

[www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli - undicesima sezione civile - operante in composizione monocratica nella persona del G.I. dr. Alberto Canale, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. *omissis* del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2009, avente a  
OGGETTO: risoluzione di contratto preliminare di vendita e vertente

tra

S.A.S.

ATTRICE

e

COMPRATORE

CONVENUTO

CONCLUSIONI: come da atti di causa e verbale di udienza del 16.03.2015.

**FATTO E DIRITTO**

Con citazione notificata ai sensi dell'art. 140 c.p.c. il 29.10.09 e rinotificata nelle stesse forme il 28.04.10, a seguito di ordine di rinnovazione impartito in prima udienza ex art. 291 c.p.c., la S.A.S. ha riferito che tramite contratto preliminare stipulato il 21.10.91 prometteva in vendita a COMPRATORE un'unità abitativa da costruire su un suolo ubicato nel Comune di nell'ambito di un complesso immobiliare di villini con giardino denominato "*omissis*" P.I. in particolare con tale contratto la società istante, all'epoca S.N.C., aveva promesso in vendita al COMPRATORE l'unità di tre vani con bagno sita nel lotto 14/2 ed attualmente riportata in catasto al foglio 22, particella 133 sub 9 per il prezzo di euro. 50.000.000 di cui euro. 25.000.000 da corrispondere a mezzo di effetti cambiari ed altre euro. 25.000.000 da versare al completamento del rustico del villino. Nell'art. 9 veniva poi stabilito che, salvo causa di forza maggiore, l'unità abitativa sarebbe stata completata entro 60 gg. dalla data di inizio dei lavori con contestuale decorrenza degli oneri di condominio.

Nell'art. 10 della scrittura veniva infine previsto che l'atto definitivo di vendita sarebbe stato stipulato successivamente alla consegna del villino su invito della promittente venditrice a comparire innanzi a notaio dalla stessa designato da comunicare a mezzo di lettera raccomandata. In seguito al completamento dell'unità abitativa il COMPRATORE ne aveva quindi ricevuto il possesso ma, benché invitato a comparire dinanzi al notaio per la sottoscrizione del contratto di vendita tramite raccomandate ricevute il 27.12.01 ed il 28.11.05, non si era presentato per la stipula del rogito.

Nonostante l'immissione nel possesso dell'immobile il COMPRATORE non aveva poi provveduto al pagamento del prezzo residuo di 25.000.000 che in base all'art. 9 del preliminare doveva essere versato, a pena di risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c., prima del rogito notarile e precisamente "al completamento

Sentenza, Tribunale di Napoli, dott. Alberto Canale, 04 agosto 2015, n. 11013

del rustico del villino" o mediante eventuale accolto di una quota del mutuo a contrarsi, ipotesi concretamente non realizzatasi, o in contanti. Allo stato il COMPRATORE continuava pertanto ad occupare l'immobile senza pagare alcun corrispettivo e senza corrispondere alcuna somma per gli oneri condominiali che continuavano ad essere addebitati alla promittente venditrice e da questa pagati all'amministrazione condominiale. Tanto premesso l'istante ha convenuto in giudizio COMPRATORE chiedendo al tribunale adito di dichiarare la risoluzione per grave inadempimento del contratto preliminare di vendita del 21.10.91 ed il proprio diritto a trattenere a titolo di penale le somme percepite dal promittente acquirente, così come previsto dal contratto, a parziale ristoro del maggior danno subito. L'attrice ha inoltre chiesto di dichiarare l'illegittima occupazione dell'immobile da parte del COMPRATORE condannando lo stesso al rilascio del bene nonché al risarcimento dei danni da lucro cessante conseguenti al mancato utilizzo dell'immobile ed al rimborso delle spese sostenute per imposte ed oneri condominiali.

