

R.G. n. 34195/2006



10701/2007  
8551/2007

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV SEZIONE CIVILE

nella persona del dott. Gianna Vallescura  
ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di R.G. sopra  
riportato, promossa con atto di citazione notificato in  
data 18/20.05.2006

**DA**

[redacted] C.F.: [redacted]  
elettivamente domiciliato in Rozzano (MI), Via P.  
Togliatti n.123 presso lo studio dell'avv. Claudio  
Morandotti che lo rappresenta e difende per delega a  
margine dell'atto di citazione

**ATTORE**

**CONTRO**

[redacted] C.F. [redacted]  
elettivamente domiciliato in Milano, Corso Lodi n.34/a  
presso lo studio dell'avv. Giovanna Favini che lo  
rappresenta e difende per delega a margine della  
comparsa di risposta

**CONVENUTO**

**E CONTRO**

[redacted] C.F. [redacted] notaio,  
rappresentato e difeso dagli avv.ti [redacted] e  
[redacted] del Foro di Roma ed elettivamente  
domiciliato in Milano, via D. Manin n.3, presso lo  
Studio dell'Avv. Lucia Adelfio, per delega in calce  
all'atto di chiamata in causa

**TERZO CHIAMATO**

**OGGETTO:** vendita di cose immobili

All'esito della discussione orale nel corso  
dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come  
a verbale che precede, il G.U., visto l'art.281 sexies  
c.p.c.,

ritenuto che

L'attore - premesso di aver sottoscritto in qualità di  
promittente acquirente, in data 27.07.2005 contratto



preliminare di compravendita immobiliare con il sig. [REDACTED] in qualità di promittente venditore - avente ad oggetto un appartamento sito in Bareggio (Milano) via Madonna Pellegrina n. 64, piano primo - con l'atto introduttivo del giudizio ha chiesto al Tribunale: accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare 27.07.2005 di cui sopra per decorso del termine essenziale concordato tra le parti e accertare e dichiarare che il predetto contratto si è risolto per colpa esclusiva di parte promittente venditrice. Condannare il sig. [REDACTED] a restituire ai sensi dell'art. 1385 II comma c.c. il doppio della caparra confirmatoria ricevuta pari ad € 80.000,00 oltre interessi dalla domanda al saldo e svalutazione monetaria in base agli indici Istat.

La domanda è stata poi precisata dall'attore nella memoria ex art. 183 I comma n.1 c.p.c., senza peraltro apportarvi sostanziali modifiche.

A sostegno della domanda l'attore ha precisato che parte promittente venditrice dichiarava che la porzione immobiliare in oggetto sarebbe stata trasferita al momento del rogito libera da iscrizioni pregiudizievoli, ipotecarie; che le parti indicavano quale termine ultimo ed essenziale per la stipulazione del rogito notarile di vendita il 15.10.2005; che all'atto della firma del preliminare parte promissaria acquirente rimetteva a [REDACTED] la somma di € 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, mentre il saldo -da eseguirsi anche con mutuo bancario da richiedere da [REDACTED] - avrebbe dovuto essere consegnato alla stipulazione del rogito notarile; che, attivatosi per ottenere la concessione di un mutuo [REDACTED] esso attore aveva appreso nel corso delle pratiche effettuate dal notaio [REDACTED] su incarico di detto Istituto di credito, che sull'immobile oggetto di compravendita gravava una iscrizione pregiudizievole

costituita da una ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia a favore di [REDACTED] in data 4.08.1990 ai n.8755/1764; che comunicata la circostanza a [REDACTED] ancora alla fine di gennaio 2006 le parti non avevano potuto stipulare l'atto di compravendita non avendo parte promittente venditrice provveduto alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli; che, pertanto, in data 10.02.2006 esso [REDACTED] formalizzava la risoluzione del contratto per colpa di parte venditrice, chiedendo il doppio della caparra confirmatoria.)

Il convenuto [REDACTED], premesso: di avere acquistato l'immobile per cui è causa in data 9.10.2002 in forza di decreto di trasferimento emesso nell'ambito di una procedura esecutiva dal Tribunale di Milano che, peraltro, per errore materiale, non aveva provveduto alla cancellazione anche della iscrizione pregiudizievole de qua; di avere quindi incaricato nel 2004 il notaio [REDACTED] di Milano di procedere alla cancellazione dell'iscrizione di ipoteca n.8755/1764 gravante sull'immobile in favore di [REDACTED] venendo a conoscenza solo dopo la sottoscrizione del preliminare con [REDACTED] della circostanza che l'ipoteca non era stata cancellata; che solo nel dicembre 2005 il notaio [REDACTED] motivava con il mancato assenso di [REDACTED] subentrata nella titolarità della suddetta ipoteca alla [REDACTED], la mancata cancellazione; ciò premesso, chiedeva, nel merito, in via principale, rigettare ogni richiesta avanzata dall'attore nei suoi confronti e, previa chiamata in causa del notaio [REDACTED] nel merito, in via subordinata, proponeva domanda di manleva nei confronti di quest'ultimo per la denegata ipotesi di accoglimento della domanda attrice.

