

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) elettivamente domiciliato in Milano via De Albertis n. 14, presso lo studio degli avv.ti Giuseppe Trevisani e Vincenzo Lamastra, che lo rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

TERZO CHIAMATO

Oggetto: accertamento legittimità recesso; condanna al pagamento del doppio della caparra confirmatoria; annullamento contratto preliminare compravendita immobiliare per errore essenziale e riconoscibile e condanna alla restituzione dell'importo di euro 224.000,00.

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, regolarmente notificato, il dott. [REDACTED] conveniva in giudizio le sigg.re [REDACTED]

[REDACTED] per sentir dichiarare legittimo il recesso dal contratto preliminare di compravendita 3.8.2004, effettuato dall'attore con raccomandata a.r. del 27.12.04 e, per l'effetto, condannare le convenute, in solido tra di loro, a corrispondere all'attore l'importo di euro 448.000,00, pari al doppio della caparra confirmatoria, oltre interessi legali; in via subordinata, annullare il contratto preliminare di compravendita per errore essenziale e riconoscibile e condannare le convenute alla restituzione dell'importo di euro 224.000,00.

A sostegno della domanda esponeva che:

- con contratto preliminare di compravendita in data 3.08.04 [REDACTED] prometteva di acquistare e le proprietarie [REDACTED] promettevano di vendere l'unità immobiliare sita in Milano [REDACTED]
- le parti pattuivano il prezzo di euro 1.820.000,00, di cui euro 42.000,00 venivano versati in data 24.07.04 al momento dell'accettazione della proposta, a titolo di caparra confirmatoria; euro 182.000,00 venivano versati contestualmente alla sottoscrizione del preliminare a titolo di ulteriore caparra confirmatoria ed acconto prezzo; quanto ad euro 1.596.000,00 da corrispondersi al rogito notarile di trasferimento della proprietà, da stipularsi entro il 20.12.04 presso lo studio del notaio scelto da parte acquirente;
- in base poi al patto n. 2 del contratto preliminare, con telegramma del 9.12.04, l'attore comunicava il nominativo del notaio incaricato della stipulazione del contratto definitivo di compravendita, nonché data e ora per la stipulazione dell'atto;
- con raccomandata del 15.12.04 il dott. [REDACTED] in riferimento alla riunione del 20.12.04, precisava alle promittenti venditrici la documentazione che avrebbero dovuto fornire allo studio notarile per la stipula dell'atto, tra cui quella attestante il completo e corretto assolvimento delle procedure connesse all'esercizio del diritto di prelazione concesso al Condominio, con specifico riferimento agli artt. 10 e 11 del Regolamento, che appunto prevedevano, in caso di vendita di unità immobiliari poste nell'edificio, necessità del

consenso esplicito della assemblea dei condomini e clausola di gradimento relativo al potenziale acquirente;

-in data 20.12.04 non si faceva luogo alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita in quanto le convenute non avevano dato adempimento a quanto stabilito dagli artt. 10 e 11 del regolamento condominiale e neppure erano in possesso di "certificazione liberatoria da parte dell'amministrazione dello stabile su ogni eventuale pendenza da saldare";

-quanto alla domanda subordinata, l'attore rilevava che aveva precisato alla controparte il proprio intento di dividere l'appartamento in due porzioni distinte, con apertura di due ingressi, ma solo al momento della consegna del regolamento, avvenuta nell'ottobre 2004, si avvedeva che tale divisione non era consentita.

Si costituivano in giudizio le convenute, le quali contestavano le domande attoree ed in particolare assumevano, per contro, l'inadempimento del dott. [REDACTED] all'obbligo di stipula del contratto definitivo, sia perché l'inosservanza delle procedure di cui agli artt. 10 e 11 del regolamento condominiale poteva produrre soltanto effetti obbligatori sulla parte venditrice senza incidere sulla stipulabilità dell'atto, sia perché il mancato rispetto delle predette procedure era dipeso solo da fatto e colpa dello stesso attore, il quale non aveva comunicato in tempo utile il nominativo dell'acquirente, rendendo così impossibile attivare il procedimento di cui all'art. 11 del regolamento condominiale.

Non solo ma lo stesso attore, non acconsentendo al differimento della stipula dell'atto definitivo a data successiva all'assemblea già convocata per il 9-10.01.05, aveva assunto un comportamento contrario ai doveri di buona fede e correttezza di cui all'art. 1375 c.c..

Chiedevano, pertanto, di accertare e dichiarare l'inadempimento dell'attore, con conseguente diritto della parte promittente venditrice a trattenere la caparra a suo tempo ricevuta.