Nonostante la rinnovazione della citazione nel termine all'uopo assegnato ex art. 291 c.p.c. e la piena ritualità della seconda notifica il COMPRATORE non si è costituito, restando contumace, e la causa è stata rinviata all'udienza del 04.01.11 con assegnazione dei richiesti termini ex art. 183 co. 6° c.p.c. per ultimare la trattazione, completare le produzioni documentali ed articolare mezzi di prova. Nella suddetta udienza sono stati poi ammessi l'interrogatorio formale deferito al convenuto e la prova per testi capitolata dall'attrice fissando l'udienza del 12.12.11 per l'assunzione di entrambi i mezzi istruttori. Solo in tale udienza si è costituito in giudizio il COMPRATORE depositando uno scritto difensivo denominato e contenente, le seguenti conclusioni: a) dichiarare ammissibile lo spiegato intervento volontario; b) in via principale dichiarare l'inesistenza dell'originaria notifica dell'atto di citazione con conseguente improduttività di effetti giuridici dell'atto di citazione e condanna dell'attrice al pagamento delle spese processuali; c) in via preliminare dichiarare la nullità del contratto preliminare di vendita perché avente ad oggetto un immobile privo di licenza di abitabilità con condanna dell'attrice, in via riconvenzionale, alla restituzione delle somme indebitamente percepite e vittoria delle spese; d) in via ancor più gradata dare atto del pagamento da parte del Gallone della somma di euro 17.652.000 oltre oneri condominiali rigettando la domanda attorea o riducendola proporzionalmente con eventuale condanna della S.A.S. al pagamento di una somma da valutare equitativamente ex art. 96 co. 3° c.p.c. per lite temeraria.

Preliminarmente va dato atto dell'impossibilità di qualificare la costituzione in giudizio del convenuto COMPRATORE in termini di intervento volontario. In base all'art. 105 c.p.c. l'intervento volontario può infatti essere esperito solo ed unicamente da soggetti terzi che non siano parti del giudizio e che intendano semplicemente sostenere le ragioni di una di dette parti ovvero far valere nei confronti di tutte o alcune di esse un loro diritto relativo all'oggetto o dipendente dal medesimo titolo dedotto nel processo. In quanto soggetto destinatario dell'originaria *vocatio in jus* operata con l'atto di citazione COMPRATORE ha dunque la posizione di processuale di convenuto che, avendo omesso di costituirsi in giudizio non solo nell'osservanza del termine previsto dal combinato disposto degli artt. 166 e 167 c.p.c. ma addirittura dopo la scadenza dei termini assegnati ex art. 183 co. 6° c.p.c., è incorso in tutte le preclusioni e decadenze stabilite da tali disposizioni processuali restandogli perciò inibita tanto la proposizione di domande riconvenzionali e la formulazione di eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio, da reputare del tutto inammissibili, quanto l'articolazione di mezzi istruttori e la produzione di documenti i quali sono da ritenere *tamquam non esset* e non possono essere vagliati in funzione decisoria stante la piena ritualità della rinotifica della citazione operata in ottemperanza all'ordine impartito ex art. 291 c.p.c. e la mancata allegazione e prova di circostanze atte a giustificare l'adozione di un provvedimento di remissione in termini.

Anche per un interveniente volontario la costituzione in giudizio formalizzata soltanto nella fase istruttoria avrebbe peraltro importato preclusione alla produzione di documenti ed alla formulazione di richieste probatorie in applicazione dell'art. 268 co. 2° c.p.c. Sempre in via preliminare va infine escluso che l'originaria notifica della citazione fosse non già nulla bensì inesistente, in ragione della mancata sottoscrizione della relativa relata da parte dell'ufficiale giudiziario, con conseguente impossibilità di

*Sentenza, Tribunale di Napoli, dott. Alberto Canale, 04 agosto 2015, n. 11013*

disporre la rinnovazione con effetti sananti ai sensi dell'art. 291 c.p.c. E' infatti noto che una notificazione è materialmente o giuridicamente inesistente quando essa manchi del tutto ovvero quando venga eseguita secondo modalità che esorbitano totalmente dal modello delineato dalla legge o avvenga in luogo ed a mani di persona che non hanno alcun collegamento con il destinatario dell'atto (vedi per tutte cass. n.° 16141/05).

