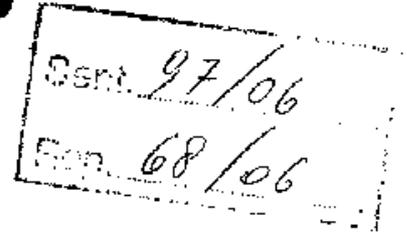


SENTENZA N. [REDACTED]

N. 38932/2002

N. REG. DEP.



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

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 23.07.2002 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliati in [REDACTED]  
[REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende, per  
procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTORI**

**CONTRO**

[REDACTED] (c.f. [REDACTED])  
[REDACTED], elettivamente domiciliati in [REDACTED]  
presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende, per procura a  
margine della comparsa di costituzione e risposta.-

**CONVENUTI**

Oggetto: inadempimento contrattuale, pagamento somma.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sigg. [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio i sigg. [redacted] e [redacted] deducendo l'inadempimento dei convenuti al contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 24.07.01. Assumevano che, prima della conclusione del contratto, il sig. [redacted] aveva versato la somma di £ [redacted] = euro [redacted] a titolo di caparra confirmatoria e, contestualmente alla sottoscrizione del predetto contratto preliminare, la sig.ra [redacted] aveva versato a ciascuno dei due convenuti la somma di £ [redacted] (= euro [redacted] sempre a titolo di caparra confirmatoria. Nel contratto era previsto che le parti avrebbero dovuto stipulare il rogito entro il 30.12.2001 ma cionostante i promittenti venditori non avevano rispettato il contratto de quo.

Successivamente con atto stragiudiziale di "Offerta ex art. 2932 c.c. Intimazione e Significazione", in data 12.03.02, l'attrice offriva formalmente ai convenuti la prestazione a carico dei promissari acquirenti ed intimava ai convenuti la conclusione del contratto definitivo e, a questo scopo, li invitava a comparire, il 22.03.02 alle 9.30, avanti la dott.ssa [redacted] notaio in [redacted] inoltre significava ai convenuti che, al più presto e comunque prima del 22.03.02, avrebbero dovuto consegnare al notaio l'autorizzazione comunale e regionale alla vendita dell'immobile.

I convenuti, tuttavia, non si erano presentati dinanzi al notaio e non avevano consegnato la documentazione richiesta.

Gli attori chiedevano, dunque, accertarsi l'inadempimento dei convenuti con condanna degli stessi, ai sensi dell'art. 1385 c.c., al pagamento del doppio della caparra ricevuta.

Si costituivano in giudizio i convenuti, i quali contestavano le domande attoree, precisando che nessun inadempimento contrattuale poteva essere loro ascritto, atteso che tutte le parti ben sapevano che la vendita riguardava un immobile di edilizia convenzionata, soggetta dunque alle necessarie autorizzazioni comunali e regionali, il cui rilascio, in termini di tempo, non poteva certo da loro dipendere; inoltre il termine per la stipula del rogito, indicato nel contratto preliminare, era un termine puramente ordinatorio, così come quello di cui all'offerta ex art. 2932 c.c.. Quanto alla caparra

assumevano di aver ricevuto a tale titolo la somma di £ 10 [redacted] mentre la somma di £ [redacted] era stata versata come acconto prezzo.

Chiedevano, pertanto, il rigetto delle domande attoree e, in subordine, in caso di accoglimento, anche parziale, delle domande attoree, dichiarare versata a titolo di caparra confirmatoria solo la somma di £ [redacted] in via riconvenzionale, attesa l'occupazione senza titolo dell'immobile da parte degli attori, chiedevano la condanna degli stessi al relativo risarcimento del danno.

Concessi i termini per le memorie ex artt. 170-180 c.p.c., all'udienza in data 27.03.03 veniva esperito il tentativo di conciliazione, che non dava esito positivo, ed il Giudice respingeva la richiesta di ordinanza ex art. 186 bis c.p.c. formulata da parte attrice e concedeva il termine di cui all'art. 183 V comma c.p.c..

