

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio la sig.ra [REDACTED] esponendo che:

-in data 5.06.06 sottoscriveva, presso l'agenzia immobiliare "[REDACTED] di Garbagnate Milanese, una proposta di acquisto avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese [REDACTED] di proprietà della sig.ra [REDACTED]

-il prezzo offerto per il suddetto acquisto era di € 105.000,00 e, contestualmente alla sottoscrizione della proposta di acquisto, la sig.ra [REDACTED] consegnava all'agenzia immobiliare, a titolo di caparra, assegno bancario di € 1.000,00, intestato alla sig.ra [REDACTED] che lo incassava;

-in seguito all'accettazione della proposta di acquisto, la sig.ra [REDACTED] commissionava l'acquisto di una cucina su misura, nonché la fornitura e posa in opera di una porta blindata su misura, di n. 4 veneziane e di una porta scorrevole per interno;

-il giorno fissato per la sottoscrizione del rogito notarile la sig.ra [REDACTED] non si presentava e ciò veniva contestato dall'attrice con lettera racc. in data 14.07.06,

-anche all'ulteriore appuntamento, fissato presso il notaio per giorno 1.08.06, la sig.ra [REDACTED] non si presentava.

Ciò premesso chiedeva, in via preliminare, di disporsi il sequestro conservativo dell'unità immobiliare *de qua*, a garanzia del credito vantato dall'attrice; nel merito, ed in via principale, chiedeva dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare di compravendita per grave inadempimento della convenuta, con conseguente condanna della convenuta medesima al risarcimento di tutti i danni subiti dall'attrice, quantificati al momento della domanda in € 7.456,00, oltre ai successivi esborsi e agli interessi legali sulle somme rivalutate; in via subordinata, dichiararsi lo scioglimento del vincolo contrattuale per recesso dell'attrice, conseguente al grave inadempimento della convenuta, con conseguente condanna della stessa a restituire all'attrice il doppio della caparra versata, pari ad € 2.000,00, oltre agli interessi legali.

Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale contestava la ricostruzione operata dall'attrice assumendo, per contro, l'inadempimento di quest'ultima, concretatosi nel non aver rispettato gli obblighi assunti con la dichiarazione in data 5 luglio 2006.

Chiedeva, pertanto, il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, di accertare e dichiarare l'inadempimento della stessa attrice al contratto preliminare *de quo* ed alla sua dichiarazione in data 5 luglio 2006, con conseguente condanna della stessa al risarcimento dei danni cagionati o comunque a trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.

All'udienza in data 7.02.07 le parti chiedevano, ed ottenevano, l'assegnazione dei termini di cui all'art. 183 VI co. c.p.c. e, con ordinanza in data 14-16.05.07 il Giudice respingeva tutte le richieste istruttorie delle parti e, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 19 marzo 2008 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attrice è fondata e merita pertanto accoglimento.

Invero, la vicenda in esame trae origine dalla proposta di acquisto in data 5.06.06 (doc. 1 attrice), da cui si evince che l'attrice si impegnava ad acquistare, al prezzo complessivo di € 105.000,00, l'immobile sito in Garbagnate Milanese [REDACTED] e con rogito fissato per il 10.07.06. Tale proposta veniva accettata dalla convenuta venditrice in data 7.06.06.

Risulta, altresì, che, in data 5.06.06 (doc. 4 conv.), la stessa attrice rilasciava una dichiarazione in cui confermava di voler dichiarare nell'atto notarile di compravendita il prezzo di € 30.000,00 e di non avvalersi dell'art. 1 comma 497 della L. 23.12.2005 n. 266 e, in caso contrario, di accollarsi l'onere del pagamento della plusvalenza pari al 12,50% sul maggior dichiarato.

Ora, risulta dai documenti versati in atti che la mancata stipula del contratto definitivo è imputabile alla parte convenuta, la quale, difformemente da quanto previsto nella proposta di acquisto di cui sopra, pretendeva di inserire nell'atto un prezzo di vendita

inferiore a quello pattuito e ciò sulla base della dichiarazione di impegno rilasciata dalla stessa attrice in data 5.06.06.

Non vi è dubbio che tale dichiarazione, lungi dal costituire un impegno giuridicamente vincolante, configurava una palese violazione della normativa fiscale in tema di compravendita di immobili, come modificata dal d.l. 223/06, convertito nella L. 248/06, secondo cui le parti hanno l'obbligo di indicare nell'atto definitivo l'effettivo e reale corrispettivo pattuito per la cessione, fermo restando comunque che la tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale avviene sulla base del valore catastale.

Pertanto, è fatto divieto alle parti di occultare, anche in parte, il corrispettivo effettivamente pattuito o dichiararlo in misura inferiore.

La pretesa della convenuta, come si evince dal telegramma in data 29.07.06 (doc. 6 conv.) è del tutto ingiustificata ed illegittima.

Risulta, per contro, provato che l'attrice più volte ha invitato la convenuta alla stipula dell'atto definitivo senza ottenere alcun positivo riscontro.

Ne consegue che deve essere accolta la domanda principale dell'attrice di risoluzione del contratto per grave inadempimento della convenuta.

In ordine alla richiesta risarcitoria, risulta dimostrato in atti (doc. 3 e 4 attrice) il danno effettivamente subito dall'attrice in conseguenza dell'inadempimento della convenuta, pari agli esborsi effettuati subito dopo l'accettazione della proposta ma risultati vani per la mancata stipula dell'atto definitivo. Tali somme si quantificano in complessivi € 5.556,00, cui dovrà aggiungersi la somma di 1.000,00, versata a titolo di caparra confirmatoria. Nessuna altra somma può essere riconosciuta in quanto non dimostrata.

L'accoglimento della domanda attorea rende superflua la disamina della domanda riconvenzionale svolta dalla convenuta.

Non solo, ma la convenuta si è difesa sulla base di argomentazioni in palese violazione della legge, introdotta proprio per eliminare quei meccanismi da tempo utilizzati per eludere se non evadere il fisco nelle compravendite immobiliari. Ricorrono dunque i presupposti di cui all'art. 96 c.p.c. e la convenuta deve essere condannata al risarcimento dei danni a tale titolo, quantificati in € 3.000,00.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) accerta e dichiara la risoluzione del contratto preliminare di compravendita per grave inadempimento della convenuta;
- 2) condanna conseguentemente la convenuta al risarcimento dei danni subiti dall'attrice, che si quantificano in € 5.556,00, oltre alla restituzione in favore dell'attrice della caparra di € 1.000,00, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;
- 3) condanna altresì la convenuta al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c., che si liquidano in € 3.000,00;
- 4) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 5) condanna infine la convenuta alla rifusione delle spese del giudizio, che si liquidano in complessivi € 3.610,51, di cui 2.115,00 per onorari, € 1.174,00 per diritti ed € 321,51 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge, da distrarsi in favore dei procuratori dell'attrice, antistatari, ai sensi dell'art. 93 c.p.c..

Milano, 7.07.2008

Il Giudice

Valter Colombo



F. A. 30/7/08

