



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE X

in persona del Giudice unico, dott. Vincenzo Picaro,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado, iscritta al n° **74803/2019** R.G. del Tribunale di Roma, trattata in decisione il 16.12.2021 a seguito di decreto di autorizzazione alla trattazione scritta del 4.11.2021, con concessione del termine di giorni 60 per il deposito di comparse conclusionali e di successivo termine di giorni 20 per il deposito di memorie di replica, promossa da:

CAPPELLANI BEATRICE, C.F. CPPBRC70S49H501E, rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Nervi e dall'avv. Giacomo Cerullo giusta procura in calce all'atto di citazione, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Andrea Nervi sito in Roma, Lungotevere delle Armi n. 18,

ATTRICE,

nei confronti di

PALOCCO CO.GE. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, C.F. e P.IVA 09551751002, con sede in Roma, Via Rionero n. 6, in persona del liquidatore e legale rappresentante *pro tempore* dott. Cristiano Bencini, rappresentata e difesa dal prof. avv. Nicola de Luca, dall'avv. Fabio Schiavottiello e dall'avvocato stabilito Filippo Caramanica giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio sito in Roma, Via dei Cerchi n. 45,

CONVENUTA,

avente ad oggetto: Contratto preliminare di compravendita immobiliare. Risoluzione per inadempimento. Risarcimento del danno.

Conclusioni per Cappellani Beatrice: *“Voglia l’On. le Tribunale adito, omnia contrariis reiectis:*

- in via principale, accertare e dichiarare l’infondatezza delle pretese avversarie ed in particolare l’illegittimità del recesso ex art. 1385 c.c. invocato dalla Società Palocco Co.Ge. in liquidazione per tutti i fatti di cui in narrativa;

- sempre in via principale, accertare e dichiarare il grave inadempimento della Società Palocco Co.Ge. in liquidazione per tutte le ragioni di cui in narrativa e, per l’effetto risolvere il contratto preliminare del 2.4.2013, per esclusivo fatto e colpa della odierna Convenuta;

in ogni caso, per l’effetto, condannare l’odierna Convenuta a restituire alla Sig.ra Cappellani la somma di Euro 249.000,00 oltre interessi legali e rivalutazione monetaria ed il risarcimento del danno da perdita di chance da quantificarsi in Euro 140.800,00 o nella somma maggiore o minore che verrà ritenuta di giustizia, oltre che condannare, anche in via equitativa, la Palocco Co.Ge. al risarcimento del danno non patrimoniale patito dalla Sig.ra Cappellani e dalla sua famiglia per l’illegittima privazione delle ingenti somme di cui in narrativa;

- in subordine, accertare e dichiarare la nullità dell’art. 7 del contratto preliminare sottoscritto il 2 aprile 2013, e per l’effetto condannare l’odierna convenuta Palocco Co.Ge. alla restituzione dell’intera somma di Euro 249.000, in favore della Sig.ra Beatrice Cappellani;

- in ogni caso, con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio, oltre IVA, CPA, e spese generali come per legge”.

Conclusioni per la Palocco CO.GE. SRL in liquidazione: *“Piaccia all’Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis:*

1. Nel merito, rigettare le domande attoree, siccome infondate in fatto e diritto per i motivi dedotti in narrativa;

2. Con vittoria di spese, competenze e onorari, oltre maggiorazione, IVA e CPA, come per legge”.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 15.11.2019 Cappellani Beatrice conveniva in giudizio la Palocco CO.GE. SRL in liquidazione (d’ora in avanti, per brevità, anche “Palocco CO.GE.” o solo “Palocco”), esponendo che quest’ultima, con due contratti preliminari sottoscritti in data 15.5.2009, le aveva promesso in vendita due unità immobiliari (all’epoca in fase di costruzione) site in Roma, Via Demostene nn. 1/3/5, ubicate alla palazzina B, piano terra, interni 4 e 5 e censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114, part. 286, subalterni 516 e 517; che per l’unità immobiliare sita all’interno 4 era stato concordato un prezzo pari ad € 300.000,00 oltre IVA, mentre per quella sita all’interno 5 un prezzo pari ad € 272.000,00 oltre IVA, e che per entrambi gli immobili la promittente acquirente aveva versato la somma complessiva di € 50.000,00 (€25.000,00 per ciascun immobile) a titolo di caparra confirmatoria al momento della sottoscrizione dei preliminari a mezzo assegni bancari (assegni bancari nn. 0530947394-02 e 0530947394-03 di cui al doc. n. 3 di parte attrice); che con atto integrativo sottoscritto il 27.1.2010 le parti avevano modificato il termine di consegna degli immobili promessi in vendita, originariamente fissato per il 30.9.2010, sostituendo tale data con quella del 31.12.2010; che il termine per la stipula dell’atto di compravendita era stato posticipato al 30.4.2012 con un nuovo atto integrativo sottoscritto l’1.2.2012 e che in tale data la sig.ra Cappellani aveva corrisposto alla promittente venditrice la somma di €80.000,00 ad integrazione della caparra confirmatoria già versata, di cui € 40.000,00 per l’unità immobiliare posta all’interno 4 ed € 40.000,00 per l’unità immobiliare posta

