

N. R.G. 1229/2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di LIVORNO
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Emilia Grassi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1229/2017** promossa da:

SERACO SRL (C.F. 01832180341), con il patrocinio dell'avv. SACCA' ANTONINO e dell'avv. DE FERRARI GIULIA (DFRGLI80A66E463B) VIA DON MINZONI 5 19121 LA SPEZIA; SIGNANI PAOLO (SGNPLA75M04E463C) VIA DON MINZONI 5 19121 LA SPEZIA; DE FERRARI STEFANO (DFRSFN51E26E463A) VIA DON MINZONI 5 19121 LA SPEZIA; , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. SACCA' ANTONINO

ATTORE

contro

P&A - PROGETTAZIONE & APPALTI SPA (C.F.), con il patrocinio dell'avv. BERTINI LAURA (BRTLRA70S57E625F) SCALI BETTARINI 15 57123 LIVORNO; , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. . BERTINI LAURA

CONVENUTO

CONCLUSIONI

La parte attrice ha così concluso:

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, - Accertare e dichiarare l'inadempimento della società P&A – Progettazione & Appalti s.r.l. (già s.p.a.) alle obbligazioni da essa assunte, nei confronti di Seraco s.r.l., nel contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 23.3.2010; -



conseguentemente accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di cui sopra per grave inadempimento di P&A – Progettazione & Appalti s.r.l. (già s.p.a.), in persona del legale rappresentate pro tempore, agli obblighi su di essa discendenti in forza di legge e contratto; - conseguentemente dichiarare P&A – Progettazione & Appalti s.r.l. (già s.p.a.), in persona del legale rappresentate pro tempore, tenuta a corrispondere alla Seraco s.r.l., in persona dell'Amministratore Unico legale rappresentante pro tempore geom. Gabriele Ruffolo, la somma prevista nella clausola di predeterminazione pattizia del danno di cui all'art. 20 del contratto preliminare di cui è causa, pari ad € 2.400.000,00, o quella maggiore o minore che risulterà provata all'esito dell'espletanda istruttoria, tenendo comunque conto della valutazione preventiva già effettuata tra le parti, o, in difetto di specifica prova, da liquidarsi secondo equità, oltre rivalutazione ed interessi da di meglio visto a quello di effettivo soddisfo, emettendo, per l'effetto, la relativa pronuncia di condanna; Vinte le spese, diritti ed onorari di causa”

La parte convenuta ha concluso, nel merito, come da memoria n. 1 ex art. 183, comma 6, cpc; in via istruttoria per l'ammissione delle prove richieste e non ammesse; con distrazione delle spese in favore del procuratore antistatario



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

La Seraco SRL espone di avere stipulato, in data 23 Marzo 2010, quale cessionaria e promissaria acquirente, un contratto preliminare di compravendita con le società Zeffiro Holding SA (quale cedente e originaria promissaria acquirente) e la P&A – Progettazione & Appalti spa (in qualità di promittente venditrice) integrativo di un precedente preliminare sottoscritto il 27 ottobre 2005 tra la P&A e la Zeffiro Holding ; che nel contratto del 23 Marzo 2010 le parti davano atto che:

- la società P&A è proprietaria di un complesso industriale, attualmente in disuso, con attiguo terreno pertinenziale posto nel Comune di Basiliano(UD) ;
- “con scrittura privata del 27 ottobre 2005, che qui si intende integralmente riportata e trascritta”, fu stipulato contratto preliminare di compravendita tra la P&A, quale promittente venditrice e la Zeffiro Holding, quale promittente acquirente ;
- all'atto della sottoscrizione di quel contratto, la Zeffiro ha versato alla P&A la somma di euro 590.000 a titolo di caparra confirmatoria;
- la Seraco s.r.l. ha manifestato la propria volontà di subentrare nel contratto del 27 ottobre 2005 e nelle obbligazioni dallo stesso nascenti ;
- la P&A si obbliga a vendere e trasferire alla Seraco una porzione immobiliare con superficie netta pari e comunque non inferiore a mq. 3000 ;
- la P&A si impegna inoltre a realizzare l'immobile oggetto del contratto secondo le caratteristiche tecniche e le rifiniture riportate nel capitolato allegato al contratto ed “a chiedere le necessarie concessioni e autorizzazioni a costruire presto i competenti uffici tecnici entro il termine di giorni 60 dal compimento delle opere di demolizione e bonifica” ;
- la P&A si impegna altresì a realizzare il compendio immobiliare oggetto del contratto preliminare entro il termine di anni tre dal rilascio della concessione edilizia ;
- la facoltà in capo a P&A di recedere unilateralmente dal contratto, corrispondendo alla parte promittente acquirente, a titolo di caparra penitenziale, la somma di Euro 2.400.000,00, comprensiva della somma di euro 590.000,00 ricevuta a titolo di caparra confirmatoria;
- l'obbligo di corrispondere alla promittente acquirente, in caso di inadempimento della promittente venditrice, la somma di euro 1.180.000,00, pari al doppio della caparra confirmatoria versata, oltre alla somma di euro 1.220.000,00 a titolo di caparra penitenziale ai sensi dell'articolo 1386 c.c.