Nel caso di specie l'originaria notifica della citazione è invece materialmente avvenuta presso l'esatto indirizzo del COMPRATORE e vi era solo una relativa dose di incertezza circa il compimento di tutti gli adempimenti richiesti dall'art. 140 c.p.c. per il suo valido perfezionamento ed in ordine alla data della loro effettuazione che, per ragioni di prudenza ed a garanzia della posizione del convenuto che non si era costituito in giudizio, indusse lo scrivente a disporre la rinnovazione. Nella relata di notifica si rinviene infatti la firma giudiziario notificante la quale è stata apposta al di sopra del timbro attestante l'avvenuta spedizione in data 29.10.09 del plico raccomandato contenente l'avviso di deposito di copia dell'atto presso la casa comunale mentre non risulta datato e sottoscritto anche l'altro timbro destinato ad asseverare detto deposito e l'affissione di altro avviso alla porta dell'abitazione del COMPRATORE.

Ciò non implica che non siano stati effettivamente curati tali adempimenti ma semplicemente dà luogo ad una situazione che si presta ad equivoci. Attraverso quell'unica firma all'ufficiale giudiziario ben potrebbe infatti aver inteso attestare la cura di tutti e tre gli adempimenti, effettuati nella stessa giornata, ritenendo perciò superflua l'apposizione di una seconda data e sufficiente la sottoscrizione apposta sul timbro attestante il compimento di quella formalità che completa e conclude il procedimento notificatorio previsto ex art. 140 c.p.c, vale a dire l'invio della raccomandata informativa, data anche la contiguità fisica che esiste tra le due stampigliature.

Alla stregua di tali considerazioni, come già rilevato con ordinanza del 27.12.2012, la notifica in questione è stata dunque correttamente qualificata come nulla in prima udienza ed altrettanto correttamente ne è stata disposta la rinnovazione ex art. 291 c.p.c. non seguita da tempestiva costituzione del convenuto nonostante la ritualità della seconda notifica. Nel merito la domanda attorea è in linea di massima fondata meritando di essere accolta per quanto di effettiva ragione. Attraverso la produzione della scrittura privata stipulata tra le parti il 21.10.91 è stato infatti documentalmente provato che l'unità immobiliare per cui è lite veniva promessa in vendita a COMPRATORE per il prezzo di euro. 50.000.000 da corrispondere prima della stipula del contratto definitivo essendo stata stabilita anche l'anticipata consegna del bene. L'art. 10 del preliminare stabilisce infatti che: *"L'atto definitivo di compravendita sarà stipulato dopo la consegna dell'unità immobiliare, su invito e da notaio indicato dalla prominente, nel giorno, ora e luogo che saranno comunicati, a mezzo lettera raccomandata, spedita nel domicilio innanzi citato, con preavviso di almeno dieci giorni"*. Dall'esame dell'art. 8 del contratto in parola risulta inoltre che il prezzo di euro. 50,000.000 doveva corrisposto per euro. 25.000.000 a mezzo di effetti cambiari e per le restanti euro. 25.000.000 -al completamento del rustico del villino" in contanti ovvero mediante accollo di una somma del mutuo eventualmente ottenuto dal costruttore per l'edificazione del complesso.

Con clausola risolutiva espressa ex art. c.c. le parti stabilivano infine che il mancato pagamento anche parziale di dette somme alle scadenze pattuite avrebbe determinato la risoluzione del contratto con diritto del pronificante venditore a trattenere le somme percepite a titolo di penale sino a concorrenza di una somma massima pari al 30% del prezzo stabilito per la compravendita e fatta salva la risarcibilità del danno ulteriore ex art. 1382 c.c. Sempre all'art. 8 si legge infatti quanto segue: *"Il mancato pagamento relativo anche ad una sola scadenza produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto poiché si pattuisce la sottoposizione di esso alla clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c. Pertanto, trascorsi quindici giorni dal mancato pagamento, la S.N.C. avrà diritto di dichiarare di volersi avvalere della clausola risolutiva. In tale ipotesi tratterrà le somme percepite, a titolo di penale, fino alla concorrenza massima del 30% (trenta per cento) del prezzo fissato per la compravendita; fermo restando la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'art. 1328 c.c. L'inadempiente sarà inoltre obbligato, ove ne abbia già conseguito il possesso, a rilasciare immediatamente l'immobile libero da persone e cose"*.

