

| | |
|-------|--------|
| Sent. | 160/09 |
| Rep. | 157/09 |

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO
in composizione monocratica
Sezione IV civile
Giudice Giovanni Rollero
ha pronunciato la seguente
SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 18 settembre 2008 ed introitata per la decisione in data 2 dicembre 2008, promossa

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata in via Londonio nr. 24, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Claudio Garavaglia, che la rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]
elettivamente domiciliati in piazza Cinque Giornate nr. 6, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Serafina Rega, che li rappresenta e difende, unitamente all'Avvocato Luca Formilan del Foro di Milano, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTI

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato Jolanda Gialò conveniva in giudizio i coniugi [redacted] nella qualità di comproprietari di un appartamento in Rozzano (MI), località [redacted] piano 4^ ed esponeva che:

- ✓ in data 26 maggio 2006, con l'intermediazione dell'agenzia immobiliare [redacted], aveva sottoscritto una proposta diretta ai sigg.ri [redacted] per l'acquisto dell'unità immobiliare sopradetta, con cantina pertinenziale e box auto, al prezzo complessivo di 272.000,00 €, con rogito da stipulare entro il 28 febbraio 2007;
- ✓ contestualmente alla proposta aveva versato la somma di 5.000,00 €;
- ✓ la proposta d'acquisto era stata accettata dai sigg.ri [redacted] il 27 maggio 2006 ed il 10 giugno 2006 era stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita e contestualmente aveva versato ulteriori 40.000,00 €, a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo, al pari della somma di 5.000,00 € inizialmente consegnata all'atto della sottoscrizione della proposta;
- ✓ i promittenti venditori avevano espressamente garantito che la porzione immobiliare sarebbe stata trasferita al momento del rogito "*libera da persone, oneri, iscrizioni ipotecarie, liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali*";
- ✓ il 6 febbraio 2007, recatasi presso l'amministratore del Condominio [redacted] di [redacted] del quale fa parte l'appartamento promesso in vendita, aveva appreso dell'esistenza di un giudizio, del quale l'agenzia immobiliare, subito contattata, si era dichiarata all'oscuro, promosso dal Condominio nei confronti della società venditrice del complesso immobiliare, dell'impresa costruttrice, del progettista e del direttore dei lavori, per far valere "gravi difetti di costruzione" dell'intero fabbricato, descritti in una relazione in data 23 marzo 2005, a firma dell'arch. [redacted], perito di parte incaricato dal Condominio;
- ✓ con una lettera dell'8 febbraio 2007 i sigg.ri [redacted] per il tramite del loro legale, la avevano invitata alla stipulazione del rogito il 26 febbraio 2007, presso un notaio di [redacted]

- ✓ presa conoscenza, per averne ricevuto copia il 9 febbraio 2007 dall'amministratore condominiale, di tutta la documentazione rilevante (relazione dell'arch. [redacted] verbali delle assemblee condominiali nei quali si era trattato l'argomento e si era deliberato di promuovere la causa suddetta, atto di citazione del procedimento rubricato al nr. 43482/2005 R.G., pendente davanti alla Sex. 10^ di questo Tribunale) aveva ritenuto che vi fosse stato "inadempimento grave" da parte dei venditori dell'obbligazione di trasferire l'immobile libero da "liti in corso" e con lettera del proprio legale in data 14 febbraio 2007, aveva manifestato la volontà di recedere dal contratto preliminare, annunciando che non avrebbe partecipato all'incontro davanti al notaio fissato per il successivo giorno 26 e formalizzando la richiesta di immediato pagamento della somma di 90.000,00 €, corrispondente al doppio della caparra confirmatoria a suo tempo versata.

Su queste premesse l'attrice chiedeva in questa sede che, previe le declaratorie del caso e, quindi, previo accertamento della legittimità del suo recesso, i convenuti fossero condannati a pagarle la somma sopra detta, per la causale già specificata.