all'interno 5 (assegni bancari n. 6400762195 e n. 6400762196 di cui al doc. n. 7 di parte attrice); che il 27.4.2012 le parti avevano concluso un nuovo accordo integrativo con il quale avevano concordato il rinvio della data del rogito al 15.6.2012, nonché il versamento di un'ulteriore somma pari ad € 50.000,00 (assegni bancari n. 6400765507 e n. 6400765506 di cui al doc. 9 di parte attrice); che con accordo del 25.7.2012 la data della stipula del definitivo era stata fissata per il 28.9.2012 ed era stato pattuito il versamento di altri € 50.000,00, effettivamente corrisposti dalla promissaria acquirente con assegni bancari n. 52848489-05 e n. 52848490-06 (doc. 11 di parte attrice); che, successivamente al versamento da parte della sig.ra Cappellani dell'ulteriore somma di €19.000,00 (assegni bancari n. 006494778-07, n. 006465019-01 e n. 006465020-02, doc. 12 di parte attrice), in data 2.4.2013 le parti, nel richiamare le precedenti scritture intercorse ed i pagamenti effettuati dalla promissaria acquirente per complessivi €249.000,00, avevano concluso un nuovo contratto preliminare sostitutivo degli accordi precedenti, con il quale si erano impegnate a stipulare l'atto definitivo di compravendita delle unità immobiliari site in Roma, Via Demostene nn. 1/3/5, interni 4 e 5, entro e non oltre il 30.9.2013; che la Palocco, con raccomandata del 13.9.2013, aveva convocato la sig.ra Cappellani per la sottoscrizione del rogito e che quest'ultima, con raccomandata del 25.9.2013, aveva confermato la propria intenzione di acquistare i beni a lei promessi in vendita e, nel legittimo esercizio della facoltà contrattualmente prevista dall'art. 6 della scrittura privata del 2.4.2013, aveva richiesto la disponibilità della promittente venditrice ad assentire all'accollo a proprio nome del mutuo originariamente erogato dal Credito Artigiano a favore della Palocco CO.GE. per l'edificazione del complesso immobiliare in esame dichiarando la propria disponibilità al versamento, contestualmente al rogito notarile, del prezzo residuo al netto dell'importo del mutuo, pari ad € 19.120,00, nonché alla consegna di una cambiale ipotecaria di importo pari a quello del mutuo, rilasciata da un soggetto terzo (De Angelis Mafalda), proprietario di diversi immobili; che il giorno fissato per la stipula del contratto definitivo presso lo studio del notaio De Corato erano presenti la sig.ra Cappellani e l'allora legale rappresentate della Palocco CO.GE., Felici Valerio, il quale, persistendo la carenza del certificato di agibilità sugli immobili e vista la richiesta della promittente acquirente di accollarsi il mutuo, concordava con quest'ultima

