

7355/05
6015/05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

in composizione monocratica nella persona del Giudice, dott.ssa Lucia Formica, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa da:

[redacted], in persona del procuratore dott. [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted], via [redacted] presso lo studio degli avv. ti [redacted] e [redacted], che la rappresentano e difendono, per procura notarile in atti;

ATTRICE

contro

[redacted] e [redacted] elettivamente domiciliati in [redacted] presso lo studio degli avv. ti [redacted] e [redacted], che li rappresentano e difendono per procura a margine della copia notificata dell'atto di citazione;

CONVENUTI

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 24.02.2005 come da fogli allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [redacted] conveniva in giudizio i sig.ri [redacted] e [redacted] ed esponeva quanto segue:

- in data 20.11.2001 le parti avevano sottoscritto un contratto preliminare di compravendita relativo ad alcune aree e fabbricati di proprietà dei convenuti nel Comune di [redacted]
- l'interesse della società attrice, promissaria acquirente, per tali beni immobili era legata alla realizzazione di un progetto di riconversione da industriale a commerciale di una ampia zona, che comprendeva i beni oggetto del contratto inter partes;
- a tal fine, avendo già stipulato con la [redacted] un contratto preliminare di compravendita relativamente ad altre aree comprese nella suddetta zona, la [redacted] (tramite la [redacted] in qualità di proprietaria) aveva presentato al Comune di [redacted] un Programma di Intervento, depositato nell'aprile 2001 e,

CONCLUSIONI A FAVORE DELL'ATTRICE [REDACTED]

Piaccia al Tribunale Ill.mo, *contrariis rejectis*,

giudicare

previo accertamento dell'intervenuta inefficacia del contratto stipulato dalle parti in data 20 novembre 2001 per il mancato avveramento della condizione,

condannare i Signori [REDACTED] e [REDACTED] in solido tra loro, a pagare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] la somma di € [REDACTED], oltre agli interessi dal 24 aprile 2002 al saldo ed alla rivalutazione;

accertare e/o dichiarare l'inammissibilità e/o improponibilità per intervenuta decadenza ex art. 167 c.p.c. dei convenuti dal promuovimento della domanda di accertamento incidentale di cui alla comparsa di costituzione dei Sigg. [REDACTED] - [REDACTED] depositata in data 20 novembre 2003; in subordine, e senza che ciò significhi accettazione del contraddittorio, respingerla perché infondata in fatto ed in diritto.

Con ogni riserva, anche istruttoria, con le spese tutte di causa, oltre IVA e CAP.



TRIBUNALE DI MILANO

R.G. 44684/03 - Sez.IV - d.ssa FORMICA

Precisazione delle Conclusioni

nell'interesse di

convenuti

[REDACTED]

[REDACTED]

con avv. [REDACTED]

contro

attore

[REDACTED]

con avv. [REDACTED]

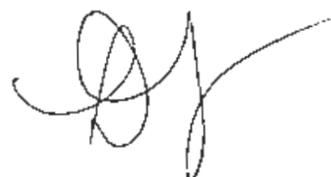
Voglia codesto Ill.mo Tribunale di Milano accogliere le seguenti conclusioni:

- ◊ Contrarius reiectis, rigettare la domanda di parte attrice perché infondata in fatto ed in diritto, dichiarando incidenter tantum legittima la ritenzione della caparra ricevuta;
- ◊ Per l'effetto condannare parte attrice al pagamento delle spese diritti ed onorari di causa.

