

N. 929/07/3173391/08 R.A.C.C.

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI UDINE- SEZIONE II CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Gianfranco PELLIZZONI, in funzione di GIUDICE UNICO,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili riunite di I° grado iscritte ai nn. 929/07/31/3391/08
R.A.C.C., promosse con atto di citazione notificato il 7.02.2007, cron.
n. 2496, Uff. Giud. Unep del Tribunale di Udine

da

A SRL con il proc. e dom. avv. per mandato speciale a margine
della comparsa di costituzione

ATTRICE

contro

B SRL e C LLC con l'avv. per mandato speciale a margine della
comparsa e di citazione

CONVENUTE

OGGETTO: vendita cose immobili e risarcimento danni.

CONCLUSIONI

Per l'attrice: come da allegato.

Per le convenute: come da allegato.

Fatto e diritto

Con atto introduttivo rubricato come in epigrafe la A srl citava in giudizio davanti a questo Tribunale la società B srl e la società C LLC chiedendone la condanna in solido al di risarcimento dei danni subiti per il mancato assolvimento degli obblighi amministrativi concernenti l'approvazione della variante al piano regolatore del Comune D, entro il termine contrattualmente previsto, di cui al contratto di data 31.09.05, con cui le era stata ceduta un'area sita in D, oltre ai danni subiti per la mancata cancellazione delle ipoteche iscritte sugli immobili compravenduti, che ne avevano sensibilmente ridotto il valore e per il mancato ottenimento delle concessioni amministrative che autorizzavano l'esercizio di attività commerciali da parte del Comune di D, a causa dell'atteggiamento ostruzionistico della convenuta B, che le aveva impedito di subentrare in tali autorizzazioni amministrative e che aveva ceduto il contratto e il credito vantato alla C LLC, la quale doveva pertanto rispondere in solido dei danni a lei provocati.

Nel costituirsi in giudizio le convenute contestava le pretese dell'attrice chiedendone il rigetto, negando la sussistenza dei lamentati inadempimenti e dei relativi danni.

Con successivi atti introduttivi rubricato come in epigrafe le società B e C LLC agivano in giudizio sempre davanti a questo Tribunale per ottenere la condanna della A srl al pagamento del residuo prezzo della compravendita ancora non versato per € 450.00,00 e al

trasferimento in permuta parziale di una parte dell'area compravenduta (del valore di € 2.200.000,00), che secondo gli accordi intervenuti, dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, doveva essere retrocessa alla B (e poi alla società C) a titolo di residuale pagamento del prezzo della compravendita, che era stata designata quale terza contraente in forza della electio amici prevista nel contratto di compravendita a favore di terzo e quale cessionaria del citato credito vantato dalla B a titolo di corrispettivo.

Anche in tali controversie – poi riunite alla prima – si costituiva in giudizio la A srl , che chiedeva il rigetto delle pretese avversarie, contestando la validità della cessione e eccependo l'esistenza del controcredito vantato a titolo di risarcimento dei danni subiti.

Con il contratto di data 31.09.2005 la B srl cedeva alla A srl dei terreni siti in comune di D meglio descritti in atti e censiti al CT f. 17 e richiamati mappali e al C U. f. 17, mapp. 116, sub. 1, 116 sub. 2, 116 sub. 3 e 114 , oggetto dell'atto deliberativo del Consiglio Comunale di D n. 92 del 17.12.2003, con cui era stato approvato il progetto di PRPC dell'ambito " D " del PRGC per il complessivo prezzo di € 5.200.000,00 + iva (di cui € 1.700.000,00 + iva , già versati, € 200.000,00 da versarsi entro il 30.09.2005, € 1.100.000,00 da versarsi entro il 31.12.2005 e € 2.200.000,00 mediante permuta parziale con trasferimento alla originaria venditrice di parte degli immobili urbanizzati meglio descritti nel preliminare di compravendita) e tale alienazione era sottoposta alla condizione

risolutiva del mancato rilascio da parte del Comune di D entro il 30.09.2005 della delibera di approvazione della variante al PRPC “ D “ necessaria per poter realizzare delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contratto prevedeva la facoltà per la parte acquirente di sciogliersi dagli impegni assunti, nell'ipotesi in cui il termine del 31.09.2005 non fosse stato rispettato , mentre nel caso in cui la parte acquirente avesse rinunciato ad avvalersi della condizione risolutiva, veniva disciplinata la possibilità di slittamento automatico dei termini di pagamento delle rate di prezzo fino alla data di approvazione della variante e imposta una penale di € 500.000,00 a carico della parte venditrice nel caso in cui il contratto si fosse risolto per dolo o colpa grave di quest'ultima.