In via subordinata, qualora ritenuto consentito fino al rogito indicare il soggetto acquirente e ritenuto essenziale per la stipula del definitivo il rispetto delle procedure di cui agli artt. 10 e 11 del regolamento, chiedevano dichiararsi la nullità del contratto preliminare *de quo* per impossibilità dell'oggetto.

Inoltre, le convenute chiedevano altresì la chiamata in giudizio del mediatore geom. [REDACTED] per sentirlo condannare alla restituzione dell'importo ricevuto a titolo di provvigione, oltre al risarcimento dei danni cagionati alle parti.

Infine, contestavano la domanda attorea di annullamento del contratto preliminare per errore essenziale e riconoscibile.

Autorizzata la chiamata in giudizio, si costituiva altresì in giudizio il terzo chiamato geom. [REDACTED] il quale chiedeva il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti.

All'udienza in data 30.03.06, presenti le parti personalmente, veniva esperito il tentativo di conciliazione che però non dava alcun utile risultato. Concessi, quindi, i termini per le memorie di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., con ordinanza resa all'udienza del 26.10.06 il Giudice ammetteva in parte le richieste di prova orale formulate dall'attore e dalle convenute.

Assunte le prove ammesse, all'udienza in data 16.01.08 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifica in giurisprudenza l'affermazione secondo cui, in caso di inadempienze recirpoche, il giudice deve procedere ad una valutazione comparativa della condotta di entrambi i contraenti, in base ai rapporti di successione cronologica, proporzionalità e causalità tra le due inadempienze, al fine di stabilire, in relazione ai rispettivi interessi e all'oggettiva entità delle inadempienze, se esse si equivalgano, o se l'una debba ritenersi prevalente sull'altra sotto il profilo del meccanismo risolutivo (cfr. Cass. n. 14378/04; n. 6564/04; n. 4529/01).

Nella specie, sulla base di quanto risulta dai documenti in atti e dalle risultanze testimoniali, può affermarsi l'infondatezza delle domande attoree atteso che, proprio dalla predetta valutazione comparativa, si evince un comportamento dell'attore gravemente inadempiente e contrario alla correttezza e alla buona fede.

Nel contratto preliminare in esame, dopo aver premesso che parte promittente acquirente promette di acquistare per sè, per persone, per società o enti da nominare

all'atto della stipula del rogito notarile, si è stabilito il carattere essenziale del termine per la stipula del rogito notarile e si è detto che *“la parte promittente venditrice produrrà, al momento del rogito notarile, certificazione liberatoria da parte dell'amministrazione dello stabile su ogni eventuale pendenza ancora da saldare”*. Ai punti 4 e 5 si è inoltre previsto che *“la parte promittente acquirente dichiara che l'inosservanza dei termini di cui sopra, nonché la mancata presenza al rogito notarile sua o di persone o società od enti da essa nominati, la renderà inadempiente a tutti gli effetti e che, in tal caso, la parte promittente venditrice avrà diritto di incamerare a titolo di penale e saldo di ogni sua spettanza, la caparra versata, fatto salvo il maggior danno. La parte promittente venditrice dichiara che l'inosservanza del termine di consegna di cui sopra-ancorchè non imputabile alla sua volontà-nonché la sua mancata presenza al rogito notarile, la renderà inadempiente a tutti gli effetti e che la parte promittente acquirente avrà diritto di pretendere il doppio di quanto versato a titolo di caparra, fatto salvo il maggior danno, oppure ai sensi dell'art. 1385 c.c. potrà chiedere l'esecuzione del contratto”*.

Nel punto 6) è poi espressamente previsto che *“...la parte acquirente, ricevuta copia del regolamento di condominio e presa visione dello stesso, si obbliga sin d'ora alla sua accettazione”*.

Ora assume l'attore l'inadempimento delle convenute, le quali non avrebbero fornito all'atto del rogito notarile la documentazione richiesta attestante l'avvenuto espletamento delle procedure di cui agli artt. 10 e 11 del regolamento di condominio, rendendo così impossibile la stipula dell'atto ed il rispetto del termine essenziale.

