (...), via (...) presso lo studio dell'avv. C.F. che la rappresenta e difende unitamente all'avv. S.E. per procura speciale in atti.

CONVENUTA

CONCLUSIONI: all'udienza del 30.09.2016 i procuratori delle parti costituite rassegnavano le seguenti conclusioni:

per parte attrice: come da atto di citazione - *“Voglia l'Ill.mo Tribunale di Terni, per tutte le motivazioni espresse in narrativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c., previo frazionamento ed accatastamento delle relative unità immobiliari, se necessario, voglia emettere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso e, per l'effetto, voglia trasferire all'attrice, sig.ra A.V., nata a (...) il (...), residente in (...), via (...), in danno della Costruzioni T. s.r.l. in persona del legale rapp.te, sig. A.S. con sede in (...), via (...), p.i. (...) la proprietà dei seguenti beni: un appartamento uso abitazione (di cui al contratto preliminare n. (...) del (...) sito in (...), via (...), edificio (...), piano (...), interno (...) costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto e un terrazzo oltre cantina posta al secondo piano interrato contraddistinta con il n. (...) e distinta al NCEU del Comune di (...), al foglio (...), particella (...), sub. (...). Per le motivazioni espresse in narrativa,*

inoltre si chiede che il Tribunale voglia condannare la società convenuta all'adempimento delle prescrizioni imposte dal decreto legislativo 20.06.2005 n.122 ed al risarcimento dei danni cagionati con la propria condotta di inadempienza tenuto conto dei costi che saranno all'uopo ed eventualmente sostenuti dagli attori (ad esempio per assicurare l'immobile) ed a quelli sostenuti per non essere stati posti nelle condizioni di valutare correttamente e pienamente tutte le condizioni dell'acquisto come prescritto dalla legge in materia. Il tribunale, inoltre, previo annullamento e/o dichiarazione di inefficacia della clausola di cui all'art. 12, terzo capoverso del contratto preliminare in quanto generica e contraria al codice del consumo ed alla l. 122/2005 voglia dichiarare non dovute le somme ivi indicate e comunque voglia condannare controparte al risarcimento di tutti i danni cagionati con la propria illegittima condotta contrattuale, eventualmente anche per aver creato un illegittimo affidamento. Con vittoria di spese, funzioni ed onorari di lite”.

Per parte convenuta: come da comparsa di costituzione e risposta - *“Voglia, disattesa ogni contraria eccezione e deduzione e previe le pronunce ritenute opportune e necessarie anche eventualmente da rendersi incidenter tantum: 1) in via preliminare respingere le domande avversarie per difetto di giurisdizione o comunque di competenza del Tribunale adito stante la clausola arbitrale prevista dall'art. 15 del contratto preliminare concluso il 25.07.2008, in premessa indicato, della quale l'esponente intende avvalersi; 2) in subordine comunque, se del caso con declaratoria di inammissibilità e/o improcedibilità della domanda avversaria ex art. 2932 c.c., respingere integralmente tutte le domande di controparte perché infondate in fatto ed in diritto. In alternativa, compensare ogni e qualsiasi somma che, in questa procedura, fosse ritenuta dall'On. Tribunale, dovuta in favore dell'attrice da parte dell'esponente, con le somme da quest'ultima vantate a titolo risarcitorio e/o indennitario per le ragioni e causali in narrativa esposte. Salva l'autonoma azione per le somme non compensate. Con vittoria di spese e competenze dei sottoscritti procuratori”.*

Preliminarmente occorre dare atto che si applica al presente giudizio l'art. 132 c.p.c. in virtù del quale nella sentenza non è più riportato lo svolgimento del processo e devono essere esposte concisamente le ragioni di fatto e di diritto della decisione, trattandosi di norma di immediata applicazione anche ai giudizi instaurati in data anteriore.

DIRITTO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, V.A. conveniva in giudizio, dinanzi all'intestato Tribunale, la Costruzioni T. s.r.l. al fine di sentir accogliere le conclusioni in epigrafe trascritte. In fatto esponeva: che in data 25.07.2008 essa attrice sottoscriveva con la convenuta un contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile sito in (...), via (...), edificio (...), piano (...), interno (...) dietro il corrispettivo di € 152.000 oltre iva; che essa attrice corrispondeva la somma di € 89.600 a titolo di acconto; che l'art. 12 del contratto preliminare poneva a carico di essa attrice ulteriori oneri non determinati; che la convenuta rivendicava il pagamento anche delle seguenti somme: € 1.100 a titolo di saldo per migliorie, € 1.900 per l'accatastamento e la quota di compartecipazione alle spese per la redazione del regolamento di condominio, € 1.180 per gli allacci, oltre iva ed € 2.120 per la polizza postuma e fideiussoria; che dette somme non erano dovute in quanto previste in forza di una clausola non chiara, non trasparente e non determinata; che a fronte del mancato pagamento delle predette somme, la convenuta si era rifiutata di sottoscrivere il contratto definitivo.