Le domande avanzate dall'attrice di risarcimento dei danni nei confronti delle convenute sono infondate e vanno pertanto respinte, in quanto l'attrice non ha inteso avvalersi della clausola contenuta nel contratto attivabile in caso di mancato avveramento della condizione risolutiva del non ottenimento dell'approvazione della variante nel termine prefissato del 30.09.2005, rinunciando come previsto negli accordi, alla condizione risolutiva e dando piuttosto attuazione al contratto, con cui era già stata trasferita la proprietà dei terreni, malgrado il ritardo burocratico, nell'approvazione della variante urbanistica del piano regolatore, provvedendo anzi ad edificare un fabbricato ad uso commerciale su tali terreni (concesso

poi in godimento alla società E) con la conseguenza che non ha titolo per pretendere alcun risarcimento del danno da ritardo.

Va infatti considerato che il contratto in questo secondo caso - di non azionamento della clausola contenente la condizione risolutiva - prevedeva solo uno slittamento dei termini di pagamento delle rate del prezzo ancora dovute, mentre non contemplava alcun risarcimento del danno per l'eventuale ritardo, che d'altro canto non poteva dipendere dalla venditrice, quanto piuttosto dei tempi di espletamento dell'iter amministrativo di approvazione della variante del Comune di D, anche perché di ritardo non si poteva neppure più parlare, avendo le parti concordato dei nuovi termini contrattuali di esecuzione delle reciproche obbligazioni, ipotizzando pertanto già nel contratto che tali termini potessero essere prorogati automaticamente.

In tal caso infatti la parte acquirente nel rinunciare alla clausola che prevedeva la risoluzione del contratto e la retrocessione dei beni alienati , si assumeva i rischi derivanti dal ritardo, dato che anche il pagamento del prezzo e quindi l'obbligazione su di lei gravante, vedeva uno slittamento dei termini di adempimento.

E' ben vero che nei contratti con prestazioni corrispettive quando una parte non adempie alle obbligazioni su di lei gravanti l'altra parte ha la facoltà di chiedere l'adempimento invece che la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni da ritardo, ai sensi dell'art. 1543 cod. civ., ma tale domanda di risarcimento da ritardo presuppone che si sia comunque verificato un ritardo colpevole nell'esecuzione

delle prestazioni cui la parte era tenuta, mentre nel caso in esame tale ritardo è escluso in radice, in quanto la parte acquirente aveva accettato lo slittamento dei termini di approvazione della variante urbanistica, non sciogliendosi dal contratto, come avrebbe potuto fare, avvalendosi della condizione risolutiva, prorogando piuttosto secondo le previsioni contrattuali i termini di adempimento delle rispettive obbligazioni, comprendenti anche il pagamento del prezzo. Non vi sono dubbi che in tale situazione la parte acquirente - di fronte allo spirare del termine fissato in contratto - aveva o la facoltà di sciogliersi dallo stesso, retrocedendo i beni alienati, avvalendosi della clausola risolutiva espressa o accettare la proroga dei termini di adempimento, dando esecuzione alle obbligazioni anche su di lei gravanti di pagamento del prezzo secondo i nuovi termini contrattuali previsti nell'accordo.

Anche ammesso che il ritardo nell'approvazione della variante urbanistica fosse dipeso da colpa della parte venditrice, non vi sarebbe quindi il presupposto per il risarcimento del danno, in quanto la parte acquirente, non esercitando la facoltà di scioglimento del rapporto avvalendosi della condizione risolutiva contemplata negli accordi, aveva accettato lo slittamento dei termini contrattuali non potendosi neppure parlare di ritardo nell'adempimento nelle reciproche obbligazioni.

