

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, i sign. [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio l' [redacted] ed esponevano quanto segue.

In data 23.04.2001 avevano sottoscritto proposta di preliminare di compravendita relativamente ad un immobile sito in [redacted] via [redacted] [redacted] dichiarato di proprietà della società convenuta, proposta accettata da quest'ultima e seguita, in data 22.5.2001 da contratto preliminare di compravendita. Il prezzo era pattuito in lire [redacted] e, conformemente agli impegni assunti, gli attori versavano lire [redacted] milioni alla data della proposta e lire [redacted] milioni alla sottoscrizione del preliminare, versamenti che nel contratto stesso venivano qualificati a titolo di caparra confirmatoria e quietanzati dalla società convenuta.

Nel contratto preliminare, la [redacted] dichiarava di essere proprietaria dell'immobile, inoltre si obbligava a eseguire sul bene interventi di completo risanamento conservativo a proprie spese e cura, secondo le modalità pattuite nel capitolato allegato al contratto preliminare, e consegnare l'immobile a lavori finiti entro il 10.9.2001, salvo motivi di forza maggiore.

Tuttavia, il termine di cui sopra non veniva rispettato, malgrado i solleciti ed il versamento di un ulteriore acconto di lire [redacted] milioni.

L'appartamento era stato consegnato solo nel dicembre del 2001 ed il contratto definitivo di compravendita concluso solo in data 14.2.2002, oltre tutto con soggetto diverso dalla [redacted] cioè con la [redacted] risultata essere la effettiva proprietaria dell'immobile.

Tutto ciò premesso, gli attori sostenevano che nel comportamento della [redacted] era ravvisabile un inadempimento tale da giustificare il recesso dal contratto preliminare, ai sensi dell'art. 1385 II comma c.c. e dichiaravano di voler esercitare il recesso dal contratto preliminare con l'atto di citazione; precisavano di voler limitare la domanda alla restituzione della caparra versata, pur avendo diritto al doppio. In subordine, formulavano domanda di risarcimento del danno subito in conseguenza del ritardo nella conclusione del contratto definitivo, che quantificavano nell'importo degli interessi sulla somma anticipata, spese determinate dal ritardo nella stipula del contratto definitivo, esborso non dovuto di lire [redacted] milioni, canoni di locazione



per il periodo di mancato godimento del bene.

La società convenuta, regolarmente costituitasi, osservava che nel contratto preliminare sottoscritto con gli attori era stato evidenziato che essa non era proprietaria bensì interveniva in qualità di promissaria acquirente in base a compromesso del 30.10.2000; sottolineava, inoltre, che il termine pattuito per la consegna dell'immobile non era perentorio o essenziale e, comunque, il ritardo era imputabile alle numerose opere non previste nel progetto allegato al contratto preliminare e richieste dagli attori.

In ogni caso, proseguiva la società convenuta, in data 16.10.2001 era intervenuto un accordo, parzialmente novativo del contratto preliminare, con cui gli attori si erano impegnati a versare l'importo di [redacted] milioni di lire quale corrispettivo per le opere extracapitolato e l'Immobiliare si era impegnata a consegnare il bene entro il 15.11.2001. Di fatto la consegna era avvenuta a fine ottobre 2001.

A quel punto, la Immobiliare aveva proposto che alla stipula del contratto definitivo intervenisse direttamente la propria promittente venditrice, [redacted], e la soluzione era stata accettata dagli attori; pertanto, l'11.12.2001 l'[redacted] e l'[redacted] avevano sottoscritto atto di risoluzione consensuale del contratto preliminare tra le stesse stipulato il 30.10.2000 e il 14.2.2002 gli attori avevano sottoscritto il contratto di compravendita direttamente con la [redacted] esattamente al prezzo stabilito con il contratto del 22.5.2001.

La convenuta concludeva chiedendo la reiezione della domanda avversaria.

La causa non comportava istruttoria, perché le istanze formulate dalla parti risultavano in parte superflue, perché relative a circostanza già risultanti da documenti, e in parte inammissibili perché contrarie al tenore dei documenti stessi.

All'udienza del 2.3.2005 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparsa conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande degli attori sono infondate.

Innanzitutto, si osserva che l'assunto per cui la [redacted] avrebbe taciuto il fatto di non essere proprietaria del bene promesso in vendita è smentita dal tenore letterale del contratto preliminare sottoscritto il 22.5.2001, in cui nella premessa è chiaramente detto che la [redacted] è "proprietaria in forza di compromesso", espressione imprecisa nel linguaggio giuridico ma comunemente usata nel linguaggio corrente per indicare la posizione del promissario acquirente sulla base di un contratto preliminare.

Anche volendo ipotizzare che gli attori non fossero consapevoli dell'altruità della cosa promessa dall'I [redacted] al più essi avrebbero potuto esercitare il recesso oppure chiedere la risoluzione del contratto preliminare 22.5.2001 solo se la convenuta non fosse stata in condizioni di far loro acquistare la proprietà.

