

N 465/05 R.G.



Sent. 1139/2008
Pop. 898/2008

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO


SEZIONE QUARTACIVILE

Il Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, Dott.ssa
Giovanna Ferrero,
ha pronunciato la seguente


SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano


DA

 elettivamente domiciliata in Milano, Via
Bianca di Savoia n. 6 presso lo studio dell'avv. Cristina Callegari
che la rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di
citazione unitamente all'avv. Antonello Accolla




-ATTORE-

CONTRO

 elettivamente domiciliato in Milano, via
Fontana n. 3 presso lo studio dell'avv.to Antonio Melella che lo
rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa di
costituzione di nuovo difensore

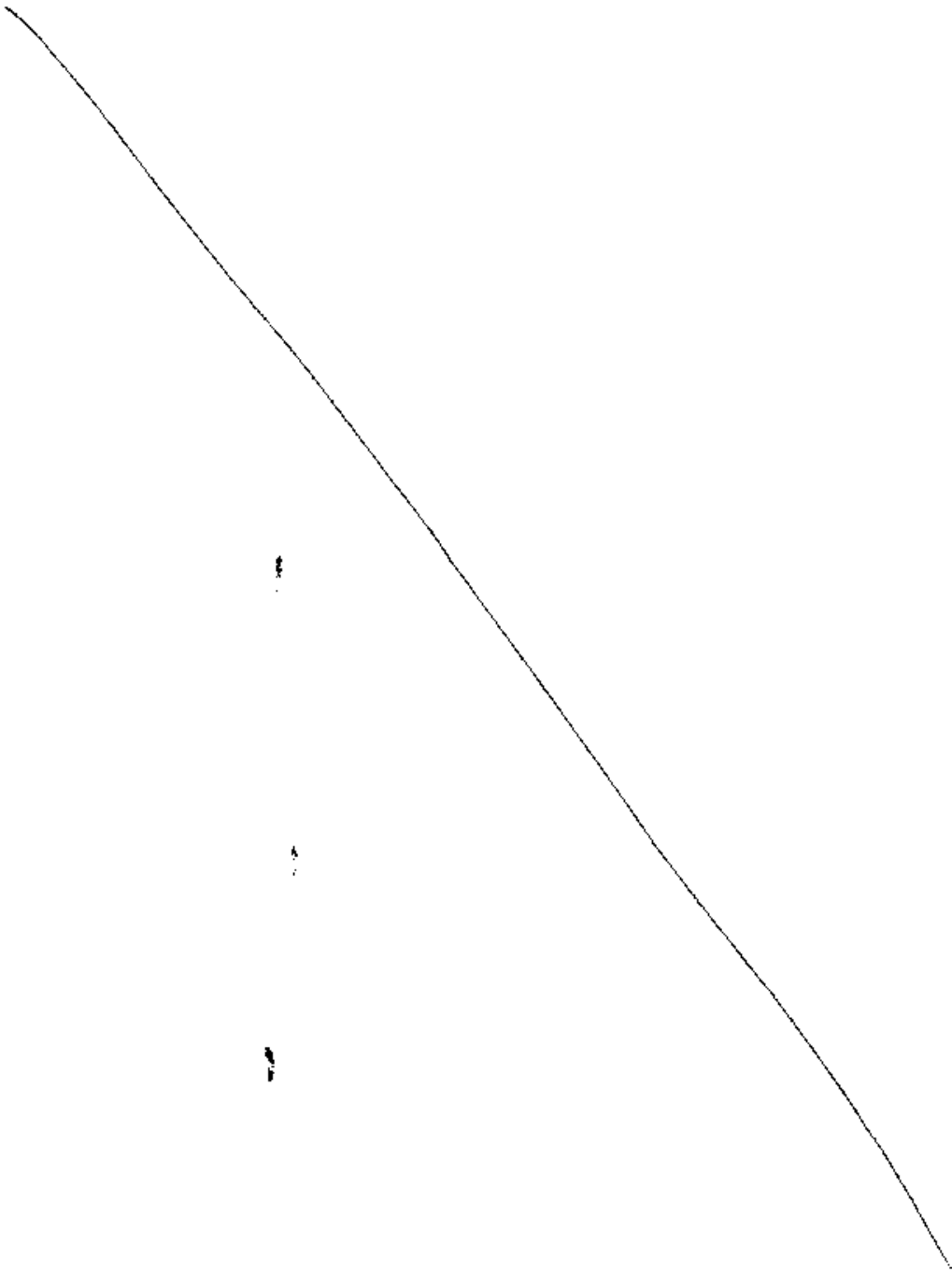
1



-CONVENUTO -

All'udienza del 14.10.2007 le parti precisavano le seguenti *gr*

CONCLUSIONI



1

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per sentir dichiarare l'inadempimento del [REDACTED] al contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato il 26.2.2003, dichiarare l'avvenuto recesso ex art 1385 c.c. da parte dell'attrice con conseguente diritto a trattenere la somma di Euro 10.000,00, pari al doppio della caparra versata.

