

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Sent. 3536/07
Rep. 2980/07

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 14 dicembre 2006 ed introitata per la decisione in data 5 marzo 2007, promossa

DA

[redacted] C.F. [redacted] elettivamente domiciliata in via Santa Croce nr. 4, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Lotario Dittrich, che la rappresenta e difende per delega in calce all'atto di citazione,

ATTRICE

CONTRO

[redacted] C.F. [redacted]
[redacted] C.F. [redacted]
[redacted] C.F. [redacted]

elettivamente domiciliati in via Larga nr. 2, Milano, presso lo studio degli Avvocati Giuseppe Strano e Barbara Bergamaschi, che li rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTI

[redacted] C.F. [redacted] elettivamente domiciliato in via Cusani nr. 10, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Emanuele Gallizia, che lo rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

TERZO CHIAMATO



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [redacted] di D [redacted]

[redacted] in liquidazione (di seguito [redacted]), a [redacted] e ad [redacted], [redacted]

[redacted] esponeva che:

- con contratto preliminare di compravendita stipulato il 31 luglio 2002 si era resa promissaria acquirente di un appartamento ad uso abitazione ai piani quinto e sesto dello stabile di corso Sempione nr. 5, Milano, posto in vendita dalla proprietaria [redacted], per il prezzo di 568.000,00 €;
- contestualmente alla sottoscrizione del preliminare era stata versata una caparra confirmatoria di 75.000,00 € ed ulteriori 25.000,00 € erano stati corrisposti con tale causale il 30 settembre 2002;
- nel contratto preliminare era stata inserita una clausola secondo cui la promessa di vendita era *“sottoposta alla condizione dell’ottenimento di provvedimento di regolarizzazione dell’immobile sia per quanto riguarda l’abitabilità al piano sesto e la regolarità della realizzazione del terrazzo e la regolarizzazione delle opere interne”*;
- con atto del 30 settembre 2002 la [redacted] era stata posta in liquidazione e l’immobile oggetto della promessa di vendita era stato assegnato per una quota del 95% a [redacted] e per il residuo 5% ad [redacted];
- con scrittura del 28 febbraio 2003 l’attrice ed il sig. [redacted], intervenuto anche per conto della comproprietaria, avevano convenuto di prorogare la sottoscrizione dell’atto notarile fino al 10 aprile 2003;
- nel frattempo [redacted] aveva presentato all’ASL di Milano, rispettivamente in data 29 novembre 2002 ed in data 15 gennaio 2003, due distinte istanze, prodromiche al rilascio della concessione comunale in sanatoria degli abusi edilizi e volte ad ottenere la *“certificazione di assenza di danno ambientale”* e la *“verifica preliminare igienico-sanitaria”*;
- con atto del 31 marzo 2003 la ASL aveva espresso parere negativo alla richiesta di valutazione dell’adeguatezza igienico-sanitaria dell’immobile;

- scaduto il termine del 10 aprile 2003, con raccomandata a.r. dell'11 aprile 2003, ricevuta il 14 aprile 2003, la sig.ra [REDACTED] aveva intimato alle controparti la stipulazione dell'atto notarile entro i successivi quindici giorni, pena la risoluzione di diritto del contratto in caso di mancato rispetto di tale termine essenziale;
- il 28 aprile 2003 il coniuge dell'attrice aveva ricevuto un fax con il quale era stata manifestata la disponibilità dei venditori a perfezionare il rogito notarile il giorno stesso o il giorno successivo;
- il notaio [REDACTED] di Milano, designato dalla promissaria acquirente, dopo essersi reso disponibile alla stipulazione per il giorno 29, aveva dato atto di non aver ancora ricevuto la documentazione relativa alla conformità dell'immobile alla normativa urbanistica ed edilizia.

Su queste premesse l'attrice sosteneva, in primo luogo, che l'inutile decorso del termine essenziale per l'adempimento (inizialmente fissato al 30 novembre 2002, salvo proroga per non più di tre mesi, tacitamente prorogato fino al 28 febbraio 2003 e poi nuovamente fissato al 10 aprile 2003 e definitivamente prorogato fino al 29 aprile 2003) legittimava il recesso dal contratto preliminare per inadempimento dei convenuti, che a nove mesi dalla sottoscrizione non erano ancora riusciti ad ottenere la regolarizzazione urbanistica ed igienico-sanitaria dell'immobile.