La parte attrice espone inoltre:



- di avere verificato, in data 23 maggio 2012, che la bonifica e la demolizione del compendio erano state da tempo realizzate e terminate e che, ciò nonostante, la P&A non aveva avviato le pratiche concessorie e/o autorizzatorie presso gli enti competenti in base a quanto previsto all'articolo 15 del contratto;

-che il 4 Marzo 2015 la Seraco aveva notificato alla P&A una domanda di arbitrato, chiedendo dichiararsi la convenuta tenuta al pagamento della somma di euro 2.400.000,00 ;

-che la P&A in quella sede aveva negato di essere inadempiente, sostenendo che le opere di bonifica e di demolizione non erano state ultimate ed aveva eccepito la improponibilità della domanda di arbitrato.

Tutto ciò premesso in fatto, la Seraco s.r.l. ha convenuto in giudizio la P&A- Progettazione & Appalti s.p.a., chiedendo dichiararsi l'inadempimento della società convenuta alle obbligazioni assunte nel contratto preliminare di compravendita stipulato il 23 Marzo 2010 e la risoluzione di detto contratto, con conseguente condanna della P&A al pagamento della somma prevista nella clausola penale di cui all'articolo 20 del contratto preliminare.

Nel costituirsi in giudizio, la convenuta ha eccepito la improcedibilità dello stesso per mancato esperimento della procedura di arbitrato; ha allegato la insussistenza dell'inadempimento contrattuale contestato, in quanto l'opera di bonifica non è ad oggi terminata in considerazione della presenza di molteplici residui ferrosi e di altro materiale di scarto della produzione di ferro che hanno contaminato tutta l'area ex Fonderia Fusa s.p.a.

La convenuta, inoltre, ha eccepito la mancanza dei presupposti di cui all'articolo 1385 2° co. c.c., ed in particolare la incompatibilità delle richieste formulate dalla controparte, aventi ad oggetto il pagamento del doppio della caparra confirmatoria e la caparra penitenziale allo stesso tempo.

La convenuta ha inoltre eccepito la vessatorietà della caparra penitenziale, tenuto conto della sproporzione tra le obbligazioni gravanti sulle parti contrattuali, ed in particolare sugli obblighi di pagamento pattuiti a carico di una sola parte del contratto.

Sull'eccezione di improcedibilità

Detta eccezione è fondata sulla previsione di cui all'art. 27 del contratto preliminare sottoscritto tra le parti secondo cui "eventuali controversie che potessero nascere sull'interpretazione, definizione ed attuazione degli accordi di cui alla presente scrittura privata e che non potranno essere risolti direttamente tra le parti stesse, saranno demandate alla risoluzione con l'intervento di tre saggi nominati concordemente dalle parti" .



La clausola in esame non contiene una convenzione di arbitrato, in quanto difforme dalla previsione di cui agli artt. 809-810 c.p.c., sì che l'eccezione deve essere respinta.

Sull'inadempimento contestato dalla parte attrice

Dalla esposizione contenuta nell'atto di citazione emerge che la Seraco ha contestato alla convenuta l'inadempimento della obbligazione pattuita al punto 15 del contratto preliminare, che prevede che “parte promittente venditrice si impegna ed obbliga a richiedere le necessarie previste concessioni e autorizzazioni a costruire presso i competenti uffici tecnici e di qualsivoglia necessaria autorizzazione, entro il termine di giorni 60 dal completamento delle opere di demolizione e bonifiche”.

