



## **Tribunale di Udine**

### **- sezione civile -**

#### Verbale d'udienza

Successivamente oggi, 15.3.2013, alle ore 9.00, davanti al giudice istruttore dott. Andrea Zuliani, nella causa iscritta al n° 5782/10 R.A.C.C., promossa da  
**A**, con l'avvocato

contro

**“B S.a.s. di BB & C.” e BB**, con l'avvocato

avente ad oggetto: **vendita di cose immobili**,

sono comparsi: per parte attrice, l'avvocato ; per parte convenuta, l'avvocato , in sostituzione dell'avvocato

Si dà atto che il giudice istruttore redige personalmente il verbale in videoscrittura e provvede alla stampa del medesimo su un solo lato dei fogli che vengono numerati progressivamente.

Parte attrice così precisa le conclusioni: “Come in atto di citazione, con rifusione delle spese, anche di c.t.u.”

Parte convenuta così precisa le conclusioni: “Nel merito; come in comparsa di risposta. In subordine, contenersi la condanna alla sola rifusione delle competenze dovute ai professionisti C e D. Spese

collocate tra il chiesto e il pronunciato.”

I difensori discutono la causa; l'avvocato dimette nota spese, mentre l'avvocato si rimette al giudice per l'eventuale liquidazione delle spese.

Il giudice, si ritira in camera di consiglio e poi, richiamate le parti, pronuncia la seguente

Sentenza (art. 281-sexies c.p.c.)

## **REPUBBLICA ITALIANA**

### **In nome del popolo italiano**

A chiede la condanna di “B S.a.s. di BB & C.” e di BB al risarcimento dei danni, quantificati in € 58.279,58, derivanti dall'inadempimento del contratto di compravendita stipulato il 17.3.2004, avente ad oggetto un appartamento ed un'autorimessa siti in , frazione . Allega di avere scoperto, accingendosi a rivendere l'immobile come da preliminare del 17.9.2007 con tale E , che l'immobile era privo di certificato di agibilità, di avere quindi affrontato spese e ritardi per regolarizzarlo (anche riducendo la superficie utile per sanare la non conformità al progetto concessionato), nonché di avere dovuto concordare con la promittente acquirente una riduzione di € 35.000 sul prezzo già stabilito nel preliminare (€ 145.000).

“B S.a.s. di BB & C.” e BB hanno chiesto che sia respinta la domanda dell'attore, eccependo che le modeste difformità riscontrate dal Comune di non avrebbero giustificato la drastica riduzione del prezzo accordata alla promittente acquirente, riduzione che, pertanto,

non potrebbe essere considerata una conseguenza dell'inadempimento.

La causa è stata istruita con l'acquisizione dei documenti offerti dalle parti, con l'assunzione di prove testimoniali e con l'esperimento di c.t.u.

L'inadempimento di parte convenuta è sostanzialmente pacifico, sicché la controversia riguarda soltanto l'accertamento del danno subito dall'attore e la sua quantificazione.

Delle voci di danno lamentate in citazione, non ci sono ragioni per contestare quelle (non menzionate – e quindi non considerate in senso critico – nella comparsa di risposta) relative alle spese tecniche per ottenere l'agibilità e la regolarizzazione edilizia (€ 2.424,51 ed € 3.672: v. docc. n° 22 e n° 9; queste due voci di danno sono state anzi esplicitamente riconosciute da parte convenuta nella precisazione delle conclusioni odierna), alle spese condominiali inutilmente sostenute nel periodo tra la data prevista per il rogito nel preliminare e la data di effettiva rivendita dell'immobile (€ 1.855,49: docc. v. n° 25, n° 26 e n° 27 e dichiarazione del teste F, amministratore del condominio) e all'assistenza legale nella trattativa con la promittente acquirente (€ 2.879,29: doc. n° 23).

Contestate sono, invece, le due voci di danno economicamente più consistenti: € 12.448,29 per "interessi e rivalutazione" sul prezzo stabilito nel preliminare tra la data prevista per il rogito (10.10.2007) e la data di effettiva stipulazione dello stesso (16.12.2009); € 35.000 pari

alla differenza tra il prezzo fissato nel preliminare (doc. n° 2 di parte attrice) e quello poi concordato in sede di transazione (doc. n° 19).

