



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL GIUDICE DI PACE DI BOLOGNA

Avv. VITTORIO BONI

Della II sezione civile ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n° 4181/13 Ruolo Generale promossa

**D A:**

XXX, nato a omissis,

JJJ, nata a omissis,

, ed entrambi elettivamente domiciliati in Bologna, Via dei Mille n° 20, presso lo Studio dell'Avv. Marco Di Maio, come da mandato a margine dell'atto di citazione,

**ATTORI OGGETTO: CAUSA**

**Contro**

RELATIVA AD ALTRI

YYY s.r.l., in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore*, con sede

elettivamente domiciliata in Bologna, Via Arienti n° 37, rientranti nelle altre materie presso lo Studio dell'Avv. Fabrizio G. Faraci, fax 051.0822416, E-Mail

[faraci@studiolegalefc.com](mailto:faraci@studiolegalefc.com), pec [faraci@ordineavvocatibo.it](mailto:faraci@ordineavvocatibo.it), come da mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTA**

OGGETTO: causa relativa ad altri contratti tipici ed obbligazioni non rientranti nelle altre materie.

**CONCLUSIONI DI PARTE ATTRICE:**

"Voglia l'Ill.<sup>mo</sup> Giudice di Pace di Bologna, ogni contraria istanza, eccezione e difesa reiette,

accertata e dichiarata la risoluzione del contratto preliminare di compravendita del 15.10.2010 per esclusivo inadempimento della convenuta

SENT. N° 1473/15

R.G. N° 4181/13

C. N° 1585/15

REP. N° 1538/15

SPEDITA IL: 02.12.14

DEPOSITATA IL: 10.2.15

PUBBLICATA IL:

ex artt. 1453, 1454, 1457 C.C., condannarla al risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale arrecato e così,

- al pagamento in favore degli odierni attori delle spese di gestione condominiale per gli anni 2011 e 2012 ingiustamente sostenute da questi ultimi per un importo pari ad € 449,82 oltre ad interessi dalla domanda al saldo effettivo;
- al pagamento in favore degli attori delle spese notarili per la revoca della procura a vendere concessa alla Sig.<sup>ra</sup> omissis per € 700,00 oltre ad interessi dalla domanda al saldo effettivo;
- al pagamento in favore degli attori a titolo di danno morale e/o non patrimoniale, della somma qui determinata in via equitativa in € 1.500,00 ciascuno od in quella, maggiore o minore, ritenuta provata e di giustizia;

**In via di mero subordine,** nella denegata ipotesi in cui codesto Ill.<sup>mo</sup> Giudice ritenga fondata l'eccezione di nullità del contratto preliminare spiegata da controparte, previo accertamento e dichiarazione di responsabilità precontrattuale in capo alla convenuta per non aver dato notizia alla controparte dell'esistenza di una causa di invalidità del contratto preliminare in oggetto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1338 c.c., condannare la stessa convenuta al risarcimento in favore degli attori dei medesimi danni come sopra indicati.

In ogni caso con vittoria delle spese di lite, competenze ed onorari oltre a rimborso spese generali, IVA e CAP come da nota spese che contestualmente si deposita.”

#### **CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA**

“Voglia l'Ill.<sup>mo</sup> Giudice adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa,

#### **In via principale**

#### **Nel merito**

- ACCERTARE E DICHIARARE la nullità del contratto preliminare stipulato dai Sigg. XXX e JJJ con YYY S.r.l. in data 15 ottobre 2010 per indeterminatezza e/o indeterminabilità dell'oggetto del contratto ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c. e, comunque, per i motivi meglio descritti in narrativa e, conseguentemente, RIGETTARE per i motivi tutti meglio esposti in narrativa le
- domande tutte *ex adverso* formulate, in quanto certamente tardive quelle di cui al verbale d'udienza dell'11 febbraio 2014 nonché, tutte, infondate in fatto ed in diritto, oltre che non provate.

**In via subordinata:**

- CONDANNARE YYY S.r.l. al pagamento delle sole somme dovute per spese di gestione condominiale relative all'immobile sito in omissis presso la struttura "omissis" dal 15 ottobre 2010 alla risoluzione *ex art* 1454 c.c. del contratto preliminare.

Con ogni più ampia riserva, anche istruttoria.

Con vittoria di spese, competenze e onorari, come per legge.”

**FATTO E DIRITTO**

La domanda proposta dal Sig. XXX e dalla Sig.<sup>1a</sup> JJJ nei confronti della YYY s.r.l. è fondata e merita l'accoglimento, nei limiti in cui si dirà in prosieguo.