D'altro canto come risulta dagli accertamenti effettuati dal ctu il ritardo non era certamente dipeso da colpa della parte venditrice, ma dai normali tempi burocratici del Comune di D, anche perché il

ritardo di ventidue giorni nella trascrizione presso i registri immobiliari di compravendita – comunque ininfluyente ai fini dell'approvazione della variante urbanistica - non poteva certamente essere imputato alla venditrice, ma al notaio rogante su cui gravava il relativo obbligo, notaio che normalmente viene scelto dalla parte acquirente e non certamente dall'alienante, che non ha alcun interesse alla trascrizione del trasferimento ai fini dell'opponibilità ai terzi della titolarità dei beni (v. ctu dove si chiarisce che il contratto era stato trasmesso al Comune di D in data 21.06.2005, trascritto in data 22.06.2005 e che la pratica di variante era stata presentata dalla A srl in data 11.08.2005 e quindi con circa cinquanta giorni di ritardo, che certamente non sono ugualmente imputabili alla alienante e che la citata variante n. 44 era stata definitivamente approvata dal Comune di D in data 4.08.2006 – v. ctu pagg. 8 - 9).

Anche per quanto riguarda la problematica delle licenze commerciali la A srl avrebbe potuto comunicare la cessione dell'area alla Regione FVG già nel 2005 – secondo quanto accertato dal ctu – con la conseguenza che non vi sono responsabilità da parte della venditrice, neppure sotto tale profilo, anche perché nel frattempo era mutata la normativa relativa alle licenze commerciali (legge regionale n. 29/2005 con effetto a decorrere dal 1.01.2006) e non sarebbe stato possibile in tutti i casi un subentro dell'acquirente dell'area nella pratica relativa all'ottenimento delle concessioni all'esercizio del commercio, che presupponeva un trasferimento di azienda, non potendo le autorizzazioni amministrative circolare in

maniera autonoma rispetto all'azienda commerciale cui sono connesse, con conseguente necessità di rinnovazione della procedura di autorizzazione commerciale in capo al nuovo soggetto (v. parere Direzione Regionale pag. 2/7 allegata alla ctu).

Va infatti considerato che la B srl aveva avviato la pratica amministrativa per l'ottenimento delle licenze commerciali per l'esercizio del commercio della grande distribuzione nell'agosto del 2003 – sotto il vigore della legge regionale n. 41/90 - e che la Regione aveva rilasciato il nulla osta necessario previsto dalla legge regionale n. 41/90 (in regime di ultrattività v. parere della Direzione Centrale Lavoro, formazione e commercio della Regione FVG di data 21.03.012 – allegato al supplemento di ctu) per gli esercizi commerciali con oltre 400 mq. di superficie solo in data 13.04.2006, con delibera n. 787, che era stata trasmessa al Comune di D in data 24.04.2006 e il Comune in questione aveva infine rilasciato le due concessioni comunali richieste in data 12.06.2006 ai nn. 852 e 853 a nome della B srl (v. integrazione ctu pagg. 5 – 6), pur avendo ricevuto la comunicazione del trasferimento dell'area in capo alla A srl, anche se poi tali licenze erano state revocate dal Comune di D, in corso di causa, in quanto la società B non era più proprietaria dell'area (v. ctu pagg. 4 – 5).

Come esattamente osservato dal ctu sulla scorta del parere espresso dalla Direzione regionale, in caso di cessione dell'area sarebbe stata sufficiente la comunicazione dei dati del nuovo soggetto acquirente alla Regione nella fase di sua competenza da

parte della A srl, mentre per il sub ingresso da parte della stessa nell'autorizzazione amministrativa all'esercizio del commercio da parte del Comune di D sarebbe stata necessario - a mente degli artt. 39 e 72 della L. R. n. 29/05 - il trasferimento effettivo dell'azienda e il possesso da parte del sub acquirente dei requisiti morali e professionali richiesti dalle norme, trasferimento che peraltro non era previsto nel contratto di vendita delle aree per cui si controverte, né in altri accordi intervenuti fra le parti, anche perché in quel momento non esisteva una azienda che potesse essere trasferita, con la conseguenza che l'attrice non può pretendere alcun risarcimento del danno neppure sotto tale profilo.

