



9/11/2/06
6877/06

**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. 8985/01 R.G., avente ad oggetto una domanda accertamento di inadempimento e condanna promossa da

[REDACTED], con gli avv. [REDACTED]

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED] con gli avv. [REDACTED]

- CONVENUTA -

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. P. [REDACTED] conveniva in giudizio la spa [REDACTED] esponendo: 1) che tra le parti era stato sottoscritto - in data 25 settembre 2000 - un preliminare di compravendita con il quale la convenuta si era impegnata a trasferire in favore dell'attore la proprietà di un terreno industriale meglio identificato in atti e sito in Comune di [REDACTED] (MI); 2) che contestualmente l'attore, quale promissario acquirente, aveva corrisposto alla promissaria venditrice la somma di [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria, mentre il saldo - pari a [REDACTED] - avrebbe dovuto essere versato al momento del rogito, previsto per il termine essenziale del 30 novembre 2000; 3)

108.

che per il giorno fissato per il rogito la promissaria venditrice non si era presentata all'atto e dunque il successivo 2.12.2000 l'attore aveva intimato a controparte l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto per suo fatto e colpa ai sensi dell'art.1457 comma 2° c.c.. Tutto ciò premesso, il sig. [REDACTED] chiedeva che, accertata l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa della [REDACTED] quest'ultima fosse condannata al pagamento in favore dell'attore del doppio della caparra, oltre interessi e rivalutazione.

Si costituiva in giudizio la società convenuta contestando la ricostruzione dei fatti come illustrata da controparte ed allegando a sua volta una responsabilità da inadempimento a carico dell'attore ed eccependo altresì l'improcedibilità della domanda di restituzione della caparra. Concludeva pertanto la [REDACTED] chiedendo il rigetto delle domande svolte ex adverso e, in via riconvenzionale, - accertato l'inadempimento colpevole del [REDACTED] al contratto preliminare - che venisse dichiarato legittimo il recesso da parte della convenuta ed il trattenimento della caparra confirmatoria.

Espletata l'istruttoria ammessa, la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il contratto preliminare sottoscritto dalle parti in causa e datato 25 settembre 2000 (doc.2 dell'attore e doc.1 della convenuta) prevede al punto 4. che *"il rogito dovrà essere stipulato presso il Notaio , Dott. [REDACTED] od altro Notaio di scelta del Promissario Acquirente, con studio in [REDACTED] entro il termine essenziale del 30 novembre 2000"*. L'essenzialità della data indicata in contratto per la sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita non discende esclusivamente dal tenore letterale delle espressioni usate nella clausola negoziale sopra testualmente riportata, ma soprattutto dalla circostanza - pacificamente nota anche alla venditrice, così come risulta dalla corrispondenza inter partes e dalle dichiarazioni univoche sul punto dei testi escussi - che il promissario acquirente aveva l'esigenza di depositare una variante rispetto alla concessione edilizia già ottenuta dalla [REDACTED] entro i termini di scadenza di quest'ultima, che sarebbero maturati nel luglio 2001. A questo proposito va osservato come irrilevante ai fini dell'essenzialità del

te

termine indicato in contratto possa essere ogni considerazione sulla fattibilità della proposta di variante anche con tempi di poco più ristretti di quelli che la promissaria acquirente avrebbe avuto ove il rogito fosse stato sottoscritto alla data del 30 novembre 2000. Invero ciò che rileva ai fini della natura di termine essenziale è l'importanza determinante che al rispetto di detto termine la parte interessata abbia inteso attribuire per l'utilità del contratto, mettendone al contempo a conoscenza la controparte.

Per quanto osservato si deve dunque ritenere che la data del 30 novembre 2000 fosse stata concepita dalle parti come termine essenziale.

Peraltro è pacifico che la [redacted] non si è presentata presso il notaio [redacted] per la sottoscrizione del rogito.

In proposito non si può dubitare che la convenuta non sapesse di doversi presentare presso quel notaio alla data indicata. Infatti nella fitta corrispondenza via fax intercorsa tra le parti ed i loro rispettivi legali nei giorni immediatamente antecedenti il 30 novembre 2000 si fa espresso riferimento a tale data fissata per il rogito. Anzi, il legale della convenuta - avv. [redacted] - riceve il 29 novembre 2000 da controparte (doc.9 della convenuta) l'intimazione a recarsi dal notaio "alla data stabilita". Secondo logica il legale, ove avesse per qualsiasi ragione avuto un dubbio sulla data e sull'ora dell'incontro, avrebbe dovuto immediatamente attivarsi chiedendo chiarimenti in proposito; ciò, anche tenuto conto che le comunicazioni via fax con la controparte erano quasi quotidiane in tale periodo. Dunque appare legittimo ritenere - alla luce di queste considerazioni fondate sui documenti agli atti, sul buon senso e sulla logica corrente - che la convenuta conoscesse luogo, data ed ora dell'incontro. Peraltro tale circostanza trova conforto nelle dichiarazioni rese dal Notaio Calesella escusso come teste. E' ben vero che il notaio da atto di avere incaricato la propria collaboratrice di informare sul punto le parti contraenti, ma afferma altresì che la collaboratrice gli avrebbe confermato l'avvenuta comunicazione. Né v'è motivo di dubitare dell'attendibilità e verosimiglianza di quanto dichiarato, stante la conformità di tale condotta alla prassi notarile e l'estraneità del dr. [redacted] alla presente vertenza.

Peraltro ritiene questo giudice che la mancata presentazione della convenuta dinanzi al notaio non si possa ritenere idonea a concretare di per sé un inadempimento ascrivibile alla stessa.