La difesa della parte convenuta è incentrata sul rilievo che le opere di demolizione e bonifica non sono state concluse a causa di un inquinamento del terreno rilevato dall'ARPA (Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente) ed emerso successivamente alla demolizione della maggior parte degli edifici presenti sull'area oggetto del contratto.

Detto assunto appare indimostrato, all'esito dell'espletata istruttoria.

In merito alla questione della ultimazione delle opere di bonifica, viene in rilievo il contenuto del documento 3) prodotto da parte attrice e proveniente dalla P&A, datato 18 giugno 2011 e contenente la relazione sintetica sulle caratteristiche potenziali edificatorie, indirizzata al Comune di Basiliano, in relazione all'intervento immobiliare per insediamenti commerciali terziari e servizi ed artigianali.

Al punto A) di detta relazione, avente ad oggetto “caratterizzazione, bonifiche e demolizioni”, la parte convenuta dà atto che “allo stato, eseguita la fase A, sono state già avviate tutte le procedure amministrative e tutte le attività propedeutiche e prioritarie alla nuova edificazione”. La stessa convenuta ha dunque attestato, in detto documento, di avere già realizzato, alla data del 18/6/2011, tutto quanto previsto per la fase A), e dunque anche le opere di demolizione e bonifica.

La stessa parte non ha fornito, nel corso del giudizio, alcuna precisazione in merito al contenuto di detto documento, né fornito alcun elemento atto a contrastare il valore confessorio dell'atto invocato dalla parte attrice.

La convenuta, inoltre, non ha fornito alcuna prova della inimputabilità dell'inadempimento contestato. Nessun rilievo può assumere, a tal fine, il sequestro disposto in sede penale dell'area oggetto di demolizione e degli interventi di cui si discute, trattandosi di provvedimento revocato nell'arco di una settimana dalla autorità giudiziaria competente (v. doc. to 3 di parte convenuta).

Neppure vi è prova dell'inquinamento che sarebbe stato rilevato dall'ARPA e che avrebbe impedito il completamento delle operazioni di demolizione e bonifica.



Dalla documentazione acquisita agli atti e proveniente dal Comune di Basiliano, invero, emerge che la maggior parte dei campioni prelevati ed esaminati è risultata conforme alla normativa vigente (decreto legislativo 152/06) e che in soli tre casi le analisi eseguite hanno consentito di qualificare il materiale esaminato come “rifiuto speciale non pericoloso”.

La documentazione acquisita agli atti, dunque, smentisce la linea difensiva della parte convenuta ed in particolare che “dopo avere effettuato campionamenti del terreno l'ARPA rilevò l'inquinamento fino ad allora non conosciuto e non conoscibile dei 37.000 mq. di superficie su cui insistevano gli edifici demoliti per una fascia di circa 2 mt. profondità e quindi con interessamento di complessivi 80.000 m³ di terreno”. Non emerge, in particolare, dalla documentazione descritta, la presenza di elementi ostativi all'esecuzione dei lavori di bonifica e di demolizione cui la promittente venditrice si è impegnata ex art. 15 del contratto preliminare in esame.

A nulla rileva la mancata previsione di un termine per l'esecuzione di detti lavori, tenuto conto che la stessa non può intendersi rimessa alla mera volontà della parte convenuta e che nell'interpretazione della volontà delle parti, quale emerge dal contenuto del contratto e dalle espressioni utilizzate, può desumersi che l'impegno assunto dalla P&A consistesse nell'eseguire i lavori di bonifica e di demolizione nel minor tempo possibile, al fine di richiedere nei successivi 60 giorni le autorizzazioni e concessioni necessarie alla ricostruzione, per consegnare alla controparte, nell'arco di tre anni dal rilascio della concessione edilizia, il compendio immobiliare descritto nel contratto preliminare.

