

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
N.22099/2001

Sent. 3653/06
Prop. 2565/06



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - IV Sez. CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato
la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di
ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di
citazione in rinnovazione notificato in data 20.9.2001

DA

[REDACTED] res. in [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]
[REDACTED], che la rappresenta e difende per procura
conferita sul retro del primo foglio dell'atto di citazione
21.3.2001

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] res. in [REDACTED]
[REDACTED] già rappresentato e
difeso dall'avv. [REDACTED] di [REDACTED] che ha
rinunciato al mandato all'udienza del 29.9.2004.

CONVENUTO

OGGETTO: beni immobili- risoluzione contratto preliminare

CONCLUSIONI: per l'attrice, come da foglio allegato a verbale di udienza 14.12.2005

CONCLUSIONI: per il convenuto, come precisate in comparsa di risposta.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in rinnovazione notificato in data 20/9/2001 la sig. [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, il sig. [REDACTED] premettendo:

1) che in data 4.10.2000 aveva sottoscritto contratto preliminare di compravendita con il quale si obbligava ad acquistare l'unità immobiliare sita in [REDACTED] di proprietà del convenuto per il prezzo di lire [REDACTED]

2) che lire [REDACTED] erano stati versati a titolo di caparra confirmatoria tramite assegno bancario n. [REDACTED] tratto su [REDACTED]

3) che lire [REDACTED] erano stati versati anch'essi a titolo di caparra confirmatoria tramite due assegni bancari di lire [REDACTED] e di lire [REDACTED] entrambi tratti sulla Banca di [REDACTED]

[REDACTED], mentre il saldo doveva versarsi al rogito;

3) che al punto 4) della convenzione era stato convenuto che il rogito sarebbe stato stipulato entro il 31.1.2001 con notaio indicato da parte acquirente;

4)che rivoltasi allo studio notarile [REDACTED] di [REDACTED] per acquisire la relazione necessaria all'istituto di credito che avrebbe erogato il mutuo, aveva appreso che l'immobile oggetto del preliminare era gravato da trascrizioni pregiudizievoli;

5)che in data 22.1.2001 era stata inviata ad [REDACTED] raccomandata con la quale veniva indicato il notaio che avrebbe dovuto stipulare l'atto definitivo nella persona della dott. [REDACTED]

6)che il promissario venditore con raccomandata 3.1.2001 - ma pervenuta in data 26.1.2001 - informava essa attrice di non voler più stipulare il rogito, limitandosi a restituirle l'importo di lire [REDACTED] e comunicando tale circostanza allo studio notarile [REDACTED] dove si era recato personalmente, il 26.1.2001;

7)che in data 2.2.2001 la promissaria acquirente aveva messo all'incasso l'assegno di lire [REDACTED] suddetto; quanto sopra premesso, [REDACTED] chiedeva che il contratto preliminare in data 4.10.2000 fosse dichiarato risolto e che il convenuto, per l'effetto della costituita caparra confirmatoria, fosse condannato al pagamento della complessiva somma di lire [REDACTED] nel presupposto che lire [REDACTED] erano già stati versati dal promissario venditore.

Costituitosi, [redacted] chiedeva, in via principale; respingere le domande attoree in quanto infondate in fatto e in diritto posto che :

a) le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile all'atto della stipula del contratto preliminare erano state eliminate dal promittente venditore alla data fissata per la stipula dell'atto definitivo;

b) esso convenuto non si era mai rifiutato di addivenire alla stipula del rogito alla data concordata in contratto preliminare; per contro, la sig.ra [redacted] aveva richiesto in data 1.1.2001 la restituzione dell'intera caparra versata per lire [redacted] considerando l'acquisto dell'immobile per cui è causa a rischio, ricevendo in riscontro da [redacted] l'assegno di lire [redacted] posto che era stato girato all'Agenzia Immobiliare [redacted] il compenso provvigionale di lire [redacted] sì che il contratto preliminare doveva ritenersi di fatto sciolto dalle parti per mutuo consenso, avendo la promissaria acquirente posto all'incasso l'assegno di lire 21.000.000 di cui sopra.

