

n. 85640/2004 R.G. 4

Sent. 2553/06
Rep. 1783/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 19 dicembre 2005 ed introitata per la decisione in data 17 febbraio 2005, promossa

DA

[redacted], elettivamente domiciliato in via [redacted]
[redacted], presso lo studio dell'Avvocato [redacted], che lo rappresenta
e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORE

CONTRO

CONVENUTO contumace

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato a [REDACTED] l'8 gennaio 2005, [REDACTED] esponeva che:

- con decreto del 27 ottobre 2004, confermato con ordinanza del 24 novembre 2004, il giudice designato del Tribunale di Milano lo aveva autorizzato ad eseguire il sequestro conservativo di beni del convenuto fino alla concorrenza di € [REDACTED]
- la vicenda aveva avuto origine con la stipula, in data 12 dicembre 2003, di un contratto preliminare di compravendita, con il quale [REDACTED] aveva promesso di vendere a [REDACTED] un proprio immobile in [REDACTED]
- contestualmente l'attore aveva versato la somma complessiva di € [REDACTED], corrispondente ad una caparra confirmatoria di € [REDACTED] maggiorata del 20% per IVA;
- il promittente venditore aveva dichiarato nel preliminare che l'immobile era gravato da un mutuo ipotecario, che sarebbe stato estinto al momento del rogito e che lo stesso era libero da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed altri oneri o vincoli di alcun genere, ad eccezione di quello specificato;
- era emerso, al contrario, che l'immobile era gravato dall'iscrizione di un'ipoteca legale in favore di [REDACTED] (concessionaria per la riscossione delle imposte a [REDACTED] e provincia) per la somma di € [REDACTED]
- il 5 marzo 2004 [REDACTED] ed [REDACTED] avevano sottoscritto un'integrazione del contratto preliminare, con la quale avevano differito fino al 30 giugno 2004 il termine per la stipulazione del rogito, convenendo che entro tale termine si verificasse la possibilità di addivenire alla cancellazione dell'iscrizione ipotecaria;
- nonostante le diffide inviate dal legale del promissario acquirente la situazione era rimasta immutata ed essendosi riscontrato che nel patrimonio del debitore non vi erano altri beni aggredibili, era stato richiesto il sequestro conservativo per l'importo sopra indicato.

Su queste premesse l'attore, dopo aver sottolineato che la scrittura del 5 marzo 2004 aveva carattere confessorio dell'inadempimento di [REDACTED] ed aver fatto notare la gravità di tale inadempimento, relativo a dichiarazioni non veritiere rese in sede di stipula del contratto preliminare, chiedeva di dichiarare la legittimità del suo recesso dal contratto preliminare a causa

del grave inadempimento del convenuto e di dichiarare che quest'ultimo era debitore della somma di € [redacted] pari al doppio della caparra confirmatoria, oltre alle spese per la registrazione dei contratti preliminari, per la trascrizione del sequestro conservativo e per il procedimento cautelare *ante causam*. Si chiedeva anche il risarcimento dei danni da accertare in corso di causa e si proponevano varie domande subordinate.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 13 aprile 2005, era dichiarata la contumacia del convenuto ed all'udienza del 30 giugno 2005, fissata per gli incombenti ex art. 183 cpc, la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 19 dicembre 2005 l'attore precisava le conclusioni come da fogli allegati ed era assegnato il termine per il deposito di comparsa conclusionale, allo spirare del quale, il 17 febbraio 2006, la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'inadempimento del convenuto contumace è pacifico alla luce del contenuto della scrittura del 5 marzo 2004 e dell'inerzia anche successivamente mantenuta dal sig. [redacted]

Tale inadempimento è da ritenersi certamente grave, avendo il promittente venditore taciuto alla controparte, in sede di stipula del preliminare, una circostanza decisiva per la formazione della volontà contrattuale del promissario acquirente, atteso che il bene oggetto del contratto era gravato da un'iscrizione ipotecaria a garanzia di un debito fiscale per una somma addirittura superiore al prezzo pattuito per la compravendita.

E', pertanto, legittimo il recesso di [redacted] dal contratto preliminare del 12 dicembre 2003.

Sono solo in parte fondate le domande consequenziali formulate dall'attore.

In particolare, il promissario acquirente non inadempiente può richiedere la restituzione del doppio della somma versata a titolo di caparra confirmatoria e, quindi, nel caso di specie € [redacted]. Del tutto impropria pare la pretesa dell'attrice di computare nella liquidazione convenzionale ed anticipata del risarcimento del danno anche l'importo dell'IVA, essendo evidente che l'attore potrà (o, più verosimilmente, ha avuto nel frattempo la possibilità di) recuperare quanto eventualmente corrisposto a titolo di IVA su una vendita non perfezionatasi.

Non è, poi, accoglibile la richiesta di parte attrice di essere indennizzata per gli oneri fiscali sopportati per la registrazione del contratto preliminare, la trascrizione del sequestro conservativo ecc., trattandosi di altrettante componenti del danno da inadempimento contrattuale al cui risarcimento è preordinato il pagamento del doppio della caparra confirmatoria. A maggior ragione

non potrà essere riconosciuto il risarcimento di danni ulteriori, non avendo l'attore optato per la possibilità offerta dall'art. 1385 ult. comma cc.

In favore di [REDACTED] potrà soltanto liquidarsi l'importo delle spese legali sopportate per questa causa e per la fase cautelare *ante causam*, secondo la regola generale della soccombenza.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia del convenuto [REDACTED] respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

DICHIARA

la legittimità del recesso di [REDACTED] dal contratto preliminare stipulato il 12 dicembre 2003 con [REDACTED]

CONDANNA

[REDACTED] a pagare la somma di € [REDACTED] ad [REDACTED] [REDACTED], con gli interessi legali dal 12 dicembre 2003 al saldo;

RIGETTA

ogni altra domanda dell'attore e

CONDANNA

il convenuto a rimborsare all'attore le spese del procedimento cautelare *ante causam* e di questo giudizio, che si liquidano, rispettivamente, in euro [REDACTED] onnicomprensivi, oltre IVA e CPA come per legge per il procedimento cautelare ed 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 per il giudizio di merito.

Così deciso in Milano, il 20 febbraio 2006.

il Giudice
Giovanni Bollero