Con comparsa tempestivamente depositata il 5 ottobre 2007, si costituivano i convenuti [redacted] ripercorrendo gli accadimenti fino alla comunicazione del recesso dell'attrice dal contratto preliminare, dando atto che costei non si era presentata all'appuntamento davanti al notaio il 26 febbraio 2007 ed aggiungendo che il giorno successivo, 27 febbraio 2007, avevano loro stessi receduto dal contratto preliminare, rendendo nota alla controparte l'intenzione di trattenere la somma di 45.000.00 € ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.

Veniva eccepita l'indeterminatezza e, quindi, la nullità della domanda dell'attrice, per insufficiente specificazione del motivo che aveva giustificato il recesso dal contratto preliminare, potendosi dubitare, in particolare, se il recesso fosse stato esercitato a causa della "lite in corso" ovvero a causa dei "gravi difetti di costruzione".

Si contestava che la menzione delle "liti in corso" contenuta nel contratto preliminare, potesse essere riferita alla causa pendente che aveva fornito lo spunto per il recesso dell'attrice, dovendosi intendere che la garanzia di inesistenza di liti in corso, essendo prestata contestualmente alla garanzia dell'inesistenza di formalità pregiudizievoli, avrebbe dovuto valere solo per le azioni di natura reale.

Si eccepiva, inoltre, che, la lite, vertendo fra il Condominio e terzi, anche per questo motivo non avrebbe potuto rilevare ai fini della garanzia in esame e si aggiungeva che, trattandosi di una "lite attiva", promossa dal Condominio contro terzi che non avevano proposto domande in via



riconvenzionale, nessun danno avrebbe potuto derivarne per la sig.ra Gialò, che, anzi, avrebbe pure conseguito un guadagno, nel caso in cui i convenuti nella causa promossa dal Condominio fossero stati condannati a pagare somme ovvero ad eseguire opere per rimediare ai supposti difetti di costruzione.

Si sosteneva l'irrelevanza della natura e consistenza dei vizi e difetti di costruzione ai fini della giustificazione del recesso, basato unicamente sulla esistenza di una "lite in corso", ma si affermava, in ogni caso, che ove anche tali difetti fossero stati considerati rilevanti ai fini della valutazione della legittimità del recesso, si sarebbe dovuto concludere per l'ininfluenza degli stessi nel caso concreto, dal momento che i vizi e difetti riguardavano solo unità immobiliari di terzi ovvero parti comuni condominiali, suscettibili di incidere in misura irrisoria sul valore dell'appartamento promesso in vendita all'attrice.

Si eccepiva, inoltre, la "decadenza dai termini di cui all'art. 1495 cc".

Si affermava la legittimità del recesso comunicato dagli stessi promittenti venditori, una volta preso atto dell'ingiustificato rifiuto della sig.ra [redacted] di adempiere al contratto preliminare e, da ultimo, si chiedeva la sospensione ex art. 295 cpc di questo giudizio, in attesa della definizione con sentenza irrevocabile della causa pendente davanti alla Sez. 10[^], nella quale si sarebbe dovuto discutere della esistenza dei vizi e difetti contestati in questa sede dai convenuti coniugi [redacted].

In conclusione, i convenuti, ferma restando la pregiudiziale richiesta di sospensione del processo, chiedevano nel merito che fossero rigettate tutte le domande dell'attrice ovvero che, in via subordinata, fosse disposta la riduzione della caparra ex art. 1384 cc.

In via riconvenzionale, chiedevano che, accertata la legittimità del loro recesso dal contratto preliminare, fosse dichiarato il loro diritto di trattenere la caparra confirmatoria di € 45.000,00 a suo tempo ricevuta.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 31 ottobre 2007, erano assegnati i termini di cui all'art. 183 VI comma cpc e con ordinanza depositata il 26 gennaio 2008, allo spirare dei termini di legge, la causa era ritenuta matura per la decisione.

Il 18 settembre 2008 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati ed il 2 dicembre 2008, dopo il rituale scambio degli scritti difensivi finali, la causa era trattenuta per la decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Non vi sono ragioni di pregiudizialità fra questa causa ed il procedimento nr. 43482/2005 R.G. pendente davanti ad altro giudice unico della Sez. 10^a civile di questo Tribunale, nel quale, secondo quanto riferito da parte attrice (v. comparsa conclusionale a pag. 4) è stato disposto rinvio all'udienza del 24 marzo 2009 per la precisazione delle conclusioni.

