

Sent. 778h/05
6431/05



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa
M.L. Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.
52052/02 R.G., avente ad oggetto una domanda di risoluzione
promossa da

[redacted], con l'avv. [redacted]

- ATTRICE -

CONTRO

[redacted] e [redacted], entrambi con
l'avv. [redacted]

- CONVENUTI -

CONCLUSIONI: Per entrambe le parti: come nei rispettivi fogli
allegati al verbale di udienza 09.03.05.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [redacted] ha
convenuto dinanzi al Tribunale di Milano i sigg.ri [redacted] e
[redacted] esponendo: 1) che in data 18.05.01 essa aveva
sottoscritto con i convenuti una proposta irrevocabile d'acquisto

avente ad oggetto una porzione dell'immobile sito in [redacted] via [redacted]; 2) che contestualmente alla sottoscrizione di tale proposta essa aveva versato a mani dei convenuti la somma di f. [redacted] = a titolo di caparra confirmatoria; 3) che essa aveva successivamente richiesto le visure catastali relative all'immobile oggetto della proposta irrevocabile, rilevando così che lo stesso apparteneva ad un soggetto terzo - la [redacted] - ed aveva come destinazione urbanistica quella a capannone industriale; 4) che i convenuti le avevano inviato una diffida ad adempiere per il giorno 2/7/01, precisando che - in difetto - il contratto avrebbe dovuto ritenersi risolto; 5) che la risoluzione intimata ex adverso era assolutamente intempestiva ed in ogni caso la promessa irrevocabile era affetta da nullità per indeterminatezza ed indeterminabilità dell'oggetto; 6) che in ogni caso erano vessatorie le clausole contenute nella proposta d'acquisto e l'atto era viziato da errore sull'oggetto del contratto. Tutto ciò premesso, l'attrice chiedeva dunque la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, con conseguente condanna dei convenuti alla restituzione del doppio della caparra ricevuta. In subordine chiedeva che, accertata la nullità del contratto per indeterminatezza o indeterminabilità dell'oggetto, i convenuti fossero condannati alla restituzione della caparra ricevuta o di altra somma che sarebbe risultata in corso di causa. In via di ulteriore subordine chiedeva che fosse dichiarata la nullità della clausola relativa alla dazione della caparra, con conseguente condanna dei convenuti alla sua restituzione; che fosse accertato l'errore essenziale e riconoscibile sull'oggetto del contratto, sempre con condanna della controparte alla restituzione delle somme ricevute.

Si costituivano in giudizio i convenuti contestando la fondatezza delle allegazioni di controparte e concludendo per la declaratoria di legittimità del recesso da essi esercitato e dunque di legittimità del trattenimento da parte loro della somma ricevuta a titolo di caparra

confirmatoria; che – accertata la qualità di semplice acconto sulla caparra confirmatoria della somma a suo tempo versata dall'attrice – quest'ultima fosse condannata a corrispondere loro la residua somma di € [REDACTED], a titolo di risarcimento danni.

All'udienza di prima comparizione il procuratore di parte attrice eccepiva la decadenza dei convenuti dalle domande riconvenzionali, stante la tardività della loro costituzione.

Non veniva dato ingresso alle istanze istruttorie delle parti e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni dalle stesse rassegnate ed in epigrafe richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va osservato che con le proprie conclusioni i convenuti non si limitano a domandare il rigetto delle domande svolte nei loro confronti dall'attrice, ovvero ad opporre ad essa eccezioni in senos stretto fondate su fatti modificativi o estintivi delle pretese avversarie, ma deducono autonome e distinte domande di accertamento e di condanna fondate sul titolo – la promessa irrevocabile d'acquisto intervenuta tra le parti – dedotto in giudizio dalla sig.ra [REDACTED]. Dunque le conclusioni rassegnate dai convenuti contengono vere e proprie domande riconvenzionali per la cui proposizione il codice di rito stabilisce un termine decadenziale – quello ex art.1167 c.c – connesso con la tempestiva costituzione ex art.166 cpc. Essendosi i convenuti costituiti tardivamente, essi sono decaduti dalle domande riconvenzionali, che dunque non possono costituire oggetto di decisione.

Quanto alle domande azionate da parte attrice, è in atti la proposta irrevocabile d'acquisto sottoscritta dall'attrice in data 18.05.01 con la quale essa si impegnava ad acquistare “ 1. *porzione di fabbricato come da piantina (allegato A).* 2. *quota proporzionale dei millesimi come risulteranno dal regolamento di Condominio e relative tabelle*”.

Nella stessa proposta si legge che il preliminare d'acquisto sarebbe dovuto intervenire *“entro trenta giorni dall'accettazione della presente proposta”*, mentre il rogito definitivo *“entre novanta giorni dalla firma del preliminare d'acquisto, ma, comunque, non prima che sia ultimato il frazionamento catastale”*.

E' pacifico in causa che la proposta irrevocabile a firma della sig.ra [REDACTED] è stata accettata dalla proprietà e che il compromesso doveva essere firmato entro il 23.06.2001.

Altrettanto pacifica è la circostanza che le parti non sono addivenute a tale atto e che con lettera datata 26.06.01 i convenuti hanno diffidato formalmente la promessa acquirente alla sottoscrizione al compromesso per il giorno 02.07.01; con l'espresso avvertimento che, in difetto, il contratto avrebbe dovuto intendersi risolto, con diritto per i promettenti venditori di incamerare la somma ricevuta a titolo di caparra.

