

Sent. 252/14

Sent. 252/14  
Cron. 2623/14  
Rg. 335/12  
Rv. 628/14

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

- REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice Unico, dott.ssa Sabrina Passafiume, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. R.G. 335 dell'anno 2012 posta in decisione all'udienza del 2.10.2013 e vertente

tra

COSTRUZIONI BETTINESCHI MARIO s.r.l., elettivamente domiciliata in Busto Arsizio viale Duca d'Aosta 15 presso lo studio dell'Avv. C. Lavazza che la rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di citazione.

ATTRICE

e

FALLIMENTO COSTRUZIONI NIGRO s.r.l., in persona del curatore fallimentare dott.ssa Nicoletta Sardella, con studio in Gallarate via Camussi 5

CONVENUTO- contumace

OGGETTO: domanda ex art. 2332 c.c.

CONCLUSIONI: come da petto separato di seguito allegato e che forma parte integrante delle presenti sentenze

**PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI IN FAVORE DI  
COSTRUZIONI BETTINESCHI MARIO Srl**

Voglia il Tribunale di Busto Arsizio, *contrariis reiectis*, premessa ogni opportuna declaratoria di rito e di merito:

- accertare l'inadempimento della società Costruzioni Nigro Srl alle obbligazioni inerenti il contratto preliminare di vendita relativo all'immobile di cui in premessa stipulato in data 19.10.2007 con la Costruzioni Bettineschi Srl ed in particolare la mancata stipula del contratto definitivo di compravendita per esclusiva responsabilità della Costruzioni Nigro Srl e per l'effetto pronunciare il trasferimento, in forza del citato contratto preliminare, con sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., dalla società Costruzioni Nigro Srl in favore della società COSTRUZIONI BETTINESCHI MARIO Srl., in persona del legale rappresentante per tempore, Sig. Mario Bettineschi, con sede a Olgiate Olona, via San Genesio 38, della proprietà dell'immobile sito in Busto Arsizio, viale Borri, appartamento scala A, piano secondo nr.7 composto da cucina, soggiorno, camera matrimoniale, camera, doppi servizi, ripostiglio, balconi, box doppio  $\frac{3}{4}$  cantina nr. 3, insistente sui seguenti mappali:

- C.T. - Comune di Busto Arsizio - sezione Censuaria di Busto Arsizio - foglio logico n. 9 - particella 35397 - bosco ceduo classe 2 - superficie ha 0.00.61;

- C.T. - Comune di Busto Arsizio - sezione Censuaria di Busto Arsizio - foglio logico n. 9 - particella 35398 - bosco ceduo classe 2 - superficie ha 0.00.69;

- C.T. - Comune di Busto Arsizio - sezione Censuaria di Busto Arsizio - foglio logico n. 9 - particella 35399 - seminativo arborato classe 3 - superficie ha 0.09.00;

- C.T. - Comune di Busto Arsizio - sezione Censuaria di Busto Arsizio - foglio logico n. 9 - particella 35400 - seminativo arborato classe 3;



- C.T. - Comune di Busto Arsizio - sezione Censuaria di Busto Arsizio - foglio logico n. 9 - particella 35401 - seminativo arborato classe 3 - superficie ha 0.01.30 ;

- subordinare il pagamento dell'eventuale residuo prezzo da parte dell'odierna attrice all'effettiva estinzione da parte della Costruzioni Nigro Srl di tutti i pregiudizievoli gravanti sull'immobile de quo;

- accertare l'inadempimento della società Costruzioni Nigro Srl al preliminare di vendita del 19.10.2007 e per l'effetto condannare la stessa al pagamento in favore dell'odierna attrice della penale giornaliera concordata dalle parti al punto 3 del contratto preliminare nella misura pari ad € 50,00 (Euro cinquanta/00) al giorno, a far data dal sessantunesimo giorno di ritardo dalla consegna pattuita (30.05.2010) sino alla data dell'effettivo trasferimento della proprietà dell'immobile *de quo*, oltre al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dall'odierna attrice nella misura che sarà determinata in corso di causa o ritenuta dal giudice secondo equità;

- compensare gli importi non ancora versati dalla società COSTRUZIONI BETTINESCHI MARIO Srl per l'acquisto dell'immobile *de quo* con le somme dovute dalla società Costruzioni Nigro Srl all'odierna attrice a titolo di penale e di risarcimento dei danni.

