

Sent. 15098/08  
Rep. 12053/08

n. 46715/2007 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE di MILANO**  
**in composizione monocratica**  
**Sezione IV civile**  
**Giudice Giovanni Rollero**

Oggi, 18 dicembre 2008, a seguito di discussione orale, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

ex art. 281 sexies c.p.c. nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, promossa

**DA**

[REDACTED] elettivamente domiciliato in via Bonvesin de la Riva nr. 9, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Claudio Brugnattelli, che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTORE**

**CONTRO**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
elettivamente domiciliati in viale Monte Nero nr. 78, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Antonia Negri, che li rappresenta e difende per procura speciale di data 27 novembre 2007, in autentica per atto nr. 26633 di repertorio del notaio [REDACTED]

**CONVENUTI**



**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** come da verbale dell'udienza del 18 dicembre 2008

### IN FATTO E IN DIRITTO

Rilevato che non è seriamente controvertibile che l'immobile al nr. [redacted] della [redacted] in atti meglio descritto, di proprietà dei convenuti [redacted] promesso in vendita all'attore [redacted] con un contratto preliminare perfezionatosi con l'accettazione della proposta d'acquisto da questi formulata, presentasse le irregolarità edilizie da questi denunciate, consistenti, in particolare, nella realizzazione di un soppalco, con struttura e scala di collegamento, dell'altezza massima di mt. 2,70, con demolizione della parete ad ovest ed abbassamento di un metro del piano di calpestio, con formazione di un nuovo pavimento;

rilevato, al riguardo, che la situazione di fatto così modificata non risulta conforme alle planimetria catastali dell'unità immobiliare e che, soprattutto, il competente Settore Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, opportunamente interpellato, ha riferito che "nulla risulta essere depositato" presso tale ufficio in relazione alle modifiche sopra descritte;

considerato che l'irregolarità edilizia dell'unità immobiliare costituisce un evidente, grave inadempimento delle obbligazioni assunte con il contratto preliminare e legittima, pertanto, il recesso della parte non inadempiente e la conseguente pretesa di conseguire il doppio della caparra confirmatoria;

ritenuto che sia davvero insostenibile la tesi di parte convenuta circa lo stato di soggettiva "buona fede" dei sigg.ri [redacted] per avere costoro cercato di rivendere un immobile che avevano ricevuto dal loro dante causa già trasformato nella maniera costituente un abuso edilizio, posto che, da un lato, i promettenti venditori erano tenuti a garantire [v. art. 4 lett. d) della proposta d'acquisto accettata] che l'immobile fosse "in regola

con la normativa edilizia ed urbanistica e liberamente vendibile” e considerato altresì che le difformità fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto attuale sono talmente macroscopiche ed evidenti anche per un profano, da doversi escludere in radice la possibilità di uno stato soggettivo di “buona fede” dei convenuti, peraltro scarsamente rilevante; ritenuto che non ha pregio l’eccezione di carenza di legittimazione passiva della sig.ra [REDACTED], per non avere costei firmato per accettazione, a differenza del marito, la proposta di acquisto, del sig. [REDACTED] in quanto la successiva corrispondenza fra le parti, firmata anche da questa convenuta, evidenzia come costei avesse ratificato pienamente l’operato del coniuge; ritenuto, pertanto, che all’attore spetta non solo la restituzione, già intervenuta, della somma di 10.000,00 € a suo tempo pagata a titolo di caparra confirmatoria, ma anche l’ulteriore somma di eguale ammontare, da maggiorare con gli interessi legali dalla data della domanda al saldo, a titolo di liquidazione anticipata e convenzionale del risarcimento del danno da inadempimento contrattuale, accadimento, quest’ultimo, che ha legittimato il recesso dell’attore dal contratto preliminare; ritenuto che le spese di lite dell’attore, liquidate come da dispositivo, debbano essere poste a carico dei convenuti in via solidale, secondo la regola della soccombenza;

**P.Q.M.**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione o deduzione,

**DICHIARA**

la legittimità del recesso di Andrea Imperiali, per inadempimento di [REDACTED] dal contratto preliminare di

compravendita stipulato con costoro, mediante accettazione della proposta d'acquisto per l'immobile in Milano, [REDACTED], di proprietà di [REDACTED] e, preso atto dell'intervenuta restituzione della somma di 10.000,00, € a suo tempo versata dall'attore a titolo di caparra confirmatoria,

### **CONDANNA**

i convenuti, in solido fra loro, a pagare la somma di 10.000,00 € all'attore, oltre agli interessi calcolati al tasso legale dal 3 luglio 2007 al saldo;

### **RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e

### **CONDANNA**

[REDACTED] in solido fra loro, a rimborsare ad [REDACTED] le spese di lite, che si liquidano in € 275,00 per spese, € 1.000,00 per diritti, € 1.400,00 per onorari, € 300,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 2.925,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, all'udienza del 18 dicembre 2008

il Giudice  
Giovanni Rollero

