



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI – SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica, in persona del Presidente di Sezione dott. Vincenzo Di Pede, ha deliberato la seguente

**SENTENZA**

in ordine alla causa civile di 1° grado iscritta al n° **1581/2010** ruolo generale affari civili contenziosi e vertente tra:

OASIS IMMOBILIARE srl (C.F./P.I.: 01027690773), rappresentato/a e difeso/a dall' avv. CECCHETTI FABRIZIO e NACCARATO MASSIMILIANO – ATTRICE

**CONTRO**

LOPORCARO DONATO quale titolare dell' impresa individuale <<LOPORCARO COSTRUZIONI di LOPORCARO DONATO>> (P.I.: 05634170723), rappresentato/a e difeso/a dall' avv. D'ALONZO ARMANDO – CONVENUTO

**E**

GIORDAM srl (P.I.: 06175350724), rappresentata e difesa dall' avv. RELLA RAFFAELE- TERZO CHIAMATO

OGGETTO: risoluzione compravendita – chiamata in garanzia

CONCLUSIONI: come da verbale 8.4.2019 in atti

**I FATTI**

Con atto di citazione notificato nell' ottobre 2010, la OASIS IMMOBILIARE srl ha convenuto in giudizio l' imprenditore edile LOPORCARO DONATO ed ha premesso:

- a) Che, con compravendita a rogito notar Angelo Disabato dell' 8.10.2003 (rep. 50683), trascritto il 7.11.2003 ai nn. 27684/20634, essa attrice aveva venduto a LOPORCARO DONATO la piena proprietà di un terreno sito in Rocca Imperiale, località Santa Venere, esteso mq. 39627 di cui mq. 21402 edificabili;
- b) Che l' oggetto della vendita era parte di un' area interessata da piano di lottizzazione, contemplante la realizzazione di 18 corpi di fabbrica (villette bifamiliari), contrassegnate in progetto da F1 a F 18;



- c) Che la vendita non aveva compreso le aree destinate alla realizzazione dei corpi di fabbrica F1, F2, F3, F4, F7, F14 e F16 (in totale 7 fabbricati), che quindi erano residue nella titolarità della OASIS;
- d) Che il prezzo della compravendita era stato convenuto in € 350.000,00, di cui € 29.265,29 già versati prima della stipula dell' atto e il residuo importo di € 320.734,11 da versarsi entro il 31.5.2004;
- e) Che la società venditrice si era riservata la proprietà degli immobili alienati, ai sensi dell' art. 1523 CC, sino al pagamento del saldo prezzo;
- f) Che l' atto di compravendita aveva previsto che il LOPORCARO si accollasse gli obblighi e gli oneri di urbanizzazione indicati dalla convenzione di lottizzazione; aveva previsto altresì che egli: - realizzasse, *“a sua cura e spese, la piscina, il campo polivalente e gli impianti sportivi in genere all' interno delle aree acquistate”*; - spostasse nel terreno acquistato la condotta di irrigazione consortile transitante sul terreno residuo alla società venditrice (art. 4);
- g) Che, con scrittura privata redatta in pari data *“a latere”* dell' atto di compravendita, le parti - premessa l' esistenza di un contratto d' appalto stipulato in data 2.4.2002 con cui la OASIS aveva incaricato il LOPORCARO di eseguire delle opere edilizie dietro il corrispettivo di € 280.000,00 oltre iva - avevano previsto che il LOPORCARO avrebbe potuto compensare quanto da lui dovuto quale prezzo della compravendita (e sino all' importo di € 280.000,00) con quanto a lui spettante per l' esecuzione delle opere oggetto dell' appalto;
- h) Che, in ragione del ritardo nell' adempimento delle obbligazioni assunte dal LOPORCARO, con scrittura del 31.8.2004 vergata a mano in calce alla detta scrittura dell' 8.10.2003, le parti avevano concordato un piano dilazionato di esecuzione dei pagamenti e dei lavori;
- i) Che, in ragione dei successivi ritardi del LOPORCARO, le parti avevano redatto, in data 4.8.2006, <<contratto di transazione non novativa>> contemplante la specifica esecuzione di una serie di lavori da parte del LOPORCARO nonché il rilascio di effetti a garanzia dell' esecuzione dei lavori medesimi;
- j) Che, in ragione della parziale esecuzione dei lavori (di cui all' appalto citato), in data 29.12.2006, la OASIS aveva rilasciato quietanza di avvenuto