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012,  
registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyrights © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*



*Sentenza, Tribunale di Napoli, dott. Alberto Canale, 04 agosto 2015, n. 11013*

Il suddetto contratto, contrariamente a quanto assume il convenuto non può essere considerato nullo in ragione del fatto che l'immobile promesso in vendita era sprovvisto di licenza di abitabilità al momento della stipula del negozio. L'immobile promesso in vendita, come correttamente rilevato dalla società attrice, non era stato infatti nemmeno costruito al momento della conclusione del contratto e, di conseguenza, non poteva evidentemente essere dotato della licenza di abitabilità, attualmente definita *"di agibilità, la quale viene richiesta e concessa solo dopo la realizzazione di un immobile previo accertamento da parte delle autorità amministrative a tanto deputate dell'esistenza delle condizioni di salubrità, stabilità e sicurezza dell'edificio necessarie per rendere lo stesso idoneo ad essere abitato e frequentato da persone. La stessa giurisprudenza di legittimità richiamata dal convenuto a sostegno della nullità dell'atto di vendita smentisce del resto la correttezza di tale impostazione. Detta giurisprudenza afferma infatti che la vendita di un immobile adibito ad uso abitativi-) che non sia dotato del certificato di abitabilità non determina la nullità del contratto bensì una situazione di inadempimento in quanto la mancanza di detta certificazione rende la cosa non pienamente idonea ad assolvere alla sua funzione economico-sociale e ne riduce il valore commerciale ma non ne preclude la negoziazione potendo al più legittimare una domanda di risoluzione contrattuale, la proposizione di istanze risarcitorie o il rifiuto del promittente acquirente di addivenire alla stipula dell'atto di trasferimento, opponendo alla controparte l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., a meno che la parte interessata non fosse a conoscenza di tale situazione o abbia comunque rinunciato al requisito dell'abitabilità (ad es. cass. n.° 1514/06, n.° 25040/09 e n.° 25157/13). Ciò è peraltro proprio quanto verificatosi nel caso di specie. L'art. 14 del contratto in questione, dopo aver previsto l'obbligo della promittente venditrice di richiedere all'autorità competente il rilascio della licenza di abitabilità, ha infatti stabilito quanto segue: "Si conviene, però, espressamente che né la consegna dell'unità immobiliare compromessa né la stipula del contratto definitivo di trasferimento sono subordinati alla licenza stessa il cui mancato rilascio non può, quindi, costituire motivo di rinvio o di rifiuto per tali adempimenti".*

Alla stregua delle acquisizioni processuali deve poi ritenersi ricorrente il grave inadempimento contrattuale del promittente acquirente idoneo a legittimare l'accoglimento della proposta domanda di risoluzione non risulta infatti aver dato seguito all'invito a presentarsi per le ore 10.30 del 10.01.02 innanzi al notaio per procedere alla stipula del contratto di vendita comunicatogli a mezzo di raccomandata recapitata il 27.12.01 e privo di riscontro è rimasto anche il successivo invito a recarsi presso il medesimo notaio alle ore 11,00 del 12.01.06 ricevuto tramite raccomandata pervenuta a destinazione il 28.11.05. In base alla documentazione tempestivamente e ritualmente acquisita in giudizio non risulta inoltre provato che il promittente acquirente abbia provveduto "al completamento del rustico del villino" al previsto accolto di mutuo, con regolare pagamento delle relative rate, ovvero al versamento in contanti del residuo prezzo di euro. 25.000.000. Ciò benché risulti che l'immobile promesso in vendita è stato accatastato per costituzione sin dal 07.07.1993 (doc. 2 della produzione attorea) e che il COMPRATORE è stato immesso nel possesso del bene quanto meno dal 2001. Il teste, escusso all'udienza del 29.04.13, ha infatti sul punto dichiarato: "Sono stato amministratore del Villaggio *omissis* perché quando ho iniziato la mia attività di amministratore condominiale questo già era presente nel Villaggio *omissis* ed occupava un villino nel lotto X". A norma degli art. 1453 e 1456 c.c. va pertanto dichiarata la risoluzione del contratto in questione per grave inadempimento del prominente acquirente con contestuale condanna di COMPRATORE all'immediato rilascio del ospite in favore della società istante.

