

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

3314/09
2844/09

In composizione monocratica nella persona del Giudice, dott.ssa Lucia Elena Formica, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da:

[REDACTED], elettivamente domiciliata in Milano, via Washington n. 1, presso lo studio dell'avv. Franco Jazzetta, che la rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, viale Regina Margherita 39, presso lo studio dell'avv. Paolo Marzano, che era presente difende per delega a margine della comparsa di costituzione risposta;

CONVENUTE

CONCLUSIONI: precisate all'udienza del 29 ottobre 2008 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato il 30 aprile e 8 maggio 2007, la sig.ra [REDACTED] conveniva dinanzi a questo Tribunale le sorelle [REDACTED] e [REDACTED] e premetteva di essere promissaria acquirente dell'appartamento sito in Milano [REDACTED] in atti meglio descritto, di proprietà delle convenute, promittenti venditrici, in base a scrittura privata del 28 aprile 2006 (preceduta da proposta del 3 aprile, 2006 accettata in data 11 aprile 2006).

Esponèva, poi, le seguenti circostanze:

- in base alla clausola n. 7 del preliminare il contratto definitivo doveva essere stipulato presso lo studio del Notaio scelto dalla parte promissaria acquirente entro il 31 marzo 2007;

- nel gennaio del 2007 il signor ██████████ padre delle promittenti venditrici, aveva rappresentato le difficoltà a rispettare quel termine, essendo in ritardo la costruzione della casa dove dovevano trasferirsi, e proponeva il differimento del termine fino al 30 novembre 2007,

- al fine di concordare una data per il definitivo, le parti s'incontravano presso la società di mediazione e le promittenti venditrici proponevano il differimento al 30 maggio 2008, differimento che veniva accettato dall'attrice pro bono pacis;

- al successivo appuntamento del 26 marzo 2007, fissato per sottoscrivere la scrittura contenente il differimento del termine per la stipula del contratto definitivo, si presentava il padre delle promittenti venditrici che ritirava la scrittura già pronta impegnandosi a farla pervenire sottoscritto dalle figlie;

- invece della scrittura di cui sopra, le promittenti venditrici comunicavano a mezzo di un telegramma l'invito a indicare quanto prima il notaio presso il quale stipulare il rogito, precisando che esse erano pronte da tempo a procedere e che in caso di mancata designazione del notaio avrebbero ritenuto risolto il contratto preliminare;

- essa attrice pertanto provvedeva fissare un appuntamento dinanzi al Notaio ██████████ in Milano per il giorno 17 aprile 2007 e ne dava comunicazione a mezzo di telegramma alle signore ██████████

- con successivo telegramma dell'11 aprile 2007 l'avvocato ██████████ difensore delle convenute, comunicava che le promittenti venditrici non avevano mai consentito lo slittamento del termine per la conclusione del contratto definitivo e ritenevano pertanto risolto il contratto preliminare di compravendita;

- in data 17 aprile 2007, davanti al Notaio ██████████ presente essa promissaria acquirente, le sig.re ██████████ non comparivano, come attestato dal Notaio. Tutto ciò premesso, prospettato l'inadempimento delle convenute, l'attrice dichiarava la disponibilità a versare il residuo prezzo, pari a € 300.000, richiedeva emettersi sentenza ai sensi dell'articolo 2232 c.c., in luogo del contratto non concluso.

Con decreto del 31 maggio 2007, questo Giudice, ai sensi dell'articolo 168 bis quarto comma c.p.c., rimandava al 21 ottobre 2007 la prima udienza di comparizione, fissata in atto di citazione al 18 ottobre 2007.

Le convenute si costituivano con comparsa depositata in cancelleria il 3 ottobre 2007, cioè oltre il termine fissato dall'articolo 166 c.p.c..

Le stesse sottolineavano che il termine per la conclusione del contratto definitivo, stabilito nel preliminare nella data del 31 marzo 2007, era essenziale, come evidenziato dalla locuzione "entro non oltre" e che, malgrado ciò, la promissaria acquirente aveva temporeggiato nell'indicare il nominativo del notaio procedente; precisavano che esse non avevano affatto richiesto il differimento del termine per la conclusione del contratto definitivo, al contrario avevano sollecitato la controparte a rispettarlo, anche a mezzo dell'avvocato Marzano, perché per loro il ritardo avrebbe reso l'operazione antieconomica e comportato un grave danno, considerato che il valore degli immobili ad uso abitativo cresce in modo direttamente proporzionale al tempo che scorre.

Le convenute chiedevano pertanto che si rigettasse la domanda di parte attrice e, in via riconvenzionale, chiedevano accertarsi che il contratto preliminare si era risolto ai sensi dell'articolo 1457 c.c. e autorizzarle a trattenere la caparra confirmatoria versata dalla promissaria acquirente nella misura di € 40.000,00.

Dopo il deposito delle memorie sensi dell'articolo 183 sesto comma c.p.c., questo Giudice riteneva la causa matura per la decisione e superflue le prove orali dedotte dalle parti.