Occorre premettere che gli attori, con scrittura privata in data 15.10.2010, in qualità di promissari venditori, hanno stipulato con la società convenuta un contratto preliminare avente ad oggetto la vendita di una quota di “multiproprietà” dell'immobile sito in omissis presso la struttura “omissis”, appartamento n° 120, bilocale, e relativi diritti di godimento (doc. 1).

Parte convenuta eccepisce, in via pregiudiziale, la nullità del contratto preliminare per indeterminatezza dell'oggetto, in quanto nell'atto non risulta specificamente indicata la quota millesimale della multiproprietà da trasferire, e la tardività delle repliche di controparte a questa loro eccezione. La predetta eccezione relativa alla nullità del contratto preliminare non può essere accolta. A prescindere da quanto osservato da parte attrice circa il fatto che il contratto stesso consisteva in un modulo stampato predisposto da parte convenuta, per cui la stessa parte avrebbe dovuto conoscere il motivo di nullità fin dall'inizio – con la conseguenza che avrebbe negoziato il contratto in malafede - va rilevato che nel contratto è chiaramente indicato il numero dell'appartamento oggetto della futura compravendita. I millesimi di proprietà, pertanto, sono deducibili sia dal rogito di costituzione della multiproprietà, richiamato nel contratto stesso, sia con tutta probabilità da altri documenti relativi all'immobile (regolamento di condominio, ecc.).

Nella giurisprudenza citata da parte convenuta (Cassazione 16.03.2010, n° 6352, sentenza del Tribunale di Bologna in data 10.01.2009) si tratta di casi in cui è indicato il solo periodo di godimento dell'immobile, mentre nella fattispecie è specificato il numero dell'appartamento ed i millesimi di proprietà, seppure non indicati, sono identificabili con precisione in base ad altri documenti.

L'eccezione in parola, pertanto, va respinta.

Come conseguenza, risulta inutile una pronuncia sulla tardività o meno delle repliche attoree relative alla predetta eccezione, dal momento che esse si riferiscono all'ipotesi in cui la stessa eccezione fosse stata ritenuta fondata.

Quanto al merito, parte attrice chiede che venga accertata e dichiarata la risoluzione del contratto preliminare in parola per esclusivo inadempimento della società convenuta.

La domanda merita accoglimento.

A distanza di due anni, malgrado i vari solleciti ricevuti, la  
YYY s.r.l. non aveva acconsentito ad addivenire alla stipula del contratto di  
vendita definitivo.

Infine, l'8.02.2013, gli attori hanno intimato alla società  
convenuta di presentarsi il 28.02.2013, a tal fine, davanti al Notaio Dr.  
Andrea Errani di Bologna (doc. 12), avvertendo che, in mancanza di  
conferma da inviarsi entro il 26.02.2013, *“il contratto preliminare di  
compravendita in oggetto dovrà ritenersi, senza ulteriori comunicazioni,  
automaticamente risolto per Vs. inadempimento ai sensi e per l'effetto  
dell'art. 1454 c. c.”*, con riserva di richiesta di risarcimento dei danni.

La società convenuta non ha dato riscontro alla predetta  
richiesta, non presentandosi all'appuntamento del Notaio Dr. Errani.  
Ne consegue che il contratto preliminare in questione va dichiarato  
risolto con effetto dal 26.02.2013, ai sensi degli artt. 1453 e  
1454 c.c., per inadempimento della YYY s.r.l.

Gi attori chiedono, inoltre, la condanna della società convenuta al  
rimborso delle spese di gestione condominiale della multiproprietà per gli  
anni 2011 e 2012 da loro ingiustamente sostenute.

Anche questa domanda merita accoglimento ..  
È indubbio che le spese condominiali fossero a carico  
della società convenuta a decorrere dalla firma del contratto preliminare in  
parola.

La clausola n° 3 del contratto stesso, infatti, recita: *“Con la sottoscrizione  
del presente contratto il Cedente trasferisce tutti i diritti e gli oneri derivanti  
dal possesso o dal diritto d'uso delle Settimana/e Vacanza/e ceduti i quali  
ricadranno su YYY, che subentra al cedente a tutti gli effetti di legge”*.

D'altronde, la società convenuta ha ammesso che queste spese le  
competevano nella comunicazione inviata agli attori in data 28.10.2010  
(doc. 2).