Non può, infatti, sostenersi che la soluzione di questa controversia dipenda dalla definizione del giudizio promosso dal Condominio "I Vigneti 2", massimamente ove si ritenga, con gli attuali convenuti, che ai fini della valutazione in punto di legittimità del recesso della sig.ra Gialò dal contratto preliminare, ciò che rileva è "l'esistenza di una lite asseritamene occultata dai promittenti venditori, e non i vizi dell'immobile che la suddetta causa potrebbe dimostrare o rivelare o quantificare" (cfr. a pag. 10 della comparsa conclusionale per i sigg.ri Maselli e Cipolla).

Non è fondata l'eccezione preliminare di indeterminatezza della domanda dell'attrice, atteso che la narrativa dei fatti di causa è del tutto lineare ed è riferita, del resto, a vicende assai semplici, avendo i sigg.ri Maselli/Cipolla stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare con il quale si erano impegnati a trasferire un immobile libero da "liti pendenti", non rivelando alla promissaria acquirente la circostanza relativa ad una lite già da oltre un anno pendente in primo grado, ancora pendente al momento previsto per la stipula del rogito notarile, otto mesi dopo la firma del contratto preliminare e, del resto, tuttora pendente nel medesimo grado.

E' anche da dire, preliminarmente, che del tutto fuor di luogo pare il riferimento all'art. 1495 cc (v. a pag. 15 della comparsa conclusionale per i convenuti), che richiama l'istituto della decadenza dall'azione tendente a far valere i vizi della cosa venduta, palesemente estraneo alla materia del contendere, sol che si consideri che un contratto definitivo di compravendita nel caso di specie non è mai stato perfezionato, dovendosi qui discutere della legittimità del recesso dell'attrice dal contratto preliminare e, quindi, dell'esistenza di un inadempimento "di non scarsa importanza" dei convenuti alle obbligazioni assunte con tale contratto.

Alquanto arbitraria pare la tesi di parte convenuta, che attribuisce valore di confessione giudiziale della non essenzialità del preteso inadempimento dei suoi assistiti, alla considerazione (ovvia) del difensore di parte attrice, secondo il quale, ove la sig.ra Gialò avesse avuto notizia della pendenza della nota lite, avrebbe potuto non determinarsi all'acquisto ovvero ritenere inadeguato il prezzo pattuito. Tali argomenti potrebbero rivestire qualche interesse se in questa causa si dovesse valutare, ad esempio, la ricorrenza del dolo determinante in luogo del dolo incidente, ma non rilevano in alcun modo in questo giudizio, posto che, come si vedrà anche in prosieguo,

l'inadempienza, in tesi di parte attrice, ad una delle obbligazioni assunte con il contratto preliminare, incide profondamente sull'economia del contratto, sia nell'ipotesi estrema in cui sia suscettibile di far addirittura venir meno l'interesse all'acquisto, indipendentemente dall'entità del corrispettivo, sia nel caso in cui si riverberi sull'adeguatezza del prezzo, che è uno degli elementi essenziali del contratto di compravendita.

Infondata è anche la tesi di parte convenuta, secondo cui la "lite pendente" rilevante per la determinazione dell'oggetto della garanzia prestata dai promittenti venditori in base alla clausola 2) del contratto preliminare tra le parti, sarebbe soltanto quella introdotta da un'azione di natura reale e non già una lite, quale quella oggetto del procedimento nr. 43482/2005 R.G., nella quale si discute unicamente della violazione di obbligazioni contrattuali ovvero dell'ipotesi di responsabilità extracontrattuale stabilita dall'art. 1669 cc.

Sul punto è sufficiente osservare che né la lettera del contratto né alcun elemento ricavato *aliunde* autorizzano una lettura "abrogante" della clausola contrattuale, irragionevolmente riduttiva del contenuto della garanzia prestata dalla parte promittente venditrice. E', anzi, da dire che un'interpretazione logico-sistematica della clausola contrattuale porta a risultati affatto opposti a quanto affermato dai convenuti.