Tali articoli prevedono espressamente : art. 10) *“Nessun condomino può vendere l'appartamento assegnatogli, o di cui sia divenuto, a titolo gratuito o a titolo oneroso, proprietario, a persona che non faccia parte del Condominio, senza aver ottenuto prima il consenso esplicito dell'Assemblea dei Condomini...”*; art. 11) *“Nel caso in cui occorra riportare il consenso dei Condomini, colui che aspira a vendere l'appartamento ad estranei dovrà farne richiesta a mezzo di lettera raccomandata all'amministratore del Condominio, indicando l'appartamento posto in vendita, la persona ed il domicilio dell'aspirante all'acquisto, il prezzo raggiunto e le altre condizioni della vendita. L'amministratore ha l'obbligo di indire, entro 20 giorni da quello in cui gli sarà pervenuta la raccomandata...l'Assemblea dei Condomini, per provocare da questa l'adesione alla vendita, che sarà subordinata alle informazioni presentate dall'Amministratore sul nuovo Condomino proposto. Ogni condomino ha però diritto di prelazione sull'appartamento che è posto in vendita e può esercitarlo solamente attraverso l'Assemblea*

così indetta...Esclusa la possibilità dell'esercizio del diritto di prelazione, l'Assemblea dovrà deliberare sulla proposta di vendita presentata dal Condomino a favore di estranei, limitandosi all'esame di requisiti di ordine morale che offre l'aspirante all'acquisto. L'Amministratore dovrà comunicare le decisioni dell'Assemblea al Condomino che ha richiesto l'autorizzazione alla vendita, entro cinque giorni successivi a quello nel quale ebbe luogo l'Assemblea, e per il caso che si verifichi l'esercizio di opzione da parte di uno dei Condomini, mettere, entro tale termine, i due Condomini a contatto per l'ulteriore svolgimento della pratica'.

Ritiene il Giudice che il comportamento dell'attore, apparentemente rispettoso del dettato contrattuale e regolamentare, sia stato in realtà, da subito, improntato a svincolarsi dagli obblighi contrattuali approfittando di una mancanza insignificante ed irrilevante da parte delle stesse convenute.

Ed infatti, se si esamina la corrispondenza intercorsa tra le parti, prima della riunione davanti al notaio, emerge chiaramente come l'attore, già nel novembre '04 (v. doc. 5 bis conv.), proponesse una risoluzione consensuale del contratto preliminare *de quo*, non accettata dalle convenute (doc. 5 conv.); intenzione ribadita anche con la comunicazione del nominativo del notaio rogante (doc. 2 e 3 attore).

In altri termini l'attore, sin dal novembre '04, richiamando in modo generico pretesi errori, non esplicitati, e considerati causa di annullamento del contratto preliminare *de quo*, ha manifestato un chiaro intento di non voler perfezionare l'atto di trasferimento della proprietà.

E' certamente pacifico, perché non contestato, che le convenute davanti al notaio non hanno esibito la documentazione richiesta, ma è altrettanto vero che anche l'attore, con il suo comportamento, ha contribuito, in maniera ancor più incisiva, alla mancata stipulazione del rogito notarile.

Non a caso le uniche comunicazioni spedite dall'attore, come sopra detto, sono del 9 e 14 dicembre 2004, seguite poi dalla missiva in data 15.12.2004, di pochi giorni prima della data fissata per il rogito. In tali missive non vi è alcun cenno alla persona che nell'atto risulterà acquirente.

E' evidente che, se l'attore fosse stato veramente interessato al rispetto delle clausole regolamentari, avrebbe tempestivamente eliminato ogni residuo dubbio indicando il

nominativo dell'acquirente e sciogliendo così la riserva di cui al contratto preliminare.. Non vi è dubbio, infatti, che è onere dello stesso stipulante effettuare la *electio amici*, tanto più in un'ipotesi in cui, come nella specie, dalla stessa discendono ulteriori obblighi.

Tutto ciò non è stato effettuato dall'attore, il quale ora, in modo strumentale e pretestuoso, pretende di addossare sulle convenute la responsabilità del mancato perfezionamento del contratto preliminare.

In realtà, proprio l'attore ha dato causa al mancato adempimento delle procedure regolamentari, richiedendo soltanto in data 15.12.04 (doc. 4 attore) alle convenute la documentazione "*attestante il completo e corretto assolvimento delle procedure connesse all'esercizio del diritto di prelazione concesso al Condominio...*"; da tale data le convenute, in modo corretto e tempestivo, interpretando comunque la missiva dell'attore implicitamente come rinuncia all'*electio amici*, hanno subito comunicato all'amministratore (doc. 8 conv.) il nominativo dell'attore come possibile acquirente del loro appartamento e, conseguentemente, l'amministratore ha indetto la relativa Assemblea per il giorno 9-10 gennaio 2005.

La correttezza del comportamento delle convenute si evince altresì dalla circostanza che, sin dal 16.12.04 (doc. 10 conv.), a fronte dei telegrammi inviati dall'attore, le stesse, per il tramite del loro difensore, avevano richiesto all'attore di esplicitare le ragioni delle proprie doglianze manifestando la loro disponibilità ad un differimento concordato della data del rogito; richiesta non riscontrata dall'attore.

