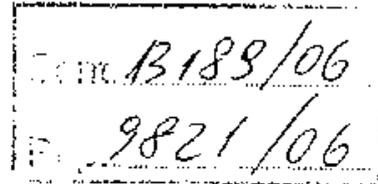


SENTENZA N.
N.29894/03 R.G.



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

ATTORI

CONTRO

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

CONVENUTA

OGGETTO: compravendita immobiliare.

CONCLUSIONI

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

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] [REDACTED] convenivano in giudizio [REDACTED] deducendo l'inadempimento di quest'ultima al contratto preliminare di compravendita immobiliare concluso tra le parti in data 7.2.02 e chiedendo la risoluzione del preliminare suddetto, con condanna della convenuta al risarcimento dei danni, quantificati in Euro [REDACTED] oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

A fondamento della domanda gli attori esponevano che avevano promesso di acquistare l'immobile in questione, promettendo contemporaneamente la vendita a terzi dell'unità abitativa di loro proprietà, adibita a residenza familiare; peraltro, la Vitiello si era resa inadempiente all'obbligazione di stipulare il contratto definitivo di compravendita, costringendo gli attori stessi ad addivenire a transazione con i terzi promissari acquirenti dell'immobile di loro proprietà, con i notevoli esborsi conseguenti.

La convenuta si costituiva eccependo l'incompetenza del Giudice ordinario per la presenza nel preliminare di clauola compromissoria; nel merito, eccepeva l'incolpevolezza dell'inadempimento, perché le era stato impossibile, a sua volta (per inadempimento della promittente venditrice), ottenere la tempestiva disponibilità dell'immobile in cui si sarebbe dovuta trasferire; affermava di aver correttamente restituito agli attori l'importo di Euro [REDACTED] pari al totale delle somme corrisposte a titolo di caparra e di acconto prezzo; eccepeva, inoltre, che gli attori, ricevendo la restituzione delle somme suddette, avevano optato per il recesso ai sensi dell'art.1385 c.c. e non potevano, quindi, pretendere giudizialmente la

risoluzione del contratto e il risarcimento del danno; concludeva, quindi, per l'inammissibilità e/o l'improponibilità dell'azione ex adverso introdotta e, comunque, per il rigetto delle domande, con il favore delle spese.

All'udienza fissata ai sensi dell'art.183 c.p.c. comparivano personalmente i soli attori.

Il G.I. concedeva alle parti i termini per deposito di memorie anche istruttorie e, quindi, con ordinanza fuori udienza del 7.1.05 ammetteva i capitoli di prova dedotti dagli attori, dichiarando inammissibile la deduzione istruttoria della convenuta.

Espletata l'istruzione probatoria, dopo la precisazione delle conclusioni la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione di incompetenza e/o di improponibilità dell'azione, sollevata dalla convenuta in forza della clausola compromissoria di cui al punto 10 della scrittura privata 7.2.02 (doc. 1 degli attori), deve essere rigettata. Infatti, quanto alla definizione in via amichevole delle controversie, la prima parte della clausola prevede l'intervento di compositori solo in via eventuale ("possibilmente") e non obbligatoria; in modo del tutto evidente, dunque, la clausola non pone alcun obbligo di esperimento del tentativo di conciliazione prima di agire in altra sede.

Quanto all'"arbitrato presso la Camera Arbitrale Nazionale immobiliare di Milano", la clausola si presenta radicalmente nulla, perché non contiene la nomina degli arbitri, né prevede il modo di nomina (artt.829, 1° comma, n.2, e art.809 c.p.c.); del resto non sono stati neppure allegati lo statuto e il

regolamento alla cui disciplina rinvia la clausola in esame.

Nel merito la domanda è fondata e deve essere accolta nei limiti di cui appresso.

E' del tutto incontroverso l'inadempimento della convenuta all'obbligazione essenziale di stipulare il contratto definitivo e di trasferire agli attori la proprietà e la disponibilità dell'immobile. La [REDACTED] adduce, quale causa esimente, l'impossibilità di adempiere per non aver ottenuto, a sua volta, la disponibilità di altro alloggio promessole in vendita. L'eccezione dedotta è rimasta del tutto sfornita di prova: l'onere della dimostrazione dell'assenza di colpa o dell'impossibilità della prestazione era, infatti, a carico della convenuta, che non lo ha minimamente assolto (cfr. Cass. S.U. n.13533/01).

