

SENTENZA CIVILE N.

2066/17

SENT. 2066/17
R.G. 3000054/13
Cron. 10258/17
Rep. 3067/17
Oggetto:
Vendita di cose immobili

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Benevento, in persona del Giudice unico dott. Quirino Caturano, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nella causa civile iscritta al numero 3000054 del Ruolo generale degli Affari contenziosi civili dell'anno 2013, avente ad oggetto *vendita di cose immobili*, riservata in decisione all'udienza dell'8 maggio 2017 (con termini *ex art. 190 c.p.c.* di giorni 60 più 20) e vertente

T R A

PROCACCINI GIUSEPPE, elettivamente domiciliato in Paupisi, alla Via Pagani n. 45, presso lo studio dell'avv.ssa Patrizia pastore, dalla quale è rappresentato e difeso, in virtù di atto di investitura rilasciato in margine alla citazione.

ATTORE

E

VERRILLO GIANCARLO, elettivamente domiciliato in Benevento, alla Via Filippo Raguzzini, n. 10, presso lo studio dell'avv. Ugo Campese, dal quale è rappresentato e difeso in virtù di comparsa di costituzione

CONVENUTO IN RICONVENZIONALE

CONCLUSIONI

All'udienza dell'8 maggio 2017 i procuratori delle parti concludevano come da verbale, da intendersi nella presente sede richiamato.

FATTO E DIRITTO

La presente sentenza viene redatta tenendo conto del disposto di cui al n. 4) dell'art. 132, 2° comma c.p.c. (è stato soppresso il riferimento allo "*svolgimento del processo*" stabilendosi che la sentenza deve contenere solo "*la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione*"), come sostituito *ex art. 45, 17° comma L. 18 giugno*

2009, n. 69, in vigore dal 4 luglio 2009 ma applicabile, *ex art.* 58, 2° comma L. n. 69/09 cit., anche ai giudizi pendenti in primo grado a tale data.

Mercé atto di citazione del quale non è possibile affermare la data di perfezionamento della notificazione rispetto al convenuto dal momento che né questi né l'attore hanno prodotto la documentazione a tanto necessaria, Procaccini Giuseppe conveniva in giudizio Verrillo Giancarlo, al fine di conseguire la pronuncia della risoluzione del preliminare risultante dalla libera *Scrittura privata* del "20 febbraio 2009", con condanna al pagamento del doppio della caparra versata ovvero alla "restituzione" di un importo sì come eccedente le reali e non previamente conosciute potenzialità edilizie della area. Con il favore delle spese di lite.

Costituitosi in giudizio, Procaccini Giancarlo fermamente deprecava la persuasività in fatto e in diritto dei postulati rivali, domandando il rigetto dell'azione intentata, non avendo mai egli garantito la concreta vocazione edilizia dell'area, come attesterebbe la semplice lettura delle clausole negoziali. Domandava in linea riconvenzionale la adozione di una sentenza *ex art.* 2932 c.c., stante il rifiuto della controparte alla stipula del definitivo, nonostante l'invito ricevuto già in sede stragiudiziale al perfezionamento del definitivo. In via gradata, ma sempre in riconvenzione, chiedeva la pronuncia della risoluzione del contratto preliminare per inadempimento altrui, con riconoscimento del relativo diritto a trattenere quanto percepito a titolo di caparra penitenziale. Vinte le spese.

Acquisita la documentazione prodotta e non espletate la prova dichiarativa e la CTU, la causa veniva riservata in decisione previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

È il caso di precisare che lo scrivente magistrato è divenuto titolare del ruolo che ha inglobato il presente procedimento solo a sèguito della assunzione delle funzioni presso questo Tribunale, avvenuta non prima di lunedì 28 aprile 2014.

In capite, non si ravvisano gli estremi per una rivisitazione della ordinanza reiettiva della istanza istruttoria articolata dall'attore, sia in ragione della estrema genericità delle circostanze oggetto di capitolazione, sì come assunta in violazione dei criteri di cui all'art. 244 c.p.c., sia per la irrilevanza della prova, come verrà emergendo nel prosieguo.

