

[REDACTED]

9115/06
6855/06



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4^o Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.64353/02 R.G., avente ad oggetto una domanda di accertamento e condanna promossa da

[REDACTED] con gli avv. [REDACTED]

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED]

Tutti con l'avv. [REDACTED]

- CONVENUTI -

CONCLUSIONI: Per ciascuna delle parti come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 24.01.06.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio i sigg.ri [REDACTED] chiedendo che fosse accertato l'inadempimento dei convenuti al preliminare 16 novembre 2001 e che pertanto venisse dichiarata la risoluzione del

medesimo a seguito del recesso esercitato dall'attore, con conseguente condanna dei sigg.ri [redacted] al pagamento in favore dell'attore del doppio della caparra confirmatoria, oltre ai maggiori danni da liquidare anche in via equitativa.

Si costituivano i convenuti contestando la fondatezza delle domande svolte ex adverso di cui chiedevano il rigetto e, in via riconvenzionale, domandavano la declaratoria del loro diritto a trattenere quanto ricevuto a titolo di caparra in conseguenza dell'inadempimento di controparte.

Non si dava ingresso ad alcuna attività istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' in atti (doc.5 dell'attore) il contratto preliminare sottoscritto dalle parti del presente giudizio, con il quale il sig. [redacted] si impegnava ad acquistare ed i [redacted] a vendere l'appartamento di proprietà di questi ultimi, sito in [redacted], per il complessivo prezzo di [redacted] = versate a titolo di caparra confirmatoria ed il saldo al rogito previsto "entro e non oltre" il 15/12/2001.

La dizione letterale contenuta nel rogito per indicare la data dell'atto pubblico non può di per sé indurre a ritenerla termine essenziale. Né dal contesto dell'atto emergono elementi che consentano di interpretare in tal senso la volontà dei contraenti. Come sostenuto in maniera uniforme dal Supremo Collegio, infatti, la semplice dizione "entro e non oltre" non è di per sé idonea, in mancanza di elementi testuali ulteriori contenuti nel preliminare stesso e di riscontri desumibili dalla condotta dei contraenti, a connotare come essenziale il termine indicato per la sottoscrizione del definitivo.

D'altro canto la non essenzialità del termine del 15.12.2001 si evince dalla circostanza che nella stessa lettera del 16 gennaio 2002 – con la quale l'odierno attore ha esercitato il recesso dal contratto preliminare – egli individua il "grave inadempimento" che addebita a controparte nella mancata consegna della documentazione necessaria per l'atto di trasferimento e non già nel mancato rispetto della data del 15.12.2001. Ed ancora risulta dalle stesse allegazioni di parte [redacted] e dalla documentazione versata in atti che anche successivamente al



15.12.2001 vi furono contati tra le parti in vista del perfezionamento della compravendita e richiesta di documenti a tale scopo.

Queste ultime circostanze e le dichiarazioni puntuali riscontrabili, a proposito del profilo in esame, nella lettera [redacted] del 16 gennaio 2002 rendono pertanto irrilevanti i capitoli di prova dedotti dalla parte attrice al fine di provare l'esplicitazione a controparte dell'essenzialità del termine in relazione alla programmata vendita del proprio appartamento da parte dello [redacted] stesso.

Ciò premesso, occorre dunque valutare la ricorrenza degli estremi dell'inadempimento grave addebitati dal promissario acquirente a controparte e adottati dal primo a giustificazione del dichiarato recesso.

