REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TORINO
Sezione Civile

Il Giudice di Pace, dott.ssa Anna Carlotta Tedeschi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile R.G. n. [omissis] promossa da:

[ATTORE 1] e [ATTORE 2], entrambi residenti in Torino, rappresentati e difesi per delega in atti dall'Avv. [omissis], presso il cui studio ivi in c. [omissis] n. [omissis] sono elettivamente domiciliati

Attori

contro

[CONVENUTO 1] e [CONVENUTO 2], entrambi residenti in Torino, c. [omissis] n. [omissis], rappresentati e difesi per delega in atti dall'Avv. Roberto Atzei, elettivamente domiciliati presso il suo studio ivi in p. Solferino n. 10

Convenuti

Oggetto: risarcimento danni

Conclusioni delle parti
parte attrice: note conclusive, da intendersi qui integralmente trascritte
parte convenuta: note conclusive, da intendersi qui integralmente trascritte

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si omette lo svolgimento del processo ex art. 132, n. 4) c.p.c.
Assumevano gli attori l'inadempimento contrattuale dei convenuti alle obbligazioni contrattuali, assunte con il contratto preliminare in data 12.04.2017 di compravendita dell'immobile sito in Torino, v. [omissis] n. [omissis], piano terzo (quarto F.T.- NCEU Foglio [omissis], n. [omissis], sub [omissis], composto da ingresso soggiorno, due camere, cucina, servizi e cantina al piano interrato) al prezzo di € 250.000,00, da corrispondersi con versamento di € 35.000,00 a titolo di caparra e di € 170.000,00 a saldo alla data del rogito presso lo Studio del Notaio dr. [omissis] in Torino entro il 30.09.2017. La clausola V stabiliva che l'immobile cennato veniva venduto libero da persone e cose per la data del rogito, in loro possesso a detta ultima data per avviare i lavori di ristrutturazione. Precisavano che solo alla data del 03.11.2017, i convenuti si presentavano a sottoscrivere il rogito avanti al Notaio, in loro pregiudizio patrimoniale, avendo dovuto locare un appartamento al costo di € 590,47 per il mese di gennaio 2018 e stipulare il mutuo con [omissis] S.p.A. al tasso d'interesse del 1,9% contro il tasso del 1,80% previsto per i mesi di settembre ed ottobre 2017, dovendo così restituire la maggior somma di € 1.487,40,

corrispondendo € 1.500,00 per la fase stragiudiziale. Domandavano per l'effetto la condanna degli attori al risarcimento complessivo di € 3.577,87, oltre ad € 270,00 per la fase di negoziazione assistita.

Costituendosi in giudizio, i convenuti confutavano tutto quanto ex adverso allegato e dedotto, eccependo ex artt. 1218 e 1223 c.c. l'esonero da responsabilità per causa a sé non imputabile, la non prevedibilità del danno ed ex art. 1227 c.c. il fatto colposo del creditore, avendo gli attori confermato in data 08.09.2017 per email la propria disponibilità il 29.09.2017, a cui conseguiva altra del [Attore 1] di differimento dell'atto da parte del Notaio [omissis], da loro prescelto, dapprima al 06.10.2017, poi al 10.10.2017. Lasciato libero il 03.10.2017, si trasferivano in altro appartamento, in attesa dell'atto di acquisto di quello acquistato ed in pari data, lo Studio notarile che da Luglio 2017 aveva tutti gli atti necessari al rogito, comunicava una discrepanza della cantina pertinenziale, con necessità di posticipare l'atto ancora di qualche giorno, recisamente contestata. In data 12.10.2017 venivano consegnate all'agenzia immobiliare le chiavi dell'appartamento, affinché gli attori potessero iniziare i lavori di ristrutturazione, non accettata da controparte, offrendo altresì di farsi carico di un adeguamento della finestra del bagno al costo di € 1.000,00, con assegno. Solo il 17.10.2017 lo Studio notarile comunicava a tutti gli interessati che il rogito sarebbe stato il 03.11.2017 ed in pari data, la Difesa di controparte li diffidava a recarsi presso la sede della Banca il 26.10.2017 alle ore 15:00 per la stipula del definitivo, ma la segreteria del Notaio negava la disponibilità prima del 03.11.2017. L'agenzia immobiliare confermava le condizioni di erogazione del mutuo, ma il legale di controparte rinnovava la diffida al 26.10.2017 e/o al 30.10.2017; in ogni caso, il Notaio confermava la data al 03.11.2017. Domandavano in principalità i convenuti il rigetto delle domande attoree, in quanto infondate ed in subordine, l'accertamento del concorso di colpa degli attori e contenimento proporzionale della somma in relazione all'efficienza causale della loro condotta; in ogni caso con condanna ex art. 96 c.p.c.

