

**STUDIO LEGALE INTERNAZIONALE**

**AVV. ALFONSO MARRA**

**GIURISTA LINGUISTA**

ABILITATO AL BILINGUISMO TEDESCO - ITALIANO

DALLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA CINESE HSK DI PECHINO

SPECIALISTA IN DIRITTO CIVILE PRESSO

L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAMERINO

SPECIALIZZATO IN PROFESSIONI LEGALI PRESSO

L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

PERFEZIONATO IN DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA APPLICATO PRESSO

L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

CORSISTA DI LINGUA OLANDESE PRESSO L'UNIVERSITA' DI UTRECHT

INTERPRETE E TRADUTTORE PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI NAPOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO E PERITO IN MATERIA PENALE IN QUALITA' DI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE**

PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE**

PRESSO LA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI NAPOLI

ASSISTENZA LEGALE ANCHE IN LINGUA TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE

**TELEFONO: 335 69 48 594**

**E - MAIL : [avvalfonsomarra@yahoo.it](mailto:avvalfonsomarra@yahoo.it)**

**SITO INTERNET: [www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it](http://www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it)**

**Risarcimento del danno nell'ipotesi di inadempimento di  
contratto preliminare di compravendita  
di un box auto pertinenziale**

***dell' Avv. Alfonso Marra del Foro di Napoli***

Nell'ipotesi di inadempimento contrattuale relativo al preliminare di compravendita avente per oggetto un box auto pertinenziale, nel calcolo del danno risarcibile deve essere compreso anche il mancato incremento di valore dell'appartamento – cosa principale, cui il box auto è legato da vincolo pertinenziale. Infatti trattasi nella specie di responsabilità contrattuale che comporta per legge il risarcimento di tutti i danni prevedibili al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita e, nel caso di specie, oggetto del preliminare era un box pertinenziale.

Di conseguenza, era ben prevedibile fin dal momento della stipula del suddetto contratto, l'incremento di valore degli appartamenti principali cui era stato fatto esplicito riferimento nell'atto di asservimento presso il Comune in cui il bene principale e la pertinenza si trovano, attesa la natura

pertinenziale del box che, secondo le leggi dell'estimo, determina un sicuro aumento di valore dell'appartamento-bene principale.

Tutto ciò anche alla luce della sentenza della Cassazione n. 17340 del 17/11/2003 la quale sentenza, a pagina 6, recita che, accertato l'inadempimento contrattuale, per il combinato disposto degli artt. 1453 e ss. e 1223 c.c., l'obbligazione di risarcimento danni deve essere integrale, in quanto è intesa ad integrare completamente il patrimonio del danneggiato, il quale deve essere posto nella condizione in cui si sarebbe trovato se l'inadempimento non si fosse verificato. Indubbiamente, anche per il principio del diritto all'integrità del patrimonio (principio generale applicabile sia nell'ipotesi di responsabilità contrattuale che extracontrattuale) desumibile dagli artt. 2 e 41 della Costituzione, il risarcimento deve essere totale e quindi deve ricomprendere, oltre alla differenza tra il valore commerciale del bene medesimo al momento della proposizione della domanda di risoluzione del contratto ed il prezzo pattuito, anche il mancato incremento di valore dell'appartamento principale che non si è arricchito di una pertinenza tanto importante come è il box e della quota in comproprietà sul giardino condominiale avente ben due ingressi autonomi (l'uno carrabile e pedonale, l'altro solo pedonale) e quindi suscettibile di godimento autonomo (pensiamo, per esempio, all'utilizzo con altalene e attrezzi da giardino come gazebi, dondoli, etc.) .

Inoltre la Cassazione con la sentenza n. 3598/94 ha affermato che la parte non inadempiente ha diritto ad ottenere il risarcimento dei danni, commisurato, ex art. 1223 c.c., all'incremento patrimoniale netto che avrebbe conseguito mediante la realizzazione del contratto ed inoltre con la sentenza n. 2457/84 la Cassazione ha affermato che la risoluzione del contratto per inadempimento comporta l'obbligo dell'inadempiente di rifondere l'altra parte, a titolo di risarcimento del danno, anche del lucro che abbia perduto in conseguenza della mancata esecuzione della prestazione e quindi, nel caso specifico, della plusvalenza del maggior valore dell'appartamento se si fosse

arricchito di una pertinenza (box).

Inoltre sono dovuti anche gl' interessi sulla somma spettante a titolo di risarcimento. Infatti proprio la sentenza n. 17340/2003 recita testualmente: << Inoltre, per i debiti di valore – fra i quali, come evidenziato, è compreso anche quello di risarcimento del danno per inadempimento contrattuale d'obbligazioni non pecuniarie – va riconosciuto il cumulo della rivalutazione monetaria e degl' interessi legali, l'una e gli altri assolvendo a funzioni diverse, giacché la prima mira a ripristinare la situazione patrimoniale del danneggiato ponendolo nella condizione in cui si sarebbe trovato se l'inadempimento non si fosse verificato, mentre i secondi hanno natura compensativa; ne consegue che le due misure sono giuridicamente compatibili e che, pertanto, sulla somma risultante dalla rivalutazione debbono essere corrisposti gli interessi, il cui calcolo va effettuato con riferimento ai singoli momenti in relazione ai quali la somma s'incrementa nominalmente, in base agli indici prescelti di rivalutazione monetaria ovvero ad un indice medio (Cass. 1.7.02 n. 9517, 1.12.00 n. 15368, 17.6.97 n. 5394, 1.7.97 n. 5845, 7.3.95 n. 2656) >>.

***Tutti i diritti riservati - © Copyright 2011 –***

***Avv. Alfonso Marra***