

REPUBLICA ITALIANA  
In nome del popolo italiano

Sent. 11384/14  
Cron. 4890/14  
Rep. 9968/14

**IL TRIBUNALE DI ROMA  
X SEZIONE CIVILE**

in persona del giudice onorario avv. Elisabetta Ferrari in funzione di giudice unico ha  
emesso la presente

**SENTENZA EX ART.281 SEXIES C.P.C.**

nella causa civile di I grado iscritta al n.24062 del ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2012 e  
vertente

TRA

**MORELLI GILBERTO**, rappresentato e difeso dall'Avv. Alberto Campegiani, in virtù di  
mandato a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma,  
Via della Stazione di San Pietro n.45

IL CASO.it  
attore

E

**RAETIA SGR S.P.A.**, in liquidazione n.q. di società di gestione del Fondo Immobiliare  
denominato "Diaphora 1", in persona del Presidente e l.r., rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano  
D'Acunti, in virtù di mandato posto a margine della comparsa di costituzione e risposta ed  
elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Viale delle Milizie n.9

convenuta

E DI

**ASSICURAZIONI GENERALI S.P.A.**, in persona del legale rappresentante, rappresentata e  
difesa dal Prof. Avv. Paolo Tartaglia, in virtù di mandato posto a margine della comparsa di risposta  
ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via Vittorio Veneto n.7

convenuta

OGGETTO: vendita immobiliare

CONCLUSIONI: all'udienza del 20 maggio 2014, le parti hanno discusso la causa oralmente e  
precisato le conclusioni, come da verbale in pari data.



### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 11-12 aprile 2012, Gilberto Morelli conveniva in giudizio la Raetia SGR S.p.a. in liquidazione, esponendo di aver stipulato, in data 8.1.2008, con la Ponente s.r.l. un contratto preliminare di compravendita, avente ad oggetto l'unità immobiliare identificata con l'interno n.45, edificio A/7 comparto 13, versando a titolo di caparra la complessiva somma di €.62.500,00; che successivamente l'attore veniva a sapere che la Raetia Sgr, in qualità di società di gestione del Fondo Diaphora I, era divenuta proprietaria dell'immobile e subentrava nel contratto in essere, nella qualità di promittente venditore della Ponente Srl; che l'attore aveva ricevuto dalla Generali Assicurazioni una garanzia fideiussoria a tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente, e poiché i lavori interrotti, non erano mai stati ripresi, l'attore aveva azionato la garanzia fideiussoria per la restituzione dell'importo anticipato pari ad €.62.500,00 oltre interessi e rivalutazione. senza ottenere soddisfazione e pertanto chiedeva al tribunale di dichiarare in opponibili le clausole vessatorie contenute in contratto, nel merito, dando atto della legittimità del recesso, condannare la convenuta venditrice alla restituzione del doppio della caparra versata pari ad €.62.500,00, in via alternativa di dichiarare risolto il contratto preliminare, per inadempimento del promissario venditore e per l'effetto condannare la Raetia SGR alla restituzione di quanto versato dal Morelli oltre interessi e rivalutazione ed al risarcimento del danno patrimoniale e, in ogni caso, per l'effetto dichiarare tenuta la convenuta Assicurazioni Generali al pagamento di €.62.500,00 oltre interessi e rivalutazione.

Si costituiva la convenuta Raetia SGR contestando quanto ex adverso dedotto ed chiedendo preliminarmente, di accertare e dichiarare l'inammissibilità dell'azione proposta e delle domande nei confronti della stessa e di dichiarare il proprio difetto di legittimazione processuale, nel merito di rigettare le domande del Morelli, in via graduata di accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare di compravendita dell'unità immobiliare, per impossibilità sopravvenuta della prestazione, dichiarando la convenuta a corrispondere il solo importo versato a titolo di caparra.

Acquisita agli atti la documentazione prodotta, all'udienza del 20.5.2014 la causa viene trattenuta in decisione ex art.281 sexies.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre, preliminarmente, respingere l'eccezione di parte convenuta di difetto di legittimazione passiva della Raetia SGR, in quanto, la stessa convenuta si è dichiarata cessionaria della Dima Costruzioni Spa, subentrata alla Ponente Srl. Inoltre, i fondi di investimento, sono privi di una

GF

autonoma soggettività giuridica, che rientra nella sfera della società di gestione, che ne ha la titolarità formale ed è legittimata ad agire in giudizio (cfr. Cass. n.12187/2013).