Trattasi di responsabilità contrattuale afferente a contratto preliminare di compravendita immobiliare, di natura preparatoria del contratto successivo, c.d. "definitivo" con rogito notarile, che dunque impegna le parti a stipularlo e deve contenere ai sensi dell'art. 1325 c.c. gli elementi essenziali ovvero l'accordo, la causa, l'oggetto e la forma, ex lege scritta.
Il contratto preliminare de quo (doc. 1 parte attrice) presenta sub IV il termine entro il quale il definitivo doveva essere stipulato: "... entro il 30/09/2017."
Il termine deve ritenersi essenziale ex art. 1457 c.c. per volontà negoziale inequivocabile delle parti quello per cui, se disatteso, è perduta l'utilità del contratto ovvero il raggiungimento dello scopo economico (C.C. n. 5797/2005). Se il termine è essenziale, la scadenza disattesa comporterà la risoluzione del contratto, salvo risarcimento del danno. Se il termine è essenziale c.d. "semplice", la sua inottemperanza comporterà la messa in mora della parte inadempiente, salva l'efficacia vincolante perdurante del contratto.

Per l'effetto, la parte adempiente potrà addivenire al rogito, senza pretendere la risoluzione del contratto, domandando il risarcimento del danno.
All'esito dell'istruttoria, non emerge che detto termine ivi indicato sia essenziale, in quanto non è stabilita penale alcuna, vieppiù rapportata a canone di locazione per mancata disponibilità dell'immobile o interessi su anticipo o caparra versati, né è prevista clausola risolutiva espressa, con possibilità di ripeterne gli importi.
Conseguiva dunque ex art. 1454 c.c. la diffida attorea ad adempiere ai venditori con termine perentorio al 26.10.2017, datata il 19.10.2017, con raccomandata postalizzata il 20.10.2017 pervenuta ai destinatari il 23.10.2017 (docc. 4 parte attrice) ovvero soli due giorni prima.
L'Art. 1454, c. 2 c.c. prevede: "Il termine non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore.".
Nel caso di specie, dunque, pur assente specifica pattuizione contrattuale, in data 20.10.2017 veniva preteso l'adempimento nel termine inferiore del 26.10.2017, non congruo. In proposito, lo scambio di e-mails tra il [Convenuto 1] ed il [Attore 1] comprova la volontà dei convenuti alla stipula dell'atto definitivo per il 29/30.10.2017 (doc. 6 e 7 parte convenuta) pur non essendo disponibile il Notaio [omissis], prescelto dagli attori acquirenti, come il [Attore 1] comunicava al [Convenuto 1] (doc. 7 parte convenuta).

In ordine ai differimenti della stipula del rogito, emerge dalle dichiarazioni della teste [omissis], segretaria e consorte del Notaio [omissis] escussa all'udienza del 12.05.2021, la necessità di una variazione catastale non imputabile ai promittenti venditori, in quanto riferita ad una mappa non corretta. La teste poi non confermava di aver indicato agli attori la data 26.10.2017 per la stipula del rogito presso la Banca, in oggetto della diffida ad adempiere, tanto meno la necessità dello svincolo di pertinenzialità non contestuale al definitivo del garage, il cui acquisto non era d'interesse degli attori, come comprovato dai convenuti documentalmente (docc. 10, 28 parte convenuta).
Lo svincolo di pertinenzialità avveniva per atto del 02.11.2017 (doc. 21 parte convenuta), ovvero il giorno antecedente l'atto in via autonoma prodromica con atto separato.

I convenuti in vero comprovano di avere informato prima della spedizione della diffida, che il Notaio [omissis] non era disponibile prima del 03.11.2017, allegando la e-mail inviata da [omissis] della [omissis] Immobiliare a seguito di colloquio con la dr.ssa [omissis], referente bancario del mutuo attoreo, altresì di conferma delle condizioni invariate per l'erogazione del mutuo anche per il mese di novembre senza costi aggiuntivi a carico delle parti (docc. 17 e 19 parte convenuta).
Non emerge, dunque, comprovato il mancato rispetto del termine, non congruo intimato, per volontà dei convenuti.
La pretesa risarcitoria attorea azionata non è invero comprovata secondo il principio informatore in materia per cui è necessaria la prova del danno e l'imputabilità al fatto dannoso, oneri non assolti da parte attrice (C.C. n.

