

N. 19824 RUOLO GENERALE ANNO 2006.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Sent.	11841/08
Rep.	11851/08

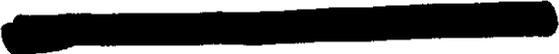
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE QUARTACIVILE

Il Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, Dott.ssa
Giovanna Ferrero,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

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

DA

 elettivamente domiciliato in
Milano, via Boscovich n. 27, presso il proprio studio, in proprio e
rappresentato e difeso anche dall'avv. Cristiana Brambilla per
delega a margine dell'atto di citazione



-ATTORE-

CONTRO

 elettivamente domiciliato in
Milano, via Rugabella n.8 presso lo studio dell'avv.to Gian Pietro
Geminiani che lo rappresenta e difende per delega in calce alla
comparsa di costituzione e risposta

Q

-CONVENUTO -

All'udienza del 5.6.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI

[A large, faint, handwritten mark or signature is present, extending diagonally across the page.]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'avv. [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per sentir accertare e dichiarare la legittimità del recesso dal contratto preliminare stipulato il 13.1.2006 e conseguentemente della ritenzione della caparra confirmatoria ricevuta, pari ad € 5.000,00, previo accertamento dell'inadempimento del signor [REDACTED] agli impegni assunti col preliminare, con vittoria di spese.

Il convenuto si costituiva contestando le domande e fornendo diversa propettazioni dei fatti; formulava domanda riconvenzionale chiedendo la declaratoria dell'avvenuta risoluzione di diritto del preliminare per inutile decorrenza del termine essenziale e conseguentemente la condanna dell'attore a restituire al conveuto € 10.000,00 pari al doppio della caparra confirmatoria corrisposta, oltre al risarcimento del danno. Con vittoria di spese.

In prima udienza venivano concessi i termini ex art 183 VI comma c.p.c.; alla scadenza, con ordinanza riservata, il giudice riteneva la causa matura per la decisione, risultando "la causa sufficientemente istruita in base ai documenti in atti"; il giudice invitava quindi le parti a precisare le conclusioni ad udienza successiva. Le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe all'udienza del 5.6.2008 ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche con scadenza al 9.10.2008 e riservava la causa a sentenza.



MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda promossa dall'avv. [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] non è fondata e non può trovare accoglimento, mentre le produzioni documentali di entrambe le parti, consentono di ritenere fondata la domanda riconvenzionale formulata da quest'ultimo.

Oggetto di causa è un contratto preliminare, stipulato in data 13.1.2006 fra il promissario venditore [REDACTED] ed il promissario acquirente [REDACTED] avente ad oggetto un immobile in Comune di [REDACTED] meglio descritto nel contratto prodotto sub 1 dall'attore e sub 3 dal convenuto, per l'importo di € 240.000,00.

Nel contratto preliminare sono indicate le seguenti modalità di pagamento:

€ 5.000,00 "vengono versati a mani dell'agente immobiliare ..ed alla conclusione del contratto diverrà caparra confirmatoria"

€ 43.000,00 "entro e non oltre il 10.2.2006"

€ 192.000,00 al rogito.

Viene prevista la data della stipula del rogito presso Notaio da concordare entro e non oltre il 31.3.2006.

Nel contratto è inserita la dichiarazione, effettuata dal promissario venditore all'agente, che l'immobile è "esente" da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Assume l'attore che l'agente immobiliare abbia "erroneamente" indicato l'immobile "esente" da formalità pregiudizievoli, poiché

l'immobile era gravato da iscrizione ipotecaria effettuata ex art 77 DPR 602/73 da E.TR. Esazione Tributi spa per il mancato pagamento di € 2.451,34 per contributi dovuti alla Cassa Forense.