Evidentemente, tuttavia, la stessa società convenuta non ha rispettato il predetto obbligo, dal momento che agli attori fu intimato, con raccomandata A/R dell'Avv. Annalisa De Rossi in data 18.01.2013 (doc. 11) il pagamento delle spese in questione, con minaccia di azione legale. Per questo motivo, gli stessi attori, al fine di evitare azioni legali nei loro confronti, erano costretti a pagare tali rate di gestione condominiale, per l'importo di € 449,82 (ricevuta della Banca MEDIOLANUM del 15.02.2013 - doc. 16). Pertanto, la YYY s.r.l. va condannata al pagamento della predetta somma di € 449,82 a favore degli attori, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo effettivo. Gli attori, inoltre, chiedono che vengano loro rimborsate le spese notarili sostenute di € 700,00, come da fattura del Notaio Dr. Antonio Malaguti n° 177/13 del 03.04.2013 (doc. 13) per la revoca della procura a vendere di cui al rogito della stesso Notaio Dr. Malaguti in data 13.02.2013, rep. omissis del 13.02.2013 (doc. 14) che da loro era stata concessa alla Sig.<sup>ra</sup> omissis con scrittura privata in data 08.11.2010 autenticata dal predetto Notaio Dr. Malaguti, rep. omissis (doc. 4), su invito della società convenuta (e-mail del 26.10.2010 - doc. 3). La richiesta deve essere accolta. Poiché era venuto meno il rapporto di fiducia con la società convenuta a causa del protratto inadempimento nel dare esecuzione al contratto preliminare, è del tutto giustificabile che gli attori, dubitando che la compravendita in questione non sarebbe mai avvenuta, abbiano ritenuto opportuno revocare la predetta procura, a loro spese; fatto, poi, comunicato sia alla stessa Sig.<sup>ra</sup> omissis che alla società convenuta in data 15.10.2013 (doc. 15). Alla stregua di quanto sopra, la YYY s.r.l. va condannata a rimborsare al Sig. XXX ed alla Sig.<sup>ra</sup> JJJ le spese da

loro sostenute per la revoca della procura di vendita concessa alla Sig.<sup>ra</sup> omissis, dell'importo di € 700,00, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo effettivo.

Non può essere accolta, invece, la domanda attorea di essere risarciti per il danno morale o non patrimoniale subito.

Gli stessi attori, infatti non hanno dimostrato di aver subito altri danni a seguito della condotta della società convenuta, a parte le spese di giudizio sostenute, in ordine alle quali viene loro riconosciuto il diritto alla integrale rifusione.

Per quanto concerne il mancato godimento del bene – al quale, peraltro, avevano rinunciato *a priori*, avendo acconsentito al trasferimento di tale diritto all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare – va rilevato che al rimborso dei relativi oneri (spese di gestione condominiale) agli attori è stata, comunque, condannata la società convenuta, appunto perché questo diritto di godimento competeva alla società stessa.

Tale domanda, pertanto, va respinta.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in € 1.800,00, come da dispositivo.

#### **P. Q. M.**

Il Giudice di Pace di Bologna, definitivamente pronunciando fra le parti, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, sulla causa proposta dal Sig. XXX e dalla Sig.<sup>ra</sup> JJJ nei confronti della YYY s.r.l., in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore*, così decide:

- in accoglimento della domanda attorea, dichiara l'inadempimento contrattuale della YYY s.r.l. in ordine al contratto preliminare di vendita stipulato tra le parti con scrittura privata in data 15.10.2010;

- condanna la YYY s.r.l. a rimborsare al Sig. XXX ed alla Sig.<sup>ra</sup> JJJ la somma di € 449,82, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo effettivo, nonché la somma di € 700,00 da loro pagata per la revoca della procura di vendita concessa alla Sig.<sup>ra</sup> omissis, oltre agli interessi dalla domanda al saldo effettivo;
- respinge la domanda del Sig. XXX e della Sig.<sup>ra</sup> JJJ intesa ad ottenere dalla YYY s.r.l. un risarcimento del danno morale o non patrimoniale da loro subito;
- condanna la YYY s.r.l., in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore*, a rifondere al Sig. XXX ed alla Sig.<sup>ra</sup> JJJ le spese del presente giudizio che, tenuto conto delle nuove disposizioni in materia di spese legali di cui all'art. 9 D.L. 24.01.2012, convertito in L. 24.03.2012, n° 27, pubblicata il 23.08.2012, liquida in complessivi € 1.800,00, oltre CNA e IVA come per legge.

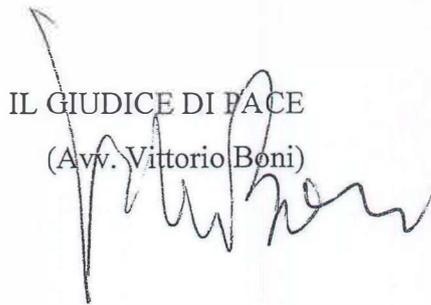
Bologna, 02/12/14.

Il Cancelliere

Depositata in Cancelleria 16-02-15

Il Cancelliere

IL GIUDICE DI PACE  
(Avv. Vittorio Boni)



Depositata in Cancelleria  
il 24 FEB 2015  
IL CANCELLIERE  
Dot. [Signature]