

C.F. [REDACTED]

-CONVENUTA -

All'udienza del 12.3.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI

Q

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per sentir accertare e dichiarare la legittimità del recesso dal contratto preliminare stipulato il 29.11.2004 e conseguentemente condannare la convenuta alla restituzione del oppio della caparra confirmatoria ricevuta, pari ad € 50.000,00, previo accertamento dell'inadempimento della signora [REDACTED] agli impegni assunti col preliminare, con vittoria di spese.

La convenuta si costituiva contestando le domande e fornendo diversa propettazioni dei fatti; formulava domanda riconvenzionale chiedendo la declaratoria dell'avvenuta risoluzione di diritto del preliminare per inutile decorrenza del termine essenziale e conseguentemente la declaratoria che la convenuta ha legittimamente trattenuto la caparra confirmatoria ricevuta. Con vittoria di spese.

In prima udienza venivano concessi i termini ex art 183 VI comma c.p.c.; alla scadenza, con ordinanza riservata, il giudice riteneva la causa matura per la decisione, risultando "la causa compiutamente istruita alla luce della scrittura privata 8.7.2005"; il giudice invitava quindi le parti a precisare le conclusioni ad udienza successiva. Le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe all'udienza del 12.3.2008 ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche con scadenza al 3.6.2008 e riservava la causa a sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

9

La domanda promossa da [redacted] nei confronti di [redacted]

[redacted] non è fondata e non può trovare accoglimento, mentre le

~~produzioni documentali della convenuta, ed in particolare il doc 27~~

consentono di ritenere fondata la domanda riconvenzionale formulata da quest'ultima.

Oggetto di causa è un contratto preliminare, stipulato in data 29.11.2004 fra la promissaria venditrice [redacted] ed il promissario acquirente [redacted], avente ad oggetto un immobile in Comune di Milano, [redacted] meglio descritto nel contratto prodotto sub 3 da entrambe le parti, per l'importo di € 170.000,00.

Nel contratto preliminare sono indicate le seguenti modalità di pagamento:

€ 5.000,00 "sono stati prima d'ora già versati e quietanzati a titolo di caparra confirmatoria": si nota che nella copia prodotta dall'attrice tali ultime due parole risultano interlineate, ma devono intendersi presenti per la mancata cancellatura nella copia prodotta da controparte.

€ 20.000,00 vengono versate "contestualmente a titolo di integrazione di caparra confirmatoria ex art 1385 c.c che ne costituisce quietanza";

€ 145.000,00 al rogito.

Viene prevista la data della stipula del rogito presso il Notaio [redacted] entro e non oltre il 28.2.2005.

9

La data di stipula non costituiva termine essenziale, al momento in cui è stato concluso il preliminare, atteso che il 24.2.2008, ossa ~~pochi giorni prima della sua scadenza, le parti consensualmente~~ hanno fissato un nuovo termine al 31.3.2005 (doc 4 attore), che hanno lasciato ulteriormente decorrere senza perdere l'interesse alla stipula del contratto definitivo, come attestano le lettere prodotte dall'attore sub 5,6, 7 ed 8.

Nella prima delle missive, datata 2.5.2005, il procuratore della promissaria acquirente invita controparte a fissare presso il Notaio designato la data fissata per il rogito; nella seconda, il legale del promissario acquirente indica il nominativo di un Notaio [redacted] manifestando la sua intenzione di acquistare. Segue, in data 27.6.2005, una diffida ad adempiere della promissoria acquirente che invita il [redacted] presso lo studio del Notaio [redacted] per il giorno 8.7.2005 (doc 7), lettera cui il procuratore degli attori risponde il successivo 28.7.2005 "lieto del positivo epilogo, confermo la disponibilità del sig. [redacted] a rogitare presso il Notaio [redacted] tro il prossimo 8.7.2005".

Tuttavia nemmeno questo termine, qualificato essenziale dalle parti, veniva rispettato, atteso che in data 8.7.2005 le parti hanno fissato una nuova data per la stipula del definitivo, qualificando la nuova data come "termine perentorio ed essenziale".

Alla presenza del dott. [redacted] dello studio Notarile [redacted] infatti, le parti hanno stipulato una scrittura privata del seguente tenore "le parti convengono e stipulano quanto segue, dando atto che il sig.

9

██████████ in data odierna non è in condizione di corrispondere il saldo del prezzo corrispondente ad € 145.000,00:

~~1) le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente~~
accordo

2) l'atto definitivo di compravendita del predetto immobile dovrà essere concluso e perfezionato entro il termine perentorio ed essenziale del 15.7.2005 avanti al Notaio ██████████ già incaricato dalle parti;.....

4) la parti concordano nel ritenere essenziale e perentorio il suddetto termine e, pertanto, nell'ipotesi del mancato adempimento, il contratto dovrà intendersi risolto”.

Questo giudice rileva che non possono sorgere dubbi interpretativi sulla portata della scrittura, ed in particolare sulla espressa pattuizione della essenzialità del termine, sia per il chiaro tenore della pattuizione, sottoscritta in Monza l'8.7.2005, sia per il contenuto delle premesse, che richiamavano il mancato rispetto dei precedenti termini per la stipula del definitivo attribuibili a parte ██████████ atteso che nel punto 3 delle premesse si legge “il promissario acquirente non reperiva i mezzi di pagamento” entro il termine del 28.2.2005, circostanza sottoscritta dallo stesso ██████████ e quindi pacifica fra le parti.