Dalla lettura della documentazione versata in atti dalle parti ed in particolare dal tenore della promessa d'acquisto e delle clausole ivi contenute si evince che tra le parti non era stato indicato un termine essenziale per la sottoscrizione del preliminare. Nelle pattuizioni della promessa d'acquisto non è individuabile alcuna enunciazioni esplicita sull'essenzialità del termine per la stipula dell'atto, posto che semplicemente per la sua sottoscrizione si dice che sarebbe dovuta intervenire *“entro trenta giorni dall'accettazione della presente proposta”*. E' sufficiente sul punto richiamare la copiosa ed uniforme giurisprudenza che richiede per l'essenzialità del termine non già una formula sacramentale, ma quantomeno l'enunciazione di elementi che consentano di far ritenere che le parti hanno concordemente e consapevolmente attribuito alla data da esse individuata una rilevanza determinante ai fini della conclusione dell'affare.

Nel caso di specie non solo non è dato di leggere nelle pattuizioni sottoscritte alcun riferimento che consenta di attribuire il connotato dell'essenzialità alla data di cui si discute, ma neppure i convenuti



hanno fornito alcuna indicazione sul punto, limitandosi a compiere in proposito una mera allegazione di principio (pag.4 della comparsa di risposta).

D'altro canto il fatto stesso che i promessi venditori – nella missiva datata 26.06.01 – abbiano indicato come “*termine ultimo per la firma del compromesso*” il giorno 02.07.01, rivela la consapevolezza da parte di loro stessi della non essenzialità del termine del 23.06.01. In ogni caso – se pure in via di mera ipotesi si volesse attribuire (contro le risultanze testuali ora evidenziate) alla data del 23.06.01 il connotato dell'essenzialità – il differimento compiuto dai promessi venditori ha svuotato detta prima scadenza di ogni valenza vincolante. Per tale ragione i convenuti hanno inviato a controparte la diffida datata 26.06.01.

Quest'ultima peraltro non appare conforme alle prescrizioni di legge e dunque è inidonea a fondare l'intimata risoluzione di diritto dell'accordo.

Ai sensi dell'art.1454 c.c., infatti, il termine per adempiere “*non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvò che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore*”.

Posto che nel caso di specie, pacificamente, non v'è stato sul punto alcun accordo tra le parti, né vengono invocati dai convenuti usi che prevedano una deroga al termine quindicinale di cui sopra, occorre valutare se la natura del contratto de quo possa far ritenere congruo il più breve termine fissato dai promessi venditori.

Ora la natura del contratto de quo (preliminare di compravendita immobiliare) non appare di per sé – ed in assenza di elementi integrativi di valutazione, neppure prospettati dai convenuti- idonea a giustificare la deroga al termine ordinario stabilito dalla norma richiamata. Né d'altro canto è giustificata l'assegnazione di un termine minore con riferimento a precedenti solleciti rivolti al debitore per l'adempimento, in quanto tale circostanza non attiene alla natura del

contratto ma ad un comportamento omissivo del debitore (Cass. 30.01.'82 n.542).

Se poi si considera che la lettera di diffida reca la data del 26.06.01 con scadenza per il 02.07.01, ma inevitabilmente è stata ricevuta dalla destinataria qualche giorno dopo, appare evidente che il termine per adempiere rimasto alla promessa acquirente è stato di pochi giorni.

Per quanto sin qui osservato dunque la diffida deve ritenersi inidonea alla produzione degli effetti risolutivi del rapporto costituito inter partes.

Ne consegue che per effetto dell'illegittima declaratoria di risoluzione i convenuti, rifiutando di dare corso al contratto, si sono resi inadempienti, legittimando così la domanda svolta in via principale dall'attrice [redacted] è dunque la domanda principale svolta dall'attrice e quella consequenziale di condanna solidale dei convenuti a restituire alla prima il doppio della caparra a suo tempo versata, pari - in tale misura - in € [redacted] = oltre agli interessi legali dal 02.07.01 sino al saldo effettivo.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

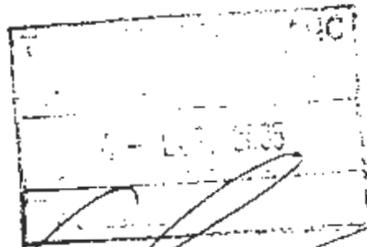
- 1) dichiara risolta per fatto e colpa dei convenuti la promessa irrevocabile d'acquisto oggetto di causa;
- 2) condanna i convenuti, in via tra loro solidale, a corrispondere all'attrice la somma di € [redacted] = oltre interessi legali dal 02.07.01 sino al saldo effettivo, a titolo di restituzione del doppio della caparra confirmatoria, nonché a rimborsare alla stessa le spese di lite, liquidate in € [redacted] #...per

spese, € [redacted] # per diritti ed ^{ad.}
€ [redacted] # per onorari, oltre accessori di legge spese esenti per € [redacted] ^{ti.}
3) dichiara la decadenza dei convenuti dalle domande riconvenzionali.

Milano, 25.06.05.

Il Giudice

Dr. L. Padove



Ente: Tribunale di Milano

Data: 25/06/2005

Numero: 7784

Intestazioni: Vendita

Contenuto: vendita; risoluzione per inadempimento; diffida ad adempiere; termine; inderogabilità; sussistenza; effetti