All'udienza del 29 ottobre 2008 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

Quindi, dopo il deposito delle comparse conclusionali di replica la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, si ribadisce che la costituzione delle convenute è stata tardiva rispetto al termine fissato dall'articolo 166 c.p.c. in almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata nell'atto di citazione, data di riferimento che resta ferma anche in caso in cui la prima udienza sia rimandata ai sensi dell'articolo 168 bis quarto comma c.p.c. così come avvenuto in concreto nel presente processo.

La difficoltà ad accedere al punto informativo allestito presso la cancelleria centrale, evidenziata dal difensore delle convenute a sostegno dell'istanza di rimessione in termini, non costituisce causa non imputabile alla parte, che avrebbe potuto ricorrere - sia pure con maggior disagio - agli strumenti tradizionali per informarsi circa il contenuto del decreto di fissazione della prima udienza e in particolare verificare se quest'era stata rimandata ai sensi del quarto comma oppure differita ai sensi del quinto comma dell'articolo 168 bis c.p.c.

La costituzione in ritardo ha comportato la decadenza delle convenute dal diritto di sollevare eccezioni non rilevabili d'ufficio e di proporre domanda riconvenzionale.

Nel merito, sono provate le seguenti circostanze:

- le parti hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita, mediante scrittura privata sottoscritta il 28 aprile 2006 (doc. n. 2 att.);
- la promissaria acquirente ha avversato una caparra confirmatoria di complessivi € 40.000,00;
- il rogito notarile doveva essere stipulato dallo studio del notaio scelto dalla parte promissaria acquirente "entro non oltre il 31/03/2007" (clausola n. 7 preliminare);
- la signora [redacted] con telegramma del 30 marzo 2007 (doc. n. 10 att.) comunicava alle promittenti venditrici l'appuntamento dinanzi al Notaio di sua fiducia, dott.ssa [redacted] fissato per il giorno 17 aprile 2007 alle ore 12.30, e le invitava a far pervenire al notaio i documenti mancanti (certificato di stato libero dei venditori, conteggi per l'estinzione del mutuo residuo, numero telefonico del funzionario della banca da contattare per cancellare l'ipoteca, scheda catastale precedente quella già consegnata al notaio, dichiarazione DIA relativa a modifiche interne);
- all'appuntamento del 17 aprile 2007 le promittenti venditrici non si presentavano, come attestato dal Notaio con la dichiarazione prodotta da parte attrice quale doc. n. 13;
- le stesse, a mezzo dell'avvocato Marzano, comunicavano invece con lettera dell'11 aprile 2007 (doc. n. 12 att.) che non avendo esse acconsentito allo spostamento della data per il rogito, restando così confermata quella fissata nel preliminare al 31 marzo 2007, ritenevano risolto il contratto preliminare per fatto e colpa esclusiva della promissaria acquirente, stante l'infruttuoso decorso di detto termine.

Come esposto sopra, l'attrice sostiene che nel gennaio 2007 vi furono trattative per differire il termine previsto dalla clausola 7 del preliminare, su richiesta delle promittenti venditrici che avevano manifestato difficoltà a rispettarlo, e assume che il 17 gennaio 2007 era stato verbalmente concordato di spostare la data del rogito al 30 novembre 2007 e, nel marzo 2007, a data ancora successiva.

Tali circostanze sono contestate dalle convenute e, tuttavia come anticipato con il provvedimento del 10 - 15 marzo 2008, non merita approfondirle, anche considerato che si è trattato - a detta della stessa attrice - di accordi verbali (le scritture predisposte non sono mai state sottoscritte dalle promittenti venditrici), come tali in idonei a modificare il contratto preliminare.

Si deve pertanto fare esclusivamente riferimento alla clausola 7 del preliminare relativo al termine per la conclusione del contratto definitivo.

Sostengono al riguardo le convenute che quel termine doveva ritenersi essenziale e che dopo il suo decorso l'affare aveva perso di utilità ed era divenuto antieconomico.

Tale difesa è infondata.

E' principio consolidato che il termine per l'adempimento può essere ritenuto essenziale - ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c. - solo quando dalle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo. E' altrettanto consolidato il principio per cui tale volontà non può desumersi solo dall'uso dell'espressione "*entro e non oltre*", quando non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data considerata.

Nella specie, nella clausola n. 7 del preliminare in esame le parti hanno usato la locuzione sopra ricordata ("entro non oltre il 31 marzo 2007") ma nessun'altra espressione idonea a far desumere la perentorietà di quel termine.

