



TRIBUNALE DI TRANI

Sezione civile

Proc. n. XXXXXX R.G.

Il Giudice,

sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del XXXXXXX;

rilevato che la parte attrice, con la memoria depositata telematicamente il XXXXXX ex art. 183, co.VI, n. 1, c.p.c., ha rinunciato alla prova testimoniale (a mezzo dei testi UNO, DUE e TRE), all'ordine di esibizione richieste con l'atto di citazione, insistendo soltanto per la nomina di ctu per la valutazione del valore economico della disponibilità dell'immobile per cui è causa dal X al X e che con la successiva memoria ex art. 183, comma III, c.p.c. depositata telematicamente, ha insistito nella prova per interrogatorio formale di CAIO chiesta con l'atto di citazione, oltre che su altri capitoli articolati in tale memoria, e ha chiesto l'ammissione di prova testimoniale per contrastare le prove orali chieste dalla controparte con la memoria depositata il XXXXXX, ex art. 183, comma VI, n.2, c.p.c.;

premessò:

che la parte attrice ha chiesto la condanna della convenuta al pagamento di euro 31.039,16 o di altra somma maggiore o minore, a titolo di risarcimento danni e di indebito arricchimento per l'occupazione dell'immobile in questione, sostenendo che la stipulazione del contratto del contratto di compravendita del X con altra società (la ALFA s.p.a.) avesse reso privo di causa il possesso dell'immobile in capo alla parte convenuta, così come concesso al momento del preliminare del X, e che l'occupazione dell'immobile fosse divenuta *sine titulo* con riferimento al periodo X sino al X, attesa la invocata

risoluzione consensuale del detto preliminare;

che nel caso di contratti per i quali la legge richiede la forma scritta *ad substantiam*, anche lo scioglimento per mutuo consenso (che, peraltro, secondo l'interpretazione prevalente in giurisprudenza, ha efficacia *ex nunc*; cfr. Cass. civ. Sez. VI - 5 Ordinanza, 02/03/2015, n. 4134; Sez. I, 06-08-1997, n. 7270), deve risultare da atto scritto (cfr. Cass. civ. Sez. V, 06/10/2011, n. 20445; Sez. II, 15/05/1998, n. 4906);

che nel caso di specie non risulta esservi un negozio scritto di risoluzione consensuale del preliminare in questione, preliminare costituente il titolo originario – in base a quanto dedotto dalla stessa parte attrice- del possesso dell'immobile da parte della convenuta;

che la parte attrice non ha invocato la risoluzione -per inadempimento della controparte- del detto preliminare, ragion per cui non è neanche pertinente, rispetto al caso di specie, quanto più volte affermato dalla Suprema Corte secondo cui il promissario acquirente di un immobile, che, immesso nel possesso all'atto della firma del preliminare, si renda inadempiente per l'obbligazione del prezzo, da versarsi prima del definitivo, e provochi la risoluzione del contratto preliminare, è tenuto al risarcimento del danno in favore della parte promittente venditrice, atteso che la legittimità originaria del possesso viene meno a seguito della risoluzione lasciando che l'occupazione dell'immobile si configuri come "*sine titulo*" (cfr. Cass. civ., Sez. 2, n. 24510 del 21/11/2011; Sez. 2, n. 1307 del 29/01/2003; cfr. anche Cass. civ. Sez. II, 24/11/2014, n. 24958);

che, ai fini dell'esercizio dell'azione generale di arricchimento, ai sensi dell'art. 2041 cod. civ., è richiesta la dimostrazione che il soggetto beneficiario non abbia alcun titolo giuridico valido ed efficace per giovare di quanto corrisponde al depauperamento subito dall'istante (cfr. Cass. civ. Sez. I, 07/08/2009, n. 18099), sicchè non è ammissibile laddove sussista una ragione – es. contratto, atto di liberalità, obbligazione naturale - che, secondo l'ordinamento, giustifichi il profitto o il vantaggio

dell'arricchito (cfr. Cass. civ. Sez. III, 15/05/2009, n. 11330);

considerato:

in base a quanto detto sino ad ora, che è irrilevante la prova per interrogatorio formale di CAIO chiesta dalla parte attrice con l'atto di citazione, così come la ctu chiesta dalla stessa parte (ed è tardiva la prova per interrogatorio formale chiesta dalla stessa parte con la memoria ex art. 183, comma III, c.p.c., in riferimento agli ulteriori capitoli articolati in tale sede);

ritenuto:

inoltre, che non sia ammissibile e irrilevante la prova per testi chiesta dalla parte convenuta (e, dunque, anche la prova contraria chiesta dalla parte attrice) con la memoria depositata il XXXXXX, ex art. 183, comma VI, n.2, c.p.c., dovendo gli asseriti vizi nella esecuzione di alcuni lavori da parte della attrice e nel bene oggetto del preliminare trovare prova in documenti e, comunque, in riscontri di carattere tecnico;

che, dunque, la causa sia matura per la decisione;

che, prima di fissare la precisazione delle conclusioni, sia opportuno formulare – per il principio di economia processuale e di ragionevole durata del processo- la seguente proposta conciliativa, ex art. 185-bis c.p.c., alle parti: - risoluzione consensuale, da redigersi per iscritto, del preliminare del XXXXXX; - rinuncia alle rispettive domande formulate negli atti introduttivi; - compensazione integrale delle spese di lite.

P.Q.M.

1. Rigetta le richieste istruttorie delle parti.

2. Letto l'art. 185-bis c.p.c., formula la seguente proposta conciliativa: - risoluzione consensuale, da redigersi per iscritto, del preliminare del XXXXXX; - rinuncia delle parti alle rispettive domande formulate negli atti introduttivi; - compensazione integrale delle spese di lite.

3. Fissa per la verifica di tale proposta l'udienza del XXXXXX, ore 10.00, riservando in quella sede – in caso di esito infruttuoso della proposta conciliativa- la fissazione della udienza di precisazione delle conclusioni.

4. Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti costituite.

Trani, XXXXXX

Il Giudice