Si costituiva la convenuta che contestava l'avversa domanda di cui chiedeva il rigetto. In via preliminare eccepiva l'espressa pattuizione di una clausola compromissoria. Nel merito eccepiva sia la inammissibilità della domanda per mancato pagamento del saldo del prezzo ovvero di valida offerta formale sia la mancanza di un inadempimento ad essa imputabile.

La causa, acquisiti i documenti tempestivamente e ritualmente prodotti dalle parti, assunta la prova orale ammessa, veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni rassegnate dai procuratori delle parti.

FATTO

1) Sull'eccezione preliminare sollevata dalla convenuta.

La convenuta ha eccepito in via preliminare l'esistenza nel contratto intercorso con l'attrice di una clausola compromissoria.

L'attrice a fronte della eccezione sollevata dalla convenuta, ha eccepito la inefficacia della clausola ai sensi dell'art. 33 cod. cons.

Le argomentazioni svolte dalla difesa attorea sul punto sono assolutamente condivisibili, per cui è ben evidente che, applicandosi il codice del consumatore, la norma pattizia è nulla, essendo - sia presuntivamente sia in concreto - vessatoria per il soggetto privato.

La tesi di parte convenuta che la presunzione del carattere vessatorio è superata dal fatto che la clausola è stata liberamente contratta fra essa e l'attrice non può ritenersi fondata in quanto dalla espletata istruttoria è emerso che il contratto preliminare è stato predisposto unilateralmente dalla convenuta e non è stato oggetto di libera trattativa.

Ne consegue che la clausola contenuta nell'art. 15 è nulla.

2) Sulla domanda ex art. 2932 c.c.

La domanda è infondata e, pertanto, va respinta.

Presupposti della domanda ex art. 2932 c.c. sono: a) l'inadempimento della controparte dell'obbligo a contrarre; b) ove poi si tratti di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, è necessario che il contraente il quale chieda, a norma dell'art. 2932 c.c., l'esecuzione specifica di un contratto preliminare di vendita, esegua la prestazione a suo carico ovvero ne faccia offerta nei modi di legge se tale prestazione sia già esigibile al momento della domanda giudiziale, mentre non è tenuto a pagare il prezzo quando, in virtù delle obbligazioni nascenti dal preliminare, il pagamento dello stesso (o della parte residua) risulti dovuto all'atto della stipulazione del contratto definitivo. In tale ipotesi, l'offerta di cui al comma 2 dell'art. 2932 c.c. è da ritenersi soddisfatta con la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto, essendo essa necessariamente implicita nella domanda, così che, in tale ipotesi, deve senz'altro essere emessa la sentenza produttrice degli effetti del contratto non concluso ed il pagamento del residuo prezzo deve essere imposto come condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla pronuncia del giudice. Inoltre, l'offerta "nei modi di legge", imposta al promissario acquirente dall'art. 2932 c.c., non deve necessariamente consistere nell'offerta formale di cui agli artt. 1208, 1209 e 1210 c.c., essendo sufficiente anche la semplice offerta secondo gli usi. In altri termini, poiché l'offerta del prezzo integra una condizione dell'azione, che, come tale, deve sussistere al momento della decisione, essa può essere validamente compiuta durante tutto il corso del giudizio mentre, soltanto nel caso in cui la prestazione del contraente che agisce in giudizio sia esigibile al momento della domanda giudiziale, la prestazione stessa deve essere adempiuta o l'offerta deve essere fatta, al momento di tale domanda (cfr. Cassazione civile, sez. II, 16/03/2006, n. 5875; Cassazione civile, sez. II, 14/01/2010, n. 477; Cass. 29 luglio 2004 n. 14378; Cass. 4 gennaio 2002 n. 59; Cassazione civile, sez. II, 07/04/2006, n. 8212; Cass. 2 dicembre 2005 n. 26233; Casso 6 agosto 2001 n. 10827).

