



13347/09  
10978/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4<sup>^</sup> CIVILE

nella persona del giudice **Guido VANNICELLI**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di ° grado iscritta al n. 12400/2007 R.g., promossa da

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████  
██████████ (C.F. ██████████), elettivamente domiciliati in  
Cologno Monzese (MI), via Visconti 4, presso il procuratore e difensore avv.  
Giuseppe DI BARI

**attori**

contro

██████████ (C.F. ██████████), in persona del legale  
rappresentante *pro tempore* Franco Massimo MENTESANA, elettivamente  
domiciliata in Milano, via A. Sciesa 6/a, presso il procuratore e difensore avv.  
Stefano RIGUTTO

**convenuta**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 25/6/2009, da  
aversi qui interamente ritrascritti.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO**

1) Il contenuto della presente sentenza si adeguerà al canone normativo dettato dal n.  
4) del secondo comma dell'art. 132 c.p.c. (e dalla norma attuativa contenuta nell'art.  
118 delle disposizioni di attuazione del codice processuale), le quali oggi — a seguito

*all*

l'immediata entrata in vigore anche per i giudizi pendenti dell'art. 45 co. 17° della legge 18/6/2009 n. 69<sup>1</sup> - dispongono in generale che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione; e specificano in particolare che tale esposizione, da riferirsi ai fatti rilevanti della causa ed alle ragioni giuridiche della decisione, debba altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi.

2) In ossequio al canone redazionale di legge, può farsi quindi riferimento -per una sintetica esposizione delle domande ed eccezioni svolte dalle parti- all'ordinanza emessa in data 8 - 9/1/2008 dal giudice istruttore originariamente designato<sup>2</sup>: il quale, oltre a tale breve sunto, ha motivatamente disatteso le istanze istruttorie sottopostegli (con decisione cui gli attori, unici ad aver offerto prove orali, hanno fatto acquiescenza non riproponendole all'udienza del 25/6/2009) ed invitato le parti a precisare le conclusioni.

3) Nella clausola portata dall'art. 7 della "*Promessa di vendita di unità immobiliare da edificarsi*" conclusa fra le parti, in termini di vero e proprio contratto preliminare di vendita di cosa futura, il 12/2/2004, si legge che "*le porzioni immobiliari saranno ultimate indicativamente entro il 30 Settembre 2006 e comunque entro e non oltre 24 mesi dal rilascio della concessione edilizia, fatto salvo l'eventuale ritardo dovuto a cause di forza maggiore che dovessero verificarsi*"; precisandosi -con clausola espressamente approvata per iscritto dai [redacted] in calce al contratto- che "*l'eventuale ritardo dell'ultimazione di tali opere non potrà in nessun caso essere indicato come motivo di risoluzione o di risarcimento danni*".

3).1 E' certamente vero, sotto il profilo dell'interpretazione del contratto, che tale clausola nel suo primo periodo riporta un termine per l'esecuzione della prestazione principale promessa dalla [redacted] -la venuta ad esistenza del complesso edilizio descritto nella premessa del contratto, ed in esso della porzione promessa in vendita agli attori- che non era essenziale (ed infatti gli

<sup>1</sup> In forza della norma transitoria contenuta nell'art. 58 co. 2° della medesima legge, entrata in vigore il 4/7/2009.

<sup>2</sup> Sostituito dall'estensore della presente sentenza con decorrenza dal 3/11/2008.

<sup>3</sup> D'innanzi, per brevità, B&B.

attori non lo qualificano tale); così come è vero che la seconda parte di tale periodo contiene non un mero termine per l'adempimento ma una vera e propria condizione sospensiva (come anche gli attori riconoscono: cfr. pag. 4 della memoria attorea datata 16/7/2007).

