



7787/05  
6434/05

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. 35063/2002 R.G., avente ad oggetto una domanda di accertamento e condanna promossa da

[REDACTED], con gli avv. [REDACTED]

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED] e ASSOCIATI [REDACTED], con l'avv. [REDACTED]

- CONVENUTA -

CONCLUSIONI: Per l'attrice: come da foglio allegato al verbale di udienza 01.12.04.

Per i convenuti: come in comparsa di risposta.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano i sigg.ri [REDACTED] ed [REDACTED] esponendo: 1) che in data 21.02.02 essa aveva sottoscritto la proposta di acquisto dell'immobile sito in [REDACTED] di proprietà dei convenuti, con rogito da [REDACTED]

stipulare entro il 15.04.02, versando altresì contestualmente la somma di € ████████ = a titolo di caparra confirmatoria; ; 2) che – ricevuta l'accettazione della proposta da parte dei venditori – essa aveva versato l'ulteriore somma di € ████████ = ad integrazione della caparra confirmatoria; 3) che nel predisporre la documentazione necessaria al rogito il notaio aveva rilevato una difformità della scheda catastale e in occasione di un sopralluogo tecnico in data 18 aprile 2002 era stato altresì rilevato che l'altezza dei locali era di mt.2,65 anziché di mt.2,70 prescritta ex lege; 4) che con raccomandata A.R. 19.04.02 l'attrice aveva contestato alla proprietà le difformità riscontrate, chiedendo che le venisse trasmessa con urgenza la documentazione autorizzativa del frazionamento; 5) che nell'inerzia di controparte l'esponente aveva – con lettera 07.05.02 – intimato a controparte il recesso dal contratto; 6) che con lettera 10.05.02 il legale dei convenuti aveva comunicato che i suoi clienti avevano dato incarico ad un tecnico per la regolarizzazione dell'immobile e che avrebbero rimosso la pavimentazione per ripristinare l'altezza di mt.2,70; 7) che con fax del 24.05.02 l'attrice aveva comunicato al legale di controparte che era stato già esercitato il recesso, rispetto al quale l'offerta di adempimento era tardiva. Tutto ciò premesso, l'attrice chiedeva che, accertati i vizi denunciati, venisse dichiarato l'inadempimento dei convenuti al contratto inter partes, con la loro conseguente condanna a corrispondere all'attrice il doppio della caparra dalla stessa a suo tempo versata, oltre interessi e rivalutazione, oltre al rimborso di quanto pagato a titolo di mediazione; che fosse dichiarato il contratto preliminare annullabile e pertanto annullarlo condannando i convenuti alla restituzione di quanto percepito oltre interessi e danni; che fosse dichiarata la risoluzione del contratto per inadempimento dei convenuti e/o per vizi del bene anche ex art.1490 c.c. condannando i convenuti alla restituzione del prezzo percepito ed al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti contestando la fondatezza delle domande svolte ex adverso, chiedendone il rigetto e comandando – in via riconvenzionale – che fosse accertato e dichiarato il loro diritto a trattenere la somma versata ex adverso a titolo di caparra confirmatoria.

In corso di causa veniva concesso sequestro conservativo in favore dell'attrice, poi revocato in sede di reclamo.

Non veniva dato ingresso alle istanze istruttorie dedotte dalle parti e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene questo giudice che non sia ravvisabile una mutatio libelli nelle conclusioni rassegnate dall'attrice nella memoria ex art.183 comma 5° cpc rispetto a quelle assunte nella citazione introduttiva del giudizio. La domanda formulata in via principale dalla sig.ra [REDACTED] diverge solo dal punto di vista della formulazione terminologica, ma in entrambi gli atti ciò che la parte invoca è l'accertamento dell'inadempimento di controparte, la conseguente legittimità del recesso dichiarato dall'attrice e la conseguente condanna dei convenuti alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria. In tale ambito infatti la richiesta di declaratoria di intervenuta "risoluzione del contratto preliminare" intende fare – evidentemente - diretto riferimento all'effetto, già verificatosi, di scioglimento del contratto per effetto dell'esercizio del recesso. Ed infatti proprio su tale presupposto si fonda la consequenziale richiesta di condanna della controparte al pagamento del doppio della caparra. D'altro canto il recesso previsto dal secondo comma dell'art.1385 c.c. configura uno strumento speciale di risoluzione del contratto, collegato alla pattuizione di una caparra confirmatoria – quale determinazione convenzionale del danno risarcibile – ed è dunque uno strumento di risoluzione del contratto affidato alla manifestazione di volontà di una