In via istruttoria:

- ◊ Chiede ammettersi interrogatorio formale del legale rappresentante dell'attrice sui capitoli sub. 9, 10 e 11 di cui alla Comparsa di Costituzione e Risposta, preceduti dalle parole "vero che". *nonché revocarsi ordinanza resa ex art 186 ter CPC*

Milano, li 23.02.2005



successivamente, il 16.1.2002 un progetto comprendente tutte le aree promesse in vendita da [redacted] e dai convenuti;

- con lettera dell'8.4.2002, il Comune di [redacted] comunicava che non poteva essere avviata la procedura per l'autorizzazione del progetto di realizzazione del centro commerciale, perché ancora non era stato approvato da parte della Giunta Comunale il "Documento di Inquadramento degli Interventi di Trasformazione Urbanistica"; il Comune segnalava anticipatamente alcuni punti del progetto da rivedere;

- alla data della citazione il Comune di [redacted] non aveva rilasciato i permessi necessari a realizzare il progetto;

- nel contratto inter partes era espressamente indicato che l'interesse all'acquisto dipendeva esclusivamente dal verificarsi della condizione del rilascio da parte delle competenti autorità di tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione del progetto sopra menzionato (lettera f) punto 1 della premessa) ed era previsto (clausola n. 8) che in caso di mancato avveramento della condizione entro il 25.3.2002 (prorogabile fino al 31.7.2002, ma in concreto non prorogato) il contratto avrebbe perso efficacia ed i venditori avrebbero avuto diritto di trattenere il 50% dell'acconto ricevuto (pari a lire [redacted] e l'obbligo di restituire il restante 50% con rinuncia a qualsivoglia altra pretesa;

- benché la condizione suddetta si fosse avverata e malgrado i solleciti, i convenuti rifiutavano di restituire la metà dell'acconto incassato.

Tutto ciò premesso, la società attrice chiedeva la condanna dei convenuti al pagamento della somma di cui sopra, pari a € [redacted] oltre interessi dalla scadenza al saldo.

I convenuti si costituivano in data 20.11.2003 (quindi 5 giorni prima dell'udienza di prima comparizione fissata nell'atto di citazione nel 25.11.2003) ed esponevano quanto segue:

- a seguito della stipula del contratto preliminare 20.11.2001, si erano immediatamente attivati per ottenere entro il 31.3.2002 la liberazione dei locali a vario titoli occupati, così realizzando una delle condizioni previste dal contratto alla lettera f);

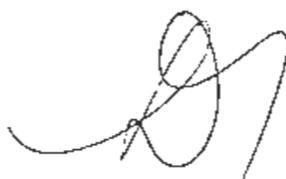
- per contro, la [redacted], a parte il deposito in Comune di un progetto nel gennaio 2001, era rimasta totalmente inerte rispetto all'impegno di ottenere dalla competenti autorità i permessi necessari ad avviare il progetto di riconversione urbanistica, tanto che il mancato rilascio era dipeso non da decisione dell'autorità bensì dal mancato compimento da parte della società attrice dell'attività a tal fine necessaria;

- pertanto, sostenevano i convenuti, la società attrice aveva tenuto un comportamento contrario al dovere di buona fede e correttezza prescritto in pendenza di una condizione ed era incorsa in inadempimento contrattuale.

Ciò premesso, i convenuti chiedevano il rigetto della domanda avversaria e l'accertamento incidentale della legittima ritenzione della caparra da parte loro.

In data 10 marzo 2004 si teneva l'udienza ex art. 183 c.p.c. a cui compariva per la società attrice il sig. [redacted] munito di procura speciale mentre nessuno degli attori compariva personalmente, con conseguente impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione.

Su istanza di parte attrice, con ordinanza emessa ai sensi dell'art. 186 ter c.p.c., questo Giudice ingiungeva ai convenuti il pagamento della somma di € [redacted] con gli interessi legali dal 24.4.2002 al saldo, oltre alle spese di lite liquidate in € [redacted]



Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183 V comma c.p.c., parte attrice eccepiva l'inammissibilità della domanda proposta dai convenuti.

La causa non comportava istruttoria e su concorde istanza delle parti si passava direttamente alla precisazione delle conclusioni, che veniva effettuata all'udienza del 24.2.2005.

Quindi, depositate le comparsa conclusionali e di replica, la causa giunge ora a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, si osserva che la domanda formulata dai convenuti con la comparsa di costituzione e risposta ("dichiarare incidenter tantum legittima la ritenzione della caparra ricevuta") è inammissibile perchè la costituzione è avvenuta dopo il termine stabilito dall'art. 167 c.p.c. a pena di decadenza.