In subordine l'attrice affermava che il ritardo nell'adempimento del contratto preliminare dava in ogni caso fondamento alla domanda di risoluzione per un inadempimento, valutabile di non scarsa importanza ex art. 1455 cc, sia oggettivamente sia con riferimento all'interesse della parte a ricevere la prestazione.

In ulteriore subordine, l'attrice sosteneva che l'immobile presentava abusi edilizi tali da non essere sanabili se non con modifiche che avrebbero comportato una perdita di superficie abitabile per circa 21 mq, oltre ad una diversa ripartizione degli spazi interni al piano sesto. Ne sarebbe derivata una mancanza di qualità essenziali del bene promesso in vendita, tale da costituire un inadempimento grave dei promittenti venditori, legittimante il recesso della promissaria acquirente.

Osservava l'attrice che nel contratto preliminare era stata disciplinata l'ipotesi del mancato rilascio della concessione in sanatoria, stabilendo che detta condizione avrebbe dovuto verificarsi *"entro la data...per la stipulazione dell'atto di compravendita. Dopo questa data le opere realizzate e non regolarizzate saranno considerate abusive e pertanto il prezzo della...vendita verrà ridotto come segue: € 28.000,00 per la mancata regolarizzazione del terrazzo"*.

Richiamato il disposto della l. nr. 47/1985, che prevede la nullità degli atti tra vivi di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi ad edifici o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore di tale legge, ove dagli stessi non

risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della stessa l. nr. 47/1985, l'attrice affermava che tale clausola del contratto preliminare integrava un'ipotesi scolastica di condizione illecita o impossibile, si da rendere applicabile il disposto dell'art. 1419 cc, per "ricondere la volontà delle parti nell'alveo delle norme imperative che vietano la conclusione del contratto traslativo della proprietà dell'immobile privo di regolare concessione edilizia". (così a pag. 14 dell'atto di citazione)

L'attrice illustrava, infine, le conseguenze dell'inadempimento del contratto e precisava di agire "in primo luogo per ottenere la declaratoria della già avvenuta risoluzione di diritto del contratto per inadempimento della diffida ad adempiere, chiedendo che il danno venisse liquidato ex art. 1385 cc, e dunque in misura pari al doppio della caparra confirmatoria".

Si chiedeva, pertanto, che i convenuti fossero condannati al pagamento della somma di € 200.000,00 quale conseguenza della risoluzione di diritto del contratto per mancato adempimento della diffida ad adempiere ex art. 1454 cc o, in subordine, quale conseguenza del legittimo recesso della sig.ra ██████ a causa dell'inadempimento dei convenuti.

Con comparsa tempestivamente depositata il 24 settembre 2003 si costituivano i convenuti ██████ e ██████ ricostruendo in maniera non dissimile dall'attrice la cronologia della vicenda contrattuale e chiarendo che il 16 aprile 2003, due giorni dopo aver ricevuto la diffida ad adempiere della sig.ra ██████, avevano replicato che, secondo quanto previsto nel contratto preliminare, il mancato ottenimento della richiesta sanatoria avrebbe legittimato solo una riduzione del prezzo pari a 28.000,00 € e non avrebbe costituito una ragione ostativa alla vendita promessa. I convenuti, inoltre, avevano evidenziato che le ragioni del parere negativo espresso dall'ASL il 31 marzo 2003 risiedevano esclusivamente nella necessità di effettuare integrazioni documentali ed accertamenti ulteriori nella pratica amministrativa rispetto a quanto eseguito fino a quella data. L'iter amministrativo aveva avuto un seguito con un nuovo sopralluogo dell'ASL, compiuto proprio il 16 aprile 2003, all'esito del quale era stato preannunciato un parere positivo, poi formalizzato il 22 maggio 2003. (v. docc. 4 e 5 fasc. convenuti)

