

N 16089 RUOLO GENERALE ANNO 2007

Sent. 15080/08
Rep. 42030/08

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

in persona del 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 notificato il 10.3.2007 a
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] [REDACTED] elettivamente
domiciliati in Milano, via Podgora n. 9 presso lo studio dell'avv.
Elisabetta Chiesa, rappresentati e difesi dagli avv.ti Sabrina Corti e
Luca Fontana per delega a margine dell'atto di citazione

[REDACTED]

[REDACTED]

-ATTORI-

CONTRO

[REDACTED] in
persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in
Milano, via dei Pellegrini n. 24 presso lo studio dell'avv. Giuseppe

4

Locati che la rappresenta e difende per delega in calce alla
comparsa di costituzione e risposta

[REDACTED]

-CONVENUTO-

[REDACTED]

-CONVENUTO CONTUMACE-

ALL'UDIENZA DEL 18.12.2008 LE PARTI COSTITUITE
PRECISANO LE CONCLUSIONI COME RISULTA DAL
VERBALE ED IL GIUDICE PRONUNCIA EX ART 281 SEXIES
COME SEGUE:

Letti gli atti, esaminati i fatti come articolati dalle parti, esaminati i
documenti prodotti ed acquisiti si osserva:

gli attori hanno convenuto in giudizio la [REDACTED] ed il signor
[REDACTED] in proprio per sentir accertare l'inadempimento
contrattuale del convenuto, dichiarare l'intervenuto recesso dal
contratto preliminare e conseguentemente condannare i convenuto
alla restituzione del doppio della caparra versata, ossia alla somma
di € 83.000,00;

Premettevano d'aver concluso un contratto preliminare di
compravendita in data 27.12.2005 di un immobile sito in [REDACTED]
via [REDACTED] per il prezzo di € 415.000,00 oltre IVA,
corrispondendo € 41.500,00 a titolo di caparra confirmatoria, versata
per € 20.750,00 ciascuno da [REDACTED] e [REDACTED] a
mezzo assegni bancari indicati direttamente nel preliminare
(doc1);

27

rilevato che a seguito di richieste di consegna della documentazione inerente l'immobile, gli acquirenti, nel mese di febbraio 2006, venivano a conoscenza che nel terreno vi era una roggia sotterranea di proprietà demaniale ed un canale scolmatore di acque, anch'esso di proprietà demaniale, da regolarizzare sotto il profilo fiscale ed amministrativo(doc 6) ;

osservato che i promissari venditori, a seguito di numerose lettere ed inviti, presentavano solo nell'ottobre 2006 istanza di sdemanializzazione, senza tuttavia nulla comunicare agli attori in merito all'andamento della pratica, senza il cui esito positivo non si sarebbe potuto addivenire alla stipula del contratto, come dichiarato dal notaio incaricato (doc 10);

rilevato altresì che la promissaria venditrice che non consegnava agli attori i documenti necessari per il rogito;

rilevato che i convenuti, costituendosi, hanno contestato la legittimità del recesso in quanto il rogito si sarebbe potuto stipulare anche in pendenza della pratica di sdemanializzazione, producendo il loro rogito d'acquisto stipulato in pendenza della medesima pratica;

ritenuto che l'espletata istruttoria, unitamente ai documenti prodotti, ha dimostrato che la presenza, all'interno dell'area di proprietà della convenuta, di beni demaniali e la necessità di procedere con pratiche amministrative e fiscali, non era stata portata a conoscenza dei promissari acquirenti nella fase



antecedente alla stipula del preliminare, integrando violazione al principio di buona fede e correttezza nelle trattative;

che allo stato la pratica di sdemanializzazione è ancora in attesa di documenti richiesti dalla P.A alla convenuta (doc prodotti in udienza ex 184 bis cpc);

rilevato pertanto che il comportamento del convenuto è da considerarsi inadempimento colpevole;

rilevato quindi che il promissario acquirente ha legittimamente esercitato il diritto di recesso, preannunciato con lettera 11.11.2006 (doc 11 attore) determinando la perdita di efficacia del contratto ed il suo diritto ad esigere il doppio della caparra confirmatoria versata;

Osservato che la somma di € 41.500,00 risulta indebitamente trattenuta e deve essere restituita nel suo doppio, secondo la previsione normativa di cui all'art 1385 c.c ;

Rilevato quindi che la domanda giudiziale proposta per ottenere la declaratoria di legittimità del recesso con obbligo di restituzione del doppio della caparra è fondata, atteso che 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 ed indica la preventiva e forfetaria liquidazione del danno derivante dal recesso cui la parte è stata costretta a causa dell'inadempimento della controparte(Cass. 11356/06).

9

Ritenuto quindi che deve essere accolta la domanda di declaratoria di inefficacia del contratto, per avvenuto legittimo esercizio del diritto di recesso, con condanna del convenuto alla restituzione della somma di € 83.000,00 oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

ritenuto quindi che la domanda riconvenzionale della convenuta non possa essere accolta, non ravvisandosi profili di colpa nella condotta della promissaria acquirente, che ha confidato per quasi un anno nel buon esito della pratica di sdemanializzazione, cui legittimamente aveva subordinato il rogito;

rilevato infine che l'accoglimento della domanda comporta la condanna del convenuto al pagamento delle spese lite per la soccombenza

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

1) in accoglimento della domanda, accerta e dichiara l'inefficacia del contratto concluso in data 27.12.2005 per avvenuto legittimo esercizio del diritto di recesso ex art 1385 c.c da parte di [REDACTED]

[REDACTED];

2) conseguentemente condanna i convenuti [REDACTED] in [REDACTED] in persona del legale rappresentante e [REDACTED] quale socio illimitatamente responsabile, alla restituzione della

9

doppio della caparra determinata in complessivi €83.000,00

in favore degli attori, così suddivisa:

€ 41.500,00 in favore di [REDACTED]

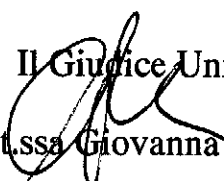
€41.500,00 in favore di [REDACTED]

oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

3) Rigetta ogni altra domanda e la domanda riconvenzionale del
convenuto;

4) condanna i convenuti, in solido, al pagamento delle spese
processuali sostenute dagli attori che liquida in € 9.000,00
di cui € 600,00 per spese, € 2.400,00 per diritti, € 6.000,00
per onorari, oltre spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano, li 18.12.2008 con lettura della sentenza in
udienza

Il Giudice Unico

dott.ssa Giovanna Ferrero