Assegnati quindi anche i termini per le memorie istruttorie di cui all'art. 184 c.p.c., all'udienza in data 18.12.03 il Giudice ammetteva in parte le prove orali richieste dalle parti ed ordinava ai convenuti l'esibizione in giudizio del verbale omologato di separazione personale. Assunte le prove ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 28.09.05 ed il Giudice, assegnati i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda degli attori è fondata e merita pertanto accoglimento.

Ora non è così pacifico che il termine indicato nel contratto preliminare 24.07.01 per la stipula del rogito non sia un termine essenziale (atteso il punto n. 10 del contratto preliminare), ma è comunque pacifico che i convenuti non hanno fatto nulla per pervenire in tempo utile alla stipula del contratto definitivo.

L'istruttoria espletata ha infatti evidenziato come entrambi i convenuti siano stati poco diligenti nell'ottenere le necessarie autorizzazioni comunali e regionali per poter vendere l'immobile de quo soggetto al regime di edilizia agevolata.

Dai documenti prodotti (n. 3 conv.) si evince che, soltanto in data 19.02.02, è stata depositata presso il Comune di [redacted] domanda di autorizzazione alla cessione di unità abitativa di edilizia agevolata, peraltro senza alcuna documentazione allegata; che, come riferito dalla teste [redacted] ex dirigente della [redacted]

██████████, attualmente in pensione, all'epoca dei fatti per poter vendere, in via anticipata, un immobile di edilizia agevolata i promissari venditori dovevano recarsi in Comune e presentare apposita domanda di autorizzazione, quindi il Comune valutava la correttezza o meno dei motivi per la vendita anticipata e, se ammissibile, la spediva alla Regione per il decreto di autorizzazione; alla domanda doveva essere allegata la documentazione comprovante i gravi motivi e, nella specie, il verbale di separazione personale, nonché copia dell'ultimo pagamento della rata di mutuo; che, la nota del dirigente della Regione Lombardia, ██████████ in data 28.05.04, nel confermare in sostanza la deposizione della teste ██████████ chiarito che il Comune non ha mai inviato alla Regione alcuna domanda da parte del sig. ██████████ in quanto la documentazione era incompleta mancando l'omologa della sentenza di separazione.

Vi è subito da rilevare che tale nota, nonostante le osservazioni di parte convenuta, è certamente utilizzabile, in quanto sollecitata dallo stesso Giudice all'esito della deposizione della teste ██████████ quando ha invitato quest'ultima "a verificare presso l'Archivio della Regione l'esito della domanda fornendo ogni possibile utile informazione". La predetta nota, dunque, nel suo contenuto esplicativo, ancorchè sottoscritta da persona diversa dalla teste (ma nella nota si chiariscono comunque i vari passaggi) equivale ad una risposta fornita ai sensi dell'art. 213 c.p.c., sollecitata in udienza dallo stesso Giudice.

Ne consegue che, diversamente da quanto assunto dai convenuti, vi è la prova che gli stessi, dopo la stipula del contratto preliminare de quo, non si sono attivati in modo diligente per ottenere, in tempi ragionevoli, le necessarie autorizzazioni per la stipula del contratto definitivo di compravendita.

Se è vero che nel predetto contratto preliminare era previsto che il rogito sarebbe stato stipulato entro il 30.12.2001 e "comunque non appena ottenuta la necessaria autorizzazione di cessione da parte del Comune di ██████████", è indubbio che i convenuti non hanno assunto un comportamento improntato a buona fede, non avendo fatto quanto in loro potere per ottenere la predetta autorizzazione. E' emerso che la domanda è stata protocollata addirittura in data 19.02.02 (ben oltre il termine indicato per la stipula del rogito), smentendo così le deposizioni testimoniali di parte convenuta sul punto (v. teste ██████████ ██████████, comunque presentata in modo incompleto (v. nota ██████████ mentre non risulta

in alcun modo effettuato alcun sollecito per ottenere il rilascio dell'autorizzazione, neppure dopo la notifica dell'atto di offerta ex art. 2932 c.c., di intimazione e significazione. Devesi, invece, rimarcare il pressochè totale disinteresse manifestato dai convenuti nell'intera vicenda se è certo che la convenuta [REDACTED], in sede di interrogatorio, ha dichiarato che la presentazione materiale della richiesta era stata effettuata da suo marito [REDACTED], mentre la teste [REDACTED] ha precisato che i tempi per il rilascio dell'autorizzazione erano molto brevi, circa 15 giorni.