La raccomandata del 16 aprile 2003 non era stata recapitata all'indirizzo noto della sig.ra ██████ perché ivi la stessa era risultata sconosciuta e solo il 28 aprile, su richiesta del legale dell'attrice, una copia della missiva era stata trasmessa a mezzo fax al marito della stessa, sig. ██████. La sig.ra ██████ tuttavia, non si era resa disponibile per rogitare né il 28 né il 29 aprile 2003 e, pur se informata dell'imminente soluzione delle problematiche inerenti la sanatoria degli abusi edilizi, non si era attivata per concludere il contratto definitivo, ma, anzi, si era precipitata a far notificare l'atto introduttivo di questa causa, rifiutando la proposta dei convenuti che, avendo

preso atto del venir meno dell'interesse della sig.ra [redacted] per l'acquisto, si erano offerti di risolvere consensualmente il contratto preliminare con restituzione integrale della caparra confirmatoria.

I convenuti sostenevano che tutte le domande principali dell'attrice dovevano essere rigettate, essendosi la stessa sottratta all'adempimento del contratto preliminare.

Parimenti infondate erano da considerare le domande volte ad accertare l'inadempimento dei convenuti per mancato rispetto del termine per la stipula del contratto definitivo e per mancanza di qualità essenziali del bene promesso in vendita.

Sotto il primo profilo, la sig.ra [redacted] dopo aver acconsentito per due volte alla proroga del termine, alla scadenza della seconda proroga (10 aprile 2003) aveva scelto di diffidare i convenuti all'adempimento ex art. 1454 cc, così prorogando di ulteriori quindici giorni l'efficacia del contratto preliminare, rendendo ininfluente ogni considerazione circa la scadenza del termine del 10 aprile 2003. Si sottolineava anche l'incongruità e contrarietà a buona fede del termine minimo ex art. 1454 cc assegnato dall'attrice.

Sotto il secondo profilo si ribadiva che in pendenza del termine assegnato con la diffida ad adempiere era intervenuta la nuova visita dei funzionari dell'ASL, con esito positivo, cosicché l'immobile, che già dal 30 gennaio 2003 era dotato di certificazione di assenza di danno ambientale (doc. 8 fasc. convenuti), in data 11 luglio 2003 (doc. 9 fasc. convenuti) aveva ottenuto l'autorizzazione in sanatoria per tutti gli abusi la cui regolarizzazione era stata posta quale condizione per la stipula del contratto definitivo.

Da ultimo i convenuti chiedevano di essere autorizzati alla chiamata in causa del notaio Gallizia, professionista di fiducia dell'attrice, autore del testo del contratto preliminare firmato dalle parti, contenente la già nota clausola di "salvezza" collegata agli abusi edilizi, perché, ove tale clausola fosse stata ritenuta nulla o inefficace, così da far divenire irricevibile dal notaio l'atto di vendita e da rendere i convenuti responsabili verso la sig.ra [redacted] per non averle procurato l'acquisto dell'immobile, il professionista, avendo confezionato la clausola del contratto preliminare, facendosi garante della sua validità e della sua idoneità a soddisfare le esigenze della [redacted], avrebbe dovuto manlevare i convenuti dalle conseguenze dannose dell'eventuale accertamento della nullità totale o parziale del contratto preliminare.

In via riconvenzionale, ritenendo che l'attrice si fosse illegittimamente sottratta all'adempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto preliminare, i convenuti chiedevano che tale negozio fosse dichiarato risolto e che venisse dichiarata la legittimità della ritenzione della caparra confirmatoria da parte di [redacted].

All'udienza del 21 gennaio 2004, fissata a seguito dell'istanza dei convenuti per la chiamata in causa del terzo, si costituiva il notaio [redacted], formulando talune precisazioni circa la

ricostruzione dei fatti effettuata dall'attrice, confermando di avere assistito le parti come consulente nella redazione del contratto preliminare e sostenendo con forza che con la nota clausola relativa alla sanatoria delle irregolarità edilizie si era inteso formalizzare l'impegno delle parti ad addivenire al rogito sul presupposto indefettibile della sanatoria degli abusi, in mancanza del quale l'immobile avrebbe dovuto essere riportato alla sua originaria consistenza, così da renderlo legalmente commerciabile. La riduzione del prezzo per 28.000,00 € era stata prevista non già quale contropartita per la vendita di un immobile gravato da abusi edilizi, come si era ipotizzato in maniera lesiva dell'immagine professionale del notaio, ma quale corrispettivo della diminuita consistenza e della minor fruibilità dell'immobile a causa della riduzione in pristino per la fisica eliminazione delle parti abusive.