Del resto, anche a voler considerare la suddetta domanda come mera eccezione volta a paralizzare la domanda avversaria (come tale ammissibile perchè consentita alla parte convenuta fino alla scadenza del termine previsto dall'art. 180 secondo comma c.p.c.), essa è infondata perchè da nessun elemento risulta che la somma versata dalla promissaria acquirente sia stata data a titolo di caparra confirmatoria, mentre tale finalità deve risultare da volontà delle parti espressa e, trattandosi di contratto avente ad oggetto la compravendita di immobile, manifestata in forma scritta. Al contrario, nella specie dalla clausola n. 7 della scrittura 20.11.2001 risulta senza possibilità di equivoco che la somma di lire [REDACTED] costituiva acconto sul prezzo.

La domanda di parte attrice è fondata.

E' documentalmente provato che le parti avevano sottoscritto il contratto preliminare per cui è causa sul presupposto che potesse realizzarsi il progetto di riconversione urbanistica predisposto dalla promissaria acquirente, deducendo il verificarsi di tale evento quale condizione sospensiva del contratto. In particolare, nella premessa della scrittura 20.11.2001, le parti davano espressamente atto (lettera e) dell'intenzione di [REDACTED] di "realizzare, su vasto comprensorio del quale l'area di proprietà dei promittenti venditori costituisce parte, un progetto - in corso di elaborazione - per la costruzione di un centro di intrattenimento e per il tempo libero" e che (lettera f) "[REDACTED] solo ed esclusivamente in relazione al progetto indicato sub e) è interessata ad acquistare l'area e i fabbricati ... al verificarsi di tutte e tre le condizioni che dovranno tassativamente verificarsi le prime due entro e non oltre il 25.3.2002... e precisamente: 1) che via sia stato il rilascio, da parte delle competenti autorità, di tutte le autorizzazioni urbanistiche, edilizie ed amministrative necessarie per procedere alla realizzazione dell'intero progetto di cui alla premessa sub e); ...".

Giova sottolineare che copia del progetto e relativa planimetria risulta allegato al contratto preliminare con la lettera B).

La disciplina delle condizioni sospensive è ripresa più in dettaglio nella clausola n. 8 del contratto preliminare che così prevede: "Il presente contratto è sottoposto alle condizioni sospensive indicate nella premessa sub f). Ove una sola delle condizioni non dovesse realizzarsi entro il 25 marzo 2002 (sub f-1 e f-2) ... il presente contratto si considererà definitivamente inefficace...".

Ora, dalla lettura delle clausole contrattuali (sopra riportate nelle parti che qui rilevano) si desume, in primo luogo, che la [REDACTED] contrariamente a quanto sostengono i

convenuti, non ha mai assunto alcuna obbligazione avente quale contenuto l'attivazione per ottenere il rilascio delle autorizzazioni amministrative necessarie a realizzare il progetto in questione, sicchè non vi è possibilità di configurare alcun inadempimento della predetta società rispetto ad una siffatta obbligazione.

Al contrario, è del tutto chiaro, sulla base del significato letterale delle espressioni usate, che l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative era dedotto quale condizione sospensiva per l'efficacia del contratto.

E', poi, pacifico tra le parti che tale condizione non si è mai avverata, in quanto il progetto non mai stato assentito dal Comune di [REDACTED]

Fatta questa premessa, si osserva che l'onere di attivarsi a carico della promissaria acquirente non è neppure implicitamente configurabile.

Invero, l'art. 1359 c.c. (implicitamente invocato da parte convenuta) è applicabile solo nel caso in cui la parte tenuta condizionatamente ad una data prestazione abbia un interesse contrario all'avveramento della condizione, non anche quando essa sia almeno cointeressata e non v'è dubbio che in questo il caso la condizione del rilascio delle autorizzazioni amministrative fosse soprattutto prevista nell'interesse della parte acquirente, quale punto di partenza per realizzare l'investimento progettato.

