

Sentenza N.

N. 45724/2004

[REDACTED]

Sent. 8561/06
Pop. 6365/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice Unico, dott Walter Saresella, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa con atto di citazione notificato in data 2.7.2004 a ministero
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche
della Corte di Appello di Milano

DA

[REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliati in [REDACTED]

[REDACTED] presso lo studio degli avvocati [REDACTED]

[REDACTED] li rappresentano e difendono per delega a margine
dell'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] e [redacted] esponendo quanto segue.

Gli attori, con preliminare 6.3.2004, promettevano di acquistare ed i convenuti di vendere l'immobile sito in [redacted] in atti meglio descritto, per la somma di euro [redacted] con rogito da stipulare entro e non oltre la data del 20.5.2004 (doc 1). Contestualmente alla sottoscrizione, gli attori versavano a controparte, a titolo di caparra confirmatoria, la somma di euro [redacted] e versavano all'agenzia quella di euro [redacted] per compenso provvigionale.

L'immobile doveva essere consegnato "completamente ristrutturato e climatizzato ed in regola con tutte le leggi edilizie vigenti, compreso tutto ciò che concerne la materia del condono edilizio".

In data 17.5.2004, gli attori invitavano i convenuti a stipulare il definitivo (doc 4), ma tale comunicazione restava senza riscontro, al punto che il 27.5.2004 (doc 5) anticipavano l'intenzione di agire per la risoluzione del contratto.

Con missiva in pari data (doc 6), i convenuti dichiaravano che "per quanto concerne la risposta alla vostra raccomandata del 17 maggio c.a., abbiamo tempestivamente informato il signor [redacted] della [redacted] concordando con lo stesso la data del 6.6.c.a quale ultima data per la

sottoscrizione dell'atto di rogito dell'immobile in oggetto. Lo stesso signor [REDACTED] vi ricontattava in data 26 maggio informandovi senza ricevere da parte vostra pareri negativi su tale data". Gli stessi aggiungevano che i ritardi nella realizzazione dei lavori era dipesa dai lavori extra richiesti dagli attori.

Il 28.5.2004 gli attori contestavano gli argomenti dei convenuti ed evidenziavano che mancava ancora la consegna di idonea documentazione comprovante la presentazione della domanda di condono.

Con memoria ex art 170 CPC in data 12.1.2005, gli attori dichiaravano di essere venuti a conoscenza dell'intervenuta trascrizione, da parte dell'[REDACTED] in data 20.5.2004, di una ipoteca legale per l'importo di euro [REDACTED], sull'immobile di cui è causa.

Gli attori evidenziavano la sussistenza di un inadempimento di controparte e chiedevano la risoluzione del preliminare ed il risarcimento dei danni quantificati nel doppio della caparra versata (euro 1 [REDACTED] in altri euro [REDACTED] per acquisti inerenti all'immobile ed in ulteriori euro [REDACTED] versati alla agenzia per la mediazione. Ribadivano il mancato rispetto del termine per i lavori di ristrutturazione e la mancanza dei requisiti richiesti dalla legge per la presentazione della domanda di condono.

u

Gli attori, inoltre, lamentavano la vessatorietà e la conseguente nullità della disposizione contenuta nel preliminare 6.3.2004 relativa alla rinuncia da parte dei promissori acquirenti ad avvalersi delle disposizioni in tema di caparra confirmatoria.

I convenuti si costituivano in giudizio, negavano gli addebiti a loro mossi chiedendo la dichiarazione di risoluzione del contratto per fatto e colpa degli attori " e, per l'effetto, dichiarare che nulla è dovuto agli attori dai signori [redacted] e [redacted]" e svolgevano domanda riconvenzionale di condanna degli attori a corrispondere ai convenuti l'importo di euro [redacted] per lavori extra capitolato da loro commissionati.

I convenuti dichiaravano che su richiesta dei compratori, le parti, d'accordo fra loro convenivano di posticipare la consegna al 6.6.2004 "data in cui i signori [redacted] e [redacted] avrebbero dovuto rilasciare il loro appartamento, nel frattempo promesso in vendita ad altri".

I predetti evidenziavano che la mancata ultimazione dei lavori entro la data inizialmente prevista era dipeso da fattori tutti riconducibili alla responsabilità dei compratori e, comunque, il termine del 20 maggio 2004 non poteva essere considerato come un termine essenziale.

I convenuti lamentavano infine i danni che avevano subito ed "in ogni caso" chiedevano "di ordinare al Conservatore dei RR II di [redacted] di cancellare la trascrizione della domanda giudiziale effettuata con nota del 27.7.2004 su istanza degli attori e contro i convenuti.

