

n. 25874/2008 R.G.

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

2619/09  
2138/09

Oggi, 25 febbraio 2009, 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]  
[REDACTED]  
elettivamente domiciliati in viale Majno nr. 38, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Davide Lambicchi, che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTORI**

**CONTRO**

[REDACTED] elettivamente domiciliata in via Spartaco nr. 10, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Pasquale Corrado, che la rappresenta e difende, unitamente agli Avvocati Elena Bietti e Piera Monzani, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTA**

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** come da verbale dell'udienza del 25 febbraio 2009

## IN FATTO E IN DIRITTO

Rilevato che gli attori [redacted] e [redacted] chiedono di accertare l'inadempimento della [redacted] al contratto preliminare di compravendita immobiliare, concluso tra le parti l'11 ottobre 2006 e conseguentemente di dichiarare la legittimità del loro recesso da tale contratto e condannare la convenuta a pagare loro la somma di 32.000,00 €, pari al doppio della caparra confirmatoria versata, a titolo di risarcimento del danno, nonché a restituire l'importo di 30.000,00 €, corrisposto a titolo di acconto prezzo;

rilevato che gli attori espongono che con il contratto preliminare sopra detto la [redacted] aveva promesso di vendere un'unità immobiliare nel complesso edilizio in corso di realizzazione denominato "[redacted] [redacted]", in Comune di Borzonasca (GE);

rilevato che i promissari acquirenti documentano il versamento della somma di 46.000,00 €, parte (16.000,00 €) a titolo di caparra confirmatoria e parte (30.000,00 €) a titolo di acconto prezzo;

rilevato che l'art. 5 del contratto preliminare tra le parti prevedeva il termine, non essenziale, dell'autunno 2006, per la consegna dell'unità immobiliare;

rilevato che gli attori dichiarano di avere preso conoscenza nel luglio 2007 del contenuto di due ordinanze contingibili ed urgenti del [redacted] [redacted] emesse, rispettivamente, il 20 aprile 2006 ed il 7 luglio 2007, con la quale si era intimato alla [redacted] di mettere in sicurezza il versante collinare che separa il complesso edilizio "[redacted]", da una precedente realizzazione della medesima impresa, denominata "[redacted] [redacted]", ubicata in posizione soprastante, in quanto era stato riscontrato, attraverso il monitoraggio strumentale del terreno, "un movimento delle terre armate ed una significativa accelerazione dello stesso,

verificato...il 5 aprile 2006”;

rilevato, in particolare, che con l’ordinanza del 7 luglio 2007, il sindaco del Comune ligure, appurato che ad oltre un anno dall’ordinanza dell’aprile 2006 e ad oltre tre mesi da un incontro con i rappresentanti istituzionali nel quale l’impresa si era impegnata ad attivarsi sollecitamente, nulla era stato fatto, aveva ordinato la sospensione con decorrenza immediata dei lavori nel cantiere della [REDACTED]

rilevato che gli attori danno atto, senza essere smentiti da controparte, che il 13 ottobre 2007, su sollecitazione dei promissari acquirenti che avevano stipulato contratti preliminari con la [REDACTED] si era tenuto un incontro presso la sede della società, con la partecipazione del [REDACTED] nel corso del quale i clienti dell’operatore immobiliare avevano appreso dal primo cittadino della località ligure che, ove anche [REDACTED] avesse completato i lavori di messa in sicurezza fino a quel momento non eseguiti, ugualmente non sarebbe stato possibile rilasciare le certificazioni di agibilità-abitabilità degli immobili, fin quando la società non avesse eseguito le opere a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che la [REDACTED] si era impegnata a realizzare in forza di una convenzione con il Comune di Borzonasca, che era stata stipulata il 6 maggio 2005 e della quale la convenuta non aveva fatto menzione né nel contratto preliminare né nelle successive corrispondenze;