Il terzo chiamato, pertanto, concludeva per l'integrale rigetto delle domande proposte nei suoi confronti.

All'udienza del 20 maggio 2004 era esperito un impegnativo e prolungato tentativo di conciliazione, fallito nonostante il modesto divario fra l'ultima pretesa dell'attrice (il pagamento della somma di 120.000,00 €, comprensiva di spese legali) e quanto i convenuti si erano resi disponibili a versarle (115.000,00 €, onnicomprensivi), essendosi il terzo chiamato reso disponibile ad abbandonare la controversia con l'integrale compensazione delle spese di lite.

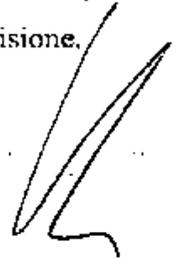
All'udienza del 3 giugno 2004, nella quale le parti avevano dato atto dell'indisponibilità alla conciliazione della causa, era rigettata un'istanza ex art. 186 ter cpc ed erano assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 10 novembre 2004 erano ammesse le prove per testi ed interrogatorio formale dedotte dai convenuti.

Nei'udienza del 9 marzo 2005 era assunto l'interrogatorio formale dell'attrice e del terzo chiamato.

All'udienza del 6 ottobre 2005 erano assunte tutte le prove testimoniali ammesse e la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 14 dicembre 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 5 marzo 2007 la causa era trattenuta per la decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Nell'interrogatorio formale sui capitoli dedotti da parti convenute l'attrice ha affermato: *"Posso dire che ciò che ho chiesto al notaio C. è che mi garantisse la vendita di un immobile regolare. Qualora l'abuso del terrazzo non fosse stato regolarizzato avremmo acquistato l'immobile regolarmente nei termini di legge con la rimessione in pristino del tetto e una riduzione del prezzo"*.

La "interpretazione autentica" della nota clausola del contratto preliminare fornita dall'attrice nella sede per lei più impegnativa, collima perfettamente con quella fin dall'origine esposta dal terzo chiamato notaio C.

Ne deriva l'insostenibilità, per contrasto con le dichiarazioni confessorie della sig.ra Rizzo, dell'argomento difensivo per l'attrice (v. a pagg. 13-15 dell'atto di citazione ed a pag. 5 della comparsa conclusionale), che, basandosi su un'interpretazione del contratto preliminare secondo cui la riduzione di prezzo di 28.000,00 € avrebbe dovuto costituire, nell'intenzione delle parti, il corrispettivo della mancata sanatoria degli abusi edilizi e, quindi, lo "sconto" accordato alla compratrice di un immobile parzialmente irregolare dal punto di vista edilizio, ne affermava con forza la nullità parziale, nella parte relativa alla clausola di riduzione del prezzo, per sostenere, in tal modo, che tale previsione negoziale non poteva essere invocata dai convenuti per limitare alla riduzione del prezzo le conseguenze dell'inadempimento dell'obbligazione di trasferire la proprietà di un immobile immune da abusi edilizi.

Al contrario, i chiarimenti offerti dall'attrice confermano che la sola interpretazione possibile della clausola contestata è quella conforme al principio di conservazione del contratto (art. 1367 cc), secondo cui nel dubbio, il contratto o le singole clausole devono interpretarsi nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno.

E' ben vero che, come da lungo tempo hanno chiarito la dottrina più autorevole e la giurisprudenza di legittimità (a partire da Cass. sent. nr. 2479/1954) la norma su richiamata non autorizza la conversione di contratti nulli attraverso interpretazioni sostitutive della volontà delle parti, ma è da dire che nel caso di specie, a fronte di un dubbio interpretativo che ben potrebbe residuare all'esito di una mera interpretazione letterale della clausola contrattuale, non si può trascurare il fatto che il contratto preliminare per cui è causa venne redatto, pacificamente, con la consulenza di un notaio e, quindi, di una figura professionale nelle cui competenze rientra proprio l'approfondimento e la piena padronanza di tutte le problematiche civilistiche inerenti la compravendita di immobili.