Costoro, infatti, hanno sostenuto (v. a pagg. 10-11 della comparsa conclusionale) che la garanzia della "libertà da liti pendenti" dovrebbe essere limitata ad azioni di carattere reale, sol perché la garanzia in parola è menzionata nel contesto di una più ampia previsione contrattuale, con la quale la parte promittente venditrice si era impegnata a garantire la libertà dell'immobile da "formalità pregiudizievoli". Ora, se questa fosse l'interpretazione corretta della clausola 2) del contratto preliminare, la garanzia della "libertà dell'immobile da liti pendenti" risulterebbe del tutto pleonastica, perché il contenuto della garanzia rientrerebbe interamente nella garanzia, pure contrattualmente prevista, della "libertà dell'immobile da trascrizioni pregiudizievoli". In altri termini, la garanzia in esame assume un significato ed un'efficacia proprie nell'economia complessiva del regolamento contrattuale solo se venga intesa come riferibile anche (se non, addirittura, esclusivamente) alle azioni di natura personale, apparendo sufficiente, quanto alle azioni reali, trascrivibili, la garanzia della "libertà dell'immobile da trascrizioni pregiudizievoli".

Ha sostenuto la difesa di parte convenuta che la lite che ha dato spunto al recesso della sig.ra [redacted] sarebbe irrilevante ai fini della garanzia contrattuale, trattandosi di una lite "attiva", promossa dal Condominio di cui fa parte l'appartamento promesso in vendita, per vizi afferenti le parti comuni e, comunque, porzioni immobiliari non di proprietà dei sigg.ri [redacted] sicché anche la nuova proprietaria dell'alloggio non avrebbe potuto ricevere alcun danno da tale lite, indipendentemente dall'esito del giudizio. Si è visto, anzi, che la difesa di parte convenuta si è

spinta a sostenere che la sig.ra [REDACTED] quale nuova condomina, subentrante ai coniugi [REDACTED] avrebbe potuto addirittura conseguire un guadagno, in caso di successo dell'iniziativa giudiziaria.

La tesi pare del tutto infondata, sol che si consideri che, in caso di reiezione delle domande proposte nella causa promossa dal Condominio contro numerose parti, la nuova condomina avrebbe dovuto sopportare, per la parte di sua competenza, i notevoli costi di un giudizio che, verosimilmente, avrà comportato la necessità di difese legali ed accertamenti tecnici complessi e costosi. Assai peggiore per l'attrice di questa causa pare l'ipotesi contraria, di positivo accertamento dell'esistenza di vizi e gravi difetti di costruzione, perché, in tale evenienza, la sig.ra [REDACTED] avrebbe acquistato un immobile il cui valore commerciale e, più in generale, la cui fruibilità sarebbe stata pregiudicata dai vizi e difetti costruttivi del fabbricato cui appartiene l'alloggio promesso in vendita.

Gli argomenti esposti per i coniugi [REDACTED] assumono, poi, caratteri paradossali se si esaminano i documenti prodotti in causa alla luce delle affermazioni contenute negli scritti difensivi per i convenuti, in particolare laddove si consideri che dal verbale dell'assemblea condominiale del 24 settembre 2004, nella quale venne deliberato di promuovere il giudizio per far valere i vizi e difetti costruttivi del fabbricato, si ricava che i condomini [REDACTED] rappresentati da un delegato, votarono a favore dell'iniziativa giudiziaria, salvo, in questo giudizio, contestare l'esistenza dei vizi e difetti denunciati nella causa intentata quali condomini! (v. a pag. 14 dell'atto di citazione)

La condotta dei promittenti venditori, che non resero nota alla promissaria acquirente la pendenza di una lite che essi stessi avevano contribuito a promuovere nella veste di condomini, realizza, anche indipendentemente dalle conseguenze di ogni possibile esito di quella causa, una consapevole, deliberata violazione di quegli obblighi di correttezza e buona fede (che può essere perpetrata anche mediante condotte meramente omissive, cfr. Cass. sent. nr. 2500/1986) che costituiscono un vero e proprio principio generale dell'ordinamento giuridico, cardine di tutta la disciplina delle obbligazioni e dei contratti (cfr. artt. 1175, 1337, 1366, 1375 cc), vera e propria fonte di integrazione legale del contenuto del contratto.

