

N. **7868/2016** R.Gen.Aff.Cont.



TRIBUNALE DI PERUGIA
Sezione II Civile

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Perugia, dott. Luca Marzullo, in funzione di giudice monocratico, all'esito dello scambio degli scritti conclusivi e sulle conclusioni precisate all'udienza del 19 ottobre 2020 pronuncia la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. **R.G. 7868/2016**

TRA

AEDIFICA S.R.L., in persona del suo legale rappresentante *p.t.*;

Rappresentata e difesa dall'avv. Mario Busiri Vici ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore, sito in Perugia, Via Cesarei, n. 4, giusta delega in atti;

Attore in opposizione

CONTRO

CAMPANA GIUSEPPE,

rappresentato e difeso dall'avv. Margherita Scalamogna ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore, sito in Perugia, P.zza Alfani, n. 4, giusta delega in atti;

Convenuta in opposizione





RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Il sig. Giuseppe Campana ha chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Perugia il decreto ingiuntivo n. 2217/2016 del 03.10.2016 con il quale è stato ingiunto alla società Aedifica s.r.l. il pagamento del complessivo importo di € 70.208,52, di cui € 1.208,52 per le spese di registrazione del preliminare e la quota residua quale penale maturata per il ritardato adempimento.

Ha esposto in sede monitoria il sig. Campana che la società Aedifica s.r.l. si sarebbe resa inadempiente all'obbligo di consegna del bene compromesso all'interno del contratto preliminare di vendita stipulato con scrittura privata del 2.12.2009 e registrato il 31.10.2011; ha evidenziato, infatti, che ai sensi dell'art. 4, co. 1, del contratto preliminare, le parti avevano concordato che la consegna del bene dovesse avvenire entro il 31.10.2010 in coincidenza con la stipula del definitivo, presidiando l'eventuale ritardata consegna con la previsione di una penale di € 1.000,00 mensili, salvo il caso di ritardo dovuto a causa di forza maggiore.

Ha ancora riferito il sig. Campana di aver richiesto in via stragiudiziale sia le spese di registrazione che quelle relative alla penale da ritardata consegna (a seconda del tempo trascorso al momento della richiesta, dapprima di € 9.000,00, poi € 17.000 ed infine € 69.000,00 oggetto dell'odierna pretesa) nonché le spese di registrazione.

1.1. A fondamento della propria opposizione, la società ha dedotto l'incompetenza del Tribunale per essere stata pattuita una clausola compromissoria e, nel merito, ha sollevato eccezione di inadempimento, rappresentando che la consegna del bene era subordinata al pagamento di tutte le somme dovute in forza del preliminare; ha, quindi, dedotto che il sig. Campana ha versato unicamente l'importo di € 45.000,00, mancando il pagamento dell'ulteriore acconto di € 15.000,00 da corrispondere entro il mese di luglio del 2010.





Da qui le conclusioni contenute nell'atto di citazione a cui si opera integrale rinvio.

1.2. Si è costituito l'opposto il quale ha contestato la fondatezza dell'opposizione, chiedendone il rigetto.

Ha, invero, osservato:

- quanto all'eccezione di compromesso, che la clausola era da ritenersi inefficace, alternativamente, ai sensi dell'art. 1341 c.c. e 1342 c.c. in quanto non specificamente approvata e risultando il contratto predisposto unilateralmente dall'opponente e, comunque, inefficace, stante la qualità di consumatore rivestita dall'opposto e non sussistendo prova dell'effettiva negoziazione della clausola;
- quanto all'eccezione di inadempimento, che la penale era stata pattuita unicamente per la mancata consegna e che non era in alcun modo collegata al versamento delle somme il cui versamento, peraltro, era stato sospeso in ragione del fatto che i lavori non erano ancora completati; sicché ha dedotto che non sussisteva alcun inadempimento e che, ove mai ipotizzabile, lo stesso sarebbe stato, nella valutazione degli adempimenti reciproci, ai sensi dell'art. 1460 c.c., sicuramente recessivo rispetto alla mancata ultimazione delle opere ed alla mancata consegna dell'immobile.