Non pare, in altri termini, realistico privilegiare, nel dubbio interpretativo, l'ipotesi che il notaio abbia inteso suggerire alle parti di vincolarsi alla futura stipulazione di un contratto di compravendita nullo, che, verosimilmente, sarebbe stato fonte di responsabilità civile per lo stesso notaio rogante.

Tale conclusione pare tanto più obbligata ove si consideri che fin dall'esordio della trattativa finalizzata alla compravendita la sig.ra [REDACTED] ed il marito avevano avuto cura di sottolineare la volontà di acquistare un immobile perfettamente regolare in base alle normative vigenti. La circostanza, confermata dall'attrice in sede di interrogatorio formale, si evince già dal testo della proposta di acquisto (doc. 2 fasc. terzo chiamato) che il 17 maggio 2002, oltre due mesi prima della sottoscrizione del preliminare, il coniuge dell'attrice, sig. [REDACTED], aveva indirizzato alla [REDACTED] per il tramite dell'agenzia immobiliare intermediaria. Si legge, infatti, in quel documento che: *"La presente proposta è condizionata alla verifica positiva entro la data del preliminare, da parte del proponente, dello stato giuridico dell'unità immobiliare..."*.

Questa soluzione del problema interpretativo della clausola di riduzione del prezzo trova una conferma letterale nel fatto che la clausola in parola preveda espressamente l'abbattimento del corrispettivo per 28.000,00 € per il solo caso di mancata regolarizzazione del terrazzo e non anche delle opere interne. Se, infatti, la riduzione di prezzo avesse costituito, secondo l'iniziale prospettazione dei convenuti, lo "sconto" accordato dai venditori per la presenza di abusi edilizi nell'immobile, mal si comprenderebbe come un'acquirente tanto attenta si possa essere accontentata di ottenere una riduzione del prezzo nel solo caso di mancata regolarizzazione del terrazzo e non anche in quello di omessa regolarizzazione delle opere interne.

Diversamente, nel caso in cui si ritenga, come impongono una corretta interpretazione della clausola contrattuale e le stesse dichiarazioni della sig.ra [REDACTED] che la riduzione del prezzo era da collegare alla eliminazione degli abusi edilizi mediante riduzione in pristino dell'immobile, si comprende come la diminuzione del corrispettivo fosse stata previsto quale conseguenza dell'eliminazione di quell'abuso – la formazione di un terrazzo al piano sesto – che massimamente incideva sulla consistenza fisica (ed anche sulla godibilità) dell'immobile, come si evince dalle tavole di progetto allegate dalla sig.ra [REDACTED] alla domanda di sanatoria presentata nel novembre 2002 e qui prodotte dall'attrice (sub doc. 5).

Da quanto sin qui detto deriva che, secondo la lettera, in questa parte davvero chiara, del contratto preliminare fra le parti, la mancata sanatoria degli abusi entro la data del 30 novembre 2002, poi, come noto, consensualmente prorogata per due volte, fino al 10 aprile 2003 (*"Detta condizione dovrà avverarsi entro la data...per la stipulazione dell'atto di compravendita"*, si legge nelle premesse del contratto preliminare), non legittimava né il recesso immediato della promissaria

acquirente né la diffida fulmineamente intimata dalla sig.ra [redacted] alle controparti l'11 aprile 2003, affinché costoro comparissero "entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento" della missiva (doc. 8 fasc. attrice) davanti al notaio [redacted] per stipulare l'atto notarile di compravendita dell'immobile, "completo di tutte le necessarie certificazioni igienico sanitarie ed edilizie e rispondente alle caratteristiche pattuite, in particolare per quanto riguarda la superficie calpestabile del piano sesto" (al quale era stato realizzato il terrazzo abusivo, ndr).

La mancata sanatoria degli abusi edilizi entro il 10 aprile 2003, al contrario, avrebbe reso doverosa l'applicazione della clausola di riduzione del prezzo e di rimessione in pristino dell'appartamento, secondo la lettura offerta dalla stessa sig.ra [redacted] nel suo interrogatorio formale e riportata, per la sua decisiva rilevanza, all'esordio di questa parte motiva.

