

SENTENZA N. [REDACTED]
N.72807/02 R.G.

Sent. 12801/05
10254/05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale
sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] coi
procc. domm. avv. ti [REDACTED], per procura
come in atti,

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] col proc.
dom. avv. [REDACTED]
[REDACTED] per procura come in atti,

CONVENUTO

OGGETTO: compravendita immobiliare.

CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

Manunta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio [redacted] e, lamentando l'inadempimento di quest'ultimo al preliminare di compravendita in data 27.9.02, relativo all'immobile sito in [redacted], chiedeva l'accertamento del proprio legittimo recesso e la condanna del convenuto al versamento della somma pattuita a titolo di caparra confirmatoria, pari ad Euro [redacted] o in subordine al risarcimento dei danni, quantificati in misura non inferiore ad Euro [redacted] chiedeva, inoltre, che il convenuto fosse condannato a tenere indenne l'attore rispetto alle pretese del mediatore, che aveva messo in contatto i contraenti in questione; in ogni caso con la rifusione delle spese di giudizio. Il Cazzaniga affermava che lo Stella, adducendo pretestuosi vizi dell'immobile oggetto del preliminare, si era rifiutato di addivenire alla stipula del contratto definitivo.

Il convenuto si costituiva affermando di aver potuto constatare la presenza di umidità nell'immobile oggetto del preliminare solo in occasione di un sopralluogo eseguito il 5.11.02, quando i locali erano stati sgombrati della merce in precedenza accatastata al loro interno; tali infiltrazioni rendevano l'immobile inidoneo all'uso; inoltre, non poteva ritenersi concluso fra le parti alcun contratto preliminare, posto che il documento in data 27.9.02 doveva considerarsi una semplice "puntuazione" non vincolante; il convenuto aveva, comunque, legittimamente proposto una riduzione del prezzo in considerazione dei vizi emersi, pur in presenza di una giusta causa di recesso dalle trattative per avere la controparte taciuto in mala fede detti vizi. Alla luce di tali considerazioni,



ad avviso dello [REDACTED] il proprio comportamento doveva ritenersi perfettamente legittimo, anche volendo attribuire al documento sopra citato il valore di contratto preliminare, posto che i difetti rilevati avevano indubbia rilevanza risolutoria. Il convenuto aggiungeva che l'attore aveva anche omesso di comprovare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile e concludeva per il rigetto delle domande avverse: in subordine e in via riconvenzionale, chiedeva che il contratto 27.9.02 fosse dichiarato risolto per fatto e colpa dell'attore in conseguenza dei vizi della cosa; ancora in via riconvenzionale, chiedeva la condanna dell'attore alla restituzione della somma di Euro [REDACTED] versata a titolo di acconto sulla caparra, in ogni caso con la rifusione delle spese.

All'udienza di prima comparizione l'attore eccepiva l'intempestività della domanda riconvenzionale essendosi il convenuto costituito tardivamente.

All'udienza di prima trattazione l'attore, presente personalmente, produceva contratto di compravendita concluso con terzi relativamente all'immobile oggetto di causa; il convenuto non compariva personalmente e, tramite il difensore, produceva certificato medico giustificativo.

Dopo il deposito di memorie istruttorie il G.I., ritenuta la causa sufficientemente istruita, faceva precisare le conclusioni e tratteneva la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In ordine all'eccezione di tardività delle riconvenzionali deve osservarsi che l'udienza di prima comparizione indicata in citazione (10.4.03) è stata differita al 7.5.03 con decreto ai sensi dell'art.168

bis, 5° comma, c.p.c.. Il termine per la costituzione e la tempestiva proposizione delle riconvenzionali scadeva, quindi, il 17 aprile e risulta rispettato dal convenuto, che proprio in tale giorno ha depositato in cancelleria la comparsa di risposta.

Le riconvenzionali sono, pertanto, da ritenersi tempestivamente proposte.