Dirette ed evidenti sono le conseguenze del comportamento contrario a correttezza e buona fede, laddove si tratti di valutare la "non scarsa importanza" dell'inadempimento dell'obbligazione di garanzia della "libertà dell'immobile da lite pendenti" e della connessa violazione dell'obbligo di comunicazione dell'esistenza di una lite instaurata prima della stipula del contratto preliminare di compravendita e destinata a rimanere pendente anche dopo la data fissata per il perfezionamento del contratto definitivo.



Se, infatti, la rappresentazione delle possibili conseguenze della lite, tanto nell'ipotesi astratta di accoglimento delle domande del Condominio quanto in quella di reiezione delle stesse, può attenersi al profilo oggettivo della valutazione rilevante ex art. 1455 cc, la constatazione di un comportamento lesivo della buona fede contrattuale incide sul profilo soggettivo di tale giudizio, che attiene, secondo un costante, consolidato orientamento giurisprudenziale alla considerazione dell'interesse della parte non inadempiente all'esatto adempimento della controparte, nonché alla valutazione della fiducia che la parte non inadempiente possa ancora nutrire sul futuro, corretto comportamento della parte inadempiente. (in argomento cfr. Cass. sent. nr. 4187/1979, nr. 1078/1981 e nr. 11784/2000)

In questa prospettiva, non si vede davvero come si possa escludere che una condotta omissiva come quella dei coniugi [redacted] scoperta dalla sig.ra [redacted] poche settimane prima del rogito notarile, possa aver irrimediabilmente compromesso la fiducia della promissaria acquirente sull'esatto adempimento di tutte le essenziali obbligazioni dei venditori in sede di stipula del contratto definitivo, facendo venir meno, di fronte alla prospettiva di acquistare, con l'alloggio, anche...una complessa, costosa e problematica (indipendentemente dall'esito del processo in primo grado) lite giudiziaria, l'interesse della promissaria acquirente all'adempimento delle obbligazioni di contrarre assunte dalle parti con il preliminare.

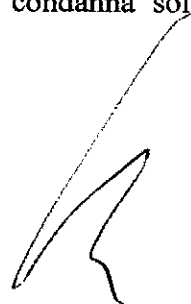
Da quanto sin qui detto discende che legittimamente l'attrice ha receduto dal contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato con i convenuti.

Consequenziale a tale accertamento è la condanna solidale dei convenuti a pagare all'attrice la somma di 90.000,00 €, pari al doppio della caparra confirmatoria a suo tempo versata, maggiorata dagli interessi, calcolati al tasso legale dal 10 giugno 2006 al saldo.

I convenuti hanno anche chiesto che, in caso di condanna, la caparra confirmatoria sia ridotta in quanto manifestamente eccessiva, ai sensi dell'art. 1384 cc.

La domanda deve essere respinta alla luce del consolidato, pacifico indirizzo della giurisprudenza di legittimità (da ultimo riaffermato da Cass. sent. nr. 15391/2000), che considerando l'istituto della riduzione della penale di natura eccezionale e, quindi, non applicabile analogicamente (cfr. Cass. sent. nr. 1143/1982), ha escluso che possa ridursi per manifesta eccessività ex art. 1384 cc anche la liquidazione anticipata e convenzionale del risarcimento del danno da inadempimento contrattuale costituita dalla caparra confirmatoria.

La completa soccombenza dei convenuti ne rende doverosa la condanna solidale alla rifusione delle spese legali degli attori, liquidate come da dispositivo.



PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

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

DICHIARA

la legittimità del recesso dell'attrice [redacted] dal contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato il 10 giugno 2006 con i convenuti [redacted]
[redacted]

CONDANNA

i convenuti, in solido fra loro, a pagare a [redacted] la somma di 90.000,00 €, maggiorata degli interessi calcolati al tasso legale dal 10 giugno 2006 al saldo;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

[redacted] in solido fra loro, a rimborsare a [redacted] spese di lite, che si liquidano in € 1.130,20 per spese, € 2.293,00 per diritti, € 6.140,00 per onorari, € 1.054,10 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 10.617,30, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 16 dicembre 2008.

il Giudice
Giovanni Rollero