La prima voce è fondata in sé, ma eccessiva nell'importo. Infatti, il ritardo nella disponibilità della somma di denaro è indennizzabile con il riconoscimento di un interesse compensativo ad un tasso che, considerati gli indici dell'inflazione in quel periodo e la redditività degli strumenti di investimento privi di rischi, si stima equo determinare nel 3% annuo e, quindi, nella misura complessiva del 6,5% per un ritardo protrattosi per due anni e due mesi. Sul prezzo concordato di € 145.000, si ottiene un danno da ritardo pari ad € 9.425.

Rimane da considerare la congruità – e quindi la fondatezza quale voce di danno – della riduzione del prezzo accordata dall'attore alla promittente acquirente E una volta che furono effettuate (da parte della convenuta) le opere edilizie necessarie per ottenere la concessione edilizia in sanatoria. Tale congruità dovrebbe senz'altro essere riconosciuta, in considerazione del fatto che la riduzione della superficie utile dell'appartamento conseguente alle opere per sanare l'abuso è stata ritenuta plausibile dal c.t.u. nella misura in m.q. 31,73 (56 – 24,27), mediante conferma – in sede di chiarimenti resi in udienza – della valutazione espressa nella relazione fatta dall'arch. D su incarico della promittente acquirente E e prodotta dall'attrice come doc. n° 18. Infatti, il valore a metro quadro dell'appartamento indicato dal medesimo c.t.u. (e non contestato dalle parti) è pari ad € 1.500, sicché la perdita di valore dell'appartamento conseguente alla riduzione della

superficie può essere stimata in € 47.595 (€ 1.500 x m.q. 31,73). Tuttavia, A aveva ricevuto dalla promittente acquirente, a titolo di caparra, l'importo di € 25.000 (doc. n° 2 di parte attrice), sicché – in caso di recesso della controparte (sicuramente giustificato in rapporto alle difformità dell'immobile e al tempo richiesto per sanarle) – sarebbe stato soggetto all'obbligo di pagare il doppio, pari ad € 50.000, di cui € 25.000 corrispondenti alla mera restituzione di quanto ricevuto (e non recuperato neanche mediante la transazione, essendo stato computato a pagamento del nuovo prezzo: v. doc. n° 19 di parte attrice) ed € 25.000 a titolo di ristoro forfettario del danno che, quindi, in tale misura avrebbe potuto essere contenuto.

In definitiva, il danno risarcibile in favore di parte attrice si liquida in complessivi € 45.256,29 (2.424,51 + 3.672 + 1.855,49 + 2.879,29 + 9.425 + 25.000), cui andranno aggiunti la rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT dalla domanda (21.10.2010: trattandosi di voci di danno maturate in epoca successiva a quella dell'inadempimento e prossima a quella di instaurazione del giudizio) alla data odierna e gli interessi legali sulla somma rivalutata da oggi al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva ai sensi dell'art. 282 c.p.c.

**P. Q. M.**

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente

pronunciando tra le parti, così decide:

1. in accoglimento della domanda, accertato l'inadempimento di parte convenuta al contratto di compravendita stipulato il 17.3.2004, condanna "B S.a.s. di BB & C." e BB, in solido, al risarcimento dei danni in favore di A, danni che liquida nell'importo capitale di € 45.256,29, con l'aggiunta della rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT dal 21.10.2010 alla data odierna e degli interessi legali sulla somma rivalutata da oggi al saldo;
2. condanna le convenute in solido al pagamento, in favore dell'attore, delle spese di lite, che liquida in complessivi € 5.081,67, di cui € 581,67 per esborsi ed € 4.500 per compensi;
3. dà atto che la presente sentenza è provvisoriamente esecutiva *ex lege*;
4. manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito e, in particolare, per l'inserimento di copia autentica della decisione nel volume di raccolta delle sentenze del Tribunale.

Il Giudice.