parte e trova condizione di legittimità solo nell'importanza concreta dell'inadempimento, ai sensi dell'art.1455 c.c., senza alcuna astratta limitazione correlata all'effetto tipico del contratto a cui si riferisce (Cass. 14.03.'88 n.2435; Cass. 02.09.'78 n.5023).

Ciò premesso e passando quindi all'esame dei fatti dedotti in giudizio dalle parti va anzitutto osservato come esistono alcuni dati di fatto pacifici, pur se diversamente interpretati dalle parti.

Occorre dunque elencarli.

In data 21.02.02 – tramite la mediazione di [redacted] – la sig.ra [redacted] sottoscrive una proposta d'acquisto avente ad oggetto l'immobile di proprietà dei convenuti, sito in [redacted] via [redacted].

In data 04.03.02 i venditori sottoscrivono per accettazione della proposta, che viene consegnata alla proponente il successivo 05.03.02. Durante la predisposizione degli atti necessari per la stipula del rogito emergono sia delle irregolarità catastali in relazione al mancato frazionamento dell'unità oggetto di preliminare rispetto ad altra cui prima era annessa, sia la differente altezza dei locali, risultata essere di mt.2,65 anziché di mt.2,70 come per legge.

I convenuti non contestano l'effettività dei vizi denunciati, anzi si legge un'esplicita ammissione sul punto nella loro lettera 10.05.02 in cui essi manifestano l'intendimento di dare incarico ad un tecnico per la regolarizzazione del frazionamento e di rimuovere la pavimentazione esistente al fine di ripristinare l'altezza di legge dei locali.

Dalla documentazione prodotta dall'attrice (e non contestata da controparte) emerge come la promessa acquirente abbia ripetutamente ma inutilmente (con lettere in data 19.04.02; 23.04.02; 30.04.02; 07.05.02) sollecitato controparte ad affrontare il problema della minore altezza dei locali ed a fornire la documentazione necessaria a verificare la regolarità edilizia dell'immobile onde poter procedere alla sua regolarizzazione prima del rogito. A fronte di ciò emerge la totale inerzia dei promessi venditori, che solo dopo la dichiarazione di

recesso (contenuta nella lettera del 07.05.02) da parte della sig.ra [REDACTED]  
– continuando a non fornire a controparte la richiesta documentazione  
– con lettera del legale in data 10.05.02 comunicano di avere  
incaricato un tecnico “di effettuare le opportune verifiche concernenti  
la regolarità edilizia dell’immobile ed, all’occorrenza di procedere  
alla regolarizzazione in tempi brevi”. Nella stessa missiva inoltre essi  
danno atto che “rimuoveranno la pavimentazione, in modo che sia  
ripristinata l’altezza di 2,70 cm.”.

Quanto ora riportato contiene all’evidenza il riconoscimento  
dell’esistenza in capo ad essi delle obbligazioni aventi ad oggetto le  
prestazioni di cui si discute. Dunque resta superata ogni  
contestazione sul punto sollevata in corso di causa dai convenuti.

Ritiene questo giudice che la riconosciuta difformità – per essere  
inferiore di ben cm.5 - dell’altezza dei locali promessi in vendita  
rispetto alla misura prescritta dalla legge costituisca un grave  
inadempimento a carico dei promessi venditori, tale da legittimare di  
per sé sola il recesso manifestato dall’attrice.