Va inoltre rilevato che dalla deposizione del teste Micelli emerge che a settembre 2019 l'opificio che ospitava la fonderia risultava demolito per circa sei mila metri quadri e che il materiale di risulta della demolizione doveva, in parte, a quella data, essere ancora asportato e che invece gli edifici ubicati fronte strada e adibiti ad uffici dovevano essere ancora demoliti.

Emerge pertanto da quanto rilevato che, non solo le operazioni di bonifica, ma anche quelle di demolizione non erano state eseguite con sollecitudine dalla parte convenuta, al fine di rispettare gli impegni assunti con la controparte.

Neppure può essere seguita la tesi della P & A secondo cui, essendo l'obbligazione principale oggetto del contratto quella di consegna del compendio immobiliare entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia, l'inadempimento denunciato sarebbe insussistente, essendo la Seraco receduta dal contratto nel dicembre 2014, con la proposizione della domanda di arbitrato, e dunque in un momento in cui il termine per la consegna del compendio immobiliare non era ancora decorso, essendo trascorsi due anni soltanto dal mese di maggio 2012, in cui, secondo la prospettazione della stessa attrice, le opere di demolizione e bonifica risultavano ultimate.



La parte convenuta, invero, non ha allegato né provato le attività svolte dopo il dicembre 2011 (epoca alla quale risalgono gli ultimi campionamenti da parte dell'ARPA) ovvero dopo il maggio 2012, e tantomeno di avere richiesto le autorizzazioni e concessioni necessarie alla realizzazione del compendio immobiliare.

Risulta peraltro ammesso dalla stessa parte che, ad oggi, le operazioni di bonifica e demolizione di cui si discute non risultano ancora ultimate.

Alla luce di tutto quanto sin qui esposto, deve pertanto essere accolta la domanda attrice di risoluzione del contratto per inadempimento della parte convenuta.

Sul quantum preteso dalla parte attrice

La Seraco ha chiesto la condanna della controparte alla somma pattuita all'art.20 del contratto, che prevede che "in caso di inadempimento delle obbligazioni assunte da parte promittente venditrice, questa sarà tenuta ed obbligata a corrispondere in favore di parte promittente acquirente, ai sensi di legge, la somma di euro 1.180.000,00 pari al doppio della caparra confirmatoria versata, oltre alla somma di € 1.220.000 a titolo di caparra penitenziale ai sensi dell'articolo 1386 c.c.".

La clausola in esame appare finalizzata, come riconosciuto dalla parte attrice (che nelle conclusioni di cui all'atto di citazione la definisce "clausola penale"), a pattuire la liquidazione preventiva del danno in caso di inadempimento della parte promittente venditrice ed alla stessa deve pertanto essere ascritta natura e funzione di clausola penale, ex art.1382 c.c.

Solo così interpretata, la clausola in esame appare, invero, corrispondente alla comune volontà delle parti, al di là della qualificazione giuridica dalle stesse operata. Il richiamo all'art.1386 c.c., invero, non può valere ad attribuire alla clausola in questione natura di caparra penitenziale, i cui presupposti sono diversi da quelli che vengono in rilievo nel caso di specie. La norma di cui all'art.1386 c.c. risulta invero funzionale alla predeterminazione del corrispettivo per il recesso contrattuale, la cui facoltà sia stata attribuita ad uno dei contraenti. La clausola in esame, invece, contiene la predeterminazione del risarcimento spettante alla promittente acquirente per l'ipotesi di inadempimento contrattuale della promittente venditrice, risarcimento che è appunto quello richiesto dalla parte attrice con la domanda di risoluzione contrattuale avanzata nel presente giudizio.

Così qualificata la pattuizione in esame, la somma predeterminata di € 2.400.000,00 deve essere ridotta, risultando manifestamente eccessiva.

Premesso che la riduzione della somma stabilita in sede di clausola penale può essere operata d'ufficio dal Giudice, e addirittura laddove le parti abbiano pattuito la irriducibilità della somma (v.Cass. S.U.n.18128/05, Cass.n.15753/18), la somma di € 2.400.000,00 richiesta da parte attrice risulta



corrispondente a poco piu' del quadruplo del corrispettivo pattuito in sede di stipula del contratto preliminare(€ 590.000,00 oltre iva). L'importo richiesto appare eccessivo rispetto all'interesse all'adempimento contrattuale della parte attrice, che non puo' pretendere di acquisire, nell'ipotesi in esame di inadempimento della prestazione gravante sulla controparte, una posizione economica piu' vantaggiosa rispetto a quella nella quale si sarebbe trovata nell'ipotesi di regolare esecuzione del contratto.

