

TRIBUNALE DI UDINE

SEZIONE II CIVILE

VERBALE DI UDIENZA

All'udienza del XX/XX/XXXX, ad ore XX.XX, innanzi alla Giudice, dott.ssa @@@@, sono comparsi:

per parte ricorrente, l'avv. TIZIO, in sostituzione dell'avv. CAIO; per parte resistente, l'avv. SEMPRONIO.

È altresì presente il sig. MEVIO ai fini di un tirocinio curricolare.

La Giudice, a fini conciliativi *ex art. 185 bis c.p.c.*, sottopone alle parti le seguenti questioni:

- la domanda di risoluzione per inadempimento formulata dalle ricorrenti appare, allo stato degli atti, sulla base della documentazione depositata da entrambe le parti, fondata, atteso che i resistenti, fin dai primi momenti del rapporto contrattuale sono stati inadempienti al pagamento degli acconti prezzo (pagati solo € 14.000 invece di 29.000) e al pagamento dell'ultima tranches della caparra, pagata in ritardo;

- in quest'ottica, è irrilevante la questione della mancata regolarizzazione degli abusi entro la data fissata per la stipula del definitivo, perché i resistenti erano già da tempo inadempienti per le ragioni sopra indicate;

- risulta, per contro, documentato il pagamento della caparra da parte dei resistenti per € 15.000;

- in punto risarcimento del danno da inadempimento, sembra di poter ritenere, sulla base della clausola contrattuale di cui all'art. 5 lett. D, che le parti abbiano concordemente forfettizzato il danno con una clausola penale che va vista nel suo insieme: nell'ipotesi di inadempimento dei resistenti, le parti hanno stabilito che le ricorrenti abbiano diritto a trattenere la caparra, ricevere € 15.000 e trattenere le migliorie: un tanto risulta dagli atti e appare conforme alla comune intenzione delle parti *ex art. 1362 c.c.*;

- per altro verso, anche a seguito di rinuncia della relativa domanda da parte delle ricorrenti, appare prospettabile che i resistenti abbiano diritto alla restituzione degli acconti versati per € 14.000,00, in ragione degli effetti retroattivi della risoluzione ai sensi dell'art. 1458 c.c.;

- infine, si rileva che – in considerazione dei tempi del presente giudizio, che già si sono protratti a lungo, e di quelli di un eventuale, ma altrettanto prospettabile, giudizio d'appello, nonché dei costi che dovranno necessariamente sostenere le parti per ulteriori spese di difesa; tenuto inoltre conto dell'*alea* che caratterizza ogni giudizio; valutati gli importi in contestazione – appare senz'altro opportuna una definizione conciliativa della

controversia, con sottoposizione alle parti di una proposta da parte del Giudice;
richiamato l'art. 185 *bis* c.p.c.;

P.Q.M.

formula alle parti la seguente proposta conciliativa: abbandono della presente causa a spese di lite compensate, con rinuncia a ogni reciproca pretesa.

Rinvia all'udienza del giorno xx/x/xxxx, ore xx.xx, disponendo la comparizione personale delle parti per sentire le loro determinazioni sulla proposta oggi formulata, evidenziando fin da subito che, nell'ipotesi in cui le stesse non accettino la proposta conciliativa, il Giudice ne terrà conto *ex art.* 91 c.p.c. ai fini delle spese di lite. Impregiudicato ogni diritto della presente udienza.

La Giudice

dott.ssa @@@@ @@@@