

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 1/10/02 [REDACTED]

[REDACTED] e S. [REDACTED] esponevano:

- che in data 23/2/01 avevano sottoscritto presso l'agenzia immobiliare [REDACTED] una proposta irrevocabile di acquisto di un immobile sito in [REDACTED] di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], versando a titolo di caparra confirmatoria la somma di £ [REDACTED] pari ad € [REDACTED]
- che in data 30/3/01 avevano sottoscritto con il [REDACTED] e la [REDACTED] contratto preliminare di acquisto del predetto immobile al prezzo di £ [REDACTED], pari ad € [REDACTED]
- che all'atto del preliminare avevano versato, sempre a titolo di caparra confirmatoria, l'ulteriore somma di £ [REDACTED] pari ad € [REDACTED], mentre il saldo di £ [REDACTED], pari ad € [REDACTED], sarebbe stato versato all'atto del rogito notarile, da effettuarsi entro il 31/10/02;
- che il rogito non era stato più stipulato, in quanto il Notaio incaricato aveva accertato che l'immobile in questione era privo della abitabilità;

Il Presidente est.

- che essi attori avevano speso € [redacted] per il deposito forzato dei mobili ed € [redacted] per compenso all'agenzia per la mediazione.

Ciò premesso, [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di [redacted] il [redacted] e la [redacted] chiedendo che il contratto di preliminare di compravendita fosse dichiarato risolto per inadempimento dei venditori. Chiedevano, inoltre, la condanna dei convenuti a pagare ad essi attori il doppio della caparra, pari ad € [redacted], o, in via subordinata, a restituire la caparra versata (€ [redacted]) ed a pagare l'ulteriore somma di € [redacted] per spese sostenute; il tutto con rivalutazione ed interessi legali e con vittoria di spese.

I convenuti, benché ritualmente citati, non si costituivano in giudizio e venivano pertanto dichiarati contumaci.

Si costituivano poi tardivamente, confermando sostanzialmente i fatti dedotti dagli attori, ma precisando che, quando avevano a loro volta acquistato, né il venditore [redacted], né il Notaio [redacted] avevano segnalato che l'immobile non aveva destinazione abitativa, ma era un "lavatoio-stenditoio", come successivamente accertato dal Notaio [redacted] incaricato della redazione del rogito tra le odierne parti.

Il Presidente est.

Deducevano, inoltre, che nel preliminare era stato previsto che "l'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova", e che comunque si erano attivati per regolarizzare l'immobile ed avevano proposto una congrua riduzione del prezzo, trovando un netto rifiuto da parte dei promissori acquirenti.

Chiedevano, quindi, il rigetto delle domande e la pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento degli attori con il conseguente diritto di essi convenuti a trattenere la caparra versata. Nel caso di accoglimento delle domande attoree chiedevano di essere manlevati dal [REDACTED] e dal Notaio [REDACTED] dei quali chiedevano la chiamata in causa, sulla quale non si è provveduto, data la sua palese tardività.

Acquisiti i documenti prodotti e precisate le conclusioni come in epigrafe, all'udienza del 19/5/05 la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Tribunale che dalla documentazione prodotta dagli attori è emerso (circostanze confermate dagli stessi convenuti) che effettivamente tra le parti era intervenuto un contratto preliminare di compravendita di un immobile

Il Presidente est.

sito in [redacted] via [redacted] e che l'atto definitivo non è stato più stipulato.

Eguale pacifico è che l'immobile in questione, al momento della stipula del rogito, è risultato privo della abitabilità, come accertato dal notaio incaricato.

E', poi, da rilevare che proprio tale mancanza ha impedito la stipula del contratto definitivo, al quale gli attori erano chiaramente disposti.

E' appena il caso di rilevare che la proposta alternativa di riduzione del prezzo, che i convenuti hanno dichiarato di aver fatto agli attori, non poteva certo vincolarli. Questi ultimi, infatti, avevano diritto alla conclusione del contratto alle medesime condizioni previste nel preliminare. La mancanza di abitabilità dell'immobile ne ha comportato la in commerciabilità, per cui appare evidente che la non stipula del definitivo è imputabile ai promissori venditori.

Nessuna rilevanza, poi, ha la circostanza che al momento del loro acquisto i sigg. [redacted] e [redacted] non sono stati avvertiti, né dal loro dante causa né dal Notaio, del fatto che l'immobile aveva una destinazione a "lavatoio-stenditoio". Ciò tutt'al più consente loro di agire nei confronti del [redacted] e del Notaio, ma non toglie che nei

Il Presidente est.

confronti del [REDACTED] e della [REDACTED] essi siano inadempienti.

Il contratto in questione va, pertanto, dichiarato risolto per inadempimento dei convenuti.

Poiché nel predetto preliminare si dà atto che è stata versata la somma di £ [REDACTED], pari ad € [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria, alla risoluzione del contratto consegue, ai sensi degli artt. 1385 e 1497, il diritto dei promissari acquirenti di ricevere il doppio della predetta caparra. I convenuti vanno, quindi, condannati a pagare agli attori la somma di € [REDACTED] oltre interessi legali dal dovuto al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo.

La sentenza, come per legge, è provvisoriamente esecutiva tra le parti.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile

definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n° 52846/02 e promossa da [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] con atto di citazione notificato in data 1/10/02, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinte, così provvede:

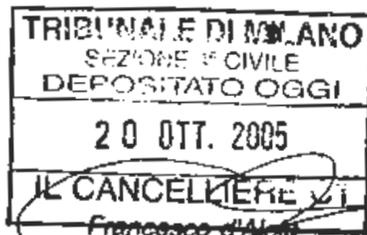
Il Presidente est.

- 1) **Accoglie** la domanda attore e dichiara risolto per inadempimento dei convenuti il contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato tra le parti in data 30/3/01.
- 2) **Condanna** i convenuti a pagare agli attori la somma di € **[REDACTED]**, oltre interessi legali dal dovuto al saldo.
- 3) **Condanna**, inoltre, i convenuti a rimborsare agli attori le spese del giudizio, che liquida in complessivi € **[REDACTED]** di cui € **[REDACTED]** per spese, € **[REDACTED]** per diritti, € **[REDACTED]** per onorari ed € **[REDACTED]** per spese generali, oltre C.P. ed IVA.
- 4) **Dichiara**, come per legge, la presente sentenza provvisoriamente esecutiva tra le parti.

Così deciso in Milano il 15 ottobre 2005.

IL PRESIDENTE EST.

(Dott. Gerardo Perillo)



Il Presidente est.