Invero, nulla osta a che una parte prometta di vendere un bene altrui, assumendo così nei confronti del proprio promissario acquirente l'obbligo a contrarre per procurargli la proprietà di quel bene, vuoi acquistando il bene dal proprietario per poi rivenderlo alla controparte, vuoi facendo intervenire nel contratto definitivo il proprietario affinché manifesti il suo consenso al trasferimento del diritto.

Questa seconda ipotesi si è verificata nella fattispecie.

Intanto va precisato che gli attori, lungi dal chiedere la risoluzione del contratto preliminare o recedere, hanno manifestato la volontà di addivenire al definitivo con la [redacted], come emerge dalla corrispondenza prodotta, in particolare dalle seguenti lettere dei legali degli attori: del 9.10.2001 (doc. n. 10 att.), ove si precisa "i miei clienti ancora una volta Vi confermano la loro piena e totale disponibilità alla stipula del definitivo", 11.2.2002 (doc. n. 21 att.) in cui è indicato quale oggetto "rogito notarile di compravendita da [redacted] a [redacted] e [redacted] e poco dopo si legge "conformemente agli accordi intercorsi il rogito notarile dell'immobile in questione verrà stipulato ... ecc."

Soprattutto, come è del tutto pacifico, gli attori hanno acquistato il bene oggetto del contratto preliminare 22.5.2001 dalla proprietaria



[redacted] esattamente al prezzo pattuito nel contratto preliminare stipulato con la società convenuta, e le somme anticipate alla [redacted] sono state imputate al prezzo pagato alla [redacted]. Tutto ciò dimostra che la società convenuta ha adempiuto all'obbligo assunto con il contratto preliminare del 22.5.2001 di procurare agli attori la proprietà del bene alle condizioni pattuite nel contratto stesso e negli atti integrativi.

Pertanto, mancano completamente i presupposti per il recesso dal contratto preliminare, gli stessi presupposti che legittimano la domanda di risoluzione, né ovviamente per la richiesta risoluzione ex art. 1453 c.c. il semplice fatto che tale contratto, come si è visto, ha avuto esecuzione.

Gli attori insistono, inoltre, sul ritardo nella consegna del bene per chiedere il conseguente risarcimento del danno.

Sul punto va osservato innanzitutto che con la scrittura del 22.5.2001 il termine per la consegna del bene ultimato era previsto per il 10.9.2001, sebbene nulla indichi che tale data avesse carattere essenziale. Tuttavia, tale pattuizione risulta superata da quella contenuta nella scrittura 16.10.2001 (doc. n. 11 att.), in cui, dopo aver premesso di voler regolare *“la vertenza sorta in ordine alla consegna dell'appartamento ed ai costi di alcune varianti nella ristrutturazione”*, al punto 2, le parti pattuivano che: *“parte venditrice si impegna in modo tassativo alla consegna dell'unità compravenduta entro il 15 novembre 2001, salvo asciugatura sottotetto”*; al 15 novembre 2001 e non al 10.9 si deve fare riferimento per valutare la rilevanza del ritardo. Le parti divergono poi sulla data in cui è in concreto avvenuta la consegna dell'immobile: fine ottobre 2001 per la convenuta, verso metà dicembre 2001 per gli attori.

Ciò premesso, si ritiene che un ritardo quantificabile, al più, in meno di un mese rispetto al termine pattuito costituisce ritardo di scarsa importanza.

Quanto al preteso ritardo nella conclusione del contratto definitivo, basta osservare che il contratto preliminare non prevede alcun termine a tal fine, ma solo (punto 12) che: *“la vendita verrà perfezionata presso il Notaio designato dalla parte promissaria, ad avvenuto pagamento di quanto dovuto dalla parte promissaria nel rispetto dei termini e delle modalità di cui alla presente scrittura.”*

15 A

Anche la domanda di restituzione della somma di lire [redacted] che si assume versata indebitamente è infondata, perché in realtà la corresponsione di tale somma è stata espressamente pattuita con la citata scrittura 16.10.2001 (doc. 11 att.), destinata come si è detto a regolare la controversia sorta in ordine al termine di consegna dell'appartamento ed ai costi di alcune varianti dell'intervento di ristrutturazione: in particolare il punto 1) così prevedeva "parte acquirente si impegna a versare oltre al saldo del prezzo nei termini convenuti un ulteriore importo di lire [redacted] secondo le seguenti modalità". E' dunque chiaro che la somma in questione costituiva corrispettivo, transattivamente stabilito, di opere di ristrutturazione originariamente non previste.

Sulla legittimità dei pagamenti non incide il fatto che gli assegni impiegati per i versamenti sono stati emessi a favore della impresa appaltatrice dei lavori, [redacted] considerato che la relativa quietanza è stata rilasciata dalla [redacted] (doc. 15 e 16 att.) mentre la beneficiaria degli assegni deve considerarsi mero destinatario del pagamento indicato dalla creditrice [redacted] come l'art. 1188 c.c. consente.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, tenuto conto della natura e complessità della controversia.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

respinge le domande degli attori;

condanna gli attori alla rifusione a favore della società convenuta delle spese di lite, che si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui euro [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari), oltre rimborso forfetario ex art. 15 l.p. IVA e CPA sugli importi imponibili;

Così deciso in Milano il 19.04.2004

Il Giudice
dott. Lucia Formica