Dalla documentazione prodotta appare in maniera inoppugnabile che l'appartamento promesso in vendita dai [redacted] non presentava il requisito della conformità alla normativa edilizia vigente, come invece promesso espressamente dai venditori in sede di preliminare. Tale irregolarità emerge per tabulas dalla documentazione prodotta da entrambe le parti in causa. Né vale ad escludere la ricorrenza di tale dato obiettivo e documentale la dedotta (da parte convenuta) non correttezza del provvedimento amministrativo (doc.12 dei convenuti e doc.16 dell'attore) ed in ogni caso la possibilità (sempre sostenuta dai Pellegrini) di sanare l'irregolarità mediante il semplice pagamento di una sanzione. Anzitutto, infatti, l'eventuale illegittimità del provvedimento amministrativo che ha annullato la precedente autorizzazione delle opere edili avrebbe dovuto essere oggetto di impugnazione nelle prescritte forme di legge. Diversamente esso è inoppugnabile. Secondariamente non emerge da alcun elemento obiettivo che l'irregolarità delle opere – conseguente al menzionato provvedimento di annullamento – avrebbe potuto essere sanata con la corresponsione di una sanzione pecuniaria. In ogni caso all'epoca in cui l'atto notarile doveva essere concluso i convenuti non si sono in alcun modo attivati al fine di assicurare la tempestiva sanatoria dell'irregolarità accertata mediante il versamento della sanzione pecuniaria.

Non v'è dubbio pertanto che i promissari acquirenti non fossero in grado di trasferire il bene promesso con tutti i requisiti promessi nel preliminare. D'altro canto i [redacted] neppure deducono di avere intrapreso quanto necessario per la regolarizzazione e che la stessa sarebbe intervenuta entro tempi ragionevoli.

In siffatta situazione il recesso esercitato dal promissario acquirente è pienamente giustificato, a fronte dell'inadempimento di controparte, la cui gravità appare di tutta evidenza per la natura ex se dell'inadempimento e tenuto conto dell'inequivoca valutazione (nemmeno contestata dai convenuti) resa sul punto dal notaio designato per il rogito (cfr. doc.10 dell'attore).

A fronte di ciò di nessun pregio è la tesi difensiva svolta dai convenuti che lamentano l'irreperibilità della pratica presso gli Uffici Comunali. A prescindere dal fatto che sul punto manca ogni riscontro formale da parte del Comune - i documenti prodotti sono comunque concludenti ai fini del decidere ed in ogni caso l'onere probatorio circa l'esistenza nel fascicolo di documenti idonei ad indurre ad una diversa conclusione compete ai convenuti.

Peraltro questi ultimi sostengono a loro volta che la stessa controparte sarebbe stata inadempiente, non avendo fornito alcuna prova circa l'avvenuta erogazione del finanziamento, espressamente designato quale condizione sospensiva nella promessa irrevocabile di acquisto.

In proposito sembra sufficiente osservare che tale clausola non risulta riportata nel successivo contratto preliminare del 16 novembre 2001; dunque è stata superata dall'intesa posteriore alla quale è rimasta estranea.

L'accertata legittimità del recesso esercitato dall'attore in data 16 gennaio 2002 comporta la condanna dei convenuti a corrispondergli il doppio della caparra (ai sensi dell'art.1385 comma 2° c.c.) e dunque [REDACTED] = X 2 vale a dire complessive [REDACTED] pari ad € [REDACTED]. Poiché il meccanismo previsto dalla menzionata disposizione costituisce modalità di liquidazione in via preventiva del danno da inadempimento, il doppio della caparra è esaustivo del danno e la somma dovuta dalla parte non adempiente ha pur sempre natura risarcitoria (cfr. Cass. n.18850 del 20.09.2004). Pertanto su tale somma debbono essere corrisposti interessi e rivalutazione, da calcolarsi sui singoli importi dalle date dei rispettivi pagamenti 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) accerta l'inadempimento grave dei convenuti rispetto alle obbligazioni assunte con il preliminare del 16 novembre 2001;
- 2) dichiara la risoluzione di detto preliminare a seguito del recesso esercitato dall'attore in data 16 gennaio 2002;
- 3) condanna i convenuti, in via tra loro solidale, a corrispondere all'attore il doppio della caparra confirmatoria e dunque la somma di [REDACTED], oltre interessi e rivalutazione sui singoli importi dalla data dei rispettivi pagamenti sino al saldo effettivo;
- 4) condanna i convenuti - in via tra loro solidale - a rimborsare all'attore le spese di lite, liquidate in [REDACTED] per spese, € [REDACTED] = per diritti ed € [REDACTED] = per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge.

Milano, 15.07.06.

Il Giudice

U. L. Padova

4^a SEZIONE CIVILE
TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

15/07/2006

[Handwritten signature]