

Sent. 8313/08

Rep. 6657/08

SENTENZA N.
N. 73016/2005 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[REDACTED] rappresentato e difeso
per delega in atti da Avv. Bonaventura Minutolo presso il cui
studio è elettivamente domiciliato

attore

contro

[REDACTED] rappresentato e difeso per delega in atti da Avv.
ti M. Pozzi e M. Longo presso il cui studio è elettivamente
domiciliato

convenuto

avente ad **oggetto**:
recesso da preliminare

sulle **conclusioni**
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] deduceva di avere condotto in locazione con contratto 1.7.2000-30.6.2004 l'immobile sito in Cusago Milanino, [redacted] [redacted] residenza della [redacted] e di avere sottoscritto in data 2.11.2004 con il proprietario [redacted] un contratto preliminare avente ad oggetto detto immobile.

L'attore lamentava l'inadempimento del promissario venditore per avere promesso la vendita di un immobile che parzialmente presentava irregolarità amministrative, in quanto la mansarda ricavata dal sottotetto soprastante l'immobile aveva ricevuto destinazione abitativa senza autorizzazione.

[redacted] conveniva perciò [redacted] avanti il Tribunale di Milano per sentire accertare e dichiarare l'inadempimento al contratto preliminare inter partes, la legittimità ai sensi dell'art. 1385 c.c. del recesso operato e del suo diritto ad ottenere il doppio della caparra versata e per sentire condannare il convenuto al pagamento dell'importo di 200.000,00 euro pari al doppio della caparra versata.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto e per svolgere domanda riconvenzionale di accertamento della legittimità del recesso dal contratto inter partes attuata con comunicazione del 12 maggio 2005 e di condanna dell'attore al pagamento dell'indennità di occupazione degli immobili nel complessivo importo di 10.963,73 euro, dovuti per il periodo gennaio-agosto 2005.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., senza alcuna attività istruttoria la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il promittente venditore ha l'obbligo di mettere a disposizione del promittente compratore prima del rogito la documentazione richiesta dalla legge necessaria per il trasferimento di proprietà dell'immobile tra cui quella relativa alla regolarità amministrativa.

Il convenuto non ha provato di avere tempestivamente assolto tale obbligo, non risulta provata la regolarità urbanistica e quella amministrativo-catastale dell'immobile oggetto del preliminare sicchè la doglianza di inadempimento a tale obbligo espressa dall'attore è fondata.

Va conseguentemente accertata ai sensi dell'art. 1385 c.c. la legittimità del recesso esercitato dal [REDACTED] e comunicato il 12.5.2005.

La tesi del convenuto secondo il quale non vi sarebbe stato inadempimento perché la mansarda soprastante l'appartamento indicato non sarebbe stata oggetto del preliminare in questione va disattesa.

Lo stesso [REDACTED] qualifica la porzione di sottotetto sovrastante l'appartamento in questione "pertinenza dell'appartamento sottostante".

A norma dell'art. 818 c.c. gli atti ed i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.

Il contratto inter partes non contiene la pattuizione di esclusione della porzione di sottotetto dal vincolo preliminare di trasferimento definitivo della proprietà.

La domanda diretta all'accertamento del diritto di [REDACTED] a pretendere il pagamento del doppio della caparra ed a ottenere la condanna al pagamento di detta somma è perciò fondata.

Invero la caparra confirmatoria costituisce un contratto che si perfeziona con la consegna che una parte fa all'altra di una

somma di denaro (o di una determinata quantità di cose fungibili) per il caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti da un diverso negozio ad essa collegato (cd. contratto principale) (Cass. 15.4.2002 n. 5424).

L'anticipato versamento di una somma di denaro può costituire una caparra confirmatoria ove sia chiara l'intenzione delle parti, come nel caso in esame in cui la qualificazione della dazione della somma di denaro è stata espressamente effettuata dalle parti e non vi è stata contestazione di tale natura.

Il convenuto va perciò condannato a restituire all'attore la somma di 200.000,00 euro, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.

La pretesa del convenuto di ottenere il pagamento della somma di importo di 10.963,73 euro a titolo di corrispettivo per il godimento dell'immobile nel periodo gennaio-agosto 2005 è fondata.

Non vi è contestazione in ordine alla circostanza della occupazione dell'immobile in tale periodo da parte dell'attore e non vi è dubbio che la detenzione dell'immobile da parte dell'attore fosse riconducibile al pregresso rapporto di locazione, in assenza di pattuizione esplicita attestante la volontà delle parti di trasferire il possesso dell'immobile del quo.

La reciproca soccombenza induce alla compensazione tra le parti delle spese di lite.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

dichiara

l'inadempimento del convenuto, la legittimità del recesso contrattuale, il diritto dell'attore ad esigere il doppio della caparra versata

condanna

il convenuto a restituire all'attore la somma di 200.000,00 euro, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo

condanna

l'attore al pagamento in favore del convenuto della somma di 10.963,73 euro, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 19 maggio 2008

Il Giudice



F.A. 25/6/08