Esponde l'attore di non essere stato "perfettamente a conoscenza" dell'iscrizione, in quanto dopo aver ricevuto la lettera 14.12.2005 dalla Società Concessionaria che gli comunicava l'avvenuta iscrizione, aveva richiesto ad un professionista di fiducia la verifica della sussistenza dell'iscrizione ed aveva ricevuto conferma della sua assenza. Produceva a sostegno di quanto affermato la lettera 11.1.2006 del professionista incaricato (doc 3).

Risulta dalla documentazione prodotta e dalla narrativa degli atti della parte convenuta che il Notaio da lui incaricato per il rogito lo informava dell'esistenza dell'iscrizione ipotecaria 10.11.2005 nn. 85743/20802 per € 4.902,68.

Esponde quindi il convenuto che nel corso di un incontro fissato al 8.2.2008 per il ritiro della documentazione, richiesta con e-mail del 19.1.2006, necessaria per il rogito e le visure preventive, il sig ██████████ richiedeva la cancellazione dell'ipoteca all'attore, richiesta cui questi aderiva.

La richiesta veniva reiterata in data 14.2.2008 dal convenuto via e-mail (doc 6).

Risulta dai documenti prodotti dall'attore che l'avv. ██████████ abbia provveduto al pagamento della cartella esattoriale posta a base dell'iscrizione ipotecaria in data 9.2.2006, comunicando il pagamento ad E.TR Esazione Tributi in data 10.2.2006. Del

pagamento ha dato comunicazione al convenuto con mail 15.2.2006.

Risulta da una comunicazione immediatamente successiva, a distanza di venti minuti, sempre via e-mail, che l'attore abbia chiesto al convenuto la fonte dell'informazione in merito all'esistenza dell'iscrizione, " atteso che, a quanto mi risulta, all' [REDACTED]

[REDACTED], nemmeno era stata presa in considerazione. Ti allego la visura laddove non emerge assolutamente l'iscrizione....." (doc 6 conv).

Parte convenuta ha prodotto al doc 9 la visura inviata dall'attore, effettuata dal professionista incaricato.

Come rilevato dal convenuto, si tratta di visura catastale e non ipotecaria e quindi certamente inidonea a fornire informazioni sull'esistenza di formalità pregiudizievoli.

Esponde l'attore che il convenuto si sarebbe reso inadempiente all'obbligo del pagamento della somma di € 43.000,00 entro il 10.2.2006, prevista nel contratto; conseguentemente lo stesso ha inviato lettera di comunicazione di recesso dal preliminare, in data 25.2.2006, con ritenzione della caparra ricevuta (doc 7 attore).

Il convenuto, in risposta alla missiva, ha contestato il recesso dell'attore, evidenziando che il termine del 10.2.2006 non era stato rispettato proprio per l'inadempimento dell'attore al preliminare, i cui risultava attestata una circostanza non vera, cui si era posto rimedio contestualmente al termine del 10.2.2006. Risulta da tale

comunicazione, del 1.3.2006, che il convenuto ha mantenuto l'interesse alla stipula del contratto, chiedendo solo che l'attore producesse il certificato da cui risultasse la cancellazione dell'iscrizione (doc 11 conv).

Ritiene questo giudice che le argomentazioni sollevate dall'attore in ordine ad un ritenuto inadempimento del sig. ██████████ sono prive di pregio, atteso che il mancato rispetto del termine di pagamento della somma di € 43.000,00 al 10.2.2006 è dipeso da un comportamento colpevole dell'attore, promissario venditore.

L'avv. ██████████ persona professionalmente qualificata, ha sottoscritto una proposta di vendita, divenuta quindi contratto preliminare, dichiarando che l'immobile era "esente" da iscrizioni dopo aver ricevuto una comunicazione di avvenuto iscrizione ipotecaria per mancato pagamento di cartella esattoriale.

L'attività di controllo dell'esistenza della formalità è stata sicuramente inadeguata, avendo il professionista da lui incaricato effettuato visure catastali e non ipotecarie, attività comunque a lui imputabile nei rapporti col promissario acquirente.