- pagamento della somma di € 150.000,00, con contestuale dichiarazione della OASIS di rinuncia al patto di riservato dominio sulle aree inerenti i corpi di fabbrica F6, F10 e F15;
- k) Che, per le medesime ragioni, successivamente in data 4.1.2008, la OASIS aveva rilasciato quietanza di avvenuto pagamento della ulteriore somma di € 100.000,00, con contestuale dichiarazione della OASIS di rinuncia al patto di riservato dominio sulle aree inerenti i corpi di fabbrica F11, F13 e F8;
- l) Che tuttavia il LOPORCARO era rimasto inadempiente sia nel pagamento del residuo prezzo di € 70.734,11 sia nell' esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere previste nel contratto di compravendita;
- m) Che l' inadempimento legittimava la OASIS a richiedere la risoluzione del contratto di compravendita dell' 8.10.2003 limitatamente alla parte del contratto rimasta ineseguita, con conseguente restituzione alla OASIS dei lotti ancora oggetto di riservato dominio e condanna del LOPORCARO al risarcimento dei danni.

Tanto premesso, la OASIS ha chiesto che il Tribunale dichiarasse la risoluzione della compravendita limitatamente alla parte del contratto rimasta ineseguita; ordinasse al LOPORCARO la restituzione delle unità immobiliari censite in catasto terreni al fg. 49 p.lla 159 e in catasto urbano al fg. 49 p.lla 135 sub 1 e p.lla 135 sub 2 e sub 4; condannasse il medesimo al risarcimento dei danni conseguenti alla mancata integrale esecuzione del contratto di compravendita.

LOPORCARO DONATO ha resistito alla domanda, eccependo la devoluzione ad arbitri della controversia in forza della clausola compromissoria prevista nel contratto di appalto del 2.4.2002 (art. 13). Nel merito, ha chiesto il rigetto della domanda della OASIS adducendo di aver pagato l' intero prezzo della compravendita, di aver eseguito le opere complementari previste nel contratto di compravendita ad eccezione della piscina, del campo polivalente e degli impianti sportivi in quanto non contemplati nella concezione di lottizzazione. Infine, sulla premessa di aver eseguito delle varianti in corso d' opera implicanti maggiori costi a suo carico, ha chiesto, in via riconvenzionale, la condanna della OASIS al pagamento della somma di € 50.000,00.

A monte delle contestazioni e richieste dirette contro la OASIS, il LOPORCARO ha chiesto di chiamare in causa la GIORDAM srl per essere da questa manlevata



da tutte le richieste della OASIS che, in ipotesi, fossero state accolte. Al riguardo, ha dedotto di aver a suo tempo appaltato alla GIORDAM l' esecuzione di una serie di lavori relativi alle opere di urbanizzazione (scritture private del 13.1.2006, 16.1.2009, 8.5.2009 e 18.6.2009): di qui, la richiesta di manleva ove fosse risultata in giudizio la mancata o inesatta esecuzione di tali opere.

La GIORDAM ha resistito alla domanda di manleva, deducendo che essa aveva assunto l' obbligo, nei confronti del LOPORCARO di eseguire unicamente il completamento di una strada di lottizzazione (tra l' altro diversa da quella menzionata nel contratto di compravendita tra la OASIS e il LOPORCARO) e di dotarla del relativo impianto di illuminazione. Posto che tali opere erano state eseguite, essa GIORDAM non doveva manlevare il LOPORCARO di alcunché.

Con ordinanza del 25.2.2016 è stata disattesa l' eccezione di incompetenza del G.O. a favore degli arbitri.

Espletata l' istruttoria (escussione testi e espletamento CTU), la causa è stata assunta in decisione all' udienza del 8.4.2019, con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di conclusionali e repliche.

