

Sent. 14888/2008
Rep. 11883/2008

N. 63550 RUOLO GENERALE ANNO 2005.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
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

[redacted] elettivamente domiciliato in Milano, [redacted]
[redacted] presso lo studio degli avv.ti Franca Miccolis ed
Antonella Quarta che lo rappresentano e difendono per delega a
margine dell'atto di citazione

[redacted]

-ATTORE-

CONTRO

[redacted] elettivamente domiciliato in
Milano, via Elba n. 10 presso lo studio dell'avv.to Antonio Sodo
che lo rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa di
costituzione e risposta



-CONVENUTO -

All'udienza del 3.7.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI

[A large, faint, handwritten mark or signature, possibly a stylized 'Q', is visible on the page.]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] proponeva opposizione al decreto ingiuntivo n. 21289 emesso dal Presidente del Tribunale di Milano il 30.5.2005, immediatamente esecutivo, con cui gli veniva ingiunto il pagamento di €5.036,52 in forza di assegno bancario.

Esponeva l'opponente che l'assegno era stato da lui emesso in favore del [REDACTED] quale caparra confirmatoria di un contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 2.3.2005, ossia al momento in cui il promissario venditore [REDACTED] aveva accettato la sua proposta di acquisto del 16. 2 2005. Assumeva che il [REDACTED] si era reso inadempiente agli obblighi assunti col preliminare e conseguentemente che la somma pattuita a titolo di caparra confirmatoria non era dovuta.

- Chiedeva quindi la sospensione dell'esecutorietà del decreto, la sua revoca ed, in via riconvenzionale, la condanna del [REDACTED] al pagamento in suo favore della somma di € 10.000,00 pari al doppio della caparra, oltre al risarcimento dei danni, con vittoria di spese.

Il convenuto si costituiva contestando la domanda, fornendo diversa prospettazione dei fatti ed assumendo l'inadempimento del [REDACTED] da qui, il suo diritto a trattenere la caparra e la legittimità del decreto ingiuntivo, richiesto proprio per ottenerne il pagamento. Chiedeva quindi il rigetto dell'opposizione e della domanda riconvenzionale, con vittoria di spese..

Veniva fissata l'udienza e art 183 c.p.c.;

Venivano successivamente concessi i termini per le memorie ex art 184 cpc. Con ordinanza riservata, il giudice, ritenuta la causa documentalmente istruita, invitava le parti a precisare le conclusioni all'udienza del 13.3.2008 A seguito di rinvio d'ufficio, le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe all'udienza del 3.7.2008, ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche con scadenza al 6.11.2008 e riservava la causa a sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione è fondata e merita accoglimento, così come merita accoglimento la domanda riconvenzionale del convenuto opposto.

Oggetto di causa è il rapporto sottostante all'assegno bancario emesso da [REDACTED] a favore di [REDACTED] per €5.000,00, non pagato e posto a base del decreto ingiuntivo qui opposto.

L'assegno è stato emesso in occasione della proposta di acquisto formulata dal [REDACTED] in data 16.2.2005 per l'acquisto di un immobile, formato da "locale open space con servizio posto al piano seminterrato, come meglio identificato dalla planimetria allegata", sito in Cinisello Balsamo, [REDACTED] per il prezzo di € 125.000,00, meglio descritto nel contratto prodotto sub 2 dal convenuto.

Nella proposta sono riportate le dichiarazioni rese dal promissario venditore all'agente immobiliare ed in particolare, per quel che qui

interessa, che l'immobile "è conforme" alle norme edilizie ed urbanistiche.

Nella proposta 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"

€ 7.500,00 "entro e non oltre il 4.3.2005"

€ 112.500,00 al rogito.

Viene prevista la data della stipula del rogito presso Notaio da concordare entro e non oltre il 30.3.2005.

Il promissario venditore ha accettato la proposta in data 2.3.2005, apponendo la seguente dichiarazione "faccio presente che è in corso una richiesta di condono edilizio per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso. Accetto la presente proposta".

In data 3.3.2005, con la comunicazione dell'accettazione, il promissario acquirente scioglieva la riserva contenuta nella proposta, dichiarando d'aver avuto "garanzie che il mutuo mi verrà concesso dalla banca".

Le parti firmavano una dichiarazione (doc 3 conv) con cui il venditore si impegnava a presentare una nuova scheda catastale ad uso abitazione entro la data del 11.3.2005, contestualmente al versamento della somma di € 7.500,00, il cui termine veniva quindi concordemente posticipato al 11.3.2005.

Risulta dagli atti prodotti dal convenuto opposto che lo stesso si sia attivato, tramite professionista, ed abbia depositato nuova scheda



catastale dell'immobile in data 9.3.2005, dandone comunicazione al [REDACTED] via fax.

L'opponente non provvedeva a versare la prevista somma in quanto, come risulta dalla diffida ad adempiere del 18.3.2005 agli atti quale doc 4 opponente, apprendeva in data 11.3.2005 "in sede di versamento della soma di € 7.500,00 lo stesso apprendeva che la richiesta di cambio di destinazione d'uso in abitazione non era ancora stata inoltrata alle competenti autorità amministrative" e, ribadendo di essere interessato all'acquisto, e.. "qualora il cespite sia conforme alle norme in tema di regolarità urbanistica", diffidava ex art 1454 c.c il [REDACTED] a produrre e consegnare la documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile ed ad intervenire al rogito notarile presso il Notaio [REDACTED] entro la data fissata nel preliminare.