Deve piuttosto osservarsi che l'esame della copia della "*Scrittura privata*" del "20 febbraio 2009", intercorsa tra le odierne parti, porta in emersione quello che appare



riconducibile alle insegne di un preliminare di vendita immobiliare, sì come perfezionato tra il Verrillo che *“promette[va] di vendere”* e il Procaccini che *“promette[va] di acquistare e/o di far acquistare”* da persona da nominare al momento del rogito. Il prezzo della *“promessa di vendita”* era fissato in Euro 240.000,00 da corrispondersi in due soluzioni. I beni venivano quindi *“promessi in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova[va]no, con tutte le accessioni pertinenze, servitù attive e passive”*. Al contempo, il promittente venditore *“dichiara[va] che il fondo .. è classificato nel P.R.G. del Comune di Ruviano come zona agricola”*. Le parti programmano altresì la stipulazione dell’atto pubblico per la vendita.

Non sia disutile rappresentare che a deporre nel senso di una programmata sequenza preliminare-definitivo, in luogo dello schema composto dalla successione vendita (definitiva) seguita dalla rinnovazione delle volontà negoziali nella forma dell’atto pubblico, milita - oltre che la considerazione del cennato tenore letterale del prodotto dell’autonomia contrattuale e in disparte la constatazione che lo stesso Procaccini nelle conclusioni rassegnate ha domandato dichiararsi la risoluzione del *“preliminare”* - anche la valutazione del contegno delle parti successivo alla stipula, rilevante nella prospettiva di cui all’art. 1362, comma II, c.c.: nella missiva del 3 luglio 2012, il procuratore del rinominato Procaccini era bensì a ricusare ogni invito alla stipula del *“definitivo”* in sede notarile, ma tanto non certo sulla scorta di una divergente interpretazione del contenuto della *“Scrittura privata”*, quanto per asseriti vizi della *res*. Serve aggiungere che apparirebbe distonico con la raffigurata idea di un negozio definitivo (quello perfezionato in data *“20 febbraio 2009”*), e sarebbe difficilmente giustificabile in chiave di *“compromesso”*, il sopravvenuto accordo raggiunto il *“5 luglio 2011”*, intervenuto *“a parziale modifica”* di quanto stipulato nel febbraio 2009, con il quale si operava una imputazione - a titolo di *“caparra penitenziale”* - del prezzo già (come dichiarato) corrisposto e, al contempo, ulteriormente si differiva (dopo una già concordata procrastinazione al *“30/05/2010”*), il termine della stipula dell’atto pubblico. Si vuol cioè asserire che sarebbe difficilmente spiegabile in quale modo, intervenuto un contratto di vendita (che si assume definitivo) il *“20 febbraio 2009”*, data alla quale deve risalire il verificarsi dell’effetto traslativo, le parti avrebbero potuto tornare *“a parziale modifica”* del pregresso accordo del luglio 2009, prevedendo un programma la cui mancata osservanza avrebbe rimesso in discussione l’effetto traslativo che, secondo la tesi dell’attore, si sarebbe già definitivamente fissato. Né francamente



ricorrono indici chiari dai quale desumere che in realtà le parti avessero inteso subordinare al pagamento integrale solo il momento del prodursi dell'effetto traslativo. Ciò che, in ogni caso, presupporrebbe risolto o quantomeno ben presente ai contraenti il problema della possibilità giuridica di sottoporre il verificarsi di un effetto reale alla condizione sospensiva del pagamento, con conseguente retroversione del dominio sulla res nella sfera dell'alienante nel caso di mancato pagamento.

Una volta quindi ravvisata la natura programmatica della "*scrittura*" di cui sopra, si tratta pertanto di verificare se ricorrano nella specie gli estremi della sua richiesta demolizione.

Anzitutto, non possono trovare accoglimento - neppure ove traggiate quali eccezioni dirette a paralizzare la avversa domanda riconvenzionale - le allegazioni del Procaccini, di vero affatto tardive in quanto incistate per la prima volta esclusivamente nella comparsa conclusionale, relative alla "*presupposizione*" e all'"*errore*" nel quale sarebbe incappato il promissario acquirente.

Difatti, la "*presupposizione*" integra una eccezione in senso proprio, configurando un fatto impeditivo o costitutivo del diritto dedotto in controversia, pertanto, rientrando la relativa allegazione nella disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice (Cass. 4449/96). Il che significa che l'attore avrebbe dovuto sollevarle entro i limiti resi certi dalla scansione procedimentale. Peraltro, nel merito, si tratta di una difesa infondata.