Orbene, nel ripercorrere l'intera vicenda negoziale che ha visto come protagonisti le odierne parti, relativamente al presupposto sub b) va rilevato innanzitutto che l'offerta "nei modi di legge" del pagamento della parte residua del prezzo di compravendita è stata compiuta al momento della proposizione della domanda ex art. 2932 c.c. In secondo luogo, nessun dubbio può sorgere neppure in ordine all'esigibilità dell'obbligo di trasferire l'immobile promesso in vendita di cui si domanda l'esecuzione, avendo le parti, con la scrittura privata del 25.07.2008, espressamente indicato un termine per la stipulazione del contratto definitivo.

Difetta, tuttavia, nella specie l'inadempimento dedotto dall'attrice.

Ed invero la espletata istruttoria ha consentito di accertare: che con missiva del 23.03.2011 l'attrice, per il tramite della Lega Consumatori Acli, richiedeva alla convenuta di documentare le spese oggetto della richiesta di rimborso oltre al titolo in forza del quale aveva richiesto il pagamento della Polizza postuma e Polizza fideiussoria (cfr. doc 3 fascicolo attrice); che con raccomandata a/r del 05.04.2012, ricevuta dalla convenuta in data 17.04.2012, l'attrice, per il tramite della Lega Consumatori Acli, invitava la convenuta a comparire dinanzi al Notaio F. per la stipula del contratto definitivo della compravendita, richiedeva alla stessa di indicare l'importo residuo che avrebbe dovuto pagare, specificando che nulla sarebbe stato corrisposto per la polizza fideiussoria (cfr. doc. 2 fascicolo attrice); che con fax del 18.04.2012 la convenuta comunicava la impossibilità di presenziare all'incontro, ed invitava l'attrice a concordare una nuova data, ribadendo che le somme dovute erano quelle accettate e sottoscritte dalla A. (cfr. doc. 8 fascicolo attrice); che con fax in pari data, l'attrice, per il tramite della Lega Consumatori Acli, chiedeva alla convenuta di indicare due o più date e specificava che l'importo che sarebbe stato versato era pari ad € 77.400 (al netto dei costi di polizza fideiussoria e postuma) (cfr. doc. 4 fascicolo attrice); che con fax del 24.04.2012 la convenuta dichiarava di essere disponibile per la data dell'11.5.2012 ovvero del 14.05.2012 per la stipula del definitivo e che l'importo dovuto dalla A. sarebbe stato pari ad € 74.700 come dalla stessa accettato in via transattiva con uno sconto di € 2.173,90, come da dichiarazione dalla stessa sottoscritto per accettazione; che con fax del 07.05.2012 l'attrice, per il tramite della Lega Consumatori Acli, specificava che la somma di € 77.400 era stato determinato in quanto l'immobile avrebbe dovuto essere intestato per il 50% a C.A.M. e A.V. con iva al 10% e per il restante 50% ad A.A. con iva al 4%, quindi dichiarava di essere disponibile a sottoscrivere il rogito il giorno 11 o il giorno 14 maggio 2012 (cfr. doc. 6 fascicolo attrice); che con fax in data 11.05.2012 la convenuta dichiarava di non essere disponibile a sottoscrivere il contratto definitivo con persone diverse dalla promissaria acquirente, ribadiva che le voci di spesa di cui all'allegato A) erano state accettate dalla A. e che era disponibile alla stipula del definitivo alle condizioni di cui alla missiva del 24.02.2012 (cfr. doc. 5 fascicolo convenuta); che con missiva del 15.06.2012 la convenuta reiterava la disponibilità a stipulare il contratto definitivo alle condizioni di cui al contratto preliminare (cfr. doc. 7 fascicolo convenuta); che l'attrice richiedeva ed otteneva dalla convenuta uno sconto, sottoscrivendo a tal fine la scheda contabile di cui al doc. 6 prodotto dalla convenuta, riportante un saldo pari ad € 74.700 (cfr. verbale di udienza del 14.05.2014 dichiarazioni rese dal teste G.I.).

Alla luce della ricostruzione dei fatti, così come risultanti dalla espletata istruttoria, si evince che alcun inadempimento appare configurabile in capo alla convenuta, avendo la stessa legittimamente rifiutato di sottoscrivere il contratto definitivo con persone diverse dalla promissaria acquirente e a condizioni economiche diverse da quelle riportate nel contratto e nella successiva scheda contabile di cui al doc. 6 del fascicolo di parte convenuta, sottoscritto dall'attrice.

Ne consegue che la domanda attorea *ex art. 2932 c.c.* va respinta.

3) Sulla domanda attorea di condanna della convenuta all'adempimento delle prescrizioni imposte dal decreto legislativo 20.06.2005 n. 122 ed al risarcimento dei danni.