Sotto il profilo dei fatti storici è altrettanto vero che, ancora alla data del deposito della comparsa conclusionale ad opera della [REDACTED] (8/10/2009), il provvedimento concessorio che avrebbe dovuto conseguire all'approvazione del Piano Integrato d'Intervento "Isola Giovannina" di cui alle comunicazioni della [REDACTED] prodotte dagli attori<sup>4</sup> non risulta tuttora emessa: come può e deve presumersi per la inconfutabile considerazione che, ove *medio tempore* lo fosse stata, certamente la difesa della convenuta non avrebbe mancato di evidenziarlo.

Trattandosi di condizione potestativa mista, in cui agli insindacabili provvedimenti dell'autorità urbanistica doveva accompagnarsi ad opera della [REDACTED] tutta la diligente e professionale attività necessaria e sufficiente a raggiungere il risultato provvedimentale sperato (ed edificare poi il complesso nei tempi previsti), si è da un lato senz'altro al di fuori di ogni ipotesi di forza maggiore, poiché le approvazioni / autorizzazioni comunali non costituiscono in alcun modo *vis maior cui resisti non potest*; il che porta a ritenere irrilevante l'ultimo inciso del primo periodo della clausola in esame.

Dall'altro, ritiene il Tribunale che si verta in una ipotesi di grave inadempimento della [REDACTED] agli obblighi su di essa incumbenti.

X Recita infatti l'art. 1358 cod. civ. che colui, come la promittente venditrice, si è obbligato o ha alienato sotto condizione sospensiva, nella pendenza della condizione deve comportarsi secondo buona fede per conservare integre le ragioni dell'altra parte: comportamento secondo lealtà e correttezza contrattuali da valutarsi con tanto maggior rigore, quando -come nella specie- si tratti di una condizione potestativa mista in cui l'avveramento della condizione (e quindi, nel caso *de quo*, l'approvazione del Piano Integrato d'Intervento ed il susseguente permesso di

<sup>4</sup> Cfr. docc. 6 - 9 ed 11 att.

all

costruire) dipendeva e dipende anche dalla diligenza e perizia professionali con le quali la costruttrice si doveva adoperare per procurarlo; rispondendo nei tempi più rapidi possibili alle richieste che le provenissero dalle autorità urbanistiche competenti.

Nel caso in esame, invece, non solo l'ultima comunicazione al riguardo risale addirittura al 28/8/2006, e riferisce di un procedimento ancora in alto mare (cfr. doc. 11 att.); ma oggi, ad oltre tre ulteriori anni di distanza, la convenuta neppure s'è degnata di riferire agli attori –nonostante la pendenza della causa– se e quali progressi tale procedimento abbia registrato nel frattempo: il che lascia fondatamente ritenere che non ve sia stato alcuno.

Evidente pertanto la mala fede oggettiva (nel senso, cioè, in cui la descrivono in tema di adempimento di obbligazioni in genere e del contratto –condizionale– in specie, gli artt. 1175, 1358 e 1375 cod. civ.) che ha connotato per tutti gli anni successivi alla conclusione del contratto, ed in particolare gli ultimi tre, la condotta della [REDACTED] la quale ha abbandonato senza protezione ed informazione alcuna al loro destino i promissari qui attori nonostante avesse da essi percepito € 18.000,00, senza più minimamente preoccuparsi di conservare integre le loro legittime ragioni ed aspettative.

Quanto sopra si è indubitabilmente tradotto in un adempimento gravemente inesatto della [REDACTED] alle obbligazioni contrattualmente assunte, ed in particolare a quella –primigenia ed essenziale– di ottenere i permessi necessari e far venire ad esistenza entro un tempo accettabile l'immobile promesso in vendita; tempo accettabile di cui la data del 30/9/2006, sia pur indicativa, costituiva senz'altro un parametro contrattualmente rilevante sul quale i [REDACTED] avevano diritto di fare affidamento, ed in relazione alla quale l'ulteriore lasso di tempo trascorso sino ad oggi appare aver superato ogni ragionevole limite di tolleranza.