In altri termini, sarebbe stata conforme al contratto preliminare un'intimazione da parte dell'attrice ai convenuti affinché costoro procedessero, nei tempi (ragionevolmente non inferiori ad alcuni mesi) richiesti dalla necessità di effettuare lavori edili previo un ulteriore procedimento amministrativo, alla eliminazione del terrazzo ed alla rimessione "a norma" dell'unità immobiliare. All'esito di tali opere, da eseguirsi interamente a cura e spese dei convenuti, sarebbe stato comunque doveroso il perfezionamento del contratto definitivo, al prezzo ridotto nella misura (28.000,00 €) contrattualmente stabilita.

In questa prospettiva non paiono davvero convincenti i contrapposti argomenti giuridici dei convenuti (spec. a pag. 7 della comparsa di costituzione e risposta) e dell'attrice (spec. a pagg. 15-17 della comparsa conclusionale), volti a sostenere, gli uni, che sarebbe consentito al giudice, sulla base di elementi di prova forniti dal diffidato, di valutare l'incongruità, in concreto, del termine di quindici giorni assegnato dal diffidante ovvero, l'altra, che la valutazione di congruità del termine sarebbe consentita solo nel caso, che non ricorre, di intimazione ad adempiere entro un termine inferiore a quello minimo normativamente previsto.

Ambedue le parti, infatti, non paiono considerare che l'art. 1454 cc prescrive che il termine entro cui può essere intimato l'adempimento con la diffida non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti.

Nel caso di specie il contratto preliminare di compravendita disciplinava l'ipotesi, poi realizzatasi, di mancata sanatoria degli abusi edilizi entro il termine stabilito per la stipula del rogito notarile, ripetutamente prorogato dalle parti. La previsione del mantenimento dell'obbligo di acquistare (e dell'obbligo di vendere), correlato alla previa rimozione, mediante opere edili, delle parti abusive dell'immobile ed alla prestabilita riduzione del prezzo, è chiaramente incompatibile con l'intimazione della diffida ad adempiere entro quindici giorni dalla data (il 10 aprile 2003) che le parti avevano stabilito quale termine finale per il perfezionamento dell'iter amministrativo di

sanatoria degli abusi edilizi. Tale clausola del contratto preliminare integra, in altri termini, una diversa pattuizione, nel senso e per gli effetti previsti dall'art. 1454 II comma cc, la cui osservanza non avrebbe consentito all'attrice di intimare alle controparti il puro e semplice adempimento, entro quindici giorni, dell'obbligazione di trasferirle la proprietà dell'immobile avente la consistenza originariamente promessa, ma, al contrario, avrebbe reso operativa la clausola di riduzione del prezzo e rimessione in pristino dell'immobile, inserita nel contratto preliminare proprio a tutela dei diritti della parte promissaria acquirente.

Ne consegue che la condotta in concreto tenuta dalla sig.ra [redacted] impaziente di liberarsi di un impegno negoziale assunto, forse, in maniera non adeguatamente meditata, integra essa stessa un inadempimento del contratto preliminare con [redacted] e non legittima, pertanto, il recesso della promissaria acquirente dal contratto preliminare e la conseguente pretesa di ottenere la restituzione del doppio della caparra confirmatoria a suo tempo versata.

Questa conclusione pare assorbente di tutte le altre argomentazioni svolte dalle parti.

E' da dire, tuttavia, che, ove anche si optasse per la soluzione interpretativa del contratto preliminare che pare preferibile alla difesa di parte attrice (e che, invero, non pare più sostenibile dopo l'interrogatorio formale di costei), secondo cui alla clausola di riduzione del prezzo le parti avrebbero inteso attribuire un significato tale da integrare un'ipotesi di nullità parziale del contratto preliminare, si da lasciare in vita solo quella parte del testo negoziale che prevedeva l'obbligo della [redacted] (e poi dei sigg.ri [redacted] [redacted]) di trasferire la proprietà dell'immobile nella sua originaria consistenza, previa sanatoria degli abusi edilizi, entro la data del 30 novembre 2002 (poi prorogata per due volte, fino al 10 aprile 2003), il decorso del termine di quindici giorni dalla ricezione (il 14 aprile 2003) della diffida ad adempiere dell'11 aprile 2003, non avrebbe comunque legittimato né il recesso (ex art. 1385 cc) della promissaria acquirente né la risoluzione di diritto (ex art. 1454 cc) del contratto per inadempimento dei promittenti venditori, secondo le richieste formulate dall'attrice in questa causa.