E' invero pacifico che il trasferimento delle concessioni amministrative presupponeva il trasferimento dell'azienda commerciale cui tali concessioni afferiscono già in base alla disciplina di cui all'art. 29 della legge 11.06.1971, n. 426, che è stata poi recepita anche in ambito regionale dalla richiamata analoga normativa e che era onere dell'acquirente dell'azienda di attivarsi per ottenere il relativo trasferimento (cfr. Cass., n. [24184](#) del 30/12/2004, secondo cui: " Dall'art. 29 legge 11 giugno 1971, n. 426, secondo cui il trasferimento della gestione della titolarità di un esercizio commerciale comporta la trasferibilità dell'autorizzazione amministrativa come effetto del trasferimento, non può dedursi che il subentrante sia esonerato dall'attivare il procedimento di volturazione della licenza a proprio nome, per converso costituente il presupposto (anche) della facoltà di

quest'ultimo di esercitare l'attività commerciale nelle relative more “ e anche Cass., n. [11054](#) del 09/11/1993 , secondo cui: “Dall'art. 29 legge 11 giugno 1971, n. 426, secondo cui il trasferimento della gestione della titolarità di un esercizio commerciale comporta il trasferimento dell'autorizzazione sempre che sia provato l'effettivo trapasso dell'esercizio, non può ricavarsi che l'autorizzazione amministrativa possa essere trasferita da un privato all'altro, ma solo un diritto del cessionario ad ottenere, da parte dell'autorità amministrativa, il rilascio di una licenza a lui intestata, nella ricorrenza dei presupposti di legge “).

Sotto tale profilo la circostanza che la B srl avesse continuato a rimanere titolare della pratica relativa al rilascio delle licenze commerciali richieste al Comune di D in base alla legge vigente all'epoca della domanda, non valeva certo ad impedire all'acquirente di avviare una nuova autonoma richiesta di concessione, una volta che la stessa era diventata proprietaria dell'area, comunicando ai competenti enti pubblici l'intervenuto trasferimento dei terreni, ottenendo una nuova licenza, previa revoca della precedente, ai sensi della normativa all'epoca vigente in regime di ultrattività (vale a dire la legge n. 41/1990, dato che in base alla disciplina transitoria contemplata delle leggi regionali n. 9/1999 e n. 29/05 per i procedimenti in corso all'entrata in vigore della nuova disciplina continuava ad essere applicabile la vecchia normativa del 1990) mentre è escluso che la stessa potesse chiedere il sub ingresso nella concessione, allo stato inesistente, mancando fra le parti

anche una cessione di azienda commerciale che potesse legittimare una tale richiesta.

E' indubbio pertanto che la società acquirente A avrebbe potuto - una volta divenuta proprietaria dell'area nel 2005 - non già chiedere al Comune di D il sub ingresso nel procedimento amministrativo avviato dall'a B srl, mancando un esercizio commerciale attivo, ma attivarsi autonomamente rinnovando la procedura di autorizzazione commerciale quale nuovo soggetto proprietario dell'area sulla base della normativa all'epoca vigente, ottenendo il rilascio da parte del Comune dei nuovi titoli autorizzativi, previa revoca contestuale dei precedenti, mentre invece la stessa era rimasta inerme fino al 2009 (v. parere Direzione Regionale allegato alla ctu).

Parimenti infondata appare la richiesta di risarcimento del danno per la mancata cancellazione di due trascrizioni pregiudizievoli sui beni compravenduti, dato che tale aspetto aveva comportato una svalutazione del valore dell'area, in quanto come risulta dallo stesso rogito notarile di vendita del lotto direzionale alla F Real Estate del 6.03.2007 " ... l'atto di citazione di data 1.03.1972 del Tribunale di Udine e conseguente sentenza della Corte d'Appello di Trieste di data 26.03.1979 non concerne il terreno oggetto della presente compravendita ", mentre anche l'altro peso non viene menzionato dell'atto, non avendo quindi alcun effetto pregiudizievole.