#### LE RAGIONI DELLA DECISIONE

In rito, va confermato il rigetto dell' eccezione, sollevata dal LOPORCARO, di incompetenza del giudice ordinario a favore degli arbitri, per le ragioni indicate nell' ordinanza riservata del 25.2.2016, da intendersi qui espressamente richiamate.

Nel merito, la domanda di risoluzione per inadempimento avanzata dalla OASIS è fondata.

Dalla deposizione del teste BILOTTA MARIO (responsabile del settore urbanistico del Comune di Rocca Imperiale sin al 2014 e tuttora dipendente del Comune) e dalla CTU (vedi relazione del 10.1.2019 a firma dell' ing. Giuseppe Vivacqua) si evince che le opere di urbanizzazione e le altre opere che il LOPORCARO si era impegnato ad eseguire con il contratto di compravendita dell' 8.10.2003 sono state eseguite solo in parte. Infatti, si legge nella relazione di CTU:

*<< 1. Le opere di urbanizzazione e precisamente viabilità , impianto illuminazione pubblica, rete idrica, rete fognaria e rete smaltimento acque bianche sono state realizzate;*

*2. L' impianto di depurazione non risulta accessibile e quindi non valutabile lo stato di costruzione dell'opera;*



3. *Risulta realizzato un serbatoio idrico a servizio della rete idrica ma non completato;*

4. *La strada tra i fabbricati F4-F5 non risulta realizzata:*

5. *Non risultano presenti impianti sportivi;*

6. *Non risulta presente nessun campo polivalente;*

7. *Risulta costruito uno scheletro in cemento armato al fine di realizzare una piscina e una struttura annessa per gli spogliatoi. Sia gli spogliatoi che la piscina si trovano ad uno stato costruttivo iniziale quindi non completati e non assolutamente utilizzabile >> (pag. 4 relazione; vedi anche fotografie a corredo).*

A tale inadempimento, già di per sé giustificante la risoluzione invocata dalla OASIS, si aggiunge il mancato versamento del saldo prezzo, pari all' importo di € [350.000,00 – (29.265,89 per acconto già versato alla stipula + 150.000,00 per quietanza 29.12.2006 + 100.000,00 per quietanza 4.1.2008)] = € 70.734,11.

A ben vedere, nella considerazione che - in forza dei pagamenti riconosciuti con le suindicate quietanze e della liberazione di alcuni dei fabbricati (F6, F8, F10, F11, F13, F15) dalla riserva di dominio - parte della compravendita ha già avuto esecuzione, la OASIS ha chiesto la risoluzione non dell' intera compravendita bensì di una parte di essa e, precisamente, la parte avente ad oggetto i fabbricati (ovvero le aree su cui i fabbricati devono ancora essere costruiti) tuttora vincolati dalla riserva di dominio a suo favore. Tali immobili sono stati analiticamente indicati dalla società attrice, tenendo conto dei frazionamenti/accatamenti *medio tempore* posti in essere, come segue: unità immobiliari censite in catasto terreni al fg. 49 p.lla 159 e in catasto urbano al fg. 49 p.lla 135 sub 1 e p.lla 135 sub 2 e sub 4 (sull' ammissibilità della risoluzione parziale, vedi da ultimo Cass. 16556/2013, secondo cui *“la risoluzione parziale del contratto, esplicitamente prevista dall'art. 1458 cod. civ. per i contratti ad esecuzione continuata o periodica, è possibile anche per il contratto ad esecuzione istantanea, quando il relativo oggetto sia rappresentato - secondo la valutazione del giudice di merito, censurabile in sede di legittimità solo per violazione di legge o vizi logici - non da un'unica cosa infrazionabile, ma da più cose aventi propria individualità, quando, cioè, ciascuna di queste, separata dal tutto, mantenga un'autonomia economico-funzionale, che la renda definibile come bene a sé, suscettibile di diritti o di negoziazione distinti”*).