1.3. Accordata la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo, la causa è stata trattata con lo scambio delle memorie di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c. e quindi rinviata per la precisazione delle conclusioni; quindi, mutato il giudice istruttore nella persona fisica, il procedimento è stato assegnato allo scrivente già per tale incumbente.

Disposto, dunque, un rinvio dell'udienza in ragione della necessità di operare una differente calendarizzazione degli incumbenti, precisate le conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.





Sotto il profilo della dinamica processuale, si osserva unicamente che, tenuto conto dell'emergenza sanitaria legata alla diffusione del virus Sar-Cov-2, all'incombente si è proceduto nelle forme della cd. trattazione scritta.

2. L'opposizione è destituita di fondamento e, come tale, deve essere disattesa nella sua interezza.

Infondata, anzitutto, è l'eccezione di compromesso.

A riguardo, è sufficiente notare che, laddove si volesse ipotizzare che il contratto è stato unilateralmente predisposto dalla società opponente – come, in tal senso, sembrerebbe suggerire il richiamo agli artt. 1341 c.c. e 1342 c.c. operato dai paciscenti con riferimento ad alcune delle clausole – proprio la clausola recante la compromissione della controversia in arbitri non è stata specificamente approvata, a differenza di quelle relative all'atto notarile, alla possibilità di apportare varianti ed al conferimento di mandati, a nulla valendo la previsione finale secondo cui le parti dichiaravano “...di aver preso attenta visione di tutte le suddette clausole e di considerarle essenziali e di accettarle senza riserva ed eccezione, così come le anzidette parti confermano gli allegati, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente contratto...”, trattandosi di un richiamo collettivo e generico a tutte le clausole indistintamente, come tale inidoneo a sollecitare l'attenzione del contraente.

Sotto altra prospettiva, pur ritenendo – come sostiene l'opponente e come effettivamente risulta preferibile, stante la struttura del contratto e non essendovi prova che lo stesso rispecchi moduli, formulari o contratti unilateralmente predisposti – il contratto frutto di una individuale contrattazione tra la società Aedifica s.r.l. ed il sig. Campana, la clausola sarebbe comunque da considerarsi nulla, stante la qualità non contestata di consumatore in capo al sig. Campana e la indubbia qualità di professionista della società Aedifica s.r.l.

2.1. Più nel dettaglio, deve ritenersi incontroverso che l'opposto abbia concluso il preliminare di vendita per esigenze personali, più che





ragionevolmente per far fronte alla necessità di reperire un alloggio da destinare ad abitazione, e pertanto in qualità di consumatore ai sensi del D.Lgs. n. 205 del 2006, art. 3, comma 1, lett. a).

Neppure è in discussione che l'opponente a sua volta abbia stipulato in veste di professionista.

In presenza dei descritti requisiti soggettivi, l'applicazione del codice del consumo, art. 33 e ss., non può essere esclusa dal fatto che il contratto avesse ad oggetto un immobile, come si desume – *a contrario* – dall'inapplicabilità, a tali fattispecie, delle sole previsioni di cui ai capi I-V della sezione prima del codice, confermata anche dalle modifiche al D.Lgs. n. 206 del 2005, artt. 45-67, introdotte dal D.Lgs. n. 21 del 2014, ed entrate in vigore il 13.6.2014, dunque prima della stipula del preliminare di vendita oggetto del presente procedimento.

Proprio l'espressa esclusione di un numero limitato di disposizioni (in tema in tema di vendita a distanza e di contratti negoziati fuori dai locali commerciali), comprova che, per il resto, anche tali ipotesi sono ricomprese nell'ambito applicativo della tutela del consumatore (Cass. 14669/03; Cass. 27911/2008; Cass. 6802/2010).

A riguardo, la S.C. ha, peraltro, già riconosciuto l'applicabilità della disciplina del codice del consumo agli appalti per la realizzazione o la manutenzione di immobili (Cass. 6802/2010) e alle convenzioni tra il costruttore/venditore di immobili in condominio e i singoli acquirenti, con riferimento alle previsioni del regolamento condominiale richiamato nei contratti di acquisto, contenente limitazioni d'uso per le porzioni esclusive o comuni o deroghe ai criteri di riparto delle spese (Cass. 2019/19832; Cass. 16321/2016).

