

[REDACTED]
[REDACTED]
N. 65260/2002
[REDACTED]

Sent. 1891/06
Rsp. 3600/06



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 notificato in data 11.11.2002

DA

[REDACTED] C.F. [REDACTED], res. in
[REDACTED] elettivamente domiciliata in
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv.
[REDACTED] che la rappresenta e difende per
procura in calce all'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] C.F.: [REDACTED], res. in [REDACTED]
[REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]
[REDACTED] dello "Studio Legale [REDACTED] ed elettivamente
domiciliato presso il predetto Studio in [REDACTED]
[REDACTED] per delega a margine della comparsa di
costituzione e risposta

CONVENUTO

E CONTRO

[REDACTED] già Studio [REDACTED]

[REDACTED] -C.F./P.I.: [REDACTED]

in persona dell'Amm.re sig.ra [REDACTED] corr. in

[REDACTED] elettivamente domiciliata in

[REDACTED], presso lo studio degli Avv.ti

[REDACTED] e [REDACTED] che la

rappresentano e difendono, in via disgiuntiva tra loro,

per delega a margine della comparsa di costituzione e

risposta 18.9.2003

TERZA CHIAMATA

OGGETTO: beni immobili- risoluzione contratto preliminare

CONCLUSIONI: per l'attrice, come da foglio allegato a verbale di udienza 11.1.2006

CONCLUSIONI: per il convenuto, come da foglio allegato a verbale di udienza 11.1.2006

CONCLUSIONI: per la terza chiamata, come da foglio allegato a verbale di udienza 11.1.2006

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 11/11/2002 la sig.

[REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al

Tribunale di Milano, il sig. [REDACTED] premettendo:

- che in data 27.2.2002 aveva sottoscritto nei locali dell'agenzia immobiliare S. [REDACTED] una proposta di acquisto dell'immobile sito in [REDACTED] [REDACTED] di proprietà del convenuto, per il prezzo di € [REDACTED] contestualmente versando un assegno di € [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria, essendo previsto il versamento di un'ulteriore somma entro il 30.4.2002 ed il rimanente ammontare a saldo al momento della stipulazione del rogito da effettuarsi entro il 30.5.2002;
- che in pari data il sig. [REDACTED] aveva accettato la proposta ed incassato la caparra versata;
- che in data 9.4.2002 aveva ricevuto una comunicazione da parte del convenuto nella quale questi manifestava l'intenzione di recedere dal contratto, offrendo il doppio della caparra ricevuta: offerta rifiutata da essa attrice per tramite del proprio Legale, con invito al promittente venditore di concordare la data del rogito notarile;
- che a seguito di ulteriori contatti con l'agenzia immobiliare in persona del sig. [REDACTED] veniva confermata la volontà del sig. [REDACTED] di stipulare l'atto definitivo di vendita, ribadita anche in data 10.5.2002;
- che ottenuta la planimetria catastale dell'immobile solo in data 29.5.2002, essa attrice aveva sollecitato l'istituto di credito prescelto per la perizia dell'immobile, finalizzata all'ottenimento di un mutuo, ma numerosi pretesti le erano stati opposti per impedire la

visita dell'immobile e che infine, in data 19.6.2002, il sig. [REDACTED] l'aveva contattata per informarla che il giorno precedente il sig. [REDACTED] aveva venduto l'immobile ad un altro soggetto;

- che essa attrice, per procurarsi la liquidità necessaria per far fronte ai pagamenti cui era obbligata, aveva riscattato una polizza del valore di lire [REDACTED] che negli anni precedenti le aveva garantito un rendimento medio del 10,20% - prima della sua scadenza naturale;

- che il 30.9.2002, per investire la liquidità in tal modo acquisita, aveva quindi stipulato un contratto preliminare di acquisto per un immobile simile a quello promesso dal convenuto per un prezzo pari ad € [REDACTED] quanto sopra premesso, [REDACTED] chiedeva che, accertata la conclusione del contratto fra le parti e l'inadempimento da parte del convenuto, il contratto preliminare inter partes fosse dichiarato risolto e che [REDACTED] fosse condannato:

-al pagamento della somma di € [REDACTED] a titolo di restituzione della caparra incassata, oltre interessi legali;

-a pagare la somma di € [REDACTED] a titolo di risarcimento dei danni subiti dall'attrice con riguardo alla polizza riscossa anticipatamente ;

-a pagare la somma di € [REDACTED] titolo di risarcimento dei danni subiti per il maggior prezzo versato con riferimento all'appartamento simile a quello del convenuto

per il quale aveva stipulato altro contratto preliminare, in conseguenza dell'inadempimento di quest'ultimo.

Vinte le spese.

