

SENTENZA N.



Ser. 1337/2008
Reg. 1096/2008

N. 46157/2004

N. REG. DEP.





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA


Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 24-25.06.2004 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

 c.f. , elettivamente domiciliato in Milano
via Vittori Pisani 27, presso lo studio dell'avv. Salvatore Pettrignano, che lo rappresenta e
difende, per procura in calce all'atto di citazione-


ATTORE

 c.f.  **CONTRO**

, elettivamente domiciliato in Milano via Leopardi 21,
presso lo studio degli avv.ti Claudio Gilardetti ed Alessandro Piano, che lo
rappresentano e difendono per procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione-

CONVENUTO

e

 in persona del legale rappresentante sig. Stefano Ricci, elettivamente
domiciliata in Milano P.zza Santa Francesca Romana n. 3. presso lo studio degli avv.ti

Agrippino e Roberto Pietro Sidoti, che la rappresentano e difendono, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

CONVENUTA

Oggetto: accertamento inadempimento contrattuale, recesso ex art. 1385 c.c., pagamento doppio caparra confirmatoria; restituzione somma, risarcimento danni.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il sig. ██████████ conveniva in giudizio il sig. ██████████ e la società ██████████ esponendo che:

-in data 31 maggio 2002 il sig. ██████████ sottoscriveva la proposta di acquisto dell'immobile composto da villa con giardino e box sito in Milano via Veracini n. 12, di proprietà di ██████████ al prezzo di euro 1.136.000,00;

-all'atto della sottoscrizione della proposta il ██████████ consegnava all'agente immobiliare ██████████ un assegno bancario non trasferibile dell'importo di euro 90.000,00, intestato al venditore, con l'incarico di trasmetterlo al sig. ██████████ solo dopo la notifica dell'accettazione della proposta al sig. ██████████ tale somma infatti sarebbe divenuta caparra confirmatoria;

-il sig. ██████████ inoltre versava al mediatore ██████████ la somma di euro 34.805,00 a titolo di provvigine condizionata al buon fine dell'affare in corso;

-la proposta veniva accettata in data 31 maggio 2002 e prevedeva espressamente che *"..la porzione immobiliare in oggetto dovrà essere trasferita al momento del rogito notarile, a cura e spese della parte venditrice, in conformità alle norme urbanistico-edilizie, in regola con le vigenti leggi...."*; e al punto 4) che *"la consegna dell'immobile sarà eseguita, salvo altro accordo tra le parti alla stipula del rogito notarile da effettuarsi entro e non oltre il 30 giugno 2002"*;

-in sede di istruzione della pratica per l'ottenimento di mutuo a copertura di parte del prezzo gli accertamenti tecnici, fatti eseguire dall'istituto di credito, evidenziavano che il box, eretto con DIA prot. n. 6276176 del 6 marzo 2002, era stato oggetto di diffida da parte del Comune di Milano perché in contrasto con l'art. 28 della N.T.A. di P.R.G.;

-la Banca di Roma, dopo ulteriori accertamenti, chiudeva l'istruttoria relativa alla richiesta di concessione del mutuo stabilendo che l'immobile *de quo* allo stato non poteva essere oggetto di alienazione secondo quanto previsto dalla L. 47/85;

-successivamente il sig. ██████████ sollecitava ripetutamente, ma inutilmente, il sig. ██████████ perché fornisse spiegazioni al riguardo con invito a sanare la situazione e a produrre, presso il notaio incaricato, tutta la documentazione necessaria per il rogito;

-nel frattempo il sig. ██████████ contattava altri istituti di credito che pervenivano alle stesse conclusioni;

-il sig. [redacted] tramite il proprio legale, inviava in data 12.12.2002 diffida al sig. [redacted] invitandolo a fornire entro due settimane la prova documentale della conformità dell'immobile promesso in vendita alle norme vigenti, pena la risoluzione del contratto con richiesta di restituzione del doppio della caparra versata;

-il sig. [redacted] rispondeva, tramite lettera del proprio legale del 12.12.2002 confermando l'esistenza delle predette irregolarità urbanistico-edilizie ;

-il sig. [redacted] quindi incaricava un proprio perito di effettuare gli accertamenti occorrenti per verificare la trasferibilità dell'immobile *de quo* e la predetta perizia confermava le predette irregolarità edilizio-urbanistiche .

