



2432/2008
1929/2008

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile

nella persona della dr.ssa Maria Luisa Padova,
ha pronunciato la seguente

69899 SENTENZA

nella causa iscritta al numero **6899** di ruolo generale dell'anno 2001 promossa con atto di citazione

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Massimiliano Di Fiore presso il cui studio in Milano, via Pancaldo
n. 9 è elettivamente domiciliata

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED]
con l'avv. Vittorio Volontè, domiciliato presso la cancelleria ex art. 82 R.D. 22 gennaio 1934 n. 37

CONVENUTO

Oggetto: vendita immobiliare

Conclusioni: come da fogli di precisazione allegati al verbale d'udienza del 7 novembre 2007

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione [redacted] conveniva in giudizio [redacted] esponendo che tra le parti era intercorso un contratto preliminare di compravendita, avente ad oggetto un immobile sito in Milano, il quale non era stato adempiuto per colpa del convenuto, promissario venditore: sull'immobile erano iscritte due ipoteche, mentre doveva essere venduto libero da pesi; la porzione di sottotetto ceduta non era stata oggetto di frazionamento catastale; la cartina topografica dell'immobile non corrispondeva alla realtà dei luoghi.

Si costituiva in giudizio la parte convenuta addebitando a sua volta all'attrice l'inadempimento del contratto preliminare: questo prevedeva precise scadenze per il pagamento del prezzo dell'immobile, ma l'attrice si era limitata a pagare solo lire 5.000.000 a titolo di caparra confirmatoria all'atto di sottoscrizione del preliminare.

Svolta l'istruttoria con l'assunzione delle testimonianze richieste, in data 7 novembre 2007 le parti precisavano le proprie conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Fatto.

In data 18 ottobre 2000 [redacted] sottoscriveva una proposta d'acquisto dell'immobile per cui è causa (doc. 1 di parte attrice e 2 di parte convenuta).

In tale proposta si legge che *"l'immobile verrà trasferito al rogito libero da pesi vincoli oneri di qualsiasi natura libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli"*. La data del rogito era fissata per il giorno 15 gennaio 2001.

In data 20 ottobre 2000 la proponente rettificava la precedente offerta indicando in lire 410.000.000 il prezzo dell'immobile *"così suddivisi: £ 5.000.000 da versare alla parte venditrice a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo all'accettazione della presente e della proposta del 18-10-2000; £ 20.000.000 alla scrittura riproduttiva entro 15 gg. dalla accettazione ad integrazione caparra confirmatoria e acconto prezzo. £ 65.000.000 entro il 24-11-2000 quale ulteriore acconto prezzo; £ 320.000.000 quale saldo alla stipula del rogito notarile."*

Con riferimento alle ulteriori pattuizioni il documento da ultimo citato precisava che *"Tutti gli altri punti sottoscritti nella proposta del 18-10-2000 restano validi e confermati"*. (doc. 2 di parte attrice e 3 di parte convenuta).



In data 23 ottobre 2000 l'agenzia immobiliare incaricata della vendita informava a mezzo fax la promittente acquirente che la proposta formulata era stata accettata (doc. 4 di parte convenuta) e la stessa ne accusava in pari data ricevuta (doc. 5 di parte convenuta).

Il contratto preliminare di vendita si è quindi concluso in data 23 ottobre 2000 nel momento in cui, giusto il disposto dell'art. 1326 c.c., il proponente aveva avuto conoscenza dell'accettazione dell'altra parte.

In data 22 novembre 2000 l'agenzia immobiliare sopra citata trasmetteva un fax alla attrice (doc. 6 di parte convenuta) con il quale la informava che in serata si sarebbe svolto l'incontro per la stipula della scrittura riproduttiva degli accordi intercorsi, avvertendola altresì *"che in caso di sua inadempienza degli impegni assunti con la parte venditrice sarà diritto della parte venditrice trattenere i soldi da Lei versati a titolo di caparra"*.

Fino al 22 novembre, pertanto, l'attrice non era inadempiente al proprio obbligo di versare la somma dovuta all'atto della scrittura riproduttiva.

In data 23 novembre 2000 il Notaio [REDACTED] incaricato della redazione del contratto definitivo, rispondendo ad un fax del giorno precedente trasmesso dalla promittente acquirente, comunicava formalmente alla parte che 1. sul sottotetto risultavano iscritte due ipoteche (una delle quali non risultanti dal titolo di provenienza) per le quali sarebbe stato prestato l'assenso alla cancellazione, ma il Notaio non era ancora in possesso dell'atto ufficiale; 2. l'identificazione dei locali di sottotetto non era ancora stata effettuata dalla parte promettente venditrice mediante frazionamento e successivo accatastamento; 3. la scheda di censimento e la denuncia di variazione degli immobili risalivano al 1986 e veniva trasmessa alla parte acquirente per una verifica di corrispondenza alla situazione dei luoghi.