Quanto all'errore investente la reale vocazione del fondo compravenduto, nel quale sarebbe incorso il Procaccini in sede di sottoscrizione della "*Scrittura privata*", valga riferire che non influisce sulla validità del contratto qualora verta esclusivamente sul valore, attenendo, in tal caso, ai motivi che possano aver indotto le parti alla stipula e che, come tali, non spiegano una incidenza diretta sul processo formativo del volere negoziale (Cass. 5900/97).

L'errore sulla valutazione economica della cosa oggetto del contratto non rientra nella nozione di errore di fatto idoneo a giustificare una pronuncia di annullamento del contratto, in quanto il difetto di qualità della cosa deve attenere solo ai diritti ed obblighi che il contratto in concreto sia idoneo ad attribuire, e non al valore economico del bene oggetto del contratto, che afferisce non all'oggetto del contratto ma alla sfera dei motivi in base ai quali la parte si è determinata a concludere un determinato accordo, non tutelata con lo strumento dell'annullabilità anche perché non è riconosciuta

dall'ordinamento tutela rispetto al cattivo uso dell'autonomia contrattuale, e all'errore sulle proprie, personali valutazioni, delle quali ciascuno dei contraenti assume il rischio (Cass. 5139/03).

Ad ogni modo, val bene rammentare che l'attore giammai, nel relativo scritto introduttivo, ha addotto cotale motivo di doglianza a fondamento della intentata domanda, avendo al contrario optato per una tutela di natura risolutoria più che annullatoria da errore. Nè ha mai sia pur solo offerto ammissibilmente di provare l'essenzialità dell'errore e la sua riconoscibilità dalla controparte con l'uso dell'ordinaria diligenza (Cass. 10815/04).

In ogni caso, sia detto e ripetuto, una domanda di annullamento del contratto non affiora tra quelle calate in citazione. Tra le quali affiora, lo si è appena accennato, la richiesta della risoluzione del contratto in uno alla domanda di condanna dell'inadempiente convenuto al versamento del doppio della caparra erogata (per un importo di Euro 426.500,00) o, alternativamente, la domanda di condanna alla "restituzione" dell'importo di Euro 107.510,00, sub specie – deve ritenersi – di riduzione del prezzo pattuito per lo scambio.

A motivo dell'additato rifiuto alla stipula del definitivo il Procaccini non ha avuto esitazione ad allegare la surricordata vocazione del fondo, sì come non contemplante una sua destinazione edilizia.

Senonché, come puntualmente osservato dalla difesa del convenuto, dalla piana lettura dell'atto di scambio emerge che i beni erano stati "*promessi in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova[va]no, con tutte le accessioni pertinenze, servitù attive e passive*" e che il promittente venditore "*dichiara[va] che il fondo .. è classificato nel P.R.G. del Comune di Ruviano come zona agricola*".

Una simile rappresentazione dello stato dei luoghi non pare affatto predicabile come mendace o truffaldina o tale da giustificare in capo all'attore la qualifica di *deceptus* e in ogni caso non esentava il promittente acquirente ad attivarsi al fine di verificare la reale rispondenza delle caratteristiche della cosa promessa in vendita a quelle che, nel suo foro interno, dovevano ritenersi essenziali.

Vi è un dippiù.

La circostanza che la finalità edilizia dell'area sia irreversibilmente frustrata, oltre a non essere emersa in sede prenegoziale e benché simile motivo di doglianza appaia sfornito di verosimiglianza (non avendo l'attore prodotto un progetto dal quale evincere la

modalità di saturazione edilizia del fondo ed essendosi anzi contraddittoriamente doluto per aver il convenuto lasciato incolto il predio promesso), appare scontrarsi con il dato inoppugnabile che, entrostante al fondo di cui si tratta, è situato un fabbricato (dalla relazione di parte attrice è raffigurato come “fatiscente”).

Orbene, non risulta che si tratti di un immobile abusivo e dalla “*scrittura privata*” del 20 luglio 2009, si desume che è stato elevato “*in data anteriore al 1° settembre 1967*”.