Questi ultimi, infine, contestavano nella memoria ex art 170 CPC l'iscrizione dell'ipoteca iscritta in favore di ██████ in quanto questa risultava in relazione al subalterno 13 e non già al subalterno 704 relativo all'immobile del quale è causa.

All'udienza in data 3.2.2005, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Con memoria ex art 183, comma 5, CPC, gli attori dichiaravano che il subalterno 13 era stato frazionato nei sub 702, 703 e 704: conferma ne era il fatto che l'immobile di cui è causa era l'unico in proprietà dei convenuti. Gli attori, precisavano che la domanda di risoluzione del contratto formulata nell'atto introduttivo doveva ritenersi includere anche quella di recesso "ancorché non formalmente proposta".

I convenuti dichiaravano di non accettare il contraddittorio sulla domanda nuova.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, gli attori ed i convenuti insistevano nelle proprie richieste .


Il giudice non ammetteva le stesse come da ordinanza in atti e rinviava all'udienza del 23.3.2006 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si legge nel preliminare di compravendita (doc 1 di parte attrice), che "l'appartamento...verrà entro la data del rogito notarile consegnato alla parte promissoria acquirente completamente ristrutturato e climatizzato ed in regola con tutte le leggi edilizie vigenti compreso tutto ciò che concerne in materia di condono edilizio" (art 1). All'articolo 3 si precisa che la parte promettente venditrice dichiara che le porzioni immobiliari in oggetto sono libere da oneri, iscrizioni ipotecarie, liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali. L'articolo 7 contempla la dichiarazione e la garanzia della parte promettente venditrice "di non aver eseguito e di non eseguire nelle porzioni immobiliari in oggetto, opere non autorizzate e contrastanti con le leggi e/o strumenti urbanistici vigenti".

L'articolo 4 prevede che "il passaggio di proprietà nonché la consegna dell'immobile avverrà a seguito del rogito notarile, che sarà stipulato entro e non oltre il 20.5.2004..."

Considera lo scrivente giudice che tale termine deve essere considerato essenziale nell'interesse degli attori. La Suprema Corte ha affermato che l'essentialità può anche risultare, oltre che dalla volontà espressa delle parti, anche dalla natura del contratto, quando l'utilità economica tenuta presente nella stipulazione del contratto stesso possa andare perduta con l'inutile decorso del termine" (cfr già Cass. n. 3823/83 e Cass. n 3228/82). Evidenzia infatti il giudice che gli attori si risolvevano ad acquistare l'immobile



del quale è causa e contestualmente dovevano lasciare quello da loro occupato, che era stato promesso in vendita a terzi: ciò doveva avvenire in data 6.6.2004.

Del fatto erano ben consci i convenuti, con la conseguenza che gli stessi erano consapevoli dell'essenzialità del termine del 20.5.2004 per stipulare il rogito e, conseguentemente, per l'inmissione nel possesso dell'appartamento degli attori.

Infatti, nella comparsa di costituzione erano gli stessi convenuti a dichiarare che il 6.6.2004 era la "data in cui i signori [redacted] e [redacted] avrebbero dovuto rilasciare il loro appartamento, nel frattempo promesso in vendita ad altri".

Orbene, per la data del 20.5.2004 i convenuti, disattendendo quanto previsto nell'articolo 1 del preliminare ("l'appartamento...verrà entro la data del rogito notarile consegnato alla parte promissoria acquirente completamente ristrutturato e climatizzato ed in regola con tutte le leggi edilizie vigenti compreso tutto ciò che concerne in materia di condono edilizio"), non avevano ancora provveduto ad effettuare la regolarizzazione dell'immobile: infatti, i versamenti avvenivano solamente in data 1.6.2004.

A ciò si deve aggiungere che risulta dalla documentazione prodotta dagli attori (doc da 15 a 19) che sull'immobile di cui è causa, proprio in data 20.5.2004 veniva iscritta dalla [redacted] ipoteca per la somma di euro [redacted] evidente dalla documentazione prodotta che il subalterno 13 indicato nella nota di iscrizione n 378 del 20.5.2004 (doc 15 di parte

attrice) era stato frazionato nei sub 702, 703 e 704: conferma ne era il fatto che l'immobile di cui è causa (sub 704), oggetto di divisione (protocollo 726367 – vedi doc 16), risulta l'unico in proprietà dei convenuti.

Alla data del 20.5.2004, dunque, mancavano le condizioni per addivenire al rogito per fatto riconducibile alla grave responsabilità dei convenuti.