3).2 Quanto poi alla clausola pure contenuta nell'art. 7 del contratto e citata nell'*incipit* del presente paragrafo, è appena il caso di rilevare che, ove anche si volesse far ricadere sotto il suo spettro applicativo anche il recesso ex art. 1385 co. 2°

cod. civ. (il che non pare, facendo essa riferimento soltanto ai rimedi della risoluzione e del risarcimento del danno), trattasi di clausola sicuramente vessatoria ai sensi e per gli effetti degli artt. 1469 *bis* co. 1° cod. civ. (per l'evidente squilibrio fra i diritti e gli obblighi della società promittente rispetto a quelli dei promissori con essa creato) e degli artt. 1469 *bis* co. 3° n. 2 e -soprattutto- 1469 *quinquies* co. 2° n. 1 cod. civ. (trattandosi di una significativa e pressoché totale limitazione di responsabilità del professionista costruttore-venditore), applicabili *ratione temporis* al contratto in esame.

La sua inefficacia va pertanto qui rilevata d'ufficio, allo scopo e con l'effetto impedire il prodursi di qualsiasi effetto di tale norma contrattuale in danno degli attori.

3).3 Resta solo da osservare:

- che gli attori hanno dimostrato *per tabulas* di aver consegnato alla [REDACTED] i 18.000, euro di cui ai rigli da 4 a 9 dell'art. 3 del contratto (cfr. docc. 2 e 13 att., non oggetto di contestazione alcuna da parte della convenuta successivamente alla produzione);

- che la clausola appena menzionata va chiaramente intesa nel senso che trattasi di somma interamente considerata quale caparra confirmatoria dalle parti, non avendo senso logico e giuridico alcuno che lo fossero gli importi di cui ai successivi titoli di credito e non i 10.000 euro versati alla data del preliminare (con esplicita qualificazione di caparra, peraltro, ad opera della percipiente in sede di quietanza: doc. 2 att., cit.);

- che pertanto i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno senz'altro esercitato legittimamente il diritto di recesso loro riconosciuto dall'art. 1385 co. 2° cod. civ. e hanno quindi diritto a ricevere dalla [REDACTED] il doppio della caparra versata, *id est* 36.000,00;

- che tuttavia, essendo stato esercitato il recesso soltanto con la notificazione di citazione (e non ancora con la loro comunicazione prodotta quale doc. 12

interessi di mora su tale somma sono dovuti dalla [redacted] soltanto dalla data della domanda (27/2/2007).

4) La [redacted], totalmente soccombente, dovrà infine rifondere agli attori le spese di lite, da liquidarsi in complessivi euro **5.100,00** (di cui euro 1.100,00 per le spese in senso stretto -già comprensivi di euro 500,00 ai sensi dell'art. 14 della Tariffa forense, in materia civile e non imponibili per euro 353,40- euro 1.165,00 per diritti, ed euro 2.835,00 per onorari,); oltre al C.p.a. al 2% su euro 4.746,60 ed all'I.v.a di rivalsa al 20% sull'imponibile complessivo.

**P. Q. M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Luigi [redacted] e [redacted] o [redacted] nei confronti della [redacted] con citazione notificata il 27/2/2007, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

1. **accertata** la legittimità del recesso esercitato dagli attori dal contratto preliminare concluso con la società convenuta il 12/2/2004, **condanna** la [redacted] a pagare a [redacted] e [redacted] il doppio della caparra ricevuta, e quindi la somma di € **36.000,00**, oltre agli interessi al tasso di legge tempo per tempo vigente dal 27/2/2007 sino all'effettivo pagamento;

2. **condanna altresì** la parte convenuta a rimborsare agli attori le spese di lite, che **liquida** in complessivi € **5.100,00**, oltre al C.P.A. ed all'I.v.a. alle rispettive aliquote di legge su spese imponibili diritti ed onorari come indicati in parte motiva

Così deciso in Milano, il 29 ottobre 2009

il Giudice

*Guido Vannicelli*

(Guido VANNICELLI)

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE 4 <sup>a</sup> CIVILE DEPOSITATO OGGI
11 NOV. 2009
<i>8</i>

6