Ciò premesso, l'attore chiedeva di accertare la risoluzione della proposta di acquisto in data 31 maggio 2002, per grave inadempimento e comunque per fatto e/o colpa del sig. [redacted] condannare il sig. [redacted] alle restituzioni in favore del sig. [redacted] della somma di euro 90.000,00 versati a titolo di caparra confirmatoria e di ulteriori euro 90.000,00, e così complessivamente euro 180.000,00, pari al doppio della caparra confirmatoria, con rivalutazione ed interessi; condannare [redacted] alla restituzione al sig. [redacted] della somma pari ad euro 34.805,00, dalla stessa indebitamente trattenuta, oltre interessi legali e con condanna infine dei convenuti al risarcimento dei danni causati.

Si costituivano in giudizio entrambi i convenuti contestando le domande attoree.

In particolare, il sig. [redacted], dopo aver fornito una diversa ricostruzione dei fatti, assumeva il grave inadempimento del sig. [redacted] concretatosi nella mancata stipula dell'atto per carenza di liquidità. Precisava altresì che il vizio del box, peraltro non conosciuto né conoscibile al momento della proposta e del termine per il rogito, era assolutamente sanabile ed in effetti sanato dal venditore, mentre, in ogni caso, il dedotto inadempimento del convenuto doveva comunque qualificarsi come di scarsa importanza. Chiedeva, pertanto, di respingersi tutte le domande dell'attore e, in via riconvenzionale, accertare e dichiarare la risoluzione della proposta di acquisto 31.05.02 per grave inadempimento dell'attore e dichiarare il suo diritto a trattenere la caparra confirmatoria di euro 90.000,00, oltre al risarcimento del maggior danno patito, consistente nella perdita di ulteriori opportunità di vendita dell'immobile *de quo*.

██████████ a sua volta, contestava la domanda dell'attore e ne chiedeva il rigetto, atteso che comunque tra le parti era intervenuto un valido contratto preliminare, fonte del compenso provvigionale legittimamente trattenuto dalla convenuta.

All'udienza in data 16 giugno 2005, presenti le parti personalmente, il Giudice esperiva, senza risultato, il tentativo di conciliazione e, su richiesta, assegnava i termini di cui all'art. 183 V co. c.p.c.; all'udienza successiva in data 13.10.05 venivano altresì assegnati i termini per le memorie di cui all'art. 184 c.p.c. e, con ordinanza in data 16.03.06, il Giudice disponeva apposita CTU e si riservava sulle richieste di prova orale.

All'udienza in data 23.11.06 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 10.10.07.

In tale data, precisate dalle parti le rispettive conclusioni, il Giudice tratteneva la causa in decisione, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande dell'attore sono fondate e meritano accoglimento con le precisazioni che seguono.

Risulta "per tabulas" che nella proposta di acquisto, in data 31.05.02, regolarmente accettata in pari data dalla parte venditrice, si indicava l'immobile oggetto di compravendita come conforme alle norme urbanistico-edilizie.

Dalla CTU espletata si evince, per contro, che, al momento del contratto, sussistevano le lamentele dedotte dall'attore e consistenti in irregolarità urbanistico edilizia del box pertinenziale del fabbricato principale.

Infatti, in data 30.06.02, il box era stato accatastato e doveva quindi essere già completamente edificato prima di tale data ed inoltre nella domanda di condono presentata dal convenuto ██████████ il box era dichiarato ultimato alla data del 30.05.02 (v. doc. 6 conv.).

Il contrasto con le norme urbanistico-edilizie si desume dall'ordinanza del Comune di Milano in data 2.07.02 con la quale si notificava al convenuto ██████████ le difformità riscontrate con riferimento all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G. vigente (doc. 3 conv.).

Infatti il box in questione era stato edificato fuori terra di m. 1,14, mentre l'art. 28 citato al punto 4.2 impone che nella zona RX in cui è posto l'immobile di cui è causa i boxes siano completamente interrati.

Ora aggiunge il Ctu, per sanare l'irregolarità del box esso doveva essere interrato, cioè di fatto demolito e ricostruito ad una quota inferiore, come peraltro imposto dalla autorizzazione a parziale sanatoria rilasciata, a richiesta del convenuto [redacted] dal Comune di Milano (v. doc. 5 attore e doc. 4 conv.) in data 15.10.02.