Infondata è anche l'eccezione relativa al preteso recesso degli attori. In realtà, questi ultimi, pur accettando la restituzione degli importi versati (caparra e acconto), non hanno mai manifestato l'intenzione di recedere dal contratto ai sensi dell'art.1385 c.c., nemmeno all'atto della restituzione degli importi di cui sopra (v. ricevuta prodotta in copia come doc.5 dagli attori); anzi, se mai, è stata espressa proprio dalla [REDACTED] l'intenzione di "recedere" (v. racc. di cui al doc.4 degli stessi attori).

Sulla base di quanto precede risulta evidente che le parti hanno provveduto a risolvere consensualmente il preliminare in data 29.11.02 (con la restituzione delle somme da parte della [REDACTED]), ma lasciando impregiudicata ogni questione relativa alla responsabilità della risoluzione medesima.



Poiché, come si è visto, il contratto definitivo non fu stipulato esclusivamente per fatto imputabile alla convenuta, è indubbio che quest'ultima sia tenuta al risarcimento dei danni subiti dai coniugi [REDACTED]

I danni suddetti sono sostanzialmente riconducibili alla mancata conclusione del definitivo con i coniugi [REDACTED] (promissari acquirenti dell'immobile di proprietà degli attori stessi), e alla conseguente definizione transattiva della controversia, oltre alle spese e alle perdite sofferte in diretta connessione con il contratto oggetto del presente giudizio.

In primo luogo va evidenziato che la definizione bonaria della vertenza con i terzi (promissari acquirenti dell'immobile degli attori) non solo si prospetta come atto del tutto opportuno nell'interesse degli odierni attori, ma va considerato come comportamento pienamente rispettoso del principio che impone al creditore-danneggiato di attivarsi per limitare il danno. In particolare, le condizioni accettate dai coniugi [REDACTED] per la definizione stragiudiziale della vertenza devono ritenersi assolutamente conformi ai generali canoni di diligenza e prudenza, da un lato, e rispettose dei limiti della prevedibilità (art.1225 c.c.), dall'altro. Superfluo è, poi, ricordare il nesso di causalità esistente fra l'inadempimento della [REDACTED] e i danni subiti dagli attori, atteso che l'impossibilità, per questi ultimi, di rendere disponibile tempestivamente il proprio alloggio agli acquirenti [REDACTED] fu determinata dalla mancata consegna dell'immobile promesso dall'odierna convenuta agli stessi [REDACTED]



Le somme corrisposte dagli attori per la definizione transattiva in esame, per un totale di Euro [REDACTED], rispondono pienamente al criterio della congruità e, quindi, ai generali criteri in materia sopra richiamati.

E' indubbio, quindi, che agli attori spetti il rimborso di quanto corrisposto ai [REDACTED], sia pure nei limiti di Euro [REDACTED].

Tale importo ricomprende, infatti:

- Euro [REDACTED] per costi inutilmente sostenuti per l'attività del notaio, incaricato di predisporre la compravendita [REDACTED];
- Euro [REDACTED] per provvigioni pagate, del pari inutilmente, al mediatore;
- Euro [REDACTED] per intermediazione creditizia;
- Euro [REDACTED] per costi di assistenza legale.

Non può, invece, riconoscersi il diritto al rimborso della caparra (Euro [REDACTED]), perché la stessa, in quanto parte del prezzo, non costituisce per gli attori una perdita, avendo gli stessi mantenuto la proprietà integrale dell'immobile e avendo conservando il diritto a percepire l'intero controvalore del bene in una successiva cessione a terzi.

Spetta, poi, agli attori il risarcimento per le voci di danno ricollegabili al preliminare con la [REDACTED], che comprendono:

- Euro [REDACTED] per provvigioni irripetibili corrisposte al mediatore (doc.10);
 - Euro [REDACTED] per spese mutuo (doc.11);
 - Euro [REDACTED] per costi di perizia dell'immobile;
 - Euro [REDACTED] per spese di assistenza legale stragiudiziale (doc.13);
 - gli interessi legali sugli acconti versati;
- così, per un totale di Euro [REDACTED]