In data 18.12.2004 (doc. 13 conv.) poi, in modo formale, le convenute ribadivano la loro volontà di stipulare il giorno 20.12.2004 e la disponibilità a differire il termine essenziale per la stipula.

A fronte di tale disponibilità manifestata dalle convenute, l'attore ha invece, in data 27.12.2004 (doc. 7 attore), come peraltro fatto dalle medesime convenute (doc. 8 attore), esercitato il diritto di recesso dal contratto preliminare ex art. 1385 II co. c.c. chiedendo il pagamento del doppio della caparra versata..

Peraltro, si deve anche rilevare che la mancata osservanza delle clausole regolamentari (peraltro di dubbia legittimità quella relativa al gradimento fondato su qualità morali dell'acquirente) incide solo sul piano degli effetti obbligatori e quindi non sulla validità

dell'atto, anche se, opportunamente, l'attore ha preteso l'adempimento delle predette clausole in presenza di un atto così rilevante dal punto di vista economico.

Ma se ciò è vero era proprio suo onere attivarsi in modo tempestivo per vedere attuata la procedura regolamentare nel rispetto del termine essenziale per la stipula.

In realtà, come abbiamo sopra detto, l'intento dell'attore non era quello di stipulare l'atto ma di approfittare di una qualsiasi manchevolezza ascrivibile alle convenute per sottrarsi ai propri obblighi contrattuali, forse in conseguenza di un ripensamento circa la convenienza economica dell'affare, o forse per altri motivi, anche di natura fiscale (v. teste [redacted]).

A tale conclusione si perviene anche considerando il comportamento delle parti davanti al notaio. Ed infatti, mentre le convenute si sono presentate pronte a stipulare adempiendo regolarmente ai loro obblighi mediante l'esibizione della dichiarazione dell'amministratore (doc. 17 conv.), attestante l'assenza di pendenze inerenti le spese condominiali (v. teste [redacted]), per contro, il procuratore dell'attore, sig. [redacted] si è presentato munito di procura speciale, rilasciata in data 16.12.2004, con facoltà, ancora, di "*indicare la persona fisica, la società o l'ente che realizzerà l'acquisto*" (doc. 13 bis conv.) a dimostrazione ulteriore che ancora a quella data non si conosceva, in modo inequivoco, la persona dell'acquirente, ma soprattutto sprovvisto degli assegni circolari necessari per il pagamento del prezzo, a comprova dell'assenza di qualsiasi volontà di stipulare.

A fronte comunque della disponibilità manifestata dalle convenute di differire consensualmente il termine essenziale per la stipula dell'atto, in modo da consentire l'espletamento ed il perfezionamento delle procedure regolamentari, l'attore si è limitato ad esercitare il diritto di recesso senza peraltro specificare le ragioni del suo diniego.

La domanda subordinata, formulata dall'attore, di annullamento del contratto preliminare *de quo* per errore ex art. 1428 c.c. è parimenti infondata, atteso che l'attore, sin dal contratto medesimo si era obbligato ad accettare il regolamento, di cui era quindi a conoscenza, ove si prevedeva appunto l'impossibilità di dividere l'appartamento in due porzioni distinte.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

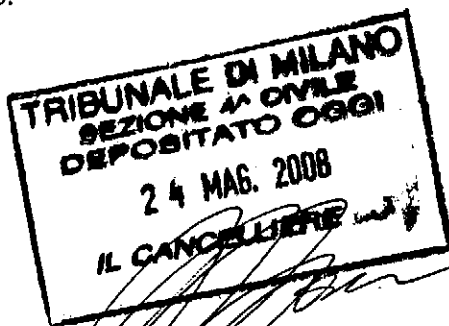
Il rigetto delle domande attoree rendono inutile la disamina della posizione del terzo, peraltro chiamato in giudizio in modo legittimo tenuto conto della natura delle domande proposte dall'attore. Ne consegue che ricorrono giusti motivi per compensare le spese tra le convenute ed il terzo chiamato.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e con la chiamata in causa di [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge tutte le domande di parte attrice perché infondate;
- 2) dichiara l'inadempimento dell'attore agli obblighi di cui al contratto preliminare in data 3.08.04 e, conseguentemente, dichiara il diritto delle convenute di trattenere la caparra a suo tempo ricevuta;
- 3) condanna l'attore alla rifusione delle spese del giudizio, sostenute dalle convenute, che si liquidano in complessivi euro 19.638,59, di cui euro 14.300,00 per onorari, euro 4.800,00 per diritti ed euro 538,59 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge;
- 4) dichiara le spese interamente compensate tra le convenute ed il terzo chiamato.

Milano, 5.05.2008.



Il Giudice

Valter Colombo