Anche con riferimento alla richiesta formulata in sede di conclusioni di dichiarare l'interruzione del giudizio o l'improcedibilità delle domande dell'attore, per intervenuta liquidazione del "Fondo Diaphora 1", si rileva l'inaammissibilità delle stesse, sia perché la messa in liquidazione non rientra tra le cause indicate dalla normativa, quali cause interruttive del giudizio, sia in quanto, come già rilevato, il soggetto obbligato nel presente giudizio è la Raetia Sgr e non il fondo da questa gestito e posto in liquidazione, privo di personalità giuridica, come ribadito anche dal Supremo Collegio (cfr. Cass. 15.7.2010).

Per gli stessi motivi, non si ritiene di dover dichiarare l'incompetenza territoriale del tribunale adito in un giudizio ormai in fase di decisione.

Non si ravvisano gli estremi per dichiarare vessatorie le clausole del contratto preliminare, regolarmente sottoscritte ed accettate dal promissario acquirente, anche con la doppia sottoscrizione (cfr. doc. 1 fascicolo di parte attrice).

Dall'istruttoria svolta e dai documenti in atti, si ritiene di accogliere la domanda di risoluzione del contratto preliminare, in virtù dell'art.11.2, che prevede che "il contratto dovrà intendersi risolto di diritto, qualora, per cause non imputabili al Promittente Venditore non vengano rilasciati i permessi a costruire relativamente al Complesso, in tal caso il Promissario Acquirente avrà diritto alla restituzione delle somme da egli già versate" (cfr. art.11.2 contratto preliminare).

L'attore ha dimostrato, attraverso la documentazione prodotta che si sono verificate le condizioni di cui alla citata norma, con conseguente operatività della clausola indicata. Il Morelli ha, inoltre, dato prova dei versamenti effettuati (cfr. doc.2 fascicolo di parte attrice).

Si ritiene, pertanto, fondata la domanda dell'attore con riferimento alla condanna della convenuta Raetia SGR alla restituzione della sola somma versata dall'attore e pari ad €.62.500,00, con interessi a decorrere dalla domanda, non avendo adempiuto la convenuta al proprio obbligo restitutorio entro i trenta giorni previsti.

Con riferimento alla domanda nei confronti delle Generali, si rileva come l'obbligazione fideiussoria ha natura solidale con l'obbligata principale e non disgiuntiva, con la conseguenza che, per il principio di conservazione degli atti e più in generale di economia processuale, la domanda di condanna nei confronti dell'Assicurazione deve essere considerata come condanna in solido con la Raetia SGR.

Poiché, allo stato visto quanto asserito dalla stessa convenuta Raetia e data l'oggettiva difficoltà di gestione patrimoniale della società convenuta si ritiene sussistano i presupposti richiesti per l'operatività della polizza fideiussoria, si condanna l'assicurazione convenuta, in solido con

sf

l'obbligata principale, alla restituzione delle somme versate dall'attore, con conseguente condanna della Raetia a rimborsare alla Compagnia quanto da questa versato.

Non si ravvisano i presupposti oggettivi e soggettivi per una condanna ex art.96 c.p.c..

Le spese di giudizio liquidate in dispositivo seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

Il giudice unico, definitivamente pronunciando sulla domanda posta da Gilberto Morelli nei confronti di Raetia SGR Spa in liquidazione e di Assicurazioni Generali Spa e sulla domanda di quest'ultima nei confronti della convenuta, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- A) dichiara la risoluzione del contratto preliminare;
- B) condanna le convenute in solido alla restituzione in favore dell'attore della somma versata di €.62.500,00, oltre interessi dalla domanda;
- C) condanna la Raetia a rimborsare alla Assicurazioni Generali le somme versate all'attore in virtù della presente sentenza;
- D) condanna le convenute in solido al rimborso delle spese processuali in favore dell'attore che liquida in complessivi €3.734,00 oltre accessori di legge e compensa le spese tra le altre parti.

Così deciso in Roma il 20 maggio 2014

Letta in udienza alle ore 15.00.

IL GIUDICE UNICO

*Stefano*