In definitiva, ciò che rileva ai fini della tutela del consumatore è la mera conclusione di un contratto tra un professionista, che stipuli nell'esercizio dell'attività imprenditoriale o di professionista intellettuale, ed altro soggetto - il consumatore - che contragga per esigenze estranee all'esercizio della propria





attività imprenditoriale o professionale (Cass. 4914/2009; Cass. 24257/2008; Cass. 18863/2008; Cass. 13643/2006; Cass. 10127/2001).

L'applicabilità della disciplina prescinde - inoltre - dal tipo contrattuale utilizzato dalle parti, ciò già in base alla previgente formulazione dell'art. 1469 *bis* ss. c.c., e, *a fortiori*, all'esito della soppressione del riferimento, contenuto nella norma codicistica, alla "*cessione di beni o la prestazione di servizi*", ad opera della L. n. 526 del 1999, art. 25.

Né esclude l'operatività dello statuto del consumatore il fatto che l'immobile fosse in corso di costruzione: benché non espressamente richiamata, la disciplina del D.Lgs. n. 122 del 2005 in tema di tutela degli acquirenti di immobili da costruire, nel definire i requisiti soggettivi di applicazione della normativa, prescinde dalle finalità di consumo perseguite dal contratto, sicché il D.Lgs. n. 122 del 2005 non esclude ma concorre, in presenza dei relativi presupposti applicativi, con le disposizioni a tutela del consumatore, in assenza di un rapporto di reciproca incompatibilità o esclusione.

2.3. Orbene, il D.Lgs. n. 206 del 2005, art. 33, comma 1, reputa vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

Il comma 2, lett. t) dispone che si presumono vessatorie, fino a prova contraria, le clausole che sanciscono a carico del consumatore deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, ivi incluse, le clausole compromissorie per arbitrato rituale.

Il successivo art. 34, dispone che il carattere di vessatorietà non riguarda la determinazione dell'oggetto del contratto o la valutazione di adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purché tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile.

Non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale.





In presenza di un contratto rientrante nell'ambito applicativo del D.Lgs. n. 206 del 2005, **l'avvenuta negoziazione non già del contratto delle singole clausole costituisce, dunque, presupposto oggettivo di esclusione dell'applicazione della disciplina del codice** ed è circostanza che rappresenta un *primus* logico anche rispetto all'accertamento dell'eventuale squilibrio di cui si sostanzia l'abusività, **conseguendone che la relativa prova compete al professionista** (Cass. 8268/2020; Cass. 6803/2010; Cass. 24262/2008), mentre il consumatore può limitarsi ad allegare la sussistenza dei presupposti e dei requisiti sufficienti per ottenere la dichiarazione di inefficacia delle clausole stesse (cfr., in motivazione, Cass. 24262/2008).

Nonostante l'apparente tenore letterale contrario del codice, art. 34, comma 5, l'onere della prova della trattativa individuale delle clausole non muta neppure se il contratto non sia destinato a regolare in modo uniforme, in una serie indefinita di casi, i rapporti con la clientela o se, in luogo di impiegare un formulario predisposto, le parti abbiano utilizzato singole clausole approvate dal consumatore ai sensi dell'art. 1341 c.c. per cui non vi è incompatibilità tra quanto testé affermato e quanto prima osservato in ordine all'inosservanza degli artt. 1341 e ss. c.c. (Cass. 3744/2017; Cass. 24262/2008; Cass. 6802/2010).

Difatti, il citato decreto, art. 34, comma 5, *“esplicita e ribadisce una regola sulla ripartizione della prova volta a favorire, o quantomeno ad alleggerire, la posizione processuale del consumatore, giacché nell'operare una scelta di carattere sicuramente qualitativo il legislatore ha come detto posto l'onere della prova in capo alla parte - il professionista che in base al ruolo svolto (anche) nel rapporto contrattuale ha senz'altro maggiore possibilità di fornirla”* (cfr., testualmente, Cass. 6803/2010; di recente, si veda **Cass. civ. sez. VI, 14/01/2021, n. 497**).