Occorre considerare, infatti, che l'inadempimento che giustifica la risoluzione del contratto (così come il recesso della parte non inadempiente) non deve essere di "scarsa importanza", avuto riguardo all'interesse della parte non inadempiente.

Essendo pacifica l'applicabilità dell'art. 1455 cc alle fattispecie del recesso contrattuale ex art. 1385 cc e della risoluzione di diritto ex art. 1454 cc, non resta che esaminare, in questa prospettiva, "l'importanza" dell'inadempimento dei convenuti al momento (29 aprile 2003, a seguito della diffida intimata l'11 aprile 2003) in cui doveva essere effettuato l'adempimento.

Tale valutazione deve essere compiuta anche d'ufficio, come insegnano il più autorevole studioso della materia contrattuale e la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. sent. nr. 3669/1995 e nr. 2345/1987), trattandosi di elemento che attiene al fondamento stesso della domanda.

Nel caso di specie occorre considerare che i convenuti, ricevuta il 14 aprile 2003 la diffida dell'attrice, avevano tempestivamente replicato, dopo soli due giorni, (con lettera raccomandata inspiegabilmente restituita al mittente per essere la destinataria, ██████████ sconosciuta all'indirizzo di viale Vittorio Veneto nr. 24, Milano, che la stessa aveva indicato nella lettera di diffida dell'11 aprile; v. doc. 8 fasc. attrice e l'attestazione dell'agente postale sull'avviso di ricevimento della raccomandata, doc. 6 fasc. convenuti) chiarendo che quello stesso giorno 16 aprile 2003 era stato eseguito un nuovo sopralluogo dei funzionari della ASL, che avevano preannunciato il parere positivo di quell'ufficio (poi formalizzato il 22 maggio 2003), cosicché era venuto meno l'ultimo ostacolo (essendo stata conseguita fin dal precedente mese di gennaio la certificazione di "assenza di danno ambientale", v. doc. 8 fasc. convenuti) al rilascio dell'autorizzazione in sanatoria delle opere abusive, definitivamente intervenuta l'11 luglio 2003. (doc. 9 fasc. convenuti)

Le circostanze su riportate, che hanno evidenza documentale, sono state anche confermate dalla testimonianza del geom. ██████████ il professionista che per conto dei convenuti aveva curato la pratica di sanatoria degli abusi edilizi, il quale ha anche attendibilmente chiarito (v. p.v. ud. 6 ottobre 2005, in risposta al cap. 10 della memoria istruttoria di parti convenute) di aver tenuto periodicamente informata la sig.ra ██████████ dell'evoluzione della pratica di regolarizzazione dell'immobile ed ha specificato di aver varie volte interloquuto telefonicamente sull'argomento con la promissaria acquirente e di aver anche parlato una o due volte con il tecnico di fiducia della stessa.

Ne consegue che alla data del 29 aprile 2003 doveva configurarsi un inadempimento di scarsa importanza od un semplice ritardo, non eccedente i normali limiti di tolleranza, ove si consideri che, per quanto all'attrice era stato comunicato dai promittenti venditori e per quanto alla stessa aveva confermato od avrebbe potuto confermare il geom. Zardi, con il quale la predetta era in frequente contatto (senza contare la possibilità di verificare direttamente l'informazione presso i competenti uffici della ASL di Milano), era ormai venuto meno l'unico ostacolo al rilascio, altrimenti doveroso, dell'autorizzazione in sanatoria, poi effettivamente emessa (in tempi, in definitiva, assai rapidi, tenuto conto del normale andamento di queste procedure burocratiche) dopo poco più di due mesi e considerato altresì che la promissaria acquirente aveva già in precedenza acconsentito, quando ancora il sospirato "traguardo" della regolarizzazione dell'immobile non era in vista, a prorogare il termine per la stipula per due volte e per un periodo complessivo pari ad oltre

il doppio del tempo che sarebbe stato necessario attendere ancora per conseguire un risultato ormai sicuro, dopo la positiva verifica dell'adeguatezza igienico-sanitaria dell'alloggio promesso in vendita.

