

CONCLUSIONI: Per ciascuna delle parti come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 16.12.2009.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato che in data 10.12.2003 l'odierna attrice ha sottoscritto proposta irrevocabile d'acquisto (doc. 1 fasc. att.) della porzione immobiliare di proprietà del convenuto e che quest'ultimo a sua volta ha sottoscritto tale proposta in data 15.12.2003. Altrettanto pacificamente le parti non sono addivenute al rogito definitivo.

La sig.ra [REDACTED] nella narrativa dell'atto introduttivo del giudizio (al punto 8) da atto di avere ricevuto in data 29.02.2004 la dichiarazione di risoluzione unilaterale del preliminare da parte del promittente venditore, il quale le addebitava la responsabilità da inadempimento per non avere la promissaria acquirente *"rispettato il termine finale per la redazione del contratto definitivo di compravendita"*. Tale circostanza non solo risulta enunciata in citazione, ma ancor prima è evidenziata nella missiva (doc. 3 fasc. att.) con la quale il legale della sig.ra [REDACTED] domandava la restituzione della caparra a suo tempo versata dalla cliente. Poiché né nella risposta (doc. 4 fasc. att.) del legale del sig. [REDACTED] né nel corso del presente giudizio parte convenuta contesta di avere inviato a controparte a fine febbraio 2004 l'intimazione di risoluzione del preliminare, si deve ritenere comprovata detta circostanza.

Sul presupposto dell'illegittimità della risoluzione dichiarata dal [REDACTED] l'attrice agisce nel presente giudizio per ottenere la declaratoria di inadempimento a carico di controparte e la conseguente condanna della stessa alla restituzione del doppio della caparra – ai sensi dell'art. 1385 c.c. – e al risarcimento dei danni.

Prima di procedere alla disamina di queste domande occorre evidenziare l'infondatezza della tesi di parte convenuta che afferma sia intervenuta una



risoluzione di diritto del preliminare per l'essenzialità del termine fissato dalle parti per la stipula del rogito ed in ogni caso deduce una risoluzione consensuale dal comportamento tenuto da controparte.

Quanto al primo profilo va detto che la risoluzione di diritto presuppone la pattuizione -- non intervenuta nella specie -- di una clausola risolutiva espressa.

Quanto al secondo profilo la circostanza che l'attrice -- dopo avere chiesto la restituzione della caparra a seguito della risoluzione intimata da controparte -- abbia formulato una nuova proposta di acquisto non costituisce -- in difetto di ulteriori elementi utili a livello interpretativo delle sue intenzioni -- indizio univoco della volontà di aderire alla risoluzione. Ciò va detto anche in considerazione del fatto che intendendo tale condotta nel senso voluto dal convenuto si dovrebbe pervenire alla conclusione che l'attrice -- aderendo ad una dichiarazione di risoluzione che esplicitava l'addebito a suo carico dell'inadempimento -- implicitamente condivideva tale ultima motivazione, assumendosi l'addebito stesso. Assunzione di addebito che invece è contrastata proprio dalla richiesta della sig.ra [REDACTED] di ottenere la restituzione della caparra.

Dunque occorre vagliare la legittimità o meno della risoluzione intimata dal [REDACTED], avendo parte attrice lamentato l'inadempimento del promissario venditore.

In proposito è decisiva la lettura del testo del preliminare intervenuto tra le parti proprio perché quest'ultimo ha intimato la risoluzione del contratto per il mancato rispetto -- ad opera di controparte - del termine ivi stabilito per il rogito.

Nel preliminare si legge che "*l'atto notarile verrà stipulato entro il 29.02.04.....*". Sia in giurisprudenza che in dottrina è indirizzo consolidato quello per il quale non si richiede l'impiego di formule sacramentali per conferire il crisma dell'essenzialità alla fissazione di un termine per il compimento di un atto. Tuttavia altrettanto univoco è l'orientamento che afferma la necessità che i contraenti utilizzino comunque espressioni non di mero stile dalle quali sia consentito desumere la specifica rilevanza del

rispetto del termine perché il negozio ovvero l'atto risponda all'interesse negoziale delle parti.

Tale connotato non è riscontrabile nel tenore del passo del preliminare sopra testualmente riportato. Né esso può desumersi dal riferimento che alla data del 29.02.04 si rinviene anche in altri punti dell'accordo, restando un richiamo giustificato solo dalla previsione contenuta nel passo menzionato e costituente un dato puramente temporale privo dei necessari connotati di specificità di cui si è detto.

Dunque il termine per il rogito, come fissato nel preliminare, non può essere qualificato come essenziale e d'altro canto neppure risulta né allegato né comprovato che – successivamente alla scadenza contrattuale - vi sia stata una messa in mora formale da parte del promissario venditore per la stipula dell'atto formale traslativo della proprietà immobiliare; che avrebbe avuto questo sì valenza di fissazione di un termine essenziale per l'adempimento. ✕

Ne discende che la risoluzione intimata dal sig. [REDACTED] alla fine di febbraio 2004 è da ritenersi illegittima perché dichiarata in difetto delle condizioni legali. Conseguentemente ricorrono le condizioni previste dall'invocato art. 1385 c.c. ed il convenuto va condannato a restituire all'attrice il doppio della caparra confirmatoria ricevuta a suo tempo, oltre agli interessi legali dalla data di messa all'incasso sino al saldo effettivo.

La domanda formulata dalla sig.ra [REDACTED] ai sensi della norma da ultimo richiamata esclude ogni possibilità per la stessa di domandare anche il risarcimento dei danni, che restano assorbiti dalla pronuncia sulla caparra.

La domanda riconvenzionale resta superata dall'accertato inadempimento a carico del convenuto.

Visto l'esito del giudizio, il convenuto va condannato a rimborsare all'attrice i 2/3 delle spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

P. Q. M.



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

- 1) dichiara l'inadempimento del convenuto al contratto preliminare oggetto di causa;
- 2) per l'effetto condanna il sig. ██████████ a corrispondere all'attrice la somma di € 4.000,00- (quale doppio della caparra confirmatoria, oltre interessi legali dalla data di riscossione della caparra stessa sino al saldo effettivo);
- 3) condanna il convenuto a rimborsare all'attrice i $\frac{2}{3}$ delle spese di lite, liquidate d'ufficio in tale frazione, in assenza di nota spese, in € 60,00 per spese, € 900,00 per diritti ed € 1.200,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge.

Milano, 25.05.2010.

Il Giudice

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten notes and stamps]
1.3.2010
Pubblicato
1.3.2010