Appaiono per contro fondate e da accogliere le domande avanzate dalla convenuta C LLC di pagamento del residuo prezzo per la vendita dell'area per cui si controverte, rappresentate dal pagamento

della somma di € 450.000,00 e dal trasferimento di una porzione di immobile meglio descritta nel contratto preliminare di data 31.05.2005, in cui era previsto il trasferimento dell'area urbanizzata per il quietanzato prezzo di € 2.200.000,00 alla società B che acquistava “ ... per sé o persona o società da nominare all'atto della stipulazione del contratto definitivo di compravendita”, in forza della cessione del credito da parte della B srl di data 21.02.2007, notificata in data 9.03.2007 (confermata in data 26.05.2008 e notificata in data 28.05.2008) e dell'atto di nomina del terzo di data 13.05.2008 notaio di G , notificato in data 26.05.08.

Va in primo luogo osservato come le eccezioni sollevate dalla A in merito alla cessione del credito siano infondate in quanto la stessa è stata regolarmente notificata alla controparte.

Anche le eccezioni sollevate in merito alla carenza di legittimazione attiva della C – atteso che secondo l'attrice l'atto di nomina del terzo non era valido – mancando il consenso del contraente ceduto ed essendo la prestazione già stata parzialmente eseguita - appaiono infondate in quanto il contratto preliminare che prevedeva l'impegno dell'attrice alla retrocessione dell'area urbanizzata contemplava la possibilità per la convenuta B di nominare un terzo e va quindi qualificato come un contratto a favore di terzo e non come un contratto che a mente dell'art. 1407 contempla già preventivamente la possibilità della cessione al terzo, in cui la sostituzione è efficace nei confronti del contraente ceduto dal momento in cui le è stata notificata o in cui essa l'ha accettata,

trovando tale fattispecie applicazione non solo nell'ipotesi del contratto definitivo, ma anche nell'ipotesi del contratto preliminare.

Tale clausola non può essere considerata una cessione del contratto a mente dell'art. 1407 cod. civ., ma un contratto per persona da nominare, proprio perché esso rappresentava una parte dell'obbligo di pagamento del prezzo di cessione dell'area, che per il resto era stata parzialmente adempiuta con il pagamento del prezzo in valori monetari, salvo la residua somma di € 450.000,00 e quindi la prestazione era già stata parzialmente eseguita (cfr. Cass., 25.09.2002, n. 13923 e da ultimo Cass., n. [14105](#) del 03/08/2012, secondo cui: "In un contratto preliminare di compravendita immobiliare, la clausola con cui il promissario acquirente si impegna ad acquistare per sé o per persona da nominare comporta la configurabilità o di una cessione del contratto, ai sensi dell'art. 1406 ss. cod. civ., con il preventivo consenso alla cessione a norma dell'art. 1407 cod. civ., o di un contratto per persona da nominare, di cui all'art. 1401 cod. civ., e ciò sia in ordine allo stesso preliminare che con riferimento al contratto definitivo, o, infine, di un contratto a favore del terzo, ai sensi dell'art. 1411 cod. civ., mediante la facoltà di designazione concessa all'uopo al promissario fino alla stipulazione del definitivo. Tale pluralità di configurazioni giuridiche in relazione al regolamento dell'intervento di terzi nella fattispecie contrattuale - preliminare o definitiva - va, tuttavia, riferita necessariamente al contenuto effettivo della volontà delle parti contraenti, che l'interprete deve ricercare in concreto, anche in

correlazione alla funzione - invalsa nella pratica quotidiana degli affari - di impiegare il contratto preliminare per la disciplina intertemporale dei rapporti contrattuali delle parti, al di fuori di una coincidenza, che non sia meramente nominale, con gli schemi tipici approntati dal legislatore).