La situazione che si era venuta a creare dopo la favorevole evoluzione dell'*iter* amministrativo contestuale all'intimazione della diffida ad adempiere, ben avrebbe potuto dare fondamento ad un'azione della sig.ra [REDACTED] per ottenere il risarcimento del danno da ritardato adempimento (ed in tale sede sarebbe stato adeguatamente valorizzabile l'indubbio ritardo con cui i convenuti, nel novembre 2002, diedero corso alla pratica per la sanatoria degli abusi edilizi), ma non può davvero legittimare conseguenze, quali il recesso della parte non inadempiente o la risoluzione di diritto ex art. 1454 cc del contratto preliminare, che presuppongono un inadempimento di non scarsa importanza che - anche a tacer delle assorbenti considerazioni che precedono circa la clausola di riduzione del prezzo ivi contenuta - non ricorre nel caso di specie.

L'iniziativa giudiziaria della promissaria acquirente è, pertanto, indicativa della sua ingiustificata volontà di non adempiere alle obbligazioni nascenti dal contratto preliminare e rende accoglibile la domanda riconvenzionale dei convenuti per la risoluzione del negozio per inadempimento della controparte.

Sono, pertanto, doverosi il rigetto di tutte le domande dell'attrice e la declaratoria della legittimità della ritenzione della caparra da parte della convenuta [REDACTED] a titolo di risarcimento, preventivamente concordato, del danno da inadempimento contrattuale. (secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità richiamato dalla stessa difesa di parte attrice, cfr. a pagg. 15-16 dell'atto di citazione ed a pagg. 28-29 della comparsa conclusoriale)

La soccombenza della sig.ra [REDACTED] impone la condanna alla rifusione delle spese di lite dei convenuti, liquidate come da dispositivo, tanto più ove si consideri il rifiuto (v. doc. 10 fasc. convenuti) di addivenire ad una soluzione bonaria, basata sulla risoluzione consensuale del contratto preliminare e l'integrale restituzione della caparra confirmatoria, reiterato anche dopo che, all'esito di una lunga udienza ex art. 183 cpc, i convenuti, nel confermare la disponibilità a restituire interamente i 100.000,00 € a suo tempo versati alla [REDACTED] si erano dichiarati pronti a versare all'attrice anche l'ulteriore somma di 15.000,00 €, a titolo di ristoro delle spese legali e dei disagi comunque sopportati a causa della vicenda.

Si deve, infine, notare che la chiamata in causa del notaio [REDACTED] da parte dei convenuti è stata necessitata dalla nota "lettura" della clausola di riduzione del prezzo contenuta nell'atto di citazione. Ne consegue che anche le spese di lite del terzo chiamato, liquidate come da dispositivo, dovranno essere rimborsate dalla parte attrice soccombente.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

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

RIGETTA

tutte le domande dell'attrice [REDACTED]

DICHIARA

risolto per inadempimento di [REDACTED] il contratto preliminare in data 31 luglio 2002 tra la stessa e la S. [REDACTED] di [REDACTED] & [REDACTED] in liquidazione;

DICHIARA

la legittimità della ritenzione della caparra confirmatoria di € 100.000,00 da parte della Sas [REDACTED] di [REDACTED] & [REDACTED] in liquidazione;

CONDANNA

[REDACTED] a rimborsare le spese di lite dei convenuti [REDACTED] di [REDACTED] & [REDACTED] in liquidazione, [REDACTED] ed [REDACTED] e del terzo chiamato [REDACTED] che si liquidano, per i convenuti, in € 2.200,00 per diritti, € 5.800,00 per onorari, € 1.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 9.000,00 oltre IVA e CPA come per legge e per il terzo chiamato, in € 2.200,00 per diritti, € 5.800,00 per onorari, € 1.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 9.000,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 16 marzo 2007.

il Giudice
Giovanni Rollero