il rinvio del rogito per permettere alla Palocco CO.GE. di ottenere il certificato di agibilità e per attendere il benessere della banca alla richiesta di accollo del mutuo erogato per l'edificazione del complesso immobiliare; che a distanza di alcuni mesi e dopo numerosi tentativi di contatto da parte della sig.ra Cappellani, la Palocco CO.GE., senza aver mai concordato con l'attrice una nuova data per la sottoscrizione del rogito, con lettera del 25.2.2014, aveva comunicato formalmente di ritenersi libera da ogni vincolo contrattuale a causa dell'inadempimento della sig.ra Cappellani, dichiarando che avrebbe trattenuto quanto versato da quest'ultima (€ 249.000,00) a titolo di risarcimento del danno subito (doc. 15 di parte attrice); che con raccomandata inviata il 10.12.2018 (doc. 16 di parte attrice) la sig.ra Cappellani aveva contestato la scelta unilaterale della Palocco CO.GE. di interrompere il rapporto contrattuale, invitando la stessa a restituirle la somma ricevuta; che a tale missiva aveva fatto seguito la comunicazione del 18.12.2018 (doc. 17 di parte attrice), con cui la Palocco CO.GE. aveva dichiarato per la prima volta di avvalersi della clausola risolutiva espressa *ex art.* 1456 c.c. prevista dall'art. 7 del contratto preliminare del 2.4.2013 e di voler trattenere ai sensi dell'art. 1385 c.c. quanto versato dalla Cappellani a titolo di caparra confirmatoria.

In base a tali premesse l'attrice chiedeva, previo accertamento del grave inadempimento della Palocco CO.GE. SRL in liquidazione, la risoluzione del contratto preliminare di compravendita del 2.4.2013, con conseguente condanna della convenuta alla restituzione della somma di € 249.000,00 oltre interessi legali e rivalutazione monetaria ed al risarcimento del danno da perdita di *chance* per la mancata concessione in locazione degli immobili in oggetto, da quantificarsi in € 88.473,60, o nella diversa somma eventualmente risultante all'esito del giudizio, e del danno non patrimoniale patito dalla sig.ra Cappellani e dalla sua famiglia per l'indisponibilità della predetta somma di denaro; in subordine, chiedeva di accertare e dichiarare la nullità dell'art. 7 del citato contratto preliminare per violazione dell'art. 33 del Codice del Consumo, e di condannare per l'effetto la convenuta alla restituzione della somma di € 249.000,00.

In data 17.6.2020 si costituiva in giudizio la Palocco CO.GE. SRL in liquidazione, la quale, nel contestare la ricostruzione dei fatti prospettata dall'attrice, esponeva che la sig.ra Cappellani pur avendo assunto nel 2009 l'obbligo di concludere i contratti

definitivi di compravendita entro il 2010, aveva poi richiesto più volte il differimento del termine per la stipula; che, in particolare, la promissaria acquirente aveva disertato per ben dieci volte le formali convocazioni davanti al notaio rogante effettuate dalla promittente venditrice; che, ultimati i lavori per la costruzione delle unità immobiliari promesse in vendita, la Palocco CO.GE. aveva presentato l'istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità (doc. 4 di parte convenuta) e che l'agibilità era stata ottenuta per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, commi 3 e 4 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, all'epoca vigente, stante il mancato riscontro degli organi competenti entro il termine di legge fissato in giorni 60 giorni; che la sussistenza dell'agibilità degli immobili *de quibus* si traeva anche per indizi gravi precisi e concordanti dalla circostanza che la Palocco aveva venduto gli altri immobili del compendio immobiliare di Via Demostene (doc. 5 di parte convenuta, art. 8, pagina 6) nonché dal fatto che sugli acquisti immobiliari erano state condotte istruttorie bancarie e concessi mutui (doc. 6 di parte convenuta); che a seguito delle continue richieste di proroga, la promittente venditrice aveva concesso numerosi rinvii alla sig.ra Cappellani, chiedendo a quest'ultima delle integrazioni della caparra confirmatoria a conferma della sua volontà di concludere il contratto definitivo di compravendita; che a seguito del settimo invito trasmesso dalla Palocco CO.GE. con lettera raccomandata del 28.5.2012, la sig.ra Cappellani aveva comunicato l'impossibilità di addivenire al rogito per un asserito ritardo dell'istituto bancario incaricato nella concessione del mutuo (doc. 14 di parte convenuta); che dopo la sottoscrizione dell'atto integrativo del 25.7.2012 e due ulteriori convocazioni, la Cappellani aveva chiesto un altro rinvio per la sussistenza di impedimenti legali all'ottenimento del finanziamento necessario per l'acquisto degli immobili, offrendo alla promittente venditrice la consegna di n. 6 effetti cambiari del valore di € 20.000,00 ciascuno (doc. 17 di parte convenuta); che le suddette cambiali non erano mai state consegnate, ma la Palocco CO.GE. aveva acconsentito alla proroga della data del rogito a condizione che venisse versata l'ulteriore somma di € 19.000,00 a titolo di caparra confirmatoria; che nel preliminare sottoscritto il 2.4.2013 era stata espressamente prevista in alternativa al recesso *ex art.* 1385 c.c., e con facoltà di scelta in capo alla promittente venditrice, una clausola risolutiva espressa per l'ipotesi di mancata presentazione della promissaria acquirente dinanzi al notaio entro il

