

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [REDACTED] 2000 il 4 luglio 2003, [REDACTED]

[REDACTED] chiedeva che:

- ✓ in data 16 dicembre 2000 aveva stipulato un contratto preliminare di compravendita con la società convenuta, avente ad oggetto una villa a schiera da costruire in [REDACTED], che la costruttrice e promittente venditrice si era impegnata a consegnare entro il marzo 2003 e, comunque, entro e non oltre 24 mesi dal ritiro della concessione edilizia;
- ✓ era stato convenuto un prezzo di vendita di lire [REDACTED] a fronte del quale era stata versata la somma di lire [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria, la somma di lire [REDACTED] a titolo di IVA sull'intero prezzo della compravendita, la somma di lire [REDACTED] a titolo di contributo per le spese di allacciamento ed accastamento e la somma di lire [REDACTED] per i bolli delle cambiali con cui era stata rateizzata la residua parte del prezzo;
- ✓ a saldo della restante parte del prezzo il promissario acquirente aveva rilasciato 29 cambiali da lire [REDACTED] ciascuna ed 1 cambiale da lire [REDACTED], con scadenze mensili dal 30 gennaio 2001;
- ✓ nell'aprile del 2002 non erano ancora iniziati i lavori di edificazione del complesso immobiliare in cui avrebbe dovuto essere realizzata l'unità promessa in vendita all'attore e le parti avevano concordato la sospensione dei pagamenti delle ultime sei cambiali, in scadenza dal 30 gennaio al 30 giugno 2003;
- ✓ nell'aprile del 2003 i lavori non erano ancora iniziati e l'attore aveva appreso presso gli uffici comunali che il rilascio delle concessioni edilizie era subordinato alla bonifica del terreno su cui si sarebbe dovuto realizzare il complesso immobiliare ad opera della società costruttrice;
- ✓ con lettera raccomandata del 23 aprile 2003 aveva comunicato la propria volontà di recedere dal contratto preliminare di vendita per il colpevole ritardo della promittente venditrice nel dare inizio ai lavori.

Su queste premesse l'attore chiedeva, in via principale, l'accertamento della legittimità del recesso dal contratto preliminare sottoscritto il 16 dicembre 2000, con conseguente condanna della convenuta a restituire all'attore tutto quanto da questi versato, per complessivi [REDACTED] euro

(pari a lire [redacted] oltre alla somma di euro [redacted] (pari a lire [redacted]), in modo da conseguire il risarcimento del danno convenzionalmente stabilito nel doppio della caparra confirmatoria a suo tempo corrisposta.

In via subordinata, si chiedeva la risoluzione del contratto preliminare di vendita per inadempimento della convenuta, con condanna della stessa alla restituzione di quanto percepito, nella misura sopra indicata, oltre al risarcimento del danno, da provare in corso di causa.

In via di ulteriore subordine si chiedeva la "dichiarazione di nullità" (*rectius* l'annullamento) del contratto preliminare per dolo, per avere la promittente venditrice taciuto al promissario acquirente le circostanze relative alla necessaria bonifica ambientale ed alla tardiva presentazione delle domande per la lottizzazione del terreno ed il rilascio delle concessioni edilizie. Anche a tale titolo si chiedeva la restituzione di quanto versato per l'acquisto, oltre al risarcimento del danno.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 5 novembre 2003, si costituiva la società convenuta, contestando, in primo luogo, che l'attore potesse far valere qualsiasi pretesa per ottenere la condanna della [redacted] pagamento del doppio della caparra confirmatoria, atteso che la somma di lire [redacted] era stata corrisposta a titolo di acconto prezzo e non di caparra confirmatoria.

Si sosteneva, poi, che nessun inadempimento si era verificato, atteso che alla data di costituzione della convenuta non era stata ancora rilasciata la concessione edilizia e, pertanto, non era ancora iniziata la decorrenza del termine di 24 mesi accordato alla convenuta per la consegna dell'unità immobiliare promessa in vendita.