Nel merito va, innanzitutto, risolta la questione relativa alla natura giuridica del documento denominato "offerta di acquisizione unità immobiliare sita in [redacted] (doc. 2 dell'attore). La proposta reca in calce la sottoscrizione del proponente (odierno convenuto) e quella dell'attore "per accettazione della proposta". L'elemento letterale (proposta e accettazione) induce già chiaramente a propendere per l'efficacia negoziale della scrittura. Peraltro, il contenuto del documento esclude ogni dubbio od equivoco in proposito: l'offerta è accompagnata dal versamento, da parte del proponente, dell'importo di Euro [redacted] "che sin da ora vale altresì come parte della caparra confirmatoria convenuta ... Tale assegno ... potrà essere consegnato alla proprietà dell'immobile solo all'atto della accettazione scritta di questa proposta, intendendosi per tale anche la sottoscrizione della presente con specifica dicitura "per accettazione" (punto 5 del documento); inoltre, al punto 8 della stessa proposta "si dà atto che con la sua accettazione il presente documento assume valore negoziale e vincola contrattualmente le parti".

Non sembra necessario aggiungere altro per affermare l'efficacia contrattuale della "proposta" fra le parti.

Abel

Il convenuto afferma che il preliminare di preliminare, quale sarebbe la scrittura in oggetto, dovrebbe ritenersi nullo per difetto di causa.

La tesi non è condivisibile: nell'offerta di acquisto in atti si parla espressamente della stipula di un preliminare successivo, ma tale stipulazione si pone come una mera formalizzazione degli accordi già compiutamente raggiunti con l'offerta stessa e la sua accettazione da parte dell'attore. Nessun difetto di causa è, dunque, nella specie ravvisabile.

Posta la natura negoziale vincolante della scrittura più volte ricordata, va accertato quale dei contraenti si sia reso inadempiente agli obblighi nella scrittura stessa previsti.

Poiché è pacifico che lo Stella si rifiutò di addivenire alla stipulazione, adducendo vizi della cosa e mancanza di documenti (relativi all'agibilità dell'immobile), l'accertamento è circoscritto alla legittimità del comportamento del convenuto e, in particolare, al fondamento delle eccezioni dallo stesso sollevate stragiudizialmente e ribadite in questa sede. Quanto alle asserite irregolarità edilizie ed urbanistiche va osservato che la presenza del soppalco (irregolare e, a detta del convenuto, "non sanabile") risulta espressamente indicata nel preliminare sopra ricordato: "soppalco di cui il promittente acquirente è informato e per sua espressa volontà conferma di accettare la situazione esistente" (punto 3 della scrittura - doc.2 del convenuto). E', quindi, escluso che l'irregolarità del ripetuto soppalco possa configurare un inadempimento a carico del promittente venditore, dato che quest'ultimo risulta aver compiutamente informato la controparte dell'esatta



situazione di fatto della suddetta porzione immobiliare.

Quanto alla garanzia della regolarità urbanistica ed edilizia in genere, nonché al requisito dell'agibilità dell'immobile stesso, va ricordato che, per espressa previsione negoziale, dette condizioni e requisiti avrebbero dovuto essere presenti al momento del contratto definitivo ("rogito"), come risulta dallo stesso punto 3 della scrittura citata. Nella fase anteriore alla formalizzazione (addirittura del preliminare) la prestazione non era esigibile e, perciò, nessun inadempimento, sotto i profili appena ricordati, è configurabile a carico dell'attore.

In ordine ai vizi va rilevato che manca totalmente la prova dell'esistenza e, soprattutto, dell'entità degli stessi. La prova testimoniale dedotta dal convenuto e riproposta in sede di precisazione delle conclusioni avrebbe potuto o potrebbe confermare solo l'esistenza di alcune macchie riconducibili ad umidità; l'accertamento decisivo, soprattutto ai fini della rilevanza risolutoria dei vizi o dell'incidenza sul valore della cosa (riduzione del prezzo) avrebbe dovuto essere compiuto tramite apposita c.t.u. valutativa. Peraltro, tale decisivo accertamento è precluso non solo oggi, ma era già precluso all'atto della deduzione di prova testimoniale, considerato che l'attore ha provveduto a rivendere a terzi lo stesso immobile, come dallo stesso comunicato, già prima dell'udienza di prima comparizione. In sostanza, per prevenire la dispersione degli elementi di prova, era onere del convenuto richiedere, eventualmente prima del giudizio, i mezzi di prova preventivi (quali l'ATP).

L'impossibilità di accertamento attuale dei vizi si traduce nel mancato assolvimento dell'onere probatorio



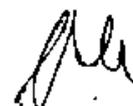
gravante sulla parte e determina il rigetto delle relative domande, istanze ed eccezioni.