La soluzione prospettata dai convenuti di rimuovere il pavimento al  
fine di “ripristinare” l’altezza legale appare essa stessa quasi un  
aggravamento dell’inadempimento, in difetto di assunzione delle  
necessarie e consequenziali obbligazioni di assicurare comunque – a  
spese e cure dei promessi venditori – una nuova pavimentazione  
dell’immobile, adeguata rispetto a quella esistente, vista e gradita  
dall’acquirente. E’ chiaro infatti che – pur volendo accettare la tesi di  
parte convenuta che sotto la pavimentazione da rimuovere c’era  
comunque una precedente pavimentazione – l’intervento demolitore di  
per sé non avrebbe potuto assicurare l’idoneità della pavimentazione  
sottostante, che comunque – all’evidenza, secondo la normale  
esperienza – sarebbe stato danneggiato dai lavori. D’altro canto se nel  
passato il pavimento preesistente è stato coperto mediante la  
sovrapposizione di uno nuovo, sembra logico ritenere che il primo  
comunque era in condizioni di deterioramento tali da indurre la



proprietà quantomeno a nascondere (con la posa del nuovo) per non doverlo addirittura rimuovere.

Dunque l'impegno alla mera rimozione del secondo pavimento – in carenza di assunzione contestuale delle connesse e conseguenti obbligazioni di cui si è detto – deve ritenersi inidoneo a sanare l'inadempimento. La gravità del quale appare da sé in tutta la sua evidenza, se si considera l'importanza non solo funzionale, ma anche estetica di tale componente strutturale e l'incidenza sulla vivibilità degli ambienti dell'altezza dei soffitti.

Legittimamente dunque l'attrice ha esercitato il recesso dal contratto per inadempimento grave delle controparti. Pertanto ex art.1385 c.c. ad essa spetta di ottenere dai convenuti il doppio della caparra versata e pertanto la somma di € ██████████, oltre agli interessi legali (non spettando la rivalutazione trattandosi di debito di valuta) dal 13.03.02 (data di versamento dell'integrazione della caparra) sino al saldo effettivo.

Non può invece essere accolta la domanda di parte ██████ diretta ad ottenere il rimborso del compenso corrisposto al mediatore, atteso che la caparra – in quanto avente la funzione di determinare anticipatamente e convenzionalmente il danno da inadempimento della controparte – assolve ad una funzione risarcitoria esaustiva nel caso – come quello di specie – che la parte non inadempiente preferisca esigere il doppio della caparra anziché domandare la risoluzione del contratto ed il conseguente risarcimento del danno (nel quale ultimo caso soltanto il risarcimento è regolato dalle norme generali).

L'accoglimento delle domande attoree comporta il rigetto della riconvenzionale azionata dai convenuti.

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



p. q. m.

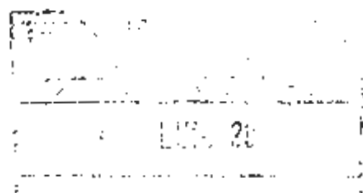
Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara risolto per legittimo recesso di parte attrice il contratto inter partes;
- 2) condanna i convenuti in via tra loro solidale a corrispondere all'attrice il doppio della caparra confirmatoria, ammontante – in tale misura – ad € [REDACTED] = oltre agli interessi legali dal 13.03.02 sino al saldo effettivo;
- 3) rigetta le domande riconvenzionali dei convenuti;
- 4) condanna i convenuti, in via tra loro solidale, a rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate in € [REDACTED] = per spese, € [REDACTED] = per esborsi, € [REDACTED] = per diritti ed € [REDACTED] = per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 27.06.05.

Il Giudice

ll. L. Padova



Il Giudice  
[Signature]

**Ente:** Tribunale di Milano

**Data:** 27/06/2005

**Numero:** 7787

**Intestazioni:** Vendita

**Contenuto:** vendita; preliminare; recesso della parte adempiente per inadempimento dell'altra; legittimità; obbligo di restituzione del doppio della caparra; sussistenza