In via riconvenzionale, il convenuto - assumendo che la Campi aveva carpito la sua buona fede, chiedeva: accertare e dichiarare che esso [redacted] era legittimato a recedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 c.c., dal contratto preliminare stipulato il 4.10.01 con l'attrice; in ogni caso, accertare e dichiarare che il contratto preliminare 4.10.01 si era risolto per fatto e colpa di [redacted] accertare e dichiarare che il

promissario venditore era autorizzato a trattenere gli importi percepiti dalla sig.ra [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria e, per l'effetto, ordinare all'attrice l'immediata restituzione della somma di lire [REDACTED] inviatale in data 23.1.01, con gli interessi dal dovuto all'effettivo saldo.

Veniva esperito il tentativo di conciliazione di cui all'art. 183 c.p.c., peraltro con esito negativo.

Assegnati alle parti i termini di cui all'art. 184 c.p.c. per deduzioni istruttorie, il Giudice, ammetteva le prove per interrogatorio formale e per testi - limitatamente a quelle ritenute ammissibili e rilevanti ai fini del decidere - come da ordinanza resa all'udienza del 18.6.03.

Venivano quindi espletate le prove orali ed ordinata all'attrice - che a tanto provvedeva - l'esibizione dell'assegno n. [REDACTED] di lire [REDACTED] emesso dalla sig. [REDACTED] ed intestato al sig. [REDACTED] tratto sulla Banca di [REDACTED]

All'udienza del 29.9.2004 il Procuratore del convenuto dichiarava di rinunciare al mandato conferitogli e chiedeva ed otteneva rinvio della causa per consentire ad [REDACTED] di munirsi di nuovo Difensore.

Nel prosieguo, nessuno si costituiva per il convenuto.

La causa veniva quindi trattenuta in decisione, sulle conclusioni precisate dall'attrice all'udienza del 14.12.05, previa assegnazione dei termini di cui all'art.

190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva preliminarmente il Tribunale che il convenuto, dopo la rinuncia del proprio Difensore al mandato conferitogli, non ha provveduto né a costituirsi con un nuovo Difensore, né a ridepositare il proprio fascicolo.

Tanto premesso, ritiene il Giudice che la domanda formulata dall'attrice sia fondata.

Con il contratto preliminare 4.10.2000 dedotto in giudizio, la parte promittente venditrice al punto 2) - per quanto qui rileva - garantiva "fin d'ora" proprietà, disponibilità e libertà dell'immobile venduto [come specificamente indicato al punto 1)] "da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, ad eccezione di una ipoteca iscritta a favore della Banca Popolare di  già estinta e solo da esclusivamente cancellare a totali cure e spese del venditore".

Le parti pattuivano altresì : "Qualora risultassero formalità pregiudizievoli diverse da quelle dichiarate, sarà facoltà della promissaria acquirente di pretendere l'adempimento degli obblighi assunti e, in difetto, chiedere la restituzione del doppio della caparra".

Al punto 4) del preliminare in oggetto si stabiliva che "L'atto notarile di compravendita verrà stipulato entro il 31 Gennaio 2001, presso lo studio notarile a scelta di

parte acquirente" e, con riguardo al "Prezzo e condizioni di pagamento" di cui al successivo punto 6), evidenziato il prezzo stabilito di comune accordo in lire [redacted] si dava atto che lire [redacted] erano stati già versati a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo tramite assegno bancario n. [redacted] tratto sulla banca [redacted] Ag. [redacted] lire [redacted] venivano versati alla sottoscrizione del contratto preliminare 4.1.2000 a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo tramite n. 2 assegni bancari di lire [redacted] n. [redacted] di lire [redacted] n. [redacted] entrambi tratti sulla Banca di [redacted] dei quali parte promittente venditrice rilasciava contestualmente quietanza; lire [redacted] a saldo, erano da versarsi in contanti o con assegno circolare...al momento dell'atto notarile di compravendita (doc. 1 attrice).

Le parti, dunque, avevano convenzionalmente pattuito, qualora fossero risultate formalità pregiudizievoli diverse da quelle dichiarate dal promissario venditore, esser facoltà della promissaria acquirente di pretendere l'adempimento degli obblighi assunti e, in difetto, chiedere la restituzione del doppio della caparra.

Ed è quanto nella specie legittimamente chiesto da parte attrice.