2.4. Tanto premesso, occorre osservare che per ritenere inoperante la disciplina del consumatore non è sufficiente che una trattativa vi fosse comunque svolta o che avesse riguardato clausole diverse da quelle di deroga alla





competenza del giudice ordinario (quali quelle menzionate e che risulta specificamente approvate *ex art.* 1341 c.c.).

Occorre, di contro, accertare che la trattativa sia caratterizzata dai requisiti della **serietà** (ossia svolta mediante l'adozione di un comportamento obiettivamente idoneo a raggiungere il risultato di una composizione dei contrapposti interessi delle parti), della **effettività** (rispettosa della autonomia privata delle parti, non solo nel senso di libertà di concludere il contratto ma anche nel suo significato di libertà e concreta possibilità di determinarne il contenuto), e della **individualità** (dovendo riguardare tutte le clausole, o elementi di clausola, costituenti il contenuto dell'accordo, prese in considerazione sia singolarmente oltre che nel significato desumibile dal complessivo tenore del contratto: Cass. 24262/2008; Cass. 18785/2010; Cass. 14287/2015, **Cass. civ. sez. VI, 14/01/2021, n. 497**).

Ai sensi dell'art. 34, comma 5, compete poi alla società, interessata ad ottenere la disapplicazione della disciplina di tutela del consumatore, dare la prova del fatto positivo dello svolgimento della trattativa, non essendo configurabile un onere del consumatore di provare il fatto negativo della mancanza di negoziazione.

2.5. Ebbene, nella specie, l'opponente non ha addotto alcun elemento utile a dimostrare che il sig. Campana abbia effettivamente esercitato un potere negoziale in modo non solo formale, ma che abbia avuto una qualche possibilità di modificare il contenuto del contratto o in che termini sia stata contrattata la deroga alla competenza del giudice ordinario, ove si consideri che non risultano neanche depositate le prime memorie istruttorie con cui avrebbe potuto e dovuto essere data dimostrazione di quanto sopra.

Sicché, la deroga alla competenza del giudice - ai sensi del D.Lgs. n. 206 del 2005, art. 33 e ss., - non può spiegare effetti.





3. Nel merito, con riferimento all'eccezione di inadempimento, si osserva quanto segue.

È, invero, pacifica la pattuizione all'interno del contratto, all'art. 4, della clausola penale di € 1.000,00 mensili per l'ipotesi di ritardo sulla data di consegna, a meno che tale ritardo non fosse attribuibile a cause di forza maggiore.

Quella pattuita costituisce, all'evidenza, una clausola penale.

3.1. Sul piano generale si osserva che connotato essenziale della clausola penale è la sua connessione con l'inadempimento colpevole di una delle parti e pertanto essa non è configurabile allorché sia collegata all'avverarsi di un fatto fortuito o, comunque, non imputabile alla parte obbligata: ed infatti, la funzione tipica della clausola penale è quella di liquidare e limitare preventivamente il risarcimento del danno.

Rimane pur sempre fermo, infatti, che la pattuizione di una clausola penale non sottrae il rapporto alla disciplina generale delle obbligazioni, dovendosi escludere la responsabilità del debitore quando costui provi che l'inadempimento o il ritardo nell'adempimento dell'obbligazione – evenienze entrambe cui, alternativamente o cumulativamente, può essere riferita la clausola: sul punto *infra* – sia determinato da impossibilità della prestazione, derivante da causa a lui non imputabile.

Una siffatta pattuizione costituisce una condizione o clausola atipica che può essere introdotta dall'autonomia contrattuale delle parti, ma resta inidonea a produrre gli effetti specifici stabiliti dal legislatore per la clausola penale (Cass. n. 4603 del 02/08/1984, che, sulla scorta del principio enunciato, ha reputato non costituire clausola penale la pattuizione, inserita in un contratto di appalto, in forza della quale la ditta appaltatrice avrebbe potuto riscuotere immediatamente - anziché quarantacinque giorni dopo la consegna dell'opera (come stabilito in contratto) - il prezzo concernente la parte dei lavori eseguiti ed il costo dei





materiali a piè d'opera, qualora i lavori stessi avessero subito un ritardo superiore a trenta giorni per causa non imputabile all'appaltatrice o per causa di forza maggiore; v. anche Cass. 10/05/2012, n. 7180; 30/01/1995, n. 1097; Cassazione civile sez. III, 23/05/2019, n.13956).

