

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 31.12.2002, la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio avanti questo tribunale la [REDACTED] per sentire dichiarare risolto o privo di effetti il preliminare di compravendita stipulato tra le parti il 09.03.02 (doc. 1 di parte attrice), avente per oggetto l'acquisto di un'unità immobiliare, completa di cantina e due box, sita nel complesso condominiale denominato [REDACTED]

In particolare, l'attrice sosteneva che i 2 box auto, oggetto del predetto contratto, non erano di proprietà della promittente venditrice, bensì appartenenti al pubblico demanio . Tale circostanza, emersa solo qualche giorno prima della data fissata per il rogito, sarebbe poi stata confermata da apposita certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Castiglione Olona (doc. 4 fasc. di parte attrice).

Di qui l'inadempimento della convenuta e la richiesta di risoluzione del contratto. L'attrice chiedeva altresì la condanna della convenuta alla restituzione, ex art.1385 comma 2 c.c., del doppio della somma versata a titolo di caparra (euro 10.329,14), il rimborso delle spese sostenute per alcuni lavori eseguiti nell'immobile (circa euro 13.035,28) oltre al risarcimento dell'ulteriore danno, da liquidarsi secondo equità, con vittoria di spese e competenze di giudizio.

Si costituiva tempestivamente la convenuta, la quale chiedeva il rigetto di tutte le domande avanzate nei suoi confronti, sostenendo : a) l'inammissibilità della richiesta di restituzione del doppio della caparra, considerata l'alternatività dei rimedi di cui all'art. 1385 c.c. , secondo e terzo comma; b) la buona fede della convenuta, in quanto la stessa avrebbe avviato tempestivamente la procedura amministrativa di sdemanializzazione dei box; c) la scarsa importanza dell'inadempimento (avuto riguardo alla natura pertinenziale dei box rispetto all'abitazione), che, ex art. 1455 c.c., precluderebbe la risoluzione del contratto; d) che i lavori eseguiti dall'attrice e per cui era richiesto il rimborso delle spese, non erano stati autorizzati. In base al contratto preliminare (art. 6) la promissaria acquirente non era stata, infatti, immessa nel possesso del bene . La [REDACTED] chiedeva inoltre, in via riconvenzionale, che fosse accertato il grave inadempimento dell'attrice, il diritto della convenuta di trattenere ex art. 1385 comma 2 c.c. la caparra, oltre al risarcimento dei danni.

Nel corso del giudizio veniva svolta istruttoria per testi e interrogatorio formale sui capitoli dedotti dalle parti nelle rispettive memorie; la causa veniva poi rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 12.12.07 e quindi, concessi i termini ex art. 190 c.p.c., la stessa passava in decisione.

DIRITTO

Le domande dell'attrice vanno accolte, con le precisazioni di seguito riportate.

Quanto alla richiesta di risoluzione del contratto per inadempimento, essa è fondata posto che l'attrice ha dato adeguatamente prova, sia documentalmente che per testi, tanto dell'inadempimento che della colpa del convenuto.

In particolare va rilevato quanto segue: a) l'attrice venne a conoscenza della natura demaniale dei box qualche giorno prima della data fissata per il rogito.

Ciò è confermato dalla testimonianza del geom. [REDACTED], incaricato dall'attrice di controllare alcune infiltrazioni verificatesi nei box auto. Questi, all'udienza del 24.11.2005, afferma che "la data fissata per il rogito cadeva pochi giorni dopo quella in cui fu effettuato il sopralluogo" e che proprio in tale occasione fu, tra l'altro, e proprio da questi, riscontrato il carattere demaniale dei box; b) la natura demaniale dei beni risulta tanto dalla bozza del definitivo (pag.7 e 8 del doc.3 di parte attrice), in cui la vendita dei box viene sostituita dalla costituzione di un diritto di uso gratuito e ciò "fino all'espletamento delle formalità amministrative di sdemanializzazione"; quanto, e in modo tranciante, dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione Olona (doc. 4 fasc. attoreo).

A nulla vale eccepire, come fa parte convenuta, che in occasione di altre vendite di beni ricompresi nello stesso complesso immobiliare di cui fa parte anche l'oggetto del preliminare di cui è causa, la procedura di sdemanializzazione era stata avviata e conclusa con successo. È evidente infatti come tale circostanza, comunque non provata, non sia in grado di sanare l'inadempimento in questione che va valutato in relazione al tempo in cui il rogito notarile era stato fissato. Al contrario conferma la consapevolezza da parte della promittente venditrice della demanialità dei box, e, per tal via, la condotta colposa della stessa.

È invece condivisibile il rilievo operato dalla [REDACTED] circa la non cumulabilità dei rimedi di cui al 2 e al 3 comma dell'art. 1385 c.c.. Invero, secondo l'orientamento costante della giurisprudenza sul tema, : " in caso di pattuizione di caparra confirmatoria, a fronte dell' altrui inadempimento, la parte adempiente potrà alternativamente, recedere dal contratto e ritenere la caparra ricevuta (o esigere il doppio), oppure chiedere, con pronuncia costitutiva, la risoluzione giudiziale del contratto, ai sensi degli art.1453, 1455 c.c. ed il risarcimento dei conseguenti danni, da provare a norma dell' art. 1223 c.c." (ex plurimis Cass. 2004,n. 18850).