Quanto appena precede assume particolare rilievo ove traguardato al lume delle prescrizioni urbanistiche dettate dalle norme di attuazione. Come, in particolare, si ritrae dal certificato di destinazione urbanistica che le rievoca e come trapela dalla relazione tecnica di parte a firma del geom. Di Muzio, *in loco* vige una “*inedificabilità assoluta .. ed è possibile la sola manutenzione e ristrutturazione dei corpi di fabbrica esistenti e legittimamente edificati*”. Il che equivale a riferire che, quand’anche rispondesse ad una effettiva esigenza della parte attrice trarre dal fondo una utilità specificamente correlata allo sfruttamento del suolo a fini edilizi (finalità comunque non maliziosamente sottaciute in sede di trattative), ciò non è in assoluto vietato, potendo egli disporre di una non certo irrisoria volumetria da impiegare per venire incontro all’interesse (non espresso) del Procaccini a edificare o riedificare sul fondo.

Il complesso delle considerazioni che precedono quindi induce a escludere che sussistano i presupposti di un inadempimento di non scarsa importanza di cui all’art. 1455 c.c.

Al contempo, quel che precede esclude anche che possa trovare accoglimento la domanda di riduzione del corrispettivo pattuito e corrisposto, con conseguente restituzione di parte del *pretium*.

Deve, invece, trovare accoglimento la domanda riconvenzionale promossa in linea principale dal Verrillo e diretta a conseguire la sentenza sostitutiva del consenso non espresso dall’attore per la stipula del definitivo, atteso il carattere ingiustificato del rifiuto opposto.

In definitiva, può disporsi il trasferimento della proprietà dell’immobile sito in Ruviano (CE) alla località Arenaccia o Marruccaro, costituito da fondo rustico con pertinenziale fabbricato rurale, riportato in Catasto Terreni del detto Comune, al foglio 9 part. lle 79 e 84 e al foglio 15 part. lle 59 e 74, il tutto condizionato al versamento, da parte dell’attore Procaccini Giuseppe, in favore del convenuto Verrillo Giancarlo, del residuo importo di Euro 10.000,00.



Sussistono le condizioni per autorizzare il competente conservatore dei RR.II. alla trascrizione della sentenza.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Benevento, nella persona del dott. Quirino Caturano in funzione di Giudice unico, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta al n. 3000054 del Ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2013, ogni diversa istanza ed eccezione respinta, così provvede:

- 1) richiamato l'art. 2932 c.c., trasferisce dalla parte convenuta, Verrillo Giancarlo, in favore dell'attore Procaccini Giuseppe, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Ruviano (CE) alla località Arenaccia o Marruccaro, costituito da fondo rustico con pertinenziale fabbricato rurale, riportato in Catasto Terreni del detto Comune, al foglio 9 part.lla 79 e 84 e al foglio 15 part.lla 59 e 74;
- 2) subordina il trasferimento del diritto di cui al capo che precede al pagamento in favore di Verrillo Giancarlo, del residuo corrispettivo di Euro 10.000,00;
- 3) ordina al competente Conservatore dei R.R. I.I. di trascrivere contro la parte convenuta la sentenza di trasferimento in favore dell'attore, con esonero da ogni responsabilità;
- 4) condanna la parte attrice al pagamento, in favore del convenuto, delle spese di giudizio, che liquida in Euro 6.254,00 per compensi, Euro 250,00 per esborsi, nonché rimborso spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Benevento, 15 novembre 2017

Il Giudice



TRIBUNALE DI BENEVENTO

La presente sentenza è stata
depositata in cancelleria e resa
pubblica oggi 15/11/17

IL CANCELLIERE
PECORINI MARILIA

Tribunale di Benevento

LISTA DELLE PARTI DEL FASCICOLO 3000054/2013



Sentenza n. 2066/2017 pubbl. il 15/11/2017
R.G. n. 3000054/2013
Repert. n. 3067/2017 del 15/11/2017

Nome e Cognome / Rag. Sociale	Codice fiscale	Data e Luogo di nascita	Indirizzo	Tipo Parte	Attivo
GIUSEPPE PROCACCINI	PRCGPP66B13B524Z	13/02/1966 CAMPOLI DEL MONT	CAMPOLI DEL MONTE TABURNO VIA VELARDA	Attore principale	Attivo
GIANCARLO VERRILLO	VRRGCR61E23L086C		CASTELVENERE VIA TORE N. 6	Convenuto principale	Attivo