3.2. Come detto, costituisce principio consolidato (cfr. di recente, Cass. civ., sez. II, 31 ottobre 2018, n. 27994), quello secondo cui la clausola penale mira a determinare preventivamente il risarcimento dei danni soltanto in relazione alla ipotesi pattuita e che la stessa può consistere nel ritardo o nell'inadempimento, sicché ove sia stata stipulata per il semplice ritardo, come nella specie, e si sia verificato (anche) l'inadempimento essa non è operante nei confronti del secondo evento (Cass. n. 5828 del 1984; Cass. n. 23706 del 2009; Cass. n. 23291 del 2014).

Nel dettaglio, la clausola penale, la quale, si ribadisce, configura una concordata e preventiva liquidazione del danno in favore del creditore, può essere stipulata, secondo la previsione dell'art. 1382 c.c., per il caso d'inadempimento ovvero per il caso, per vero differente, di ritardo nell'adempimento (ferma restando la possibilità di contemplare per lo stesso rapporto due diverse penali, per l'uno e per l'altro degli indicati casi); si osserva, in proposito, che la pattuizione di una clausola penale è compatibile con la previsione di un termine non essenziale, in conseguenza della diversa funzione ed operatività nel rapporto contrattuale.

Infatti, mentre il termine (di adempimento) riguarda il momento in cui l'obbligazione deve essere adempiuta, in altre parole l'attualità del dovere di adempiere, la clausola penale si configura invece solo come un mezzo rafforzativo del vincolo contrattuale sul diverso e successivo piano degli effetti dell'eventuale inadempimento e del mancato rispetto del termine, e concreta una concordata liquidazione anticipata del danno consequenziale, indipendentemente dalla prova della sua concreta esistenza.





In detta eventualità, il creditore per conseguire la penale pattuita per il ritardo nell'adempimento deve dare la prova della fonte negoziale del suo diritto e del termine di scadenza, mentre può limitarsi ad allegare l'esistenza del ritardo nell'adempimento della controparte; sarà il debitore a dover fornire la prova dell'avvenuto adempimento entro il termine di scadenza, ovvero della circostanza che il ritardo nell'adempimento cui accede la clausola penale sia stato determinato dall'impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile (cfr. Cass., sez. 3, 6 novembre 1998, n. 11204; Cass., sez. un., 30 novembre 2001, n. 13533).

3.2.1. Pertanto, qualora la penale venga fissata per il solo ritardo, il creditore, esigendola, non perde il diritto di pretendere la prestazione pur dopo il verificarsi di tale ritardo (art. 1383 cod. civ.), né quindi il diritto, a fronte di un inadempimento definitivo, di essere risarcito del danno ulteriore e diverso rispetto a quello coperto dalla penale medesima (Cass. n. 1300 del 1986; Cass. n. 595 del 1989).

Infatti, l'art. 1383 c.c. vieta il cumulo tra la domanda della prestazione principale e quella diretta ad ottenere la penale per l'inadempimento, ma non esclude che si possa chiedere tale prestazione insieme con la penale per il ritardo, e, nella ipotesi di risoluzione del contratto, il risarcimento del danno da inadempimento e la penale per la mancata esecuzione dell'obbligazione nel termine stabilito ovvero, cumulativamente, la penale per il ritardo e quella per l'inadempimento, salva, nel caso di cumulo di penale per il ritardo e prestazione risarcitoria per l'inadempimento, la necessità di tener conto, nella liquidazione di quest'ultima, della entità del danno ascrivibile al ritardo che sia stato già autonomamente considerato nella determinazione della penale, al fine di evitare un ingiusto sacrificio del debitore (Cass. n. 12349 del 2002).

In definitiva, però, la clausola penale, per sua natura e funzione, mira a determinare preventivamente il risarcimento dei danni soltanto in relazione all'ipotesi pattuita.





4. Ciò posto, venendo al caso di specie, non ha minimamente contestato la circostanza della mancata consegna del bene rispetto al termine pattuito né, in tal senso, l'ammontare – e dunque *le mensilità di ritardo* – considerato al momento della pretesa monitoria.