Il convenuto si costituiva contestando la domanda ed in particolare affermando l'insussistenza di un proprio inadempimento, la persistenza del proprio interesse all'acquisto e la conseguente declaratoria dell'obbligo di [REDACTED] a trasferire l'immobile oggetto del preliminare, previo contestuale pagamento del prezzo residuo indicato in Euro 135.000,00.

Veniva espletato il tentativo di conciliazione in sede di udienza ex art. 183 c.p.c. che dava esito negativo, ed il Giudice concedeva i richiesti termini ex art. 183 cpc e. alla successiva udienza, i termini ex art 184 cpc. Con ordinanza riservata, ritenuta la causa documentale e matura per la decisione, invitava le parti a precisare le conclusioni ad udienza successiva. La parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche con scadenza al 31.12.2007 e riservava la causa a sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le parti hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare in data 26.2.2003, avente ad oggetto un immobile in Comune di Milano, via Zoagli n. 5, costituito da appartamento e box per il prezzo di Euro 200.000,00.

Le modalità di pagamento del prezzo sono previste dall'art. 2 come segue:

Euro 10.000,00 versati contestualmente alla firma del preliminare, Euro 5.000,00 al 15.3.2003 ed Euro 185.000,00 al rogito, da stipularsi entro il 15.4.2003.

Risulta dagli atti che fra l'attrice e la ██████████ società di cui è legale rappresentante il convenuto, fosse vincolante un contratto di locazione del medesimo immobile, in relazione al quale pende altra controversia, recentemente definita con sentenza di primo grado. Conseguentemente esula dalla presente controversia qualsiasi riferimento al contratto di locazione o al pagamento di indennità di occupazione dell'immobile.

Preliminarmente si rileva che il convenuto, in memoria ex art 183 cpc ed in sede di precisazione delle conclusioni, ha introdotto alcune domande nuove, che devono quindi essere dichiarate inammissibili.

Nella memoria ex art 183 cpc il convenuto, per l'ipotesi in cui trovasse accoglimento la domanda dell'attrice, ha infatti formulato domande nuove di condanna alla restituzione di quanto versato alla signora ██████████ ex art 2033 quale indebito oggettivo ed, in ulteriore subordine, quale illecito arricchimento.

In sede di precisazione delle conclusioni ha invece formulato domanda di pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c. che si pone come domanda nuova rispetto alla domanda riconvenzionale formulata in comparsa di risposta si declaratoria della sussistenza dell'obbligo a concludere il contratto.

Tali domande sono quindi inammissibili.

Sempre in via preliminare deve invece osservarsi che in memoria ex art 183 il convenuto ha prodotto la convenzione Notaio [REDACTED] del 26.7.1989 n 25934/3019 fra la [REDACTED] ed il [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile del preliminare, fornendo la prova che esso è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata; conseguentemente invoca la previsione dell'art 13 che prevede la nullità di "ogni pattuizione stipulata in violazione del prezzi di cessione" e modifica la domanda riconvenzionale indicando in Euro 85.090,00 il prezzo di cessione (comunicato dal [REDACTED] da corrispondere per l'acquisto dell'immobile, al netto degli acconti versati per Euro 65.000,00.

Tale modifica della domanda ha come presupposto una eccezione di nullità parziale del preliminare che si ritiene ammissibile, in quanto la parte pone a conoscenza del giudice una ipotetica causa di nullità comunque rilevabile d'ufficio in un giudizio in cui è invocata l'applicazione del contratto in via riconvenzionale (Cass. 21632/2006 e 12398/2007), e conseguentemente deve essere oggetto di valutazione.

R

Venendo all'esame del merito della controversia, così come precisato, questo giudice ritiene che la domanda dell'attrice non sia fondata e non possa trovare accoglimento.