E' infatti pacifico in causa che in ogni caso per il 30 novembre 2000 il rogito non si sarebbe potuto sottoscrivere per mancanza di un documento essenziale per la validità dell'atto pubblico: il certificato di destinazione in originale e non più vecchio di un anno.

In proposito si discute del ritardo con cui la [REDACTED] avrebbe evaso la richiesta pur ripetutamente rivolta. Invero ritiene questo giudice che le contrastanti dichiarazioni rese dai testi escussi [REDACTED] e [REDACTED] non possano essere considerate attendibili, attesi i legami diretti di ciascuno dei due testi alle parti in causa. Altrettanto si deve ritenere con riferimento alla deposizione del teste avv. [REDACTED]. Quest'ultimo non solo ha seguito l'intera vicenda nella fase prodromica alla stesura del rogito - in veste di legale - nell'interesse della convenuta, ma, nella veste formale di avvocato e procuratore della stessa, l'ha anche assistita sin dall'inizio del presente giudizio ed ha reso la propria deposizione dopo aver rinunciato al mandato professionale solo successivamente all'avvenuto espletamento dell'intera istruttoria testimoniale cui egli ha preso parte assistendovi proprio quale procuratore della convenuta.

Sul punto in esame (ed anche sugli altri di cui di seguito ci si occuperà) occorre fare riferimento dunque esclusivamente alla documentazione prodotta in atti ed alle dichiarazioni rese dal teste dr. [REDACTED].

Quest'ultimo ha dato atto di avere richiesto alla venditrice la documentazione necessaria (per la predisposizione del rogito) nella prima quindicina del mese di novembre 2000 e che qualche giorno è trascorso inutilmente prima di ricevere l'atto di provenienza, atteso l'iniziale rifiuto opposto dall'avv. [REDACTED]. Dal doc.18 dell'attrice risulta che in data 17 novembre 2000 la convenuta ha trasmesso al notaio i documenti richiesti. Peraltro il dr. [REDACTED] da atto che solo esaminando tale documentazione egli ha rilevato la necessità di acquisire anche il certificato di destinazione in originale e non più vecchio di un anno. Di ciò avrebbe fatto richiesta alla convenuta. Ed infatti è agli atti il fax del notaio del 24 novembre 2000 (doc.19 dell'attore) con cui si sollecita l'invio del documento.

E' evidente che dati i tempi ristretti con cui la richiesta risulta inoltrata alla [REDACTED] rispetto alla data fissata per il rogito, non sembra che il ritardo nell'acquisizione del certificato sia imputabile alla convenuta. D'altro canto è documentato altresì che man mano che il notaio ha richiesto alla promissaria venditrice ulteriori indicazioni,



chiarimenti e/o documenti, [redacted] ha dato tempestivo riscontro (cfr. doc. 20 e 21 dell'attore).

La convenuta peraltro addebita a sua volta al promissario acquirente il mancato adempimento di alcune obbligazioni assunte in sede di preliminare e dunque imputa a tale condotta omissiva la responsabilità del mancato perfezionamento dell'atto traslativo della proprietà.

In particolare essa lamenta l'omessa ottemperanza a quanto disposto all'art.4 delle condizioni contrattuali. Alla stregua di tale pattuizione infatti avrebbe dovuto il [redacted], ove avesse ritenuto di nominare una società terza quale acquirente al momento del rogito, indicarne il nominativo almeno sette giorni prima dell'atto (art.2 del contratto preliminare) e *"tale società dovrà prima del rogito essere regolarmente esistente, essere dotata al momento del rogito di un patrimonio netto non inferiore a Lire [redacted] = ed essere di proprietà maggioritaria del Sig. [redacted] e"*.

Discutono le parti sulla ricorrenza – alla data del 30 novembre 2000 - della condizione patrimoniale richiesta nella clausola ora menzionata in relazione alla società [redacted] designata dal [redacted] quale acquirente finale del terreno.

A questo proposito entrambi i contraenti compiono delle considerazioni di carattere contabile che portano a risultati difformi. Se teoricamente corretta è l'argomentazione svolta dalla convenuta, fondata su di un semplice calcolo matematico di sottrazione delle spese dall'attivo, altrettanto corretta in linea teorica è la ricostruzione contabile compiuta dall'attore. Tuttavia quest'ultima, essendo fondata su di un'ipotetica imputazione nel tempo delle passività, non avrebbe potuto in alcun modo essere tenuta presente dalla convenuta in sede di valutazione circa la ricorrenza delle condizioni pattuite, poiché queste ultime dovevano essere esaminate alla data del 30 novembre 2000 e non già sul lungo termine. Ove diversamente il [redacted] avesse inteso avvalersi della facoltà di compiere l'operazione contabile enunciata in atti, avrebbe dovuto quantomeno darne notizia formale alla controparte ed almeno a posteriori documentare l'effettività di tale operazione.

Poiché ciò non è avvenuto ed in mancanza di elementi diversi di riscontro, l'ammontare del capitale sociale ([redacted]) doveva essere decurtato dei costi di costituzione della società (quantomeno [redacted]), con la conseguenza che il patrimonio netto era

100

inferiore - alla data fissata per il rogito - al minimo contrattualmente pattuito di [REDACTED].

Ne consegue la legittimità del recesso dal preliminare dichiarato dalla convenuta ed il suo diritto a trattenere la caparra a suo tempo ricevuta da controparte.

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) rigetta le domande svolte dall'attore;
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale di parte convenuta, accertato l'inadempimento da parte dell'attore al contratto preliminare inter partes del 25 settembre 2000, dichiara legittimo il recesso esercitato dalla Loro & Parisini ed il diritto della stessa a trattenere la caparra di [REDACTED];
- 3) condanna l'attrice a rimborsare alla convenuta 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, 14.07.06.

Il Giudice

U. L. Padova