Nella considerazione che alcune opere complementari (oneri di urbanizzazione, etc) sono state comunque realizzate dal LOPORCARO e che, sulla scorta di quanto dichiarato dalla parti nella quietanza del 4.1.2008, v' è stata proporzionalità tra i pagamenti effettuati dal LOPORCARO e la parte del compendio immobiliare a questo definitivamente trasferita (ossia liberata dalla riserva di dominio), la restituzione degli immobili predetti deve reputarsi interamente soddisfattiva per la OASIS anche a titolo di risarcimento danni. L' unica voce risarcitoria ulteriormente riconoscibile all' OASIS è quella determinata dai tempi del processo, voce equitativamente quantificabile nell' ammontare degli interessi e della rivalutazione maturati, sul saldo prezzo di € 70.734,11 dall' inizio del processo (ottobre 2010) ad oggi: € 13.700,00.

Nessun credito, per contro, è riconoscibile a favore del LOPORCARO sulla scorta della spiegata domanda riconvenzionale, atteso che nessuna puntuale allegazione o dimostrazione sono state fornite in merito ai supposti fatti costitutivi del credito azionato (€ 50.000,00).

Per quanto riguarda poi la chiamata in causa della GIORDAM srl, va osservato che questa si era impegnata ad eseguire nei confronti del LOPORCARO: a) “ *i lavori di completamento della strada comunale di lottizzazione ... nonché quelli relativi alla pubblica illuminazione insistente sulla detta strada ...*” (scrittura dell' 8.5.2009); b) “*il completamento delle opere di urbanizzazione primaria ...*” (scrittura del 18.6.2019). Senonché, va osservato, da un lato, che, dall' esame delle allegazioni e della documentazione acquisita al processo, non si comprende se la strada e le opere di urbanizzazione menzionate nelle dette scritture siano le stesse contemplate nel contratto di compravendita tra la OASIS e il LOPORCARO dell' 8.10.2003; dall' altro, che il LOPORCARO non ha dimostrato di aver eseguito le obbligazioni previste corrispettivamente a suo carico nelle medesime scritture, soggiacendo così all' eccezione, sollevata dalla GIORDAM, *inadimpleti non est adimplendum*. Di qui, il rigetto della domanda formulata dal LOPORCARO verso la GIORDAM.

Le spese seguono la soccombenza (valore della causa: € 70.734,11).

### **PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel giudizio intrapreso da OASIS IMMOBILIARE srl nei confronti di LOPORCARO DONATO, giudizio nel quale è stata chiamata in causa la GIORDAM srl, così provvede:



- 1) Dichiara la parziale risoluzione del contratto di compravendita a rogito notar Angelo Disabato dell' 8.10.2003 (rep. 50683), trascritto il 7.11.2003 ai nn. 27684/20634, tra la OASIS IMMOBILIARE srl e LOPORCARO DONATO, limitatamente alle unità immobiliare non definitivamente trasferite (ossia a quelle per le quali la OASIS non ha rinunciato al riservato dominio);
- 2) Ordina al Conservatore rr.ii. di eseguire le annotazioni/trascrizioni di legge, con esonero di ogni sua responsabilità;
- 3) Per effetto della risoluzione testé disposta, ordina a LOPORCARO DONATO di restituire alla OASIS le unità immobiliari, site in Rocca Imperiale, località Santa Venere, censite in catasto terreni al fg. 49 p.lla 159 e in catasto urbano al fg. 49 p.lla 135 sub 1 e p.lla 135 sub 2 e sub 4;
- 4) Condanna LOPORCARO DONATO al pagamento, in favore della OASIS, della somma di € 13.700,00, a titolo di risarcimento danni;
- 5) Rigetta la domanda riconvenzionale del LOPORCARO;
- 6) Rigetta la domanda di manleva del LOPORCARO nei confronti della GIORDAM;
- 7) Condanna LOPORCARO DONATO al pagamento delle spese di lite in favore della OASIS, che liquida in € 390,00 per spese e € 5.600,00 per compenso d' avvocato, oltre 15 % per rimborso spese generali, nonché cassa e iva;
- 8) Condanna LOPORCARO DONATO al pagamento delle spese di lite in favore della GIORDAM srl, che liquida in € 5.200,00 per compenso d' avvocato, oltre 15 % per rimborso spese generali, nonché cassa e iva;
- 9) Pone le spese di CTU a carico di LOPORCARO DONATO.

Così deciso in Castrovillari, in data 01/08/2019

IL GIUDICE  
(dott. Vincenzo DI PEDE)