In base a quanto precede, il rifiuto dello [REDACTED] di addivenire alla formalizzazione del preliminare e/o alla stipulazione del contratto definitivo si rivela illegittimo e rende, per contro, giustificato il recesso intimato dall'attore.

E' controverso tra le parti se l'iniziativa assunta dall'attore in fase stragiudiziale sia da considerare recesso o risoluzione per inadempimento.

Le risultanze di causa inducono, peraltro, chiaramente a ritenere che il [REDACTED] si sia inequivocabilmente avvalso della facoltà di recesso di cui al secondo comma dell'art.1385 c.c.. In tal senso è certamente interpretabile il telegramma (doc.13 dell'attore), con cui il promittente venditore, in seguito alla raccomandata dello Stella che esprimeva il rifiuto di addivenire alla stipulazione, comunicava che "il contratto preliminare tra noi intercorso ... deve ritenersi risolto per suo fatto e colpa".

La mancata prefissione di un termine (diffida) ad adempiere e l'intento di ritenere immediatamente risolto il contratto depongono, come si è detto, per il chiaro esercizio, da parte dello stesso [REDACTED] del diritto di recesso. Il comportamento tenuto successivamente dall'attore costituisce, poi, conferma decisiva di quanto sopra affermato: il promittente venditore ha, infatti, ceduto a terzi lo stesso immobile prima ancora dell'udienza di prima comparizione, con ciò decisamente dimostrando di volere considerare immediatamente cessata l'efficacia del contratto, indipendentemente e prima della pronuncia (costitutiva) di risoluzione e senza ricorrere neppure



alla risoluzione di diritto di cui all'art.1454 c.c. (diffida ad adempiere).

E', quindi, certo che nella specie vada applicato il disposto dell'art.1385 c.c. e che, in particolare, possa e debba essere accolta la domanda principale del [redacted] ("accertare il legittimo recesso dell'attore ...").

L'attore ha, dunque, optato per la disciplina di cui all'art.1385, 2° comma, c.c. e il risarcimento del danno deve ritenersi limitato alla caparra ricevuta.

Nessuna ulteriore voce di danno è, pertanto, liquidabile, neppure per quanto riguarda eventuali pretese del mediatore della compravendita. Non senza aggiungere che, comunque, difetta totalmente la prova del danno: dalla copia del contratto di cessione a terzi prodotta si desume che il Cazzaniga ha ricavato dalla vendita un prezzo superiore a quello pattuito con l'odierno convenuto.

Non può essere accolta neppure la pretesa attorea al versamento della ~~caparra~~ ⁽¹⁾ somma convenzionalmente prevista come ulteriore caparra confirmatoria.

Detta somma, di rilevante entità (€ [redacted]), non costituisce caparra per il semplice motivo che, come è pacifico, non è stata ancora versata a mani del venditore. La caparra è, infatti, una clausola di natura reale, che si perfeziona, non con il semplice consenso, ma con la dazione della somma. Conseguentemente, diritti ed effetti di cui all'art.1385, 2° comma, c.c. sorgono solo all'atto della corresponsione dell'importo: "Il patto contrattuale che prevede la caparra (nella specie, confirmatoria) ha natura reale, e, come tale, è improduttivo di effetti giuridici ove non si perfezioni

(1) *GM*

del

con la consegna della relativa somma." (Cass. sentenza n. 2870 del 7/06/1978).

In conclusione, può solo accertarsi il legittimo esercizio del diritto di recesso da parte dell'attore e l'altrettanto legittima ritenzione della parte di caparra già ricevuta.

Le spese di giudizio, considerata la reciproca soccombenza e, in particolare, quanto all'attore, il rigetto della rilevante domanda risarcitoria o di corresponsione dell'ulteriore caparra, vanno integralmente compensate tra le parti.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

- 1) Accerta la legittimità del recesso, per inadempimento di [REDACTED], esercitato dall'attore relativamente al preliminare concluso tra le parti in data 28.9.02.
- 2) Accerta la legittima ritenzione della caparra di € [REDACTED] da parte dell'attore.
- 3) Rigetta ogni ulteriore domanda dell'attore stesso.
- 4) Rigetta le riconvenzionali del convenuto.
- 5) Dichiaro integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio.

Milano 24.11.05.

Il Giudice