Il promissario venditore assume d'aver consegnato al [REDACTED] il 3.3.2005 (doc 11 conv.) tutta la documentazione idonea alla stipula del rogito, ossia la domanda di condono presentata il 30.3.2004 per il "cambio d'uso da laboratorio ad abitazione con modifiche interne" i bollettini attestanti l'intervenuto pagamento dell'oblazione. Conseguentemente replicava che la documentazione fornita era idonea per la stipula del rogito ed invitava il [REDACTED] all'adempimento del contratto, pena la risoluzione con ritenzione della caparra.

Seguiva corrispondenza fra le parti in cui entrambe continuavano a formulare le medesime richieste, sino alla scadenza del termine


contrattuale previsto per il rogito del 30.6.2005 in cui l'odierno opponente prendeva atto dell'intervenuta risoluzione del contratto per fatto e colpa del promissario venditore, che non aveva fornito al [REDACTED] il certificato di abitabilità.

Ritiene questo giudice che nell'esposizione dei fatti possa ravvisarsi un inadempimento colpevole del promissario venditore e non del promissario acquirente.

Il [REDACTED] infatti, ha dichiarato all'agente immobiliare che l'immobile era conforme alla normativa edilizia, tanto che la dichiarazione è stata inserita nella proposta d'acquisto, pur se risulta "in corso cambio di destinazione da laboratorio ad abitazione".

Successivamente, all'atto dell'accettazione, ha dichiarato che era in corso una richiesta di condono edilizio per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso.

Con la sua accettazione, o meglio con la comunicazione al [REDACTED] avvenuta il 3.3.2005, si è concluso il contratto preliminare e del tutto legittima appare quindi la richiesta dell'opponente di ulteriori documenti e di spostamento del termine di pagamento. Come del tutto legittima appare la richiesta di esibizione del certificato di abitabilità, o comunque di documentazione che attestasse l'idoneità edilizia del bene, atteso che l'immobile è stato oggetto di promessa d'acquisto quale abitazione e, notoriamente, la semplice variazione catastale non



attribuisce regolarità edilizia ad un locale inizialmente censito come laboratorio.

Risultano agli atti numerose lettere con cui viene mantenuto l'interesse all'acquisto, mentre il promissario venditore non ha risposto all'ultima diffida del 7.6.2005, anteriore alla data fissata nel preliminare per la stipula del rogito.

Il decreto ingiuntivo deve quindi essere revocato, atteso che non sussiste il diritto del promissario venditore a trattenere la caparra versata, e quindi in rapporto sottostante al titolo.

Il [REDACTED] ha quindi legittimamente esercitato il diritto di recesso, determinando la perdita di efficacia del contratto, ed ha il diritto ad ottenere la condanna al pagamento della somma di € 10.000,00, pari al doppio di quella pattuita pacificamente quale caparra confirmatoria, secondo la previsione normativa di cui all'art 1385 c.c .

Deve rilevarsi che nessuna delle parti argomenta o chiarisce se l'importo di cui al decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, sia stato effettivamente incassato dal convenuto opposto a seguito del precetto in atti; si deve ritenere che l'importo sia stato incassato, in assenza di eccezioni sul punto del convenuto o domande di restituzione dell'attore.

Conseguentemente si ritiene che la caparra sia stata corrisposta dal [REDACTED] e possa disporsi la restituzione del suo doppio, provvedimento che assicura, nella sostanza, all'attore



anche gli effetti restitutori, non richiesti in questa sede, conseguenti alla revoca del decreto ingiuntivo.

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.

Il diritto alla caparra, tuttavia, può esser fatto valere anche dopo aver proposto la domanda di risarcimento, con ciò implicitamente rinunciando al risarcimento integrale e accontentandosi della somma convenzionalmente predeterminata al riguardo (Cass. 11356/06). Nulla è quindi dovuto per i richiesti danni ulteriori, richiesti in citazione.

Le altre domande vengono quindi rigettate.

Le spese seguono la soccombenza e sono poste a carico del convento opposto e si liquidano in dispositivo.

P Q M


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

- 1) In accoglimento dell'opposizione, revoca il decreto ingiuntivo n. 21289 emesso dal Presidente del Tribunale di Milano il 30.5.2005;
- 2) In accoglimento della domanda riconvenzionale proposta da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

██████ e accerta e dichiara l'inefficacia del contratto preliminare sottoscritto in data 3.3.2005 per avvenuto legittimo esercizio del diritto di recesso ex art 1385 c.c da parte di ██████████

- 3) conseguentemente condanna ██████████ alla restituzione della doppio della caparra determinata in complessivi € 10.000,00 in favore dell'attore oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- 4) Rigetta ogni altra domanda ed eccezione;
- 5) condanna il convenuto al pagamento delle spese processuali sostenute dai convenuti che liquida in Euro 2.639,80 di cui Euro 93,00 per spese Euro 1.228,00 per diritti, Euro 1.022,50 per onorario, Euro 281,31 per spese generali, iva e cpa.

Così deciso in Milano, li 25.11.2008

Il Giudice unico
Dott.ssa  Giovanna Ferrero