rilevato che gli attori danno atto, senza essere smentiti da controparte, che successivi sopralluoghi, condotti fino al gennaio 2008, avevano permesso di constatare, da un lato, che nessun lavoro di messa in sicurezza era stato eseguito e, d’altro lato, che il movimento franoso era proseguito, andando ad invadere il marciapiedi di accesso ad un’abitazione, mentre nel giardino di un’altra unità immobiliare erano, addirittura, caduti dei massi, come evidenziato anche dalle fotografie in atti;

rilevato che la serietà della situazione era stata constatata anche all’esito di un sopralluogo, eseguito il 5 febbraio 2008 da ufficiali di polizia giudiziaria

e da un funzionario della ASL competente, che avevano confermato il divieto di accedere ed eseguire lavori nel cantiere della [REDACTED] fino all'ultimazione dell'intervento di messa in sicurezza definitiva del pendio delle terre armate;

rilevato che gli uffici competenti della Provincia di Genova, con verbale dell'8 febbraio 2008, avevano riscontrato il mancato deposito del progetto di messa in sicurezza e, richiamati gli obblighi previsti dalle normative statali e regionali, avevano invitato la [REDACTED] a regolarizzare la posizione entro 30 giorni; anche la Provincia di Genova, con lettera dell'11 febbraio 2008, aveva diffidato la [REDACTED] dal proseguire i lavori, avendo riscontrato "gravi carenze di applicazione della normativa progettuale antisismica";

rilevato che nel corso del tormentato *iter* amministrativo, di cui da conto la copiosa produzione documentale di parti attrici, sono state riscontrate e sanzionate anche ulteriori violazioni di leggi da parte della convenuta [REDACTED] in particolare la tombinatura abusiva di un corso d'acqua per la realizzazione di un'area di parcheggio, opera per la quale è stato emesso ordine di demolizione;

rilevato, infine, che, grazie anche alla spedita trattazione della causa, le produzioni documentali delle parti attrici hanno potuto "fotografare" fino a poche settimane prima della decisione della causa la realtà della complessa vicenda tecnico-amministrativa che ha condizionato l'evoluzione del rapporto contrattuale e che da una richiesta di integrazione di elaborati ed approfondimenti progettuali che il Comune di Borzonasca ha spedito alla [REDACTED] il 16 dicembre 2008, si evince come, a quasi tre anni dal manifestarsi del problema che determinò la sospensione dei lavori nel cantiere non è stato ancora posto rimedio ai gravi problemi tecnici che hanno impedito il completamento dei lavori, cagionati, con ogni evidenza, da errori progettuali e spregiudicata noncuranza per il disposto di cogenti normative di rilevanza pubblicistica, poste a tutela dell'incolumità pubblica;

rilevato che, a fronte, della documentata prospettazione dei fatti di causa

delle parti attrici, la società convenuta ha opposto solo difese generiche, con argomentazioni “di stile” (ad esempio, in punto di “non essenzialità” del termine di consegna indicato “nell’autunno 2006” nel contratto preliminare), giungendo, con una preoccupante sottovalutazione della vicenda, a definire “intoppi di natura tecnica e burocratica” (così a pag. 6 della comparsa di costituzione e risposta) i gravi accadimenti per i quali sono stati emessi provvedimenti amministrativi di demolizione di opere abusive ed è stata disposta da oltre due anni la sospensione dei lavori del cantiere e la messa in sicurezza dei luoghi, per il concreto rischio che il fianco di una collina interessata dai lavori della convenuta [redacted] possa franare su un preesistente complesso edilizio residenziale;

ritenuto, inoltre, che diversamente da quanto sostenuto da parte convenuta, l’aver taciuto alle parti promissarie acquirenti, in sede di stipula del contratto preliminare, l’esistenza di una convenzione da poco stipulata con il Comune di Borzonasca per la realizzazione dell’intervento edilizio, costituisce un ulteriore indice di un comportamento contrattuale gravemente connotato da malafede, sol che si consideri che per il disposto dell’art. 16 della convenzione (doc. 6 fasc. di parti attrici) [redacted] si era impegnata con il Comune a porre a carico dei suoi aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, “tutti gli obblighi ed oneri previsti dalla convenzione”;