Deduce, di contro, l'opponente di non aver consegnato il bene unicamente in ragione del mancato pagamento dell'ulteriore importo di € 15.000,00 da parte del sig. Campana.

Se così è, è evidentemente destituito di fondamento

Come prima osservato, infatti, (cfr. Cassazione civile sez. III, 23/05/2019 n. 13956) connotato essenziale della clausola penale è la sua connessione con l'inadempimento colpevole di una delle parti e pertanto essa non è configurabile allorché sia collegata all'avverarsi di un fatto fortuito o, comunque, non imputabile alla parte obbligata.

Senonché, nella specie, si ha unicamente evidenza che l'opponente non ha rispettato il termine di consegna pattuito né ha in alcun modo dedotto quale sia l'elemento fortuito o comunque alla stessa non imputabile, non essendo evidentemente possibile ritenere non imputabile il mancato rispetto del termine, solo in ragione del mancato pagamento di una rata di acconto, peraltro l'ultima delle quattro rate in previste e del versamento delle precedenti tre.

4.1. Non è tutto.

Anche a volerne seguire gli assunti ed ipotizzare che il mancato pagamento di una somma possa cagionare un ritardo nel completamento dei lavori tale da rendere il mancato rispetto del termine non colpevole, la tesi dell'opponente – che fa leva sul mancato pagamento di una sola rata – non comunque può avere seguito.

Anzitutto, è indubbiamente vero che, a mente dell'art. 4 del contratto, “...*la consegna dei beni promessi in vendita è subordinata al pagamento da parte della Parte*





Promissaria Acquirente di tutte le somme dovute alla Parte Promittente Venditrice in forza del presente contratto e di eventuali varianti...”.

E tuttavia, tale clausola null'altro significato ha che quello di prevedere per la consegna del bene l'esecuzione della controprestazione da parte dell'acquirente e, dunque, il pagamento del prezzo; di contro, alcuna attinenza ha tale clausola con il mancato pagamento degli acconti che a mente dell'art. 2 (e non già dell'art. 4) dovevano essere versati alla sottoscrizione del preliminare e poi nei mesi di marzo, maggio – effettivamente versati per complessivi € 45.000,00 – e luglio, invece pacificamente non versato.

Ma è altrettanto evidente che, perché la pattuizione contenuta nell'art. 4 possa venire in rilievo è assolutamente necessario che si sia realizzato quello che ben può essere definito il suo presupposto: cioè a dire che le opere siano ultimate e che l'immobile sia in condizione di poter essere consegnato entro la data pattuita (nel qual caso la penale neanche verrà in rilievo) ovvero oltre tale momento, ma in tal caso non v'è chi non veda che la clausola penale verrà in rilievo al momento del saldo da parte dell'acquirente.

Detto altrimenti, la previsione che parte opponente pone a fondamento dell'eccezione di inadempimento non ha ad oggetto gli acconti previsti nell'art. 2.

Ed ancora, è altrettanto evidente che, nel momento in cui le opere siano ultimate ed il bene sia pronto per essere consegnato, il mancato pagamento del prezzo da parte dell'acquirente renderebbe giustificato il rifiuto della consegna e non farebbe neanche venir in rilievo la clausola penale per la ragione che da tale momento, in realtà, non vi sarebbe inadempimento della parte venditrice e, segnatamente, non vi sarebbe un ritardo colpevole.

Ma non è evidentemente questa la situazione che ricorre nel caso in esame.

3.4. Infine, anche a voler seguire la prospettazione dell'opponente, parte promissaria acquirente non ha certo negato di non aver corrisposto l'ulteriore importo di € 15.000,00, ma ha dedotto di aver sospeso i pagamenti degli acconti





in ragione della mancata prosecuzione dei lavori ed ultimazione delle opere, al mese di luglio del 2010, quando, cioè, mancavano due mesi alla ultimazione delle opere (*“prevista entro 30/09/2010”*) e tre alla consegna (*“che dovrà avvenire entro il 31/10/2010 con i lavori completamente finiti, allacciata ai pubblici servizi e comunque idonea ad essere utilizzata per lo scopo al quale è stata destinata...”*).