Ne deriva che, avendo l'attrice chiesto la risoluzione e non già esercitato il recesso, dovrà dare prova di un grave inadempimento e dei danni, non potendo pretendere sic e simpliciter il doppio della caparra.

Questo giudice ritiene che entrambi i sopra indicati presupposti siano nella specie sussistenti.

Circa la gravità dell'inadempimento, va rilevato quanto segue: è ben vero che i box auto sono mera pertinenza dell'appartamento, ma è altresì incontestabile che gli stessi da un lato, aumentano considerevolmente il valore e la commerciabilità del bene cui accedono; dall'altro, sono idonei a soddisfare un bisogno, quello del parcheggio della propria auto, non facilmente rimediabile in altro modo, come confermato, tra l'altro, dalle difficoltà cui oggi molti di noi vanno quotidianamente incontro nello svolgimento

delle attività, lavorative e non, del vivere sociale. Ne deriva che la vendita di un'unità abitativa, senza relativo posto auto pur promesso in sede di preliminare, costituisce inadempimento grave.

Quanto ai danni derivati all'attrice dal predetto grave inadempimento, essi sono provati e vanno identificati: nella caparra che è stata versata all'atto del preliminare pari ad euro 10.329,14 (come da doc. prodotto e non contestato) e, ormai, trattenuta senza titolo dalla convenuta; nelle imposte di bollo e di registro del preliminare per un importo complessivo pari ad euro 236.53 (fatture del fasc. attoreo); nelle spese sostenute dalla promissaria acquirente per i lavori eseguiti nell'appartamento. A quest'ultimo riguardo va precisato che, sebbene ex art. 6 del preliminare di compravendita, l'immissione in possesso della promissaria acquirente fosse stato posticipato al momento del rogito, ciò nonostante è dimostrato - come risulta dalle diverse testimonianze rese sul punto dalla rag. [redacted] dal sig. [redacted], oltre che dalla confessione del legale rappresentante della [redacted] - che i lavori furono autorizzati verbalmente in sede di preliminare e ciò anche perché gli stessi erano propedeutici a quelli che il venditore si era impegnato a realizzare, in vista del rogito, ex art. 4 del contratto preliminare.

Ciò posto, non meritano accoglimento neanche i rilievi mossi da parte convenuta nella comparsa conclusionale, e volti a contestare l'idoneità probatoria della documentazione esplicativa dei costi sostenuti dall'attrice per la realizzazione dei predetti lavori. Premesso che l'esecuzione di questi ultimi non è circostanza contestata e che i danni risarcibili riguardano tanto le spese sostenute che quelle sostenende, si rileva che gli scontrini fiscali emessi da [redacted] la fattura emessa per i lavori di posa del pavimento e di rivestimento, nonché la nota spese dei lavori di modifica alle tubature di acqua e riscaldamenti, costituiscono sufficiente e adeguata prova dei costi sostenuti. Quanto alla nota pro-forma emessa da [redacted] per attività di assistenza e stesura di preliminare, vale osservare che, se è vero che tale documento non costituisce fattura ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 633/1972, è anche vero che avvalersi di tale opera professionale è attività consueta quando ci si accinge ad un'attività contrattuale; tant'è che parte convenuta non contesta l'effettività della stessa, ma unicamente l'effettivo pagamento del corrispettivo. Peraltro tale rilievo risulta irrilevante alla luce dell'osservazione sopra riportata e per la quale tra i danni direttamente connessi all'inadempimento della convenuta e dunque risarcibili vanno ricomprese anche le spese ancora da sostenersi. Ne deriva che i danni andranno quantificati nell'importo complessivo di euro 8.519,44. Su tale somma la convenuta va condannata a corrispondere gli interessi legali dalla domanda giudiziale sino al saldo effettivo.

Tutto quanto premesso va conseguentemente respinta, perché assorbita, la domanda riconvenzionale proposta dal convenuto.

Per il principio della soccombenza le spese vanno poste integralmente a carico della convenuta.

P.Q.M.

Il giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- dichiara risolto per fatto e colpa della promittente venditrice il contratto preliminare del 09.03.2002;
- condanna la convenuta a risarcire in favore dell'attrice i danni conseguenti, quantificati nella complessiva somma di € 18.885,11 =oltre interessi legali dalla domanda introduttiva del giudizio sino al saldo effettivo;
- condanna la convenuta all'integrale rimborso delle spese di giudizio in favore dell'attrice, che liquida in € 171,30= per spese, € 1.778,00= per diritti ed € 5.000,00= per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge.

Milano, 19.04.08.

Il Giudice

U. L. Padova