30.9.2013; che in conformità alle previsioni espresse nel nuovo patto, con lettera raccomandata del 13.9.2013, la Palocco CO.GE. aveva convocato per la decima volta la sig.ra Cappellani per il giorno 30.9.2013 per la stipula dell'atto di compravendita, ma con lettera ricevuta il 2.10.2013 (inviata il 25.9.2013), la sig.ra Cappellani aveva dichiarato di non essere in grado di addivenire alla stipula ed aveva proposto di accollarsi il mutuo della Palocco CO.GE. senza liberazione di quest'ultima (doc. 21 di parte convenuta) e che la promittente venditrice, ritenendo la proposta irricevibile in quanto contrastante con l'art. 6 del preliminare, non aveva dato alcun riscontro alla stessa; che, contrariamente a quanto dichiarato dall'attrice, il giorno 30.9.2013, la Sig.ra Cappellani non si era presentata dinanzi al notaio De Corato, né aveva concordato con la Palocco CO.GE. di rinviare la data del rogito per l'asserita mancanza del certificato di agibilità dell'immobile, data l'avvenuta formazione di tale titolo per silenzio-assenso; che con lettera raccomandata ricevuta in data 12.3.2014 era stato comunicato alla Palocco che la sig.ra Cappellani e la società General Management SRL avevano pattuito il subentro di quest'ultima nel contratto preliminare del 2.4.2013 per l'impossibilità dell'originaria promissaria acquirente di far fronte alle obbligazioni assunte, stabilendo che l'efficacia di detto accordo sarebbe stata subordinata al consenso della Palocco a differire la data fissata per il rogito al 30.1.2015 (doc. 23 di parte convenuta); che la Palocco aveva risposto alla suddetta comunicazione mostrandosi disponibile a valutare l'offerta della General Management SRL soltanto qualora il contratto definitivo fosse stato concluso entro 20 giorni dalla data di ricezione della lettera (doc. 24 di parte convenuta); che il 15.10.2014, ossia ben oltre il termine di 20 giorni assegnato dalla Palocco, la General Management SRL aveva risposto chiedendo la possibilità di addivenire alla stipula del contratto definitivo prevedendo una dilazione sino all'anno 2016 per il pagamento degli importi residui (doc. 25 di parte convenuta); che la promittente venditrice non aveva accettato tale proposta e a seguito di ciò erano cessati i contatti sia con la Sig.ra Cappellani che con la General Management SRL; che ad oltre quattro anni di distanza dall'ultima comunicazione la sig.ra Cappellani aveva chiesto la restituzione della somma complessiva versata a titolo di caparra confirmatoria e che la PEC di risposta della

Palocco inviata il 18.12.2018 era rimasta priva di riscontro fino alla notifica dell'atto di citazione introduttivo di questo giudizio.

In base a quanto dedotto, la società convenuta chiedeva il rigetto delle domande avanzate dall'attrice sostenendo di aver rispettato sempre i canoni di buona fede e correttezza nell'esecuzione del rapporto contrattuale e ribadendo il grave inadempimento contrattuale imputabile alla sig.ra Cappellani.

All'udienza di prima trattazione del 22.10.2020 venivano concessi i termini *ex art.* 183, comma 6° c.p.c. e la causa veniva rinviata per la pronuncia sulle richieste istruttorie all'udienza del 23.2.2021.