L'attrice non ha infatti dedotto e provato d'aver messo in mora il convenuto per la stipula del contratto definitivo, non essendo, per giurisprudenza costante, la data indicata nel preliminare, ossia il 15.4.2003, un termine essenziale. Risulta invece dalla corrispondenza, prodotta da entrambe le parti, in particolare dai doc. 3,4,5 dell'attore e doc 1,2 del convenuto, che i ritardi nella fissazione della data del rogito siano stati tollerati dall'attrice in considerazione dei tempi di delibera del mutuo richiesto dal convenuto e che l'attrice avesse mantenuto l'interesse al contratto sino a quasi un anno dalla scadenza del termine del preliminare, ossia al 18.3.2004.

Inoltre, indicativo della suddetta volontà dell'attrice, questa ha accettato il bonifico della somma di Euro 50.000,00 quale ulteriore acconto prezzo avvenuta il 25.3.2004 (doc 3 parte convenuta) e richiesto con la citata lettera del 18.3.2004.

Ne consegue che è da ritenersi illegittimo il recesso dell'attrice dal contratto, esercitato con lettera del 27.4.2004, con cui ha comunicato la volontà di recedere dal preliminare per inadempimento del convenuto, trattenendo la caparra di Euro 10.000,00.

Non sussiste infatti alcun inadempimento del convenuto, escluso, come detto, non solo dalla comprovata tolleranza ai ritardi del



termine contrattuale, dall'accettazione di un ingente importo a titolo di acconto sull'acquisto, ma anche dalla mancanza di una formale da messa in mora precedente il recesso.

La domanda dell'attrice deve essere rigettata, per l'illegittimità dell'avvenuto recesso dal contratto preliminare con conseguente carenza del diritto a trattenere la somma di Euro 10.00,00 a titolo di caparra confirmatoria.

Venendo all'esame della domanda riconvenzionale del convenuto, si rileva che l'eccezione di nullità parziale della clausola n. 2 (prezzo della compravendita) non può essere accolta, atteso che il convenuto non ha compiutamente provato i presupposti per ritenere operante la nullità della pattuizione. Infatti è stata fornita la prova che l'immobile è stato edificato in edilizia convenzionata e che conseguentemente devono applicarsi i prezzi di cessione previsti in contratto (o quelli attualizzati), ma non ha né allegato né provato di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art 12 della convenzione inscindibilmente legati alla clausola di nullità ex art 13, circostanza oltretutto ritualmente eccepita dall'attrice.

Ne consegue che, perdurando l'esplicito interesse del convenuto all'adempimento del contratto, la domanda riconvenzionale formulata in comparsa deve trovare accoglimento, stante la dichiarata inammissibilità delle domande nuove.

I documenti prodotti da entrambe le parti hanno fornito la prova che, per effetto del preliminare, sono stati versati dal convenuto



██████████ all'attrice ██████████ complessivamente Euro 65.000,00, somma che la stessa riconosce aver ricevuto nella lettera 27.4.2004.

In tale documento l'attrice comunica la volontà di recedere trattenendo la caparra confirmatoria di Euro 10.000,00, dando quindi atto di averla ricevuta contestualmente alla sottoscrizione del preliminare, ed aggiunge "vorrà farci conoscere le modalità di restituzione della complessiva somma di Euro 55.000,00 ricevuta a titolo di acconto", dando così per ricevuta non solo la provata somma di Euro 50.000,00, ma anche la somma di Euro 5.000,00 prevista in contratto, in relazione alla quale manca altra documentazione.

L'attrice non ha fornito prova di aver restituito alcuna somma.

Le spese seguono la soccombenza in relazione all'accoglimento della domanda riconvenzionale e del rigetto della domanda principale; sono quindi poste a carico dell'attrice e si liquidano come da dispositivo.

P Q M

il G.I. in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando:

- 1) Dichiarare l'inammissibilità delle domande nuove formulate dal convenuto come indicate in parte motiva;
- 2) rigetta la domanda proposta da ██████████ nei confronti di ██████████
- 3) in accoglimento della domanda riconvenzionale del convenuto, accerta e dichiara che ██████████ è obbligata a trasferire a ██████████ immobile oggetto

R

del contratto preliminare stipulato in data 26.2.2003 previo contestuale pagamento del prezzo residuo di Euro 135.000,00;

- 4) rigetta l'eccezione di nullità parziale sollevata dal convenuto;
- 5) condanna l'attrice al pagamento delle spese processuali che liquida in Euro 6.228,00 di cui Euro 15,00 di spese, Euro 951,00 per diritti, Euro 4.750,00 per onorario ed Euro 692,00 per spese generali, oltre accessori di legge.

Così deciso in Milano, li 15.1.2008

Il Giudice unico

Dott.ssa Giovanna Ferrero