Si sosteneva, infine, che tale ultima clausola contrattuale, relativa al termine di consegna, non poteva essere qualificata come vessatoria, come ipotizzato dall'attore, in quanto inidonea a determinare un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto. In ogni caso, quand'anche la clausola in parola fosse stata da ritenersi vessatoria, nondimeno non si sarebbe potuto dichiarare la nullità del contratto ovvero l'inefficacia della clausola, stante l'approvazione della stessa per iscritto, con autonoma sottoscrizione.

Si chiedeva, pertanto, l'integrale rigetto delle domande dell'attore.

All'udienza del 18 marzo 2004 non era esperito il tentativo di conciliazione delle parti per l'assenza del procuratore della convenuta ed erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

Ammesse all'udienza del 7 ottobre 2004 le prove orali capitolate dalla sola parte attrice, all'udienza del 13 gennaio 2005 era escusso l'unico teste di parte attrice e la causa era ritenuta matura per la decisione.



All'udienza del 31 maggio 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 4 ottobre 2005 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La clausola sub 8) del contratto preliminare per cui è causa è da ritenersi inefficace nella parte in cui stabilisce un termine di 24 mesi per la consegna dell'immobile, decorrenti dal ritiro della concessione edilizia. Trattasi, infatti, di una clausola che, nel prevedere un impegno definitivo per il consumatore, subordina l'esecuzione della prestazione del professionista – nel caso di specie la convenuta [redacted] – ad una condizione il cui adempimento dipende unicamente dalla sua volontà, come reso evidente dal fatto che il rilascio delle concessioni edilizie, da cui dipendeva il decorso del termine per la consegna dell'immobile, era condizionato dall'esecuzione delle opere di bonifica ambientale, a cura della società convenuta e nei tempi dalla stessa stabiliti. Di fatto, alla fine dell'anno 2004, a ben quattro anni dalla stipula del contratto preliminare, le concessioni edilizie non erano state ancora rilasciate (cfr. deposizione [redacted] p.v. ud. 13 gennaio 2005) e, paradossalmente, non era ancora iniziato il decorso del termine di 24 mesi sopra menzionato. La clausola in parola deve, quindi, essere ritenuta inefficace ed il fatto che in calce al contratto preliminare sia stata apposta la sottoscrizione in forma specifica di numerose clausole contrattuali, ivi compresa quella di cui si discute, non significa affatto che la stessa abbia costituito oggetto di trattativa individuale.

Da quanto si qui detto discende che la convenuta [redacted] deve essere considerata inadempiente all'obbligazione di consegna entro il marzo 2003 dell'immobile promesso in vendita all'attore [redacted].

Ne consegue che legittimamente l'attore ha esercitato la facoltà di recedere dal contratto e che la convenuta deve essere condannata a restituire all'attore tutte le somme versate per l'acquisto immobiliare, fino alla concorrenza di euro [redacted] con gli interessi legali da ciascun pagamento al saldo.

Il convenuto dovrà anche pagare all'attore l'ulteriore somma di euro [redacted] titolo di liquidazione convenzionale del danno da inadempimento, in funzione del versamento dell'importo di lire [redacted] da considerarsi corrisposto a titolo di caparra confirmatoria anche alla luce dell'equivocità dell'espressione ("acconto pagamento") usata nel contratto preliminare, da interpretare, nel dubbio, nel senso più favorevole al consumatore. (art. 1469 *quater* II comma cc)

Tale somma dovrà essere maggiorata degli interessi legali dalla data odierna al saldo.

Le spese di lite dell'attore, liquidate come da dispositivo, devono essere poste a carico del convenuto soccombente.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda eccezione, deduzione,

DICHIARA

la legittimità del recesso di [redacted] dal contratto preliminare stipulato il 16 dicembre 2000 con la [redacted]

CONDANNA

[redacted] a restituire ad [redacted] una somma di euro [redacted] con gli interessi legali da ciascun pagamento al saldo ed a pagare l'ulteriore somma di euro [redacted] in gli interessi legali dalla data odierna al saldo;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

[redacted] a rimborsare ad [redacted] le spese di lite, che si liquidano in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [redacted], oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, l'11 ottobre 2005.

il Giudice
Giovanni Rollero