Nella memoria *ex art.* 183, comma 6°, n. 1 c.p.c. l'attrice sosteneva che l'istanza per l'ottenimento dell'agibilità, depositata dalla convenuta come documento 4, era incompleta e si riferiva ad immobili diversi da quelli promessi in vendita dalla Palocco CO.GE. e che, nonostante l'assenza del certificato di agibilità, la promittente venditrice aveva iniziato a convocare compulsivamente la promissaria acquirente con strettissimi tempi di preavviso, al solo fine di esercitare sulla stessa una pressione negoziale che l'avrebbe indotta ad accettare le ripetute richieste di integrazione della caparra confirmatoria. Nella stessa memoria la sig.ra Cappellani sosteneva l'incompatibilità tra il recesso fatto valere in giudizio dalla controparte ed il rimedio risolutorio *ex art.* 1456 c.c. e, oltre a richiamare le conclusioni già rassegnate nell'atto di citazione, chiedeva a questo Tribunale di accertare e dichiarare l'illegittimità del recesso *ex art.* 1385 c.c. Inoltre, l'attrice, nel rilevare che le unità immobiliari promesse in vendita risultavano concesse in locazione ad un canone mensile compreso tra gli € 2.200,00 e gli € 3.000,00 riquantificava il danno da perdita di *chance* in € 140.800,00.

Nel replicare a tali argomentazioni, la convenuta, nella memoria *ex art.* 183, comma 6° n. 2 c.p.c., esponeva che nell'ambito dei reiterati differimenti concessi nell'interesse della sig.ra Cappellani non era mai emersa alcuna contestazione o richiesta da parte della promissaria acquirente o del notaio individuato in merito alle mancanze documentali relative all'agibilità degli immobili promessi in vendita, e che le convocazioni inviate alla sig.ra Cappellani, resesi necessarie per fatto imputabile esclusivamente alla stessa, erano

avvenute sempre con congruo preavviso. La convenuta sottolineava poi come nella comunicazione ricevuta il 2.10.2013 la sig.ra Cappellani non avesse in alcun modo contestato la legittimità del contegno della promittente venditrice.

Con ordinanza del 23.2.2021, a scioglimento della riserva assunta all'udienza a trattazione scritta per la pronuncia sulle richieste istruttorie, il sottoscritto Giudice ammetteva la prova testimoniale sui capitoli 1, 2 e 4 articolati da Cappellani Beatrice nella memoria *ex art.* 183, comma 6°, n. 2 c.p.c. con i testi ivi indicati, nonché sul capitolo formulato dalla Palocco CO.GE. nella memoria *ex art.* 183, comma 6°, n. 2 c.p.c. con i testi dallo stesso indicati, ammettendo sullo stesso capitolo anche la prova contraria richiesta dall'attrice con il teste Romani Andrea. All'udienza del 22.4.2021, fissata per l'escussione dei testi, venivano sentiti sui capitoli ammessi per la parte attrice il teste Romani Andrea e per la convenuta i testi Felici Valerio e De Corato Riccardo.

All'udienza per la precisazione delle conclusioni del 16.12.2021, per la quale veniva autorizzata la trattazione scritta, le parti rassegnavano telematicamente le conclusioni riportate in epigrafe nel termine loro concesso ed il Tribunale tratteneva la causa in decisione, assegnando il termine di giorni 60 per il deposito di comparse conclusionali ed il successivo termine di giorni 20 per il deposito di memorie di replica.

Ai fini della decisione è necessario innanzitutto stabilire in capo a quale delle parti sia ravvisabile un comportamento inadempiente rispetto alle previsioni di cui al contratto preliminare di compravendita, tale da giustificare il venir meno del rapporto negoziale invocato in sede stragiudiziale dalla Palocco CO.GE. (lettera del 25.2.2014, doc. 22 di parte convenuta) e nel presente giudizio da Cappellani Beatrice. A tal proposito va ricordato che il recesso previsto dall'art. 1385, comma 2° c.c. ha i medesimi presupposti e gli stessi effetti della risoluzione giudiziale per inadempimento della controparte, configurando una forma di risoluzione negoziale per giusta causa del contratto analoga a quelle di cui agli artt. 1454, 1456 e 1457 c.c. (Cass. Civ., 13.3.2015, n. 5095). Per provvedere sulle sorti del rapporto contrattuale in esame, si rende pertanto necessaria una comparazione delle condotte poste in essere dalle parti, in modo da valutare in capo

a quale delle due sia configurabile un inadempimento grave, tale da comportare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita.