9

Deve quindi rilevarsi che in forza della scrittura 8.7.2005 è stato pattuito un termine per l'adempimento del contratto preliminare del 29.11.2004 e che questo termine -15.7.2005- è stato ritenuto

essenziale e perentorio dalle parti, che liberamente hanno sottoscritto l'impegno contrattuale.

~~Ne consegue che, scaduto il termine senza che sia intervenuta la~~
stipula del definitivo, ossia il passaggio di proprietà in adempimento del preliminare del 29.11.2004, questo si è risolto di diritto ex art. 1457 c.c.

Le questioni sollevate dall'attore in ordine ad un ritenuto inadempimento della sig. ██████████ sono prive di pregio, atteso che il promissario acquirente ha avuto molti mesi per istruire pratiche di mutuo o di leasing finalizzate ad avere la provvista per l'acquisto e non può imputare ad una asserita mancanza di fattiva collaborazione della convenuta il mancato perfezionamento delle pratiche di finanziamento anteriormente al 15.7.2005.

Si osserva, ad abundantiam, che comunque il carteggio fra legali contestuale ai tempi delle diverse date fissate per la vendita, esclude qualsiasi inadempimento della convenuta ed attesta che, alla data del 15.7.2005, la pratica di leasing che avrebbe permesso l'acquisto non era ancora conclusa, per fatto sicuramente imputabile all'attore, in quanto rientrante nella sua sfera di autonomia.

La convenuta ha quindi legittimamente ritenuto risolto il contratto, o comunque non più vincolante l'impegno assunto con la scrittura 29.11.2004 così come integrata il 8.7.2005.

9

Da quanto sopra esposto questo giudice rileva che la domanda promossa dall'attore deve essere rigettata, mentre deve trovare accoglimento quella riconvenzionale della convenuta.

Deve quindi essere accolta la domanda di declaratoria della intervenuta risoluzione di diritto del contratto per mancato rispetto del termine essenziale da parte dell'attore; inoltre deve dichiararsi che la sig.na [REDACTED] ha legittimamente ritenuto la di € 25.000,00, pacificamente ricevuta a titolo di caparra confirmatoria, secondo la previsione normativa di cui all'art 1385 c.c .

La caparra confirmatoria, come è noto, ha natura composita, in quanto è volta a garantire l'esecuzione del contratto, venendo incamerata in caso di inadempimento della controparte; indica la preventiva e forfetaria liquidazione del danno derivante dal recesso cui la parte è stata costretta a causa dell'inadempimento della controparte.

La Suprema Corte ha ritenuto che l'azione del promettente venditore volta a far dichiarare l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto preliminare per l'omessa osservanza del termine essenziale di stipulazione del contratto definitivo da parte del promettente acquirente, quando non sia accompagnata dalla richiesta di risarcimento del danno, come nel caso in esame, non è preclusiva della facoltà della parte adempiente di ritenere la caparra ai sensi dell'art. 1385 c.c . La norma di cui al terzo comma dell'art. in esame, infatti, statuendo che, se la parte non inadempiente preferisce domandare la risoluzione del contratto, il risarcimento

9

del danno è regolato dalle norme generali, intende riferirsi all'esercizio dell'azione costitutiva di cui all' art. 1453 c.c, non a quella che si limita ad far dichiarare una risoluzione già verificatasi al momento di scadenza del termine essenziale, senza alcuna istanza di tipo risarcitorio (Cass. 1851/97).

Nel caso in esame la volontà della parte [redacted] non inadempiente, è chiaramente intesa ad avvalersi della liquidazione convenzionale del danno e del diritto di ritenzione della caparra, e non a far regolare il risarcimento del danno dalle norme generali sull'inadempimento, secondo l'azione di cui al terzo comma dell'art 1385 c.c .

L'accoglimento della domanda riconvenzionale della convenuta comporta il rigetto delle altre domande.

Le spese processuali seguono la soccombenza, sono poste a carico dell'attore e si liquidano come da dispositivo

P Q M

il Tribunale, in persona del Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

- 1) rigetta la domanda promossa da [redacted] nei confronti di [redacted] perché infondata;
- 2) In accoglimento della domanda riconvenzionale proposta da [redacted] nei confronti di [redacted] accerta e dichiara l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto preliminare 29.11.2004 per scadenza del termine essenziale per la stipulazione del definitivo e conseguentemente accerta

9

e dichiara il diritto della signora [REDACTED] a ritenere la somma di € 25.000,00 ricevuta a titolo di caparra confirmatoria;

- 3) Rigetta ogni altra-domanda ed eccezione;
- 4) condanna l'attore al pagamento delle spese processuali sostenute dalla convenuta che liquida in Euro 4.700,00 di cui Euro 200,00 per spese, Euro 1.500,00 per diritti, Euro 3.000,00 per onorario, oltre spese generali, iva e cpa.

Così deciso in Milano, li 1.7.2008

Il Giudice unico

Dott.ssa Giovanna Ferrero



F.A. 16/7/2008