Ne consegue che deve essere accolta la domanda attorea di risoluzione del contratto per fatto imputabile ai convenuti.

Non si può invece accedere alla domanda dei predetti, formulata nella memoria ex art 183, comma 5, CPC secondo la quale la domanda di risoluzione del contratto formulata nell'atto introduttivo doveva ritenersi includere anche quella di recesso "ancorché non formalmente proposta".

Infatti, le domande ⁶ sono distinte e diverse sono le conseguenze giuridiche che ne derivano. Considera il giudice che la volontà espressa dagli attori, per il tramite del loro difensore, è sempre stata quella di chiedere la risoluzione del contratto e non già il recesso dallo stesso. Infatti, gli attori, in data 17.5.2004, invitavano i convenuti a stipulare il definitivo (doc 4), ma tale comunicazione restava senza riscontro, al punto che il 27.5.2004 (doc 5) "anticipavano l'intenzione di agire per la risoluzione del contratto" (vedi sul punto atto di citazione pagina 3 prima riga) con il conseguente "ristoro dei danni tutti patiti e patendi". A ciò si deve aggiungere che nell'atto di citazione gli attori insistevano nella domanda e

chiedevano la risoluzione del preliminare ed il risarcimento dei danni quantificati nel doppio della caparra versata (euro [REDACTED], in altri euro [REDACTED] per acquisti inerenti all'immobile ed in ulteriori euro [REDACTED] versati alla agenzia per la mediazione.

Orbene, considerato che (ove non soccorrano elementi univoci che facciano ritenere diversamente sulla base della volontà del richiedente e ciò non ricorre nel caso in esame in quanto gli attori hanno chiesto sia il versamento del doppio della caparra che gli ulteriori danni), la domanda di risoluzione per inadempimento non può "tout court" essere implicitamente ritenuta una domanda di recesso, si deve ritenere che gli attori non possono avvalersi della prerogativa di chiedere il doppio della caparra confirmatoria versata.

Ne consegue che gli stessi hanno il diritto di avere restituita la somma di euro [REDACTED], oltre agli interessi legali dal versamento al saldo.

Agli stessi compete anche il risarcimento dei danni subiti, che è provato nella misura di euro [REDACTED] per acquisti inutilmente effettuati inerenti all'immobile (doc 11 a 14) di cui è causa ed in ulteriori euro [REDACTED] versati alla agenzia per la mediazione, e cioè in complessivi euro [REDACTED], oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo.

Le ulteriori domande attoree, svolte in via subordinata, restano assorbite nelle conclusioni alle quali si è pervenuti.

In verità deve essere disattesa anche la domanda riconvenzionale dei convenuti relativa alla condanna degli attori al pagamento della somma di euro [REDACTED] per lavori extra capitolato da loro commissionati: infatti, essendo rimasti i convenuti proprietari dell'immobile, non risulta che l'esecuzione di detti lavori si sia risolto in un danno per gli stessi.

Si deve invece accedere alla domanda dei convenuti "di ordinare al Conservatore dei RRII di [REDACTED] di cancellare la trascrizione della domanda giudiziale effettuata con nota del 27.7.2004 su istanza degli attori e contro i convenuti": infatti, per la trascrizione dell'atto introduttivo, ai fini anticipatori della sentenza, non sussistono i presupposti dal momento che gli attori non hanno agito per l'adempimento in forma specifica ma unicamente per la risoluzione del contratto e per il risarcimento dei danni.

Attesa la conclusione della causa, stanti le conclusioni alle quali si è giunti, le spese di lite vanno compensate per un quarto fra le parti ed i rimanenti tre quarti posti a carico dei convenuti e vanno liquidate come da dispositivo.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

accertato l'inadempimento dei convenuti in relazione al preliminare
6.3.2004, dichiara intervenuta la risoluzione di detto contratto e, pertanto,
li condanna in solido al pagamento in favore degli attori della somma di
euro [redacted] oltre ad interessi legali dal 6.3.2004, nonché di euro
[redacted] oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo;

ordina al funzionario per il territorio competente di cancellare la
trascrizione della domanda giudiziale effettuata con nota del 27.7.2004
reg part 32705, reg gen 57454, su istanza degli attori a favore degli stessi
e contro i convenuti;

respinge le ulteriori domande;

condanna i convenuti, compensate le spese nella misura di un quarto, a
rimborsare a controparte le spese di lite, che si liquidano in complessivi
euro [redacted], di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted]
per diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 5.7.2006

Il Giudice



4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
11 LUG. 2006
IL CANCELLIERE