Il Notaio precisava che, in assenza dell'esatto accatastamento dell'immobile e della conferma dell'avvenuto assenso alla cancellazione, lo stesso non era in grado di predisporre né l'atto né la relazione per la banca ai fini della concessione del mutuo; il rogito, comunque, si sarebbe potuto tenere il 15 gennaio 2001 qualora, *medio tempore*, i documenti richiesti fossero intervenuti (doc. 5 di parte attrice).

In data 27 novembre 2000 il legale dell'attrice inviava all'agenzia immobiliare e per conoscenza alla controparte una raccomandata in cui faceva un rapido cenno alle problematiche evidenziate dal Notaio e manifestava, infine, la volontà dell'attrice di giungere al rogito entro il 30 marzo 2001 una volta regolarizzata la situazione, indispensabile anche per l'ottenimento del mutuo bancario (doc. 11 di parte convenuta).

In data 4 dicembre 2000 il legale di controparte rispondeva alla missiva negando l'esistenza dei problemi evidenziati e ricordando alla promittente acquirente che secondo gli accordi presi vi era, in ogni caso, tempo fino alla data del rogito per cancellare le iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli.

Si faceva, quindi, presente nella lettera che era piuttosto l'attrice inadempiente agli obblighi di versare le somme dovute a controparte nei termini stabiliti e se ne diffidava il pagamento (in soli quattro giorni anziché nei termini ordinariamente previsti dall'art. 1454 c.c.), in mancanza del quale il contratto si sarebbe risolto di diritto, con la definitiva acquisizione da parte della promissaria venditrice della caparra versata (doc. 10 di parte convenuta).

Il 18 dicembre 2000 rispondeva il legale di parte attrice indicando con maggiore precisione gli adempimenti necessari per la stipula del contratto (doc. 6 di parte attrice).

Il 19 gennaio 2001, ritenuto il mancato adempimento degli obblighi assunti da parte della promettente venditrice, la convenuta comunicava lo scioglimento del contratto preliminare e il trattenimento della somma data a titolo di caparra confirmatoria (doc. 8 di parte attrice).

Il 1 marzo 2001 l'attrice agiva in giudizio per chiedere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto (ex art. 2932 c.c.), ma in data 7 giugno 2001 rinunciava all'azione intrapresa (docc. 9 e 10 di parte attrice), per instaurare successivamente la presente controversia.

Diritto.

Le parti si devono comportare, l'una nei confronti dell'altra, secondo buona fede: buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto (art. 1337 c.c.); buona fede nell'interpretazione del contratto (art. 1366 c.c.); buona fede nell'esecuzione del contratto (art. 1375 c.c.); buona fede nell'opporre l'eccezione di inadempimento (art. 1460, comma 2, c.c.).

Come ha anche di recente ribadito la Corte di Cassazione (sentenza n. 3462 del 15/02/2007) *"l'obbligo di buona fede oggettiva o correttezza costituisce un autonomo dovere giuridico, espressione di un generale principio di solidarietà sociale che impone di mantenere, nei rapporti della vita di relazione, un comportamento leale nonché volto alla salvaguardia dell'utilità altrui, nei limiti dell'apprezzabile sacrificio"*. Ancora secondo il Supremo Collegio (Sez. 1, Sentenza n. 23273 del 27/10/2006) *"Il principio di correttezza e buona fede, il quale secondo la Relazione ministeriale al Codice Civile, "richiama nella sfera del creditore la considerazione dell'interesse del debitore e nella sfera del debitore il giusto riguardo all'interesse del creditore", deve essere inteso in senso oggettivo ed enuncia un dovere di solidarietà, fondato sull'art. 2 della Costituzione, che, operando come un criterio di reciprocità, esplica la sua rilevanza nell'imporre a ciascuna*



delle parti del rapporto obbligatorio, il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge".

Come ampiamente sopra descritto per giungere al rogito del contratto definitivo la parte venditrice avrebbe dovuto procedere al frazionamento e accatastamento del sottotetto ed, inoltre, chiarire la situazione delle ipoteche gravanti sull'immobile.

Il problema ripetutamente enunciato da parte attrice relativo, invece, alla non conformità della piantina dell'appartamento allo stato dei luoghi - senza peraltro nemmeno prospettare che tali difformità dovessero essere oggetto di una qualche sanatoria amministrativa - non era idoneo ad impedire la conclusione del contratto definitivo.

La parte venditrice, invece, non ha mai proceduto al frazionamento e accatastamento dell'immobile indispensabile per identificare compiutamente l'oggetto della vendita in sede di rogito, né ha mai chiarito, tra la data della stipula del preliminare e quella prevista per il definitivo, completamente la situazione delle ipoteche iscritte.