Va inoltre riconosciuto il diritto della S.A.S. di trattenere a titolo di penale le somme ricevute come acconto sul prezzo sino a concorrenza dell'importo di euro. 15.000.000, pari a euro 7.746,85, costituente il 30% del prezzo pattuito per la vendita. Per quel che attiene poi al risarcimento del danno ulteriore occorre in primo luogo evidenziare come il creditore, per conseguire la pattuita penale, non è tenuto a fornire la prova dell'esistenza del danno e del suo ammontare in quanto funzione dell'istituto è proprio quella di stabilire in via preventiva la prestazione dovuta per il caso di inadempimento o ritardo.

*Sentenza, Tribunale di Napoli, dott. Alberto Canale, 04 agosto 2015, n. 11013*

Quando è prevista la risarcibilità del danno ulteriore e la parte interessata non voglia limitare la propria richiesta alla penale, ma conseguire il risarcimento integrale del pregiudizio sofferto in dipendenza dell'altrui inadempimento, sarà però suo onere dimostrare l'effettiva entità del danno subito non potendo altrimenti ritenersi provato il danno "ulteriore", vale a dire eccedente l'ammontare della penale. Nel caso di specie l'attrice ha provato in via documentale di aver sostenuto, dopo il vano invito del COMPRATORE a recarsi da un notaio per procedere alla stipula dell'atto di trasferimento, spese per oneri condominiali complessivamente pari a euro 5.656,07. Entrambi i testi escussi hanno poi riferito che per una tipologia di villino come quello detenuto dal COMPRATORE il fitto medio si aggira sui 2.500/3000 euro annui. Ne consegue che in seguito al protrarsi dell'occupazione dell'immobile anche dopo la notifica dell'atto di citazione, tramite il quale si è per la prima volta manifestata la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa con conseguente risoluzione di diritto del preliminare e venir meno del titolo per la detenzione del villino, la società istante ha subito un danno da mancato godimento del bene quantificabile in euro 2.750,00 annui per un totale complessivo di euro 14.437,50 in ragione dei cinque anni e tre mesi decorsi dal 28/04/10. Il danno complessivamente patito dall'attrice per le indicate causali è dunque pari a euro 20.093,57 per cui, detraendo da tale somma l'importo della penale, il danno ulteriore di cui compete il ristoro è pari a euro 12.346,72.

Le spese processuali vengono governate in ossequio al principio della soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Napoli - undicesima sezione civile - operante in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla lite di cui in narrativa così provvede:

- 1) Dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita concluso con scrittura privata del 21.10.1991 tra l'allora S.N.C. e COMPRATORE, per grave inadempimento di quest'ultimo, accertando il diritto di detta società a trattenere la somma di euro 7.746,85 dagli acconti sul prezzo ricevuti a titolo di penale per l'inadempimento avverso.
- 2) Condanna COMPRATORE all'immediato rilascio in favore della S.A.S. dell'unità abitativa sita nel Comune all'interno nel complesso immobiliare denominato "Villaggio omissis" ed identificata in catasto al foglio 22, omissis euro 247,90.
- 3) Condanna COMPRATORE al risarcimento del danno ulteriore subito dalla S.A.S. quantificato nella somma di euro 12.346,72.
- 4) dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale proposta da COMPRATORE
- 5) Condanna COMPRATORE al rimborso delle spese processuali sostenute dalla S.A.S. che si liquidano in euro 370,00 per esborsi vivi ed in euro 9.000,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Napoli, il 31/07/15. Il GIUDICE MONOCRATICO

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*