L'attrice ha formulato domanda di *"condanna della società convenuta all'adempimento delle prescrizioni imposte dal decreto legislativo 20.06.2005 n. 122 ed al risarcimento dei danni cagionati con la propria condotta di inadempienza tenuto conto dei costi che saranno all'uopo ed eventualmente sostenuti dagli attori (ad esempio per assicurare l'immobile) ed a quelli sostenendi per non essere stati posti nelle condizioni di valutare correttamente e pienamente tutte le condizioni dell'acquisto come prescritto dalla legge in materia.*

La domanda è infondata e, pertanto, va respinta.

Ed invero, è pacifico in quanto non contestata, l'avvenuta consegna da parte della convenuta della polizza fideiussoria di cui all'art. 2, d.lg. 122/2005, di talché alcun inadempimento appare configurabile.

Parimenti è a dirsi per l'asserito inadempimento dell'obbligo di contrarre e consegnare una polizza assicurativa indennitaria decennale atteso che detto obbligo va adempiuto all'atto del trasferimento della proprietà e non del contratto preliminare.

4) Sulla domanda volta a far annullare e/o dichiarare la inefficacia della clausola di cui all'art. 12, terzo capoverso del contratto preliminare in quanto generica e contraria al codice del consumo ed alla l. 122/2005.

La domanda è infondata e, pertanto, va respinta.

Preliminarmente va rilevato che, in base alla definizione fornita dall'art. 1, lett. d), d.lg. 122/2005 possono considerarsi "immobili da costruire" ai fini dell'applicabilità della nuova disciplina di tutela tutti quegli immobili che si trovano in uno stadio di "costruzione" che si colloca tra i seguenti due momenti: dopo l'avvenuta richiesta del permesso di costruire ovvero dopo l'avvenuta presentazione della denuncia di inizio attività (ricorrendo le condizioni di cui all'art. 22, comma 3, d.p.r. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia); prima del completamento delle finiture e della conseguente richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Detta normativa, contrariamente a quanto eccepito dalla convenuta trova applicazione nel caso di specie atteso che oggetto del contratto preliminare intercorso tra le parti era proprio un immobile da costruire secondo la definizione sopra riportata.

Lamenta l'attore il mancato adempimento da parte della convenuta alle obbligazioni di cui al d.lg. 122/2005.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, *"All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque escluse le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia"*.

Scopo della normativa, con riguardo specifico alla garanzia fideiussoria è, invece, quello di garantire all'acquirente la possibilità di recuperare, in caso di dissesto del costruttore, le somme già versate prima dell'acquisto della proprietà, specie se l'acquisto della proprietà non sia possibile al momento in cui viene concluso il contratto, in quanto il bene da trasferire sia ancora da costruire e, quindi, non sia ancora esistente.

Nel caso di specie la polizza è stata consegnata, di talchè non ricorre alcuna violazione della normativa in questione. Ed invero, nulla è previsto per l'ipotesi in cui i costi della polizza vengano posti a carico del promissario acquirente.

La doglianza circa la genericità ed indeterminatezza della clausola, a fronte del dato testuale della clausola, appare *ictu oculi* infondata.

Parimenti è a dirsi per la asserita e generica dedotta contrarietà della clausola di cui all'art. 12 al codice del consumo.

5) Sulla domanda attorea di risarcimento danni.

L'insussistenza di illeciti contrattuali o extracontrattuali permette di respingere la domanda di risarcimento del danno formulata dall'attrice nell'atto introduttivo, per mancanza di un titolo legittimante la pretesa risarcitoria.

6) Sulla regolamentazione delle spese di lite.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo con riferimento al d.m. n. 55/2014, norma da utilizzare per tutte le liquidazioni successive alla sua entrata in vigore (cfr. la giurisprudenza consolidata di Cass. Sez. Un. nn. 17405-6/2012, Cass. nn. 18473/2012, 18551/2012, 18920/2012, ritenuta costituzionalmente non illegittima da Corte Cost. ord. n. 261/2013, formatasi sotto il vigore del precedente d.m. n. 140/2012 ma sicuramente applicabile anche al successivo d.m. 55/2014), secondo i parametri previsti per le fasi di studio, di introduzione, istruttoria e decisoria corrispondenti allo scaglione di valore indeterminato di bassa complessità.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) RIGETTA tutte le domande proposte dall'attrice;

2)CONDANNA l'attrice al pagamento, in favore della convenuta delle spese processuali che liquida nella complessiva somma di Euro 7.254 per compenso, oltre rimborso forfettario (15%), IVA, CAP come per legge.

Terni, 2 marzo 2016

Il Giudice