Ne consegue che la comunicazione della nomina del terzo avvenuta con l'atto notificato in data 13.05 – 26.05.2008 appare del tutto valida ed efficace ai fini voluti dall'art. 1402 cod. civ., anche perché il contratto prevedeva la nomina del terzo fino alla stipulazione del contratto definitivo e comunque l'eventuale decadenza deve essere eccepita dalla parte (cfr. Cass., *n.* 3401 *del* 05/06/1984, secondo cui: In ipotesi di preliminare di compravendita immobiliare, stipulato dal promissario acquirente per sè o per persona da nominare, la circostanza che quest'ultimo provveda a tale nomina dopo la scadenza del termine all'uopo fissato, in esecuzione di un patto di cessione del contratto cui sia rimasto estraneo il promittente venditore, non è di per sè ostativa a che il soggetto nominato assuma i diritti (e gli obblighi) nascenti dal contratto stesso, e, quindi, abbia la possibilità di chiederne l'esecuzione in Forma specifica a norma dell'art. 2932 cod. civ. tenendo conto che l'indicata tardività della nomina, quale ragione di decadenza dalla relativa facoltà, non è rilevabile d'ufficio, ne' deducibile da terzi interessati, ma può essere soltanto eccepita dall'altro contraente, e che, inoltre, il suddetto patto di cessione deve ritenersi efficace qualora risulti un preventivo assenso alla cessione medesima da parte del

promittente, ancorché tale assenso non sia ravvisabile nel mero fatto di aver aderito alla riserva di nomina effettuata dal promissario “ .e anche Cass. n. [6612](#) del 30/04/2012, secondo cui: “ In caso di preliminare di compravendita nel quale il promissario compratore si sia riservato la facoltà di nominare un terzo, in proprio luogo, fino al tempo del rogito, qualora la "electio amici" non sia intervenuta prima di tale momento, unico soggetto legittimato ad agire per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto è lo stipulante, il quale può ottenere la pronuncia di trasferimento direttamente a favore del terzo eletto, purché lo abbia nominato nella domanda giudiziale).

La domanda ex art. 2932 cod. civ. va pertanto accolta con conseguente trasferimento dei beni individuati in contratto in capo al terzo designato C.

Va quindi emessa - essendo la controprestazione stata eseguita - una sentenza che tenga luogo del contratto definitivo non concluso ai sensi dell'art. 2932 cod. civ.

Va infine ordinata la trascrizione della presente sentenza nei registri immobiliari.

Il pagamento delle spese – liquidate come da D. M. n. 140/012 - segue la soccombenza, con distrazione a favore dell'avv. dichiaratosi antistatario.

P.Q.M.

Il Giudice Unico fra le parti definitivamente pronunciando ogni contraria domanda, eccezione e istanza reietta;

- Respinge le domande avanzate dall'attrice A srl in quanto infondate;
- Condanna la stessa al pagamento della somma di € 450.000,00 oltre agli interessi legali dalla messa in mora al saldo, in favore della convenuta C LLC;
- In esecuzione dell'obbligo contenuto nel contratto preliminare di compravendita di data 31.05.2005 trasferisce ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. a favore della società C LLC i beni immobili corrispondenti a 570 millesimi del compendio di cui ai mappali n. 15,114,115 e 116 del Catasto Terreni e del Catasto Urbano del Comune di D, nonché delle opere di urbanizzazione e della cubatura necessaria alla realizzazione del centro alberghiero e/o direzionale non inferiore a 19.221 metri cubi e contornata in colore rosso nella planimetria allegata al contratto sotto la lettera F , meglio individuati e analiticamente descritti nel citato rogito notarile di data 31.05.2005 notaio di H, n. 180528 di Rep. e n. 37993 di Racc. al punto n. 1 del preliminare di compravendita;
- Condanna l'attrice A srl al pagamento delle spese del giudizio sostenute dalle convenute, spese che liquida in €. 30.000,00 oltre a € 1.227,00 per spese, cna e iva, se dovuta e alle spese di ctu , liquidate come in atti, con distrazione delle spese a favore dell'avv. di B e C;
- Ordina la trascrizione della presente sentenza nei registri immobiliari.

- Dichiara la presente sentenza immediatamente esecutiva.

Udine, lì 10.02.2013.

IL GIUDICE UNICO

dott. GIANFRANCO PELLIZZONI