E' pacifico, infatti, che all'atto della stipula del preliminare 4.10.00, le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile per cui è causa erano le seguenti:

1)ipoteca accesa il 25.7.1997 ai n.ri 23690/5310 a favore della Banca Popolare di [REDACTED] per l'importo complessivo di lire [REDACTED] già assentita di cancellazione con atto in data 22.3.1999 n.247612 rep. notaio [REDACTED] di [REDACTED] in corso di annotamento (e di questa si dava atto nel contratto in esame);

2)ipoteca accesa in data 12.3.1999 ai n.ri 11241/3056 a favore del sig. [REDACTED] per l'importo complessivo di lire [REDACTED] a garanzia di cambiali scadenti sino al 18.10.2001;

3)pignoramento trascritto in data 19.3.99 ai n.ri 11389/7726 a favore della Banca Popolare di [REDACTED] per lire [REDACTED] rettificato con nota in data 9.4.1999 ai nn. 16557/11069 (doc. 2 attrice: relazione per il "Pronto Mutuo [REDACTED] a firma notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 29.12.2000).

Nessuna traccia è dato rinvenire nel preliminare 4.10.2000 di tali due ultime formalità pregiudizievoli. La circostanza è ampiamente ammessa dallo stesso convenuto nella comparsa di risposta depositata l'8.11.2001, seppure con la precisazione che in data 11.1.2001 il G.E. aveva emesso ordinanza di cancellazione della trascrizione del pignoramento e della successiva trascrizione in rettifica del 9.4.99; che l'ipoteca iscritta a favore della Banca Popolare di [REDACTED] era già assentita di cancellazione da parte dell'Istituto creditore; che circa l'ipoteca iscritta a favore del sig. [REDACTED] questi, in data 16.1.2001

aveva rilasciato a tale sig.ra [redacted] procura speciale notaio [redacted] di [redacted] al fine di prestare il consenso alla cancellazione della suddetta ipoteca ed esso [redacted] aveva provveduto in data 20.7.2001 a dar corso a tale formalità a ministero notaio [redacted] di [redacted]

A parte la considerazione che detta ultima ipoteca risulterebbe cancellata comunque in epoca successiva alla data del 31.1.2001, entro il quale l'atto notarile di compravendita dell'appartamento per cui è causa doveva stipularsi, a termini del punto 4) del contratto preliminare 4.10.2000, si rileva che questo Giudice non è stato peraltro posto in grado di verificare la relativa documentazione prodotta dal convenuto, non avendo il predetto provveduto a depositare nuovamente il proprio fascicolo, ritirato in seguito alla rinuncia al mandato da parte del Difensore, avv. [redacted]

Risulta documentalmente provato che, ai sensi del richiamato disposto di cui al punto 2) del preliminare inter partes, la sig. [redacted] intese comunque stipulare il contratto definitivo di compravendita, manifestando tale precisa volontà con l'invio, per tramite del proprio Legale, avv. [redacted], della raccomandata in data 22.1.2001 con la quale notiziava il convenuto del conferimento dell'incarico al notaio [redacted] di [redacted] per la stipula del rogito entro i termini stabiliti (doc. 3).

In proposito le dichiarazioni rese dai testi escussi [redacted] pur sembrando in contrasto fra loro, sono in realtà espressione delle legittime perplessità dell'attrice a fronte delle accertate formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto del preliminare: perplessità tuttavia superate dalla decisione di [redacted] nella sua qualità di parte promissaria acquirente, di avvalersi della facoltà - concessa ex punto 2) del preliminare - di pretendere comunque dalla controparte l'adempimento degli obblighi assunti, come emerge dalla raccomandata 22.1.2001 su indicata.