3.4.1. Come noto, per valutare la gravità dell’inadempimento va rilevato che, secondo un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, poiché la non scarsa importanza dello stesso è elemento attinente al fondamento della domanda di risoluzione, il giudice è tenuto a verificare, anche officiosamente, in base alle contrapposte deduzioni delle parti e comunque in base alle risultanze degli atti, se l’inadempimento accertato si presenti caratterizzato dalla connotazione di importanza che giustifichi, alla stregua della considerazione dell’interesse dell’altra parte, la richiesta di risoluzione, e a dare ragione dell’esito di tale valutazione con adeguata motivazione.

La valutazione della gravità dell’inadempimento esige di essere effettuata con riferimento al momento del verificarsi dell’alterazione dell’equilibrio del rapporto sinallagmatico.

Ai fini della pronuncia di risoluzione, il giudice deve procedere, altresì, alla valutazione del comportamento di entrambe le parti, compiendo una indagine globale e unitaria coinvolgente nell’insieme tutto il comportamento di ciascuna parte, anche con riguardo alla durata del protrarsi degli effetti dell’inadempimento, perché l’unitarietà del rapporto obbligatorio a cui ineriscono tutte le prestazioni inadempite da ciascuna delle parti (indipendentemente dalla collocazione cronologica delle stesse in epoca anteriore o posteriore alla domanda di risoluzione) non tollera una valutazione frammentaria e settoriale della condotta del contraente ma esige un apprezzamento complessivo.

L’importanza dell’inadempimento deve, di poi, essere valutata tenendo conto dell’economia generale del contratto e degli interessi sostanziali che le parti aspirano a vedere soddisfatti con l’esatto adempimento delle obbligazioni





contrattuali secondo le modalità previste, con criterio idoneo a realizzare la coordinazione tra l'elemento oggettivo (la condotta) e l'elemento soggettivo (le finalità concretamente perseguite), nel cui ambito l'inadempimento assume rilevanza, al di là di una valutazione strettamente economica, quale causa di turbamento della prevista corrispettività, anche sotto il profilo del venir meno della fiducia nell'ulteriore corretta esecuzione.

Perciò il giudice nel valutare la fondatezza della domanda di risoluzione per inadempimento non può non tener conto (anche in difetto di una formale eccezione ai sensi dell'art. 1460 c.c.) delle difese con cui la parte contro la quale la domanda viene proposta opponga a sua volta l'inadempienza dell'altra parte.

Tale inadempienza deve essere considerata nella sua interezza, perché solo attraverso siffatta considerazione totale può risultare soddisfatta l'esigenza di completezza di quell'apprezzamento relativo e comparativo della gravità dei reciproci inadempimenti che il giudice deve porre a fondamento della propria opzione valutativa ai fini della decisione.

E se è vero che il giudice non è tenuto, in sede motivazionale, ad analizzare ogni singolo dato acquisito al processo (potendo ritenersi assolto l'obbligo della motivazione con la esauriente giustificazione delle ragioni della decisione in base a quelle risultanze che siano in concreto ritenute determinanti ai fini della soluzione adottata) è pur vero che non si può prescindere dalla necessità che dal contesto complessivo della motivazione emerga che il giudice abbia comunque considerato gli elementi suscettibili di incidere in maniera rilevante sull'equilibrio del contratto, rendendo conoscibile il fondamento logico e giuridico del proprio convincimento.

Sicché, in conclusione sul punto, si osserva in punto di diritto che:

- al fine di poter ottenere lo scioglimento anticipato di un contratto (anche preliminare di compravendita), è necessario dimostrare che l'inadempimento della controparte sia di non scarsa importanza, ai sensi





dell'art. 1455 c.c., integrato da una condotta che altera la corrispettività tra le contrapposte prestazioni patrimoniali, incidendo così sull'equilibrio sinallagmatico del rapporto;