Costituitosi, [redacted] chiedeva: in via preliminare, di chiamare in giudizio lo [redacted] franchising della [redacted] in via principale; respingere le domande risarcitorie fatte valere dall'attrice in quanto infondate in fatto e in diritto posto che :

- il contratto preliminare di vendita stipulato inter partes aveva perso efficacia per lo spirare del termine finale del 5.3. 2002 pattuito fra le parti, alla clausola 5) in cui si dava atto che la proposta di acquisto 27.2.2002 era subordinata alla precedente proposta del 17.11.2001 (stipulata fra esso [redacted] e tale [redacted], fino al 5.3.2002;

-premesse che la restituzione della caparra era già stata offerta alla sig.ra [redacted] sin dal 9.4.2002, ma dalla predetta rifiutata, nessun risarcimento del danno era dovuto all'attrice sia perché l'operazione di disinvestimento della polizza sarebbe stata comunque necessaria per addivenire al successivo acquisto immobiliare effettuato dalla predetta, sia perché l'appartamento del convenuto era gravato da contratto di locazione con scadenza 14.3.2005, come indicato nel preliminare di vendita alla clausola 1, let. L).

In via subordinata, il convenuto chiedeva - nella denegata ipotesi di accoglimento anche parziale della domanda

attrice con riguardo alle istanze risarcitorie formulate-
la condanna della terza chiamata a tenerlo indenne dal
pagamento di ogni somma dovuta in esecuzione della emananda
sentenza.

Provvedutosi all'autorizzato incombente di cui all'art. 269
c.p.c., lo ██████████ di ██████████ si
costituiva in giudizio e contestava ogni avversa domanda
precisando che poiché la conclusione del contratto
definitivo con il sig. ██████████ era da ritenersi "precaria",
lo stesso ██████████ aveva incaricato il mediatore di reperire
altro acquirente e, ricevuta la successiva proposta
d'acquisto della sig.ra ██████████ trasmessagli dallo Studio
█████████ il predetto "motu proprio" aveva deciso di
accettarla, tuttavia precisando che essa era "subordinata
alla precedente del 17.11.01 fino al 5.3.02".

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 riservata in data 5.7.04.

Espletate le prove orali, la causa veniva quindi trattenuta
in decisione, sulle conclusioni precisate dalle parti
all'udienza dell' 11.1.06, 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

Preliminarmente deve darsi atto che nelle conclusioni assunte l'attrice, nel ribadire le domande risarcitorie proposte con l'atto introduttivo del giudizio, ha peraltro rinunciato alla domanda di condanna del convenuto al pagamento della somma di € [REDACTED] a titolo di restituzione della caparra incassata, avendo [REDACTED] in tal senso già provveduto in corso di causa e, precisamente in data 31.3.03, come evidenziato dall'attrice stessa a pagina 8) della comparsa conclusionale depositata il 10.3.2006.

Tanto premesso, osserva il Tribunale che la domanda di risoluzione del contratto inter partes per inadempimento del convenuto, proposta da [REDACTED] è fondata. *A*

"In tema di stipulazione del contratto, anche preliminare, il requisito della forma ad substantiam è soddisfatto anche mediante scritti non contestuali, non essendo indispensabile la compresenza fisica delle parti stipulanti, né l'adozione di particolari formule sacramentali, bensì è sufficiente che dal contesto documentale complessivo sia desumibile l'incontro della volontà delle parti, costituito da una proposta e dalla relativa accettazione, dirette a contrarre il vincolo giuridico de quo. Quest'ultimo, nell'ipotesi di un contratto preliminare, si sostanzia nell'assunzione dell'impegno alla futura stipula, in un contesto che *64*

consenta l'individuazione degli elementi essenziali del contratto definitivo, come può avvenire allorquando l'iniziale proposta di acquisto venga sottoscritta per accettazione, con conseguente incontro della volontà delle parti e conclusione del contratto all'atto in cui il proponente viene a conoscenza di tale decisione" (Cass. n. 20653/05; 13067/04, 4853/98).

Nella specie, l'avvenuta conclusione di un contratto preliminare di compravendita immobiliare fra le parti va riscontrata nella proposta di acquisto sottoscritta il 27.02.2002 dalla sig.ra [REDACTED], recante in calce la sottoscrizione per accettazione del sig. [REDACTED] da questi apposta in pari data (doc. 1 attrice e 4 terza chiamata). D'altra parte, la circostanza è confermata dall'avvenuto incasso - pacifico in causa - della caparra confirmatoria versata dalla promissaria acquirente, da parte del promittente venditore.

Con il contratto preliminare 27.02.2002 dedotto in giudizio, con apposita nota si prevedeva testualmente "La presente proposta è subordinata alla precedente del 17.11.2001 fino al 05.03.2002", ossia - come risultante dalla documentazione prodotta in giudizio, alla proposta di acquisto sottoscritta in data 17.11.2001 da tale [REDACTED] [REDACTED], accettata il 24.11.2001 da [REDACTED] (doc. 1 convenuto e 2 terza chiamata).