Neppure può sostenersi che [REDACTED] abbia violato il generale obbligo comportarsi secondo buona fede, richiamato in tema di contratti condizionati dall'art. 1358 c.c. Infatti, è provato in primo luogo che, dopo il programma di intervento depositato per suo conto dalla [REDACTED] il 23.4.2001, la società attrice ha depositato presso i competenti uffici uno schema di convenzione e una proposta di programma di intervento integrato relativo all'area in questione in data 16.1.2002 (v. doc. 6, su cui è apposto timbro del protocollo del Comune di [REDACTED]). Inoltre, dalla lettera del Comune di [REDACTED] (doc. n. 7) si desume che la mancata approvazione del progetto in questione è dipesa dalla mancata delibera da parte degli organi comunali del Documento di Inquadramento degli interventi di trasformazione urbanistica, che costituiva atto imprescindibile e preliminare per dar corso alla procedura di verifica e approvazione di progetti presentati da privati, non invece da vizi del progetto stesso.

Risulta, insomma che la società attrice si sia attivata positivamente affinché si realizzasse la condizione de qua.

Quanto alle conseguenze per il mancato avverarsi della condizione sospensiva, la clausola n. 8 già citata così prosegue: *"...il contratto si considererà definitivamente inefficace e nessuna parte potrà pretendere alcunchè a qualsivoglia titolo in dipendenza da detti eventi, tranne quanto previsto al punto 9.3; In caso di inefficacia del contratto per il mancato avveramento delle condizioni sub f-1) e f-2), i promittenti venditori avranno tuttavia diritto di trattenere il 50% della somma oggi versata a titolo di acconto sul prezzo L. [REDACTED] e di considerarla quale corrispettivo per aver tenuto i beni promessi in vendita a disposizione di [REDACTED] in attesa del verificarsi delle condizioni poste nel suo esclusivo interesse, con rinuncia a qualsivoglia ulteriore diritto o pretesa anche di natura risarcitoria, con obbligo della restituzione del 50% residuo L. [REDACTED] a [REDACTED] entro 30 giorni dalla data di mancato avveramento delle condizioni."*

Non vi è dubbio pertanto che i convenuti, sulla base della chiarissima previsione contrattuale, non abbia altro diritto se non quello di trattenere metà dell'acconto e l'obbligo di restituire la rimanenza.

In conclusione, l'ordinanza ingiunzione già emessa a favore dell'attrice va confermata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

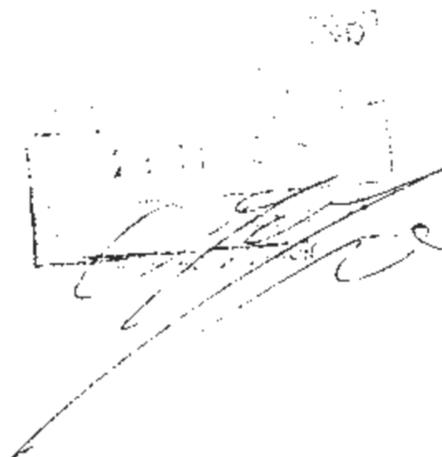
in accoglimento della domanda della parte attrice,

dichiara i convenuti tenuti al pagamento della somma di € [redacted] con gli interessi legali dal 24.4.2002 al saldo e, pertanto, conferma l'ordinanza emessa ai sensi dell'art. 186 ter c.p.c. in data 22.3.2004 a favore della società attrice ed a carico dei convenuti per il pagamento di tale somma, oltre alle spese di lite liquidate in € [redacted]

condanna i convenuti alla rifusione a favore dell'a società attrice delle spese di causa che si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui lire [redacted] per spese, € [redacted] per diritti di procuratore ed € [redacted] per onorari di avvocato) oltre IVA e CPA sugli importi imponibili, somma da cui andrà dedotto l'importo di € [redacted] se già versato

Così deciso in Milano il 7.6.2005.


Il Giudice
dott. Lucia Formica



Ente: Tribunale di Milano

Data: 07/06/2005

Numero: 7355

Intestazioni: Vendita

Contenuto: vendita; preliminare; trasferimento sottoposto a condizione sospensiva; non avveramento della condizione; inefficacia; conseguenze