Non solo dal tenore del contratto non si desume l'essenzialità del termine, ma neppure nel corso di causa le convenute hanno saputo spiegare convincentemente il perché dopo il giorno 31 marzo 2007 l'affare avrebbe perso per loro di utilità. L'argomento per cui il ritardo avrebbe determinato la antieconomicità dell'operazione, in considerazione del rapido incremento di valore degli immobili nel tempo, è davvero debole, soprattutto se si considera che nel caso di specie il ritardo rispetto al termine è stato di soli 17 giorni, visto che la signora [REDACTED] aveva fissato appuntamento davanti al Notaio per il 17 aprile 2007 ed era addirittura disposta ad anticiparlo ulteriormente a richiesta delle venditrici (v. 11 att.).

Secondo la comune esperienza, in materia di compravendita di immobili un ritardo di 17 giorni (in mancanza di specifiche esigenze che, si ripete, le convenute non hanno saputo segnalare) è addirittura trascurabile e non si vede come avrebbe compromesso la convenienza dell'affare, posto che neppure in un mercato in rapida evoluzione (qual era il mercato immobiliare nel 2007) si verificano significative variazioni di valore nell'arco di un paio di settimane.

Il rifiuto delle convenute di presenziare all'appuntamento davanti al Notaio solo perché di 17 giorni successivo al termine pattuito era, pertanto, ingiustificato così come la pretesa di risolvere il contratto e, invece, integrava inadempimento da parte loro.

Sussistono invece i presupposti per l'accoglimento della domanda di parte attrice; in particolare, gli inviti fatti dall'attrice di procedere al rogito notarile

nonché l'offerta ribadita in giudizio di versare il residuo prezzo, (che, dedotto l'importo della caparra, ammonta € 300.000,00) adempiono al disposto dell'art. 2932 comma secondo c.c.

Considerato che al punto 2 del contratto preliminare è prevista l'esistenza di un'ipoteca volontaria a favore della [redacted] e l'impegno delle promittenti venditrici di cancellarla, nella sentenza va prevista la facoltà dell'acquirente di sospendere il pagamento fino alla liberazione dell'immobile dall'ipoteca (vedi Cass. II sezione civile, 23.02.2001 n. 2661) e stabilite modalità di pagamento del prezzo residuo tali da porre l'acquirente al riparo dal rischio di evizione.

Non risultano situazioni ostative al trasferimento del bene ai sensi della legge n. 47/1985.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

accoglie la domanda della parte attrice e

1) visto l'art. 2932 c.c., previo adempimento di quanto al capo 2 che segue, dispone il trasferimento in favore della sig.ra [redacted] e a carico di [redacted] (cf [redacted] e [redacted] (cf [redacted]) della piena proprietà di un appartamento al piano 4° con annesso vano di cantina al piano cantinato, sito in Milano, [redacted] contraddistinto con il numero interno 40 e censito al N.C.E.U. al foglio 468, mappale 76, sub 15, [redacted] piano 4 - S1, z. c 2, cat. A/3, classe 3, vani 5;

2) autorizza la sig.ra [redacted] ad accantonare quanto dovuto a titolo di residuo prezzo, pari a € 300.000,00, nei modi stabiliti per i depositi giudiziari;

3) subordina il ritiro della predetta somma da parte delle convenute alla avvenuta liberazione dell'immobile da ogni iscrizioni pregiudizievole, in particolare ipoteca a favore di [redacted] stipulata in data 27/12/2001 con atto rep. n. 83085 /16503;

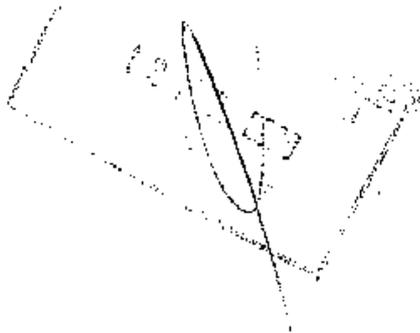
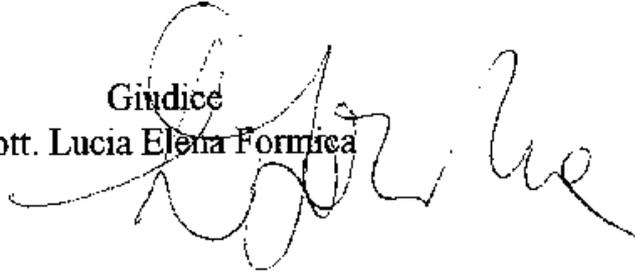
subordina, per contro, lo svincolo in favore della sig.ra [redacted] della somma di cui sopra (in tutto o in parte) nel caso di escussione dell'ipoteca, autorizzando la stessa a versare la somma di cui sopra o parte di essa al creditore ipotecario;

4) Ordina [redacted] - [redacted]
di Milano la trascrizione della presente sentenza;

5) Condanna le convenute a rimborsare all'attrice le spese di giudizio, che si liquidano in € 900,00 per anticipazioni, € 3.832,50 per diritti, € 14.000,00 per onorari, oltre il rimborso spese generali, I.V.A. e C.P.A. sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 24 febbraio 2009.

Giudice
dott. Lucia Elena Formica



F.A.
12.13.3.09