In primo luogo, si osserva come l'attrice abbia offerto una ricostruzione dei fatti solo parziale, avendo omesso di riferire che i numerosi rinvii della stipula del contratto definitivo di compravendita erano stati concessi dalla promittente venditrice a seguito delle esplicite richieste della promittente acquirente (vedi documenti 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 17, 18 e 20 di parte convenuta). Infatti, contrariamente a quanto sostenuto dalla Cappellani, solo il primo differimento della data originariamente prevista per il rogito nei due contratti preliminari del 15.5.2009 era dipeso dal mancato completamento delle unità immobiliari promesse in vendita, mentre i rinvii successivi, susseguitisi per oltre tre anni, erano riconducibili ad espresse manifestazioni di volontà della promittente acquirente.

Quanto alle ragioni di tali ripetuti rinvii, risulta documentato che ciò che ha spinto la Cappellani a richiedere più volte di posticipare la stipula del definitivo è stata l'indisponibilità delle risorse finanziarie necessarie a perfezionare l'acquisto e non la mancanza del certificato di agibilità, circostanza peraltro dedotta per la prima volta solo con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio. Con particolare riferimento a quest'ultimo profilo, va inoltre osservato che, contrariamente a quanto prospettato da parte attrice nelle proprie difese, e a differenza della disciplina applicabile agli immobili ad uso abitativo, in relazione agli immobili ad uso commerciale l'assenza del certificato di agibilità non preclude la stipula del contratto di compravendita, essendo sufficiente che il promissario acquirente sia stato preventivamente informato di tale circostanza. Nel caso di specie, l'ultimo capoverso dell'art 7 del contratto preliminare del 2.4.2013 (pag. 8 del doc. 13 di parte attrice) prevedeva espressamente la possibilità per le parti di perfezionare il contratto definitivo anche in pendenza del procedimento amministrativo volto ad ottenere il certificato di agibilità, nonché l'impegno della promittente venditrice a curarne il perfezionamento, con la precisazione che nessuna responsabilità sarebbe stata ascrivibile alla stessa per l'eventuale ritardo del certificato di agibilità. Dal tenore letterale di tale disposizione si evince dunque che al momento della sottoscrizione del preliminare del 2.4.2013 (integralmente sostitutivo degli accordi inizialmente conclusi) la promissaria acquirente era a conoscenza dell'assenza del certificato di agibilità e che,

comunque, tale condizione non avrebbe impedito in nessun caso la stipula del rogito notarile. Del resto, tale prospettazione è confermata dal comportamento posto in essere nell'esecuzione del rapporto contrattuale dalla Cappellani, la quale non ha mai fatto presente l'assenza dell'agibilità sino all'instaurazione del presente giudizio. Dalla prova testimoniale espletata non risulta infatti dimostrata la circostanza dedotta dall'attrice secondo cui il 30.9.2013 le parti avrebbero concordato presso lo studio del notaio De Corato di differire ulteriormente la data della sottoscrizione dell'atto di compravendita in attesa dell'ottenimento del certificato di agibilità da parte della promittente venditrice e del consenso della banca alla richiesta di accollo del mutuo formulata dalla promissaria acquirente. Ebbene, il teste Romani Andrea, chiamato da parte attrice, pur essendosi dichiarato presente all'incontro del 30.9.2013 presso lo studio notarile De Corato e Balletta, non è stato in grado di fornire informazioni specifiche sull'identità del notaio presente all'incontro, né sui motivi che avrebbero spinto le parti a rinviare nuovamente la data del rogito. L'assoluta incertezza delle risposte fornite dal predetto teste, unitamente alle deposizioni rese da Felici Valerio, ex amministratore della Palocco CO.GE. e da De Corato Riccardo, notaio attualmente in pensione, porta quindi a concludere che la Cappellani, in realtà, non si sia mai presentata all'incontro del 30.9.2013 e che, di conseguenza, non abbia contestato nemmeno in tale sede la carenza del certificato di agibilità. Del resto, la comunicazione di recesso della Palocco del 25.2.2014 (doc. 22 di parte convenuta), conseguente all'inadempimento della Cappellani, è stata seguita, in data 12.3.2014, dalla proposta di subentro di una società terza nella posizione contrattuale della promissaria acquirente (doc. 23 di parte convenuta), in cui non si contestava assolutamente quanto asserito nella precedente missiva né si faceva alcun riferimento ad un presunto inadempimento della promittente venditrice. A ciò si aggiunga che neanche nella lettera inviata dalla Cappellani il 10.12.2018 (doc. 26 di parte convenuta) ad oltre quattro anni di distanza dall'ultimo scambio di corrispondenza intercorso tra le parti, l'attrice ha mosso alcuna contestazione in tal senso, limitandosi ad una generica richiesta di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria.