La dizione letterale della nota su riportata evidenza, ex art. 1362 c.c., che il contratto preliminare 27.2.02 era

sottoposto alla condizione sospensiva della mancata stipulazione del contratto definitivo tra l'odierno convenuto ed il citato [REDACTED] entro il 5.3.2002, con la conseguenza che da tale ultima data acquistava efficacia piena il contratto inter partes dedotto nel presente giudizio, risultando altresì documentalmente provato che [REDACTED] adducendo problemi familiari, sin dal 9.4.02 manifestò a [REDACTED] l'intenzione di recedere dal contratto, previa offerta del doppio della caparra (docc. 3 attrice) per l'evidente inadempimento - così ammesso e riconosciuto - in cui incorreva con tale comportamento.

In seguito, il promittente venditore, ambigualmente, dopo aver confermato per tramite dell'[REDACTED] la volontà di stipulare l'atto definitivo con l'attrice, in realtà in data 18.6.2002 stipulò detto atto con riguardo all'appartamento di via [REDACTED] promesso in vendita anche all'attrice, con il predetto [REDACTED] provvedendo - in corso di causa - a restituire alla sig.ra [REDACTED] la caparra confirmatoria a suo tempo ricevuta da quest'ultima.

Deve pertanto accogliersi la domanda dell'attrice intesa ad ottenere declaratoria di risoluzione del contratto preliminare 27.02.2002 per inadempimento alle obbligazioni assunte da parte del convenuto, in tal senso respingendosi ogni avversa argomentazione di quest'ultimo.

L'attrice ha chiesto, con pronuncia costitutiva, la risoluzione giudiziale del contratto per inadempimento del

promittente venditore, ai sensi degli art. 1453, 1455 c.c. ed il risarcimento dei conseguenti danni.

Alla predetta incombeva dunque l'onere di provarne l'esistenza e l'ammontare a norma dell'art. 1223 c.c., sottostando alle normali regole probatorie.

Ciò premesso, ritiene il Giudice che la domanda risarcitoria proposta dalla sig.ra [REDACTED] non possa trovare accoglimento.

In particolare, con riguardo ai danni che alla stessa sarebbero derivati in conseguenza dello svincolo della polizza-vita che essa attrice, per procurarsi la liquidità necessaria per far fronte ai pagamenti cui era obbligata, aveva riscattato prima della sua scadenza naturale e che negli anni precedenti le aveva garantito un rendimento medio del 10,20%, si osserva che l'asserito ricorso al mutuo bancario che la stessa avrebbe avuto intenzione di effettuare (escludendo così lo svincolo predetto) e che solo il comportamento ostativo di [REDACTED] le avrebbe impedito, non appare adeguatamente provato ove si consideri che i testi sul punto escussi hanno riferito circostanze dall'attrice loro comunicate, mentre dalla documentazione prodotta dalla sig.ra [REDACTED] non risulta elemento alcuno a supporto della asserita circostanza, nemmeno emergendo dalle prove dalla medesima dedotte indicazione alcuna circa l'Istituto bancario cui essa avrebbe inteso richiedere il mutuo.

Quanto all'ulteriore danno richiesto, consistente nel maggior prezzo (€ [redacted] che l'attrice sarebbe stata costretta a pagare ad altri "per acquistare un appartamento simile a quello dell'odierno convenuto" rispetto al prezzo pattuito nel contratto preliminare 27.7.02, è sufficiente osservare che nessun parametro comparativo può seriamente effettuarsi tra i due immobili in esame, tenuto conto non solo della diversa consistenza, ubicazione e conformità o meno a norma dei due appartamenti, ma anche della circostanza che l'immobile di via [redacted] per cui è causa - a differenza di quello di via [redacted] acquistato libero da cose e persone nel settembre 2002 dall'attrice (doc. 8 fasc. attoreo) - risultava locato ad uso abitazione a tale [redacted] con regolare contratto avente scadenza al 14.3.2005 :circostanza della quale la stessa attrice era a conoscenza siccome evidenziata nella proposta di acquisto 27.2.02 e che giustifica, alla stregua delle norme di comune esperienza, il minor prezzo richiesto da [redacted]

Il rigetto delle domande di risarcimento danni proposte dall'attrice, esonera il giudicante dall'esame della domanda di manleva solo in via subordinata formulata dal convenuto nei confronti della terza chiamata, per non aver questa, in qualità di mediatore professionista, impedito la stipulazione di due contratti incompatibili.

Ricorrono giusti motivi per compensare integralmente fra le parti tutte le spese di lite.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 65260/02 R.G., ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

- 1) dichiara risolto il contratto preliminare 27.2.2002 stipulato fra l'attrice e il convenuto, per inadempimento di [REDACTED], dato atto dell'avvenuta restituzione in corso di causa della ricevuta caparra confirmatoria, da parte di quest'ultimo, a [REDACTED]
- 2) respinge ogni ulteriore domanda proposta dall'attrice;
- 3) dichiara interamente compensate fra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Milano il 24 aprile 2006.

IL GIUDICE

(Dott. Gianna Vallescura)