ritenuto, in definitiva, che si è in presenza di un comportamento della parte convenuta che le categorie civilistiche della malafede contrattuale e dell’inadempimento stentano davvero a “contenere” e descrivere, tanto più ove si consideri che il contratto preliminare del cui inadempimento si discute è stato stipulato circa sei mesi dopo che il problema del franamento della soprastante collina si era manifestato e dopo circa sei mesi dal momento in cui era stata disposta la sospensione dei lavori nel cantiere, sicchè l’indicazione, l’11 ottobre 2006, dell’autunno 2006 quale termine, sia pur non essenziale, di consegna dell’immobile, tacendo completamente le

vicende di cui ora ci si occupa, evidenzia come i sigg.ri [REDACTED] siano rimasti vittime di un autentico raggiro da parte dei responsabili della [REDACTED] che avrebbe meritato di essere sottoposto alla cognizione del giudice penale;

ritenuto che in tale situazione non pare seriamente discutibile la fondatezza della richiesta delle parti attrici di dichiarare la risoluzione dal contratto preliminare, con la conseguente legittima pretesa di restituzione delle somme versate a titolo di acconto prezzo;

ritenuto, sul punto, che è inaccettabile la tesi della parte convenuta (alle pagg. 2 e 3 della comparsa di costituzione e risposta) secondo cui la somma di 16.000,00 € versata dai sigg.ri [REDACTED] non aveva natura di caparra confirmatoria, posto che nel contratto preliminare (v. clausola nr. 2) espressamente si precisava che la somma di 16.000,00 € corrisposta dai promissari acquirenti al momento della firma del contratto preliminare, era “versata e ricevuta a titolo di caparra”;

ritenuto che gli attori hanno documentato i versamenti eseguiti a favore di [REDACTED] atteso che, come s'è appena detto, il contratto preliminare contiene la quietanza del versamento di € 16.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e che è stata prodotta la copia di un assegno tratto dal sig. [REDACTED] a favore di [REDACTED] in data 6 novembre 2006;

ritenuto, in conclusione, che stante la legittimità del recesso degli attori, a costoro dovrà essere pagata la somma complessiva di 62.000,00 €, corrispondente, quanto a 32.000,00 €, al doppio della caparra confirmatoria versata e, quanto a 30.000,00 €, all'acconto sul prezzo d'acquisto, di cui è doverosa la restituzione;

ritenuto che gli importi sopra detti debbano essere maggiorati con gli interessi, calcolati al tasso legale fino al saldo e con decorrenza dall'11 ottobre 2006 quanto alla somma di 32.000,00 € e dal 6 novembre 2006 quanto alla somma di 30.000,00 €;

ritenuto che la soccombenza della convenuta ne impone la condanna alla

rifusione delle spese di lite delle controparti, liquidate come da dispositivo;

**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**

legittimo il recesso degli attori [REDACTED] e [REDACTED] dal contratto preliminare di compravendita immobiliare concluso con la convenuta [REDACTED] l'11 ottobre 2006;

**CONDANNA**

la convenuta a pagare agli attori la somma di 62.000,00 €, che dovrà essere maggiorata con gli interessi calcolati al tasso legale fino al saldo e con decorrenza dall'11 ottobre 2006 sull'importo di 32.000,00 €, dal 6 novembre 2006 sull'importo restante di 30.000,00 €;

**CONDANNA**

la convenuta a rimborsare agli attori le spese di lite, che si liquidano in € 675,00 per spese, € 2.500,00 per diritti, € 3.500,00 per onorari, € 750,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 7.425,00, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, all'udienza del 25 febbraio 2009.

**il Giudice**  
**Giovanni Rollero**