In base a tali considerazioni, risulta evidente che l'obiettivo perseguito da Cappellani Beatrice con la tardiva contestazione in ordine all'agibilità dell'immobile promesso in

vendita è in sostanza quello di ricondurre l'impossibilità di addivenire alla stipula del contratto definitivo all'esclusiva responsabilità della convenuta.

Inoltre, giova considerare che la situazione di grave disagio economico prospettata nelle difese di parte attrice appare non veritiera dal momento che quest'ultima, a conferma della persistenza della propria volontà di procedere all'acquisto, ha versato nel corso degli anni un'ingente somma di denaro, pari a poco meno della metà del prezzo complessivo delle unità immobiliari promesse in vendita, come testimoniato dagli assegni depositati e dagli atti di integrazione ai contratti preliminari sottoscritti a seguito delle molteplici richieste di rinvio della stipula del rogito pervenute sempre dalla promissaria acquirente.

Alla luce di quanto detto, accertato il grave inadempimento posto in essere da Cappellani Beatrice, risulta legittimo il recesso esercitato dalla Palocco CO.GE. con la conseguente ritenzione della somma di € 249.000,00 ricevuta a titolo di caparra confirmatoria, mentre la domanda di risoluzione per inadempimento del contratto preliminare del 2.4.2013 proposta in via principale da Cappellani Beatrice è infondata e merita pertanto il rigetto.

Da ciò deriva il rigetto anche della domanda relativa al risarcimento dei danni da perdita di *chance* per la mancata concessione in locazione degli immobili e del danno non patrimoniale.

Va rigettata altresì la domanda subordinata di parte attrice, avente ad oggetto la dichiarazione di nullità della clausola contenuta nell'art. 7 del contratto preliminare del 2.4.2013 per presunta violazione dell'art. 33 comma 2° del D.Lgs. n. 206 del 2005 in quanto, trattandosi nel caso di specie di compravendita di immobili ad uso commerciale, e quindi, per definizione, di un contratto non destinato alla soddisfazione di esigenze della vita quotidiana estranee all'esercizio di attività di tipo imprenditoriale o commerciale, non sono applicabili le disposizioni contenute nel Codice del Consumo.

Le spese del presente giudizio seguono il principio della soccombenza e vanno poste a carico di Cappellani Beatrice. Esse si liquidano, in relazione alle tariffe forensi del D.M. n. 55/2014 come modificato dal D.M. n. 37/2018, ed in relazione al valore della controversia, in € 27.804,00 per compensi (di cui € 4.388,00 per fase di studio, € 2.895,00

per fase introduttiva, € 12.890,00 per fase istruttoria/di trattazione ed € 7.631,00 per fase decisionale, calcolati in misura media) oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sezione X, in persona del Giudice unico, dott. Vincenzo Picaro, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da Cappellani Beatrice con atto di citazione notificato alla Palocco CO.GE. SRL in liquidazione in data 15.11.2019, ogni contraria istanza, eccezione, o deduzione respinta, così provvede:

- 1) Accertata la legittimità del recesso esercitato dalla Palocco CO.GE. SRL in liquidazione, rigetta le domande di risoluzione del contratto preliminare di compravendita sottoscritto dalle parti il 2.4.2013 e di risarcimento dei danni proposte da Cappellani Beatrice;
- 2) Rigetta la domanda di Cappellani Beatrice avente ad oggetto la dichiarazione di nullità della clausola contrattuale contenuta nell'art. 7 del contratto preliminare di compravendita sottoscritto con la Palocco CO.GE. SRL il 2.4.2013;
- 3) Condanna Cappellani Beatrice al pagamento in favore della Palocco CO.GE. SRL in liquidazione delle spese di lite, liquidate in € 27.804,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%.

Roma, 15.3.2022

Il Giudice Unico
firmato digitalmente
dott. Vincenzo Picaro