*Con vittoria di spese, diritti e onorari.*



## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato la Costruzioni Bettineschi Mario s.r.l.- premesso di avere concluso con Costruzioni Nigro s.r.l. un contratto preliminare di compravendita avente a oggetto un appartamento facente parte di un complesso immobiliare in costruzione e di avere versato € 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria ed € 166.609,00 " a titolo di trattenute effettuate allo scopo dall'impresa Nigro su fatture emesse dalle Costruzioni Bettineschi s.r.l. per lavori eseguiti a favore dell'odierna convenuta, fatture peraltro rimaste ad oggi impagate"- conveniva in giudizio Costruzioni Nigro s.r.l. affinché ex art. 2932 c.c. venisse trasferito in proprio favore l'immobile dalla predetta promesso in vendita. Chiedeva, altresì, che il saldo del prezzo venisse subordinato alla cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta sui terreni di proprietà della convenuta a garanzia del mutuo fondiario e che Costruzioni Nigro s.r.l. venisse condannata al risarcimento dei danni subiti e al pagamento della penale da ritardo. Opponeva, infine, in compensazione "gli importi non ancora versati...per l'acquisto dell'immobile...con le somme dovute dalla società Costruzioni Nigro s.r.l. all'odierna attrice a titolo di penale e di risarcimento dei danni".

La convenuta rimaneva contumace. All'esito dell'udienza ex art. 183 c.p.c. la causa veniva interrotta stante l'intervenuto fallimento di Costruzioni Nigro s.r.l. e, a seguito di rituale riassunzione nei confronti del Fallimento, quest'ultimo non si costituiva in giudizio. La domanda ex art. 2932 c.c. proposta dall'attrice va rigettata.

Invero, la norma anzidetta subordina l'accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento di una cosa determinata alla



serietà dell'offerta del pagamento del prezzo. Detta offerta non può, evidentemente, consistere in una mera dichiarazione di intenti, dovendo essere caratterizzata, in ogni caso, da serietà e buona fede (Cass.2217/2013), ovvero dovendo essere espressa in modo tale da escludere dubbi sulla concreta intenzione della parte di adempiere (Cass. 26011/2010).

Ad avviso del giudicante l'offerta del prezzo così come formulata da parte attrice non appare connotata dai requisiti della serietà e buona fede in quanto evidenzia la volontà di non corrispondere alcunché.

Invero, dal contratto preliminare in atti si evince che le parti avevano pattuito un prezzo di € 205.000,00 oltre IVA.

Parte attrice ha asserito di avere versato € 161.609,00 nel corso degli anni 2008/2009/2010 mediante l'esecuzione di lavori eseguiti in favore della convenuta. Trattasi all'evidenza di un presunto credito fondato su fatture prive di qualsiasi valenza probatoria e non corredato da alcuna "imputazione di pagamento" da parte della Costruzioni Nigro s.r.l.

In secondo luogo, l'attrice ha chiesto di subordinare il pagamento del saldo del prezzo alla cancellazione dell'ipoteca gravante su tutti i terreni sui quali è stato realizzato dalla convenuta il complesso immobiliare nel quale è ubicato l'appartamento per cui è causa. Premesso che neanche vi è prova del frazionamento d'ipoteca (che non può essere disposto dall'autorità giudicante), appare irrealizzabile la condizione cui l'attrice ha inteso subordinare l'offerta di pagamento stante l'intervenuto fallimento della promittente venditrice. In ogni caso, appare evidente l'intenzione di non versare alcuna somma di denaro posto che l'attrice ha chiesto la condanna del Fallimento al pagamento di somme a titolo di penale e risarcimento danni e ha opposto in

compensazione il proprio asserito credito con il credito vantato dalla convenuta a titolo di saldo del prezzo. Orbene, poiché ex art. 52 L.F. ogni pretesa a contenuto patrimoniale svolta nei confronti di un soggetto fallito deve essere azionata attraverso lo speciale procedimento dell'accertamento del passivo da attivarsi avanti al tribunale fallimentare, le domande di condanna al pagamento somme a titolo di penale e a titolo risarcitorio avanzate dall'attrice, stante l'intervenuto fallimento della convenuta, sono improcedibili con la conseguenza che la richiesta compensazione non può operare.

Le spese di lite, stante la contumacia di parte convenuta, vanno dichiarate irripetibili.

P.Q.M.

il Giudice, definendo il giudizio, ogni contraria istanza, eccezione, deduzione disattesa, così provvede :

1. Rigetta la domanda ex art. 2932 c.c. avanzata dall'attrice;
2. Dichiarà improcedibili ex art. 52 L.F. le domanda risarcitorie e di condanna al pagamento somme avanzate dall'attrice;
3. Dichiarà irripetibili le spese di lite nei confronti della convenuta contumace

Busto Arsizio 10.1.2014

Il Giudice

Dott.ssa Sabrina Passafiume

*Sabrina Passafiume*

13/01/2014

26/02/2014

26/02/2014

26/02/2014

IL FUNZIONARIO  
P. M. G. M. G.