E' poi certo che le parti non sono addivenute alla stipula del rogito né alla data indicata nel preliminare, né successivamente, tanto che è circostanza documentale la restituzione da parte del convenuto all'attrice - con raccomandata A.R. recante la data del 3.1.2001, ma spedita solo il 23 gennaio successivo e ricevuta dalla destinataria [redacted] il 26.1.2001 (cfr. doc. 4 attrice), della somma di lire [redacted] versatami giusta caparra per l'acquisto del mio immobile sito in via [redacted] come da contratto preliminare stipulato tramite la spettabile [redacted] [redacted] nella persona del rag. [redacted]

In proposito, mentre la promissaria acquirente assume l'inadempimento di [redacted] per non aver voluto concludere il contratto definitivo di compravendita immobiliare e formula quindi le conseguenti domande di risoluzione del

contratto preliminare e di condanna di [REDACTED] al pagamento del doppio della caparra - inadempimento che, per quanto sopra argomentato, deve ritenersi provato anche alla stregua dell'acquisita documentazione su richiamata - il convenuto sostiene che il contratto preliminare 4.10.2000 si sarebbe sciolto per mutuo consenso e chiede, in via riconvenzionale, che venga accertata la legittimità del suo operato recesso dal contratto dedotto in giudizio.

L'assunto di [REDACTED] che appare, come già detto, smentito dal doc. 3) di parte attrice, non può trovare ulteriormente accoglimento sol che si consideri che il "mutuo dissenso realizzando per concorde volontà delle parti la ritrattazione bilaterale del negozio, dà vita ad un nuovo contratto di natura solutoria e liberatoria con contenuto uguale e contrario a quello del contratto originario" (Cass. n.17503/05), che, nello specifico - alla stregua della situazione di fatto posta in essere da [REDACTED] con la restituzione di lire [REDACTED] alla promissaria acquirente - non può ritenersi realizzato; inoltre, la risoluzione consensuale di un contratto riguardante il trasferimento della proprietà immobiliare è soggetta al requisito della forma scritta "ad substantiam" poiché per effetto di esso si opera un nuovo trasferimento della proprietà al precedente proprietario (Cass. n. 4506/98, in tal senso, Cass. 8491/00) e ciò, non solo quando il contratto da risolvere sia definitivo, ma anche quando detto contratto sia preliminare (Cass. n.11939/97).

L

Nel caso in esame, secondo la stessa prospettazione del convenuto, le asserite intese con la controparte, dirette allo scioglimento del contratto per mutuo consenso, sarebbero state meramente verbali, seppure seguite dalla parziale restituzione della caparra.

Per le considerazioni che precedono, la domanda in via riconvenzionale proposta dal convenuto va respinta, dovendosi per contro accogliere la domanda dell'attrice intesa ad ottenere declaratoria di risoluzione del contratto preliminare 4.10.2000 per inadempimento alle obbligazioni assunte da parte di [REDACTED]

Avendo le parti pattiziamente disciplinato il quantum risarcitorio dovuto dall'inadempiente, nella misura del doppio della caparra versata, si impone la condanna del convenuto al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di € [REDACTED] tre interessi legali dalla domanda al saldo, avendo [REDACTED] versato alla predetta, come da acquisita documentazione (doc.4 retro) la somma di € [REDACTED] pari a lire [REDACTED].

Deve invero ritenersi documentalmente provata la circostanza dell'eseguito versamento, da parte dell'attrice, di lire [REDACTED] (€ [REDACTED] complessivi, a titolo di caparra confirmatoria alla stregua del punto 6) del contratto preliminare, sopra trascritto, a nulla rilevando che [REDACTED] abbia destinato l'assegno di lire [REDACTED] n. [REDACTED] tratto su Banca [REDACTED] e pacificamente ricevuto da [REDACTED] per la causale suddetta, al

pagamento delle provvigioni da esso dovute all'Agenzia [redacted] per l'attività di mediazione svolta. Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza, ex art. 91 c.p.c..

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 22099/01 R.G. promossa da [redacted] contro [redacted] ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) dichiara risolto il contratto preliminare 4.10.2000 inter partes per inadempimento di [redacted] e, per l'effetto, condanna il convenuto, come da motivazione, al pagamento in favore dell'attrice, della somma di € [redacted] dato atto che lo stesso ha già restituito a [redacted] l'importo di € [redacted] oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

2) respinge la domanda in via riconvenzionale proposta da parte convenuta;

3) condanna il convenuto a rifondere all'attrice [redacted] le spese di lite liquidate in complessivi € [redacted] di cui: € [redacted] per spese; € [redacted] per diritti; € [redacted] per onorari di avvocato, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 21 marzo 2006.

IL GIUDICE

(Dott. Gianna Vallescura)