Non può pertanto ascriversi all'Amministrazione Comunale e/o Regionale alcun ritardo nel rilascio dell'autorizzazione alla vendita allo scopo di giustificare la condotta dei convenuti. In realtà, soltanto per la negligenza di questi ultimi, i quali non hanno presentato una domanda completa né si sono in seguito interessati in alcun modo per verificarne l'esito, non si è potuto rogitare nei termini previsti.

In modo legittimo, pertanto, gli attori sono receduti dal contratto preliminare de quo, chiedendo il pagamento del doppio della caparra confirmatoria, a suo tempo versata, ai sensi dell'art. 1385 c.c..

Pertanto, i convenuti dovranno pagare agli attori il doppio della caparra confirmatoria ricevuta e precisamente, quanto a [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] in favore di [REDACTED], nonché la somma di euro [REDACTED] in favore di [REDACTED] quanto a [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] in favore sempre di [REDACTED] oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.

Non possono condividersi le osservazioni svolte dai convenuti in merito all'entità della caparra confirmatoria effettivamente versata dagli attori, poiché fanno riferimento alla proposta di acquisto in data 26.5.01, superata dal contratto preliminare di cui è causa in data 24.07.01, ove, senza alcun dubbio, è chiaramente detto che la somma di £ [REDACTED] e soprattutto quella di £ [REDACTED] sono state e vengono versate a titolo di caparra confirmatoria.

Sulla domanda riconvenzionale svolta dai convenuti, in comparsa di costituzione e risposta, e diretta ad ottenere il risarcimento del danno da parte degli attori per l'occupazione abusiva dell'immobile de quo, occorre rilevare l'infondatezza della stessa domanda.

Intanto vi è da sottolineare, come detto, l'inadempimento contrattuale dei convenuti non legittimati pertanto a richiedere alcunchè agli attori a titolo di risarcimento del danno; inoltre, gli stessi attori sono stati immessi nel possesso dell'immobile, a titolo gratuito, in data 31.01.02, senza alcuna previsione di pagamento di indennità per l'occupazione; la lettera 2.02.02 (doc. 8 attori), sottoscritta peraltro soltanto da [redacted] e non anche da [redacted] (alla quale in sede di separazione la casa coniugale era stata assegnata in pieno godimento), è indirizzata a [redacted] e non anche agli attori.

Anche la richiesta di condanna degli attori al pagamento delle spese condominiali non può essere accolta, in quanto sono stati proprio i convenuti a non adempiere il contratto preliminare de quo, con la conseguenza che gli oneri relativi dovranno gravare esclusivamente sugli stessi.

Le ulteriori domande, svolte dai convenuti in memoria ex art. 183 c.p.c. (reintegra nel possesso dell'immobile), oltre che tardive, sono comunque superate dal fatto che l'immobile è stato riconsegnato ai convenuti in data 22.06.04 (doc. 11 attori).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted], disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

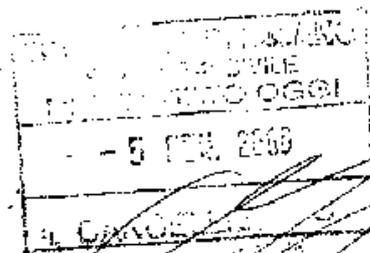
- 1) accertato l'inadempimento dei convenuti al contratto preliminare di vendita in data 24.07.01 e dichiarato legittimo il recesso dal predetto contratto operato dagli attori, ai sensi dell'art. 1385 c.c.;
- 2) condanna [redacted] a pagare a [redacted] euro [redacted] oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;
- 3) condanna [redacted] a pagare a [redacted] euro [redacted] oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;
- 4) condanna [redacted] a pagare a [redacted] euro [redacted] oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;
- 5) respinge ogni altra domanda perché infondata;

6) condanna i convenuti, in solido tra di loro, a rimborsare agli attori le spese del giudizio che si liquidano in complessivi euro [redacted] di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 10.01.2006

Il Giudice

Valter Colombo



La presente copia è conforme all'originale.

5 GEN. 2006



IL CANCELLIERE C1

Francesco d'Alto