Costituisce invero principio costante nella giurisprudenza di merito e di legittimità quello secondo cui l'autonomia contrattuale trova un limite generale nel controllo-giudizio di meritevolezza che il giudice è tenuto comunque a compiere anche d'ufficio, a tutela dell'interesse generale dell'ordinamento giuridico, in sintonia con il dovere costituzionale di solidarietà, riferibile anche ai rapporti contrattuali, e con la clausola generale di buona fede e correttezza, inerente anche alla fase della formazione del contratto. La giurisprudenza della S.C. ha infatti esteso quel controllo-giudizio di meritevolezza di cui all'art. 1322, comma 2°, c.c. anche ai contratti e alle clausole tipiche, affermando che la norma in esame attribuisce alle parti: a) il potere di determinare il contenuto del contratto; b) il potere di concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare e precisando che nel primo caso l'autonomia delle parti deve svolgersi "nei limiti imposti dalla legge", e che, nel secondo caso la libertà è limitata per il fatto che il contratto deve essere diretto "a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico".(Cass.S.U. citata).

Il Giudice è dunque tenuto a contemperare gli interessi contrattuali contrapposti, anche al fine di assicurare al soggetto creditore la stessa situazione in cui si sarebbe trovato qualora il contratto fosse stato adempiuto e, nel compiere detta valutazione, non puo' prescindere dall'assolvimento degli oneri di allegazione e prova, incombenti sulla parte, circa le circostanze rilevanti per la valutazione dell'eccessività della penale (Cass. n. 34021/2019).

La somma pretesa dalla parte attrice appare pertanto manifestamente eccessiva, non avendo la Seraco offerto alcun elemento atto a dimostrare l'effettiva incidenza dell'inadempimento sulla situazione contrattuale concreta, ovvero il vantaggio che avrebbe conseguito nell'ipotesi di regolare esecuzione del contratto, ed in particolare dalla costruzione del compendio immobiliare di cui al punto 2) dello stesso.

Solo da ultimo, va rilevato che la prestazione gravante sulla parte convenuta risulta in parte adempiuta, quantomeno con riferimento alle opere di demolizione da eseguirsi ex art.15 del contratto.



Alla luce di tutto quanto sin qui esposto, appare equo ridurre la penale pattuita alla somma di € 1.180.000,00, che corrisponde al doppio del corrispettivo indicato nel contratto, che risulta versato anche a titolo di caparra confirmatoria(cfr.art.14 del contratto).

La parte convenuta è dunque tenuta al pagamento della somma su indicata, oltre agli interessi legali sulla stessa dalla domanda sino al saldo. Non è invece dovuta la richiesta rivalutazione, trattandosi di debito di valuta, attesa la funzione di liquidazione preventiva, convenzionale e forfettaria dei danni derivanti dall'inadempimento della clausola penale(v.Trib.Genova del 24/5/16, Cass.n.2941/99).

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo in virtù dei criteri di cui al D.M. 55/14, tenuto conto del valore della natura e complessità della controversia, del numero dell'importanza e complessità delle questioni trattate

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in ordine alla domanda proposta da SERACO SRL,in persona del legale rappresentante, nei confronti di P&A - PROGETTAZIONE & APPALTI SPA, in persona del legale rappresentante, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita,

DICHIARA

La risoluzione del contratto stipulato tra le parti il 23/3/2010 per inadempimento della parte convenuta.

CONDANNA

La P&A - PROGETTAZIONE & APPALTI SPA al pagamento della somma di € 1.180.000,00, oltre agli interessi legali dalla domanda sino al saldo.

Condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 572,00 per spese, € 3.000,00 per la fase di studio, € 2.000,00 per la fase introduttiva, € 12.000,00 per la fase istruttoria, € 7.000,00 per la fase decisionale, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali.

Livorno, 27 agosto 2020

Il Giudice
dott. Emilia Grassi