Il terzo chiamato, premesso che la mancata cancellazione riguardava una ipoteca che solo

formalmente gravava sull'immobile compromesso in vendita, risultando il relativo debito documentalmente estinto, chiedeva respingere le domande avanzate dal convenuto nei suoi confronti.

Ritiene il Giudice che la domanda proposta da [REDACTED] sia destituita di fondamento.

Assume l'attore nell'atto di citazione essere "evidente che il termine 15.10.2005 indicato nel contratto preliminare di compravendita, successivamente prorogato sino al 29.01.2006 al solo scopo di permettere al sig. [REDACTED] di provvedere alla cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile, si deve intendere quale termine ultimo essenziale ex art. 1457 cod. civ. decorso il quale il contratto si deve ritenere risolto di diritto".

L'assunto non è condivisibile.

La giurisprudenza di legittimità che questo Giudice condividendo fa propria, reputa che il termine per l'adempimento può ritenersi essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c. solo quando, alla stregua delle espressioni usate 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 tempo medesimo. Con la precisazione, che tale volontà non può desumersi solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre", dovendo risultare 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 (Cass. 2347/95;0619/91)

Nella fattispecie, con la clausola 5) del contratto preliminare di compravendita, "parte acquirente e parte venditrice si impegnano a stipulare l'atto notarile di vendita e trapasso (rogito) entro e non oltre la data

del 15 ottobre 2005, termine perentorio, presso lo studio notarile scelto da parte acquirente”.

Il tenore letterale della clausola soggiace alle condivise considerazioni giurisprudenziali che precedono; né per la tipologia del contratto sottoscritto la vendita dell'unità immobiliare per cui è causa, se effettuata dopo il decorso dell'indicato termine, avrebbe reso la prestazione inutile.

A ciò si aggiunga che non risulta dagli atti processuali che parte acquirente - alla quale era demandato di scegliere lo studio notarile presso cui stipulare l'atto definitivo - abbia mai provveduto a darne comunicazione al promittente venditore.

Precisato altresì che la rinuncia della parte interessata ad avvalersi, pur dopo la scadenza, della essenzialità del termine per la stipula del contratto definitivo può risultare anche da facta concludentia, deve rilevarsi che in ogni caso la pretesa perentorietà del termine va esclusa nel caso di specie, sol che si consideri che per espressa ammissione delle parti contraenti, il termine indicato nel contratto preliminare è stato dalle stesse prorogato sino al 29.01.2006 sia pure al dichiarato scopo di provvedere alla cancellazione dell'ipoteca -meramente formale, essendo il relativo debito garantito documentalmente estinto - gravante sull'immobile, circostanza questa che comporta il venir meno del presupposto della risoluzione di diritto di cui all'art. 1457, secondo comma, c.c..

Giova ancora sottolineare che nel contratto preliminare 27.07.2005, parte promittente venditrice si era impegnata a trasferire l'unità immobiliare promessa in vendita, al momento del rogito notarile, libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli etc. e si evidenzia che parte promissaria acquirente - cui per contratto competeva la scelta -non risulta,

come già evidenziato, che avesse indicato mai all'odierno convenuto il notaio presso cui rogitare.

A ciò consegue il rigetto della domanda attorea, in esso assorbita la domanda in via subordinata proposta dal convenuto nei confronti del terzo chiamato.

Le spese di lite, nel rapporto [redacted] e [redacted], seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo d'ufficio, in assenza di nota depositata.

P. Q. M.

1) Il Tribunale di Milano, Sez. IV Civile, definitivamente pronunciando, contrariis reiectis, così provvede:

1) respinge la domanda proposta da [redacted] contro [redacted] in essa assorbita la domanda in via subordinata proposta dal convenuto nei confronti del terzo chiamato;

2) condanna l'attore a rifondere al convenuto le spese di lite liquidate in complessivi € 3.700,00 di cui: € 200,00 per spese, € 1.500,00 per diritti, € 2.000,00 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F.;

3) condanna il convenuto [redacted] a rifondere al terzo chiamato notaio [redacted], le spese di lite liquidate in complessivi € 3.700,00 di cui: € 200,00 per spese, € 1.500,00 per diritti, € 2.000,00 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F..

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Milano, 4.10.2007

Il Giudice