Appare quindi del tutto legittima la sospensione del pagamento del 10.2.2006, in considerazione del fatto che l'avv. ██████████ ha provveduto proprio in tale data a comunicare al creditore iscritto il pagamento della cartella, avvenuto solo il giorno prima, ed a comunicare al convenuto tali circostanze in data successiva, ossia al 15.2.2006.



Non si ravvisa quindi alcuna condotta inadempiente imputabile al promissario acquirente, che risulta aver mantenuto il pieno interesse al rispetto del preliminare.

Deve quindi ritenersi che il recesso operato dall'avv. [REDACTED] con lettera 25.2.2006 non è legittimo, e conseguentemente l'attore ha indebitamente trattenuto la caparra versata.

Al contrario, per quanto sopra motivato in ordine all'inadempimento dell'attore, deve ritenersi fondata la domanda riconvenzionale del convento, con alcune precisazioni.

Il sig. [REDACTED] ha chiesto la declaratoria della legittimità della risoluzione intimata all'Avv. [REDACTED] con lettera 1.3.2006 e conseguente condanna dell'attore al pagamento della somma di € 10.000,00 pari al doppio della caparra versata, oltre il risarcimento del danno.

Deve rilevarsi che nella lettera citata non è formalmente intimata la risoluzione del contratto, atteso che viene comunicato il permanere dell'interesse alla stipula ed è stata intimata la consegna del certificato di cancellazione ipotecaria, con avvertimento di tutela giudiziale.

Si ritiene quindi che, con la proposizione della domanda riconvenzionale il convenuto, non inadempiente, ha manifestato la volontà di recedere dal contratto, avendo richiesto la restituzione del doppio della caparra ex art 1385 c.c.

La caparra confirmatoria, come è noto, ha natura composita, in quanto è volta a garantire l'esecuzione del contratto, venendo



incamerata in caso di inadempimento della controparte; indica la preventiva e forfetaria liquidazione del danno derivante dal recesso cui la parte è stata costretta a causa dell'inadempimento della controparte.

Nel caso in esame la volontà della parte ██████████ non inadempiente, è chiaramente intesa ad avvalersi della liquidazione convenzionale del danno e del diritto di ritenzione della caparra, e non a far regolare il risarcimento del danno dalle norme generali sull'inadempimento, secondo l'azione di cui al terzo comma dell'art 1385 c.c .

Non può quindi esser accolta la domanda di risarcimento del danno ulteriori, che non viene esaminata.

Deve quindi essere accolta la domanda di declaratoria dell'intervenuta legittimità del recesso dal contratto del convenuto per inadempimento dell'attore, che deve essere condannato alla restituzione in favore del convenuto della somma di € 10.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo, pari al doppio della somma pacificamente corrisposta a titolo di caparra confirmatoria, secondo la previsione normativa di cui all'art 1385 c.c , con il rigetto delle altre domande.

Le spese processuali seguono la soccombenza, sono poste a carico dell'attore e si liquidano come da dispositivo

P Q M

il Tribunale, in persona del Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

- 1) rigetta la domanda promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] perché infondata;
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] accertata e dichiara l'inefficacia del contratto preliminare sottoscritto in data 13.1.2006 per avvenuto legittimo esercizio del diritto di recesso ex art 1385 c.c da parte di [REDACTED]
- 3) conseguentemente condanna l'attore [REDACTED] alla restituzione della doppio della caparra determinata in complessivi € 10.000,00 in favore del convenuto oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- 4) Rigetta ogni altra domanda ed eccezione;
- 5) condanna l'attore al pagamento delle spese processuali sostenute dal convenuto che liquida in Euro 4.700,00 di cui Euro 200,00 per spese, Euro 1.500,00 per diritti, Euro 3.000,00 per onorario, oltre spese generali, iva e cpa.

Così deciso in Milano, li 21.11.2008

Il Giudice unico

Dott.ssa Giovanna Ferrero