284/2007 e n. 9534/2009), e dunque, del mancato adempimento, poi mancata per fatto e colpa esclusiva dei convenuti.
In particolare, gli attori non comprovano i pregiudizi lamentati, vieppiù all'esito dell'escussione del teste [omissis], geometra libero professionista, che confermava la presentazione nel Settembre 2017 della pratica "on line" per la difformità edilizia cennata all'Ufficio Tecnico comunale a cura del geom. [omissis] di Torino, con regolarizzazione al 21.09.2017 (doc. 13 convenuta), data già antecedente a quella inizialmente prevista del 29/30.09.2017 per il rogito; nonché di un preciso accordo con la banca del tasso all'1,80% se il mutuo fosse stato stipulato nel mese di Ottobre 2017 né dell'aumento all'1,90%, atteso che la [omissis] della banca medesima invero confermava per telefono all'agente immobiliare [omissis] la persistenza delle medesime condizioni, senza costi aggiuntivi (doc. 17 parte convenuta).
In ordine al canone per il mese di locazione e spese Gennaio 2018, si osserva che la voce di danno pretesa non è altrimenti riferibile che alla dichiarazione di recesso anticipato degli attori dell'appartamento da loro abitato in Torino, v. [omissis] n. [omissis], datata 19.06.2017, inviata alla proprietà ([omissis] di Torino) in pari data con raccomandata con liberazione dell'immobile dal 01.08.2018, senza indicare le motivazioni sottese: "... sono a comunicarLe con la presente di rescindere il suddetto affitto, relativo all'immobile di sua proprietà, ubicato in Torino, c. [omissis] n. [omissis], a Torino, secondo i termini stabiliti nell'art. 2 del contratto di locazione sottoscritto e secondo i termini stabiliti nell'art. 4 legge 392/78. L'immobile sarà libero, quindi, in data 01/01/2018." nonostante il contratto ivi in menzione consentisse loro di farlo con tre mesi di preavviso (docc. 9 e 10 parte attrice). Non è poi comprovata dagli attori in alcun modo l'esigenza dell'entrata in possesso dell'immobile sin dai primi giorni del mese di ottobre per terminare i lavori entro la fine del 2017, né il nesso causale con la loro durata a tutto gennaio 2018, quale mese aggiuntivo, a fronte della consegna delle chiavi dell'immobile dai convenuti a far data 12.10.2017 come da apposita scrittura, non sottoscritta dagli attori ma dal solo [Convenuto 1] (doc. 16 parte convenuta), con ritardo di esecuzione non altrimenti imputabile che agli attori.

Le spese di assistenza legale stragiudiziale, diversamente da quelle giudiziali vere e proprie, hanno natura di danno emergente e la loro liquidazione, pur dovendo avvenire nel rispetto delle tariffe forensi, è soggetta agli oneri di domanda, allegazione e prova secondo le ordinarie scansioni processuali e anche se la liquidazione deve avvenire necessariamente secondo le tariffe forensi, esse hanno natura intrinsecamente differente rispetto alle spese processuali vere e proprie (C.C., Sez. III, Ord. n. 24481/20) ed in difetto di comprovata necessità, la domanda non fondata va respinta.
In ragione di quanto sopra, le domande attoree, infondate non meritano accoglimento e vanno integralmente respinte.

Le spese seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e vengono liquidate come da dispositivo ex art. 4, c. 1 D.M. n. 55/14, Tabella parametri forensi Giudice di

Pace - n. 1 - valore da € 1.100,00 ad € 5.200,00 per fase processuale e valori medi:
fase di studio € 225,00 fase introduttiva € 240,00 fase istruttoria € 335,00 fase decisoria € 405,00
Totale € 1.205,00 per compensi, con aumento del 20% ex art. 4, c. 2 della norma medesima e pertanto si liquidano in € 1.446,00, oltre IVA, CPA, rimb. forfettario nella misura del 15% ex art. 2, c. 2 D.M. n. 55/14.
Non sussistono i presupposti di accoglimento per la domanda di condanna ex art. 96 c.p.c.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace di Torino, definitivamente pronunciando, contrariis rejectis
Rigetta le domande attoree.
Dichiara tenuti e condanna gli attori al pagamento in favore dei convenuti delle spese processuali, che liquida in € 1.446,00, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario 15% spese generali ex art. 2, c. 2 D.M. n. 55/2014.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva tra le parti ex art. 282 c.p.c.
Così deciso in Torino, lì 03.03.2022
Il Giudice di Pace Dott.ssa Anna Carlotta Tedeschi