Le iscrizioni ipotecarie comportavano, infatti, notevoli perplessità in capo alla promittente acquirente in quanto, da una parte, nell'atto di provenienza ne risultava una sola, mentre le indagini svolte dal Notaio ne avevano individuate due; dall'altra, l'atto di assenso alla cancellazione risaliva al 1996 e, pertanto, non si capiva la ragione per cui l'ipoteca alla fine del 2000 non fosse stata ancora cancellata; ancora - come anche ripetuto dal Notaio in sede di esame testimoniale - all'epoca era incerto se l'atto di assenso alla cancellazione si riferisse solo alla seconda ovvero anche alla prima delle ipoteche iscritte; infine, l'ipoteca era iscritta per un valore di circa £ 1.800.000.000.

In assenza di tali informazioni, quindi, il Notaio non solo non avrebbe potuto rogitare, ma non avrebbe potuto nemmeno preparare la relazione alla banca al fine della concessione del mutuo.

L'esistenza di tali problematiche, seppure succintamente, erano state prospettate alla parte convenuta con la raccomandata inviata in data 27 novembre 2000, ma, come sopra detto, parte venditrice pretendeva immediatamente il pagamento delle somme (a suo dire) già maturate, facendo presente alla controparte che il venditore aveva tempo fino alla data del rogito per regolarizzare la situazione.

In effetti è vero che il preliminare sottoscritto dalle parti imponeva al promissario venditore di vendere l'immobile correttamente identificato con i dati catastali e libero da oneri solo alla data del rogito prevista per il 15 gennaio 2001.



Peraltro con la missiva del 4 dicembre 2000, la parte venditrice negava addirittura l'esistenza dei problemi evidenziati da controparte ed invece oggettivamente esistenti (come già detto), dimostrando così di non essere collaborativa ai fini della predisposizione delle condizioni necessarie ed imprescindibili – dipendenti esclusivamente dalla sua condotta – per la redazione dell'atto definitivo da parte del notaio.

La parte venditrice, pertanto, è risultata inadempiente rispetto al suo dovere di correttezza e buona fede: avrebbe potuto e dovuto chiarire, infatti, immediatamente gli aspetti controversi della vicenda e non temporeggiare solo per il fatto che le obbligazioni a suo carico avrebbero potuto essere adempiute sino alla data del rogito.

Conseguentemente la diffida ad adempire inviata in data 4 dicembre 2000 è stata intempestiva e per l'effetto non ha comportato la risoluzione *ope legis* del contratto; mentre deve essere accolta la domanda di risoluzione per inadempimento proposta dall'attrice.

L'attrice, a tal proposito, si è avvalsa del rimedio generale previsto dall'art. 1453 c.c. contro l'inadempimento contrattuale, ponendo solo in via subordinata la domanda volta ad accertare il recesso e pretendere il pagamento del doppio della caparra ai sensi dell'art. 1385.

Avendo l'attrice domandato la tutela ordinaria contro l'inadempimento, soggiace alle relative regole in materia di prova dei danni subiti; non può pretendere senz'altro il pagamento del doppio della caparra data (o addirittura, secondo la prospettazione di parte attrice, solo promessa) in funzione di preventiva e forfetaria liquidazione del danno subito (cfr. sul punto Cassazione, Sez. 3, sentenza n. 11356 del 16 maggio 2006).

All'attore, quindi, è dovuta tanto la somma di euro 2.582,28, versata a titolo di caparra, quanto la somma di euro 185,92 a titolo di spese notarili sostenute oltre interessi e rivalutazione monetaria dal pagamento al saldo.

Quanto alla richiesta di risarcimento del danno relativo al pagamento dei canoni di locazione sostenuti fino al trasferimento nel nuovo immobile successivamente acquistato, la relativa richiesta non può essere accolta: ai sensi dell'art. 1223 c.c., infatti, è risarcibile solo il danno che sia conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento e, ai sensi dell'art. 1225 c.c., nei limiti della sua prevedibilità.

La situazione abitativa della attrice e le spese che questa ha dovuto sostenere per farvi fronte sono del tutto inconferenti rispetto all'inadempimento imputabile alla controparte: in altri termini, tra l'inadempimento e le spese locative sostenute non esiste alcun nesso di causalità.



A volere ragionare per assurdo, infatti, a seguito dell'inadempimento di un contratto preliminare di vendita immobiliare, la parte adempiente si vedrebbe garantita a tempo indeterminato la soluzione dei propri problemi abitativi. La domanda, pertanto, deve essere rigettata *in parte qua*.

Ulteriori danni non sono stati lamentati.

Per le suesposte ragioni esistono giustificati motivi per compensare le spese di lite tra le parti, anche in considerazione della peculiarità della fattispecie al vaglio del Tribunale.

PQM

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa,

DICHIARA

risolto il contratto preliminare stipulato in data 23 ottobre 2000 da [REDACTED] e [REDACTED] per inadempimento di quest'ultimo;

CONDANNA

[REDACTED] al pagamento della somma di euro 2.768,20 in favore di [REDACTED] oltre gli interessi legali sulla somma rivalutata di anno in anno dal giorno del pagamento al saldo effettivo;

DICHIARA

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 08.02.08.

Il Giudice

Maria Luisa Padova