- la valutazione della gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione si fonda su un criterio oggettivo e su un criterio soggettivo: il primo ha riguardo all'entità oggettiva dell'inadempimento, il secondo, invece, tenendo in considerazione l'interesse che la parte creditrice intende realizzare con il contratto e dà rilievo alle modalità e alle circostanze dello svolgimento concreto del rapporto al fine di verificare se l'inadempimento abbia, in concreto, generato un'alterazione notevole dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto (Cass. civ. Sez. III, 22-10-2014, n. 22346, rv. 633068);
- nella valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento è necessario considerare il peso oggettivo della mancata prestazione sull'equilibrio contrattuale, dovendo altresì, dal punto di vista soggettivo, considerare l'interesse del creditore alla prestazione mancata; si precisa, dunque, che ciò che rileva è l'importanza dell'inadempimento con riferimento all'interesse del creditore da valutarsi non solo con riferimento alla sua entità, criterio in sé astratto ed avente la funzione di impedire uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale, ma anche in concreto tenuto conto di elementi soggettivi che pure incidono sull'importanza dell'inadempimento (Cass. civ. Sez. II, 16-06-2015, n. 12417).

3.5. Ebbene, applicando tali principi anche nella valutazione della ricorrenza dei presupposti per l'operatività della clausola penale, è agevole escludere la fondatezza dell'eccezione di inadempimento sollevata dall'opponente ove si consideri che, a fronte della pacifica corresponsione dell'importo di € 45.000,00 da parte del sig. Campana, la società Aedifica s.r.l. non ha provveduto all'ultimazione dei lavori né entro il termine pattuito né oltre, ove si consideri che l'opponente nulla ha concretamente provato a riguardo circa lo stato di





avanzamento delle opere, se non una generica opposizione in occasione della terza memoria alla perizia redatta dal Geom. Brunetti in occasione della procedura esecutiva immobiliare n. 478/2013 R.G.E.

All'interrogativo per cui "*...non è dato comprendere come il Dott. Campana abbia potuto sapere, a luglio 2010 (epoca in cui avrebbe dovuto versare la detta quarta "rata"), che l'immobile compromesso in vendita non sarebbe stato consegnato entro il 31.10.2010 (data fissata per il rogito e la consegna di detto immobile)...*" non solo non ha dato risposta l'opponente (che avrebbe potuto e dovuto provare lo stato di avanzamento dei lavori che potesse far ritenere a quella data presumibile il completamento delle opere) ma risponde proprio il menzionato elaborato redatto nella procedura n. 478/2013 R.G.E. in cui è dato leggere che l'immobile promesso in vendita è in stato di abbandono.

Né è sostenibile che la perizia non abbia valore perché risalente al 2017 e dunque priva di attinenza rispetto all'epoca in cui il sig. Campana avrebbe dovuto effettuare i pagamenti convenuti.

Ed infatti, fermo il pagamento della somma di € 45.000,00, la descrizione delle opere contenute nell'elaborato peritale consente agevolmente di concludere che le opere non fossero ultimate sicché, anche a voler seguire la tesi dell'opponente, è del tutto evidente che risulta legittima la sospensione dei pagamenti operata dall'opposto stante, non solo il mancato rispetto del termine, ma, più in generale, il mancato completamento delle opere.

Del resto, l'opponente non ha certo dimostrato che le opere siano continuato né, tantomeno che siano ultimate né, infine, che il ritardo o la mancata ultimazione dei lavori siano dipesi da una sospensione "indotta" per il periodo strettamente necessario legato al mancato pagamento del quarto ed ultimo acconto.

Fermo rimanendo che, quand'anche si volesse immaginare (ma così non è) che anche il sig. Campana sia inadempiente, non v'è chi non veda che la assoluta





maggior gravità della mancata consegna dell'immobile con un ritardo di 69 mesi (al momento della domanda monitoria) rispetto alla scadenza pattuita.

4. Sicché l'opposizione è destituita di ogni fondamento e come tale deve essere rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo, tenuto conto dell'assenza di attività istruttoria e del valore della controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale di Perugia, definitivamente pronunciando sulla causa di cui in epigrafe, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- **rigetta** l'opposizione e per l'effetto **conferma** il decreto ingiuntivo opposto e lo dichiara esecutivo;
- **condanna** parte opponente alla refusione delle spese di lite che si liquidano in € 5.500,00 per compensi professionali, oltre accessori fiscali e previdenziali e rimborso forfetario (15%).

Perugia, li 24 febbraio 2021

Il Giudice

(dott. Luca Marzullo)