Ritiene il Giudice di condividere le conclusioni del CTU in ordine alla qualificazione dell'inadempimento del convenuto di non scarsa importanza, tenuto conto che l'immobile in proposta di vendita presentava quindi un vizio per sanare il quale sarebbero state necessarie *“costose opere edilizie o sensibili costi tecnici ed amministrativi per l'ottenimento di un eventuale condono edilizio che comunque al momento del contratto di cui è causa non era in vigore”*; aggiunge poi il Ctu che in questi casi non è possibile ottenere finanziamenti per l'acquisto di immobili o comunque si ottengono finanziamenti molto ridotti dagli enti erogatori che ritengono che il bene abbia un valore molto inferiore a quello medio di mercato di un bene corrispondente esente da irregolarità.

Il Ctu poi specifica che attualmente il box è ancora nelle condizioni in cui era al momento del contratto, cioè fuori terra per m. 1,14 e che per esso il convenuto [redacted] ha presentato domanda di condono edilizio che quanto prima otterrà la concessione a sanatoria.

In ordine al trasferimento dell'immobile precisa il Ctu che le predette irregolarità non potevano incidere sul trasferimento stesso a norma dell'art. 47 Legge 47/85, trattandosi di abusi di minore gravità riguardanti solo il box pertinenziale del fabbricato.

Del tutto legittimo è dunque il recesso operato dall'attore dalla proposta di acquisto 31.05.02 stante il grave inadempimento del venditore sig. [redacted] il quale ha proposto in vendita un bene immobile non conforme alla normativa urbanistico-edilizia. A questo proposito a nulla rileva la circostanza difensiva, qualora comprovata, secondo cui al momento del contratto il venditore ignorava la sussistenza delle irregolarità urbanistico-edilizie. Ciò che conta, infatti, è che lo stesso venditore,

quantomeno con colpa, ha promesso in vendita un bene immobile irregolare dichiarandone invece, falsamente, la sua conformità alla normativa urbanistico-edilizia.

Conseguentemente, deve essere accolta la domanda di condanna del convenuto al versamento del doppio della caparra confirmatoria ricevuta, pari ad euro 180.000,00.

Non può invece essere accolta la domanda risarcitoria, formulata dall'attore, in quanto non dimostrata.

Quanto alla posizione dell' [REDACTED] la sua responsabilità nell'intera vicenda si desume sia dalla circostanza che la proposta di acquisto è stata redatta su modulo predisposto dalla stessa mediatrice, sia dal fatto che rientrava nella diligenza del mediatore fornire ai contraenti tutte le informazioni utili che potevano incidere sulla conclusione dell'affare. Ora, tenuto conto dell'entità dell'affare, nella specie, deve ritenersi quantomeno superficiale l'atteggiamento della convenuta, la quale predispone la proposta di acquisto dando atto della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile sulla base delle sole dichiarazioni del venditore, non adeguatamente riscontrate e determinando così la conclusione di un contratto soggetto a risoluzione per il grave inadempimento del venditore.

Ne deriva che la convenuta deve essere condannata a restituire all'attore la somma di euro 34.805,00 percepita a titolo di provvigione, oltre agli interessi dal 30.06.02 al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

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

1) accerta e dichiara la risoluzione della proposta di acquisto in data 31.05.2002 per grave inadempimento del convenuto [REDACTED]

2) per l'effetto, condanna il sig. [REDACTED] alle restituzioni in favore del sig. [REDACTED] della somma di euro 180.000,00, pari al doppio della caparra confirmatoria versata, oltre agli interessi legali dal 30.06.02 al saldo;

3) condanna altresì [REDACTED] alla restituzione al sig. [REDACTED] della somma di euro 34.805,00, oltre interessi dal 30.06.02 al saldo;

4) respinge ogni altra domanda perché infondata,

5) condanna [redacted] ed [redacted] in solido tra di loro, alla rifusione delle spese del giudizio sostenute dall'attore che si liquidano in complessivi euro 14.423,00, di cui euro 11.471,00 per onorario, euro 2282,00 per diritti ed euro 670,00 per spese, oltre rimb.forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 23.01.2008.

Il Giudice

Walter Colombo

