



12078/09
9903/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4[^] CIVILE

in persona del giudice unico Dott. GUIDO VANNICELLI
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 16715/2007 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliati in Milano, viale Caldara 24, presso il procuratore e difensore avv. Stefano ARDIZZOIA

attore

contro:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliato in Milano, piazza S. Pietro in Gessate 2, presso il procuratore e difensore avv. Dario Paolo MEZZENA

convenuto

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale dell'udienza del 28/5/2009, da aversi qui interamente ritrascritti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

1) Il contenuto della presente sentenza si adeguerà al canone normativo dettato dal n. 4) del secondo comma dell'art. 132 c.p.c. (e dalla norma attuativa contenuta nell'art. 118 delle disposizioni di attuazione del codice processuale), le quali oggi -a seguito dell'immediata entrata in vigore anche per i giudizi pendenti dell'art. 45 co. 17° della

all

legge 18/6/2009 n. 69¹- dispongono in generale che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione; e specificano in particolare che tale esposizione, da riferirsi ai fatti rilevanti della causa ed alle ragioni giuridiche della decisione, debba altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi.

Può e deve pertanto farsi richiamo, per una sintetica enunciazione delle posizioni processuali assunte da entrambe le parti, all'ordinanza istruttoria emessa ex art. 183 co. 7° c.p.c. in data 29-31/1/2008 dal giudice istruttore originariamente designato²; ordinanza da intendersi a tal fine qui integralmente ritrascritta

2) Preliminarmente, occorre rilevare come gli attori, pur facendo più volte riferimento nei propri atti³ alla diffida ad adempiere del 20/3/2006 inviata al promittente venditore (*rectius*, permutante⁴) il successivo 22/3/2006, non abbiano poi chiesto l'accertamento dell'intervenuta risoluzione *ipso facto ad iure* del contratto ai sensi dell'art. 1454 co. 3° cod. civ.

La loro domanda è stata infatti formulata, e confermata per tutto il corso del giudizio, principalmente in termini di accertamento del proprio diritto a recedere ex art. 1385 co. 2° cod. civ. dal contratto preliminare concluso con [REDACTED] il 23-24/1/2006, con consequenziale condanna del promittente venditore a restituire il doppio della caparra di € 25.000,00 ricevuta il 1°/2/2006; salvo in subordine esperire il generale rimedio risolutorio di cui all'art. 1453 e 1455 cod. civ., accompagnato dalla restituzione della caparra e dal risarcimento dei danni tutti (anche non patrimoniali) allegati⁵.

Ciò esime il Tribunale dal pronunciarsi *ex professo* in ordine alla conformità a diritto della diffida ad adempiere di cui sopra e pertanto della produzione o meno ad opera di

¹ In forza della norma transitoria contenuta nell'art. 58 co. 2° della medesima legge, entrata in vigore il 4/7/2009.

² Nel cui ruolo è subentrato a far data dal 3/11/2008 l'estensore della presente sentenza

³ Sin dalle pagine 7 - 9 della citazione introduttiva.

⁴ Per convenzione espositiva, ed in considerazione del maggior valore anche contrattuale del bene di proprietà del convenuto, si continuerà in prosieguo ad indicare i [REDACTED] come acquirenti ed il [REDACTED] come venditore.

⁵ Vi è poi una ulteriore domanda di annullamento, proposta in estremo subordine, che prospetta un dolo contrattuale in capo al convenuto.

tale atto di autotutela negoziale degli effetti suoi propri; dovendo semmai il profilo temporale dell'inadempimento (*id est*, mancato rispetto della data prevista per il definitivo atto traslativo), costantemente contestato al [REDACTED] dai promissari acquirenti (*rectius*, anch'essi permutanti⁶), esser valutato nella più ampia cornice dei rimedi giuridici effettivamente e concretamente prospettati, che richiedono entrambi la valutazione della gravità dell'inadempimento del convenuto ai propri impegni contrattuali.

3) Ciò precisato, meritano di esser sottolineati -per l'estrema rilevanza che, come si vedrà, assumono ai fini della soluzione della presente controversia- i seguenti profili in fatto.

3).1 *In primis*, che l'accordo preliminare intervenuto il 23-24/1/2006 fu integrato, per iniziativa assunta dagli stessi attori il 1°/3/2006 e con accettazione scritta da parte del convenuto in data che, in difetto di diversa indicazione e di contestazione da parte dei proponenti, deve ritenersi intervenuta il giorno stesso dell'invio, con la seguente ulteriore clausola: *"In ragione del fatto che i ritardi intervenuti non sono in alcuna misura attribuibili alla Parta A, ma sono invece addebitabili interamente alla Parte B, si conviene che la parte A, rinunciando alla restituzione del doppio della caparra dalla parte B' (che di conseguenza tra trattenendo tale caparra solo a titolo di acconto), avrà diritto di far consegnare i propri mobili nella cascina a partire dal 25/3/2006 e potrà traslocare nella cascina stessa l'8 aprile 2006, anche se prima di quella data non fosse avvenuto il rogito. Si conviene altresì che la parte A, una volta ultimato il trasloco, consegnerà le chiavi dell'immobile di Via [REDACTED] alla parte B, che ne potrà esercitare la detenzione senza comunque immettervi alcun soggetto terzo"* (cfr. docc. 15-16 conv.).

Inoltre, che [REDACTED] -come dimostrato dal convenuto, senza contestazioni attoree, dal documento tempestivamente prodotto al suo n. 46- ha

⁶ Cfr. nota precedente.

⁷ Nella semantica del contratto, 'parte A' erano gli attori e 'parte B' il convenuto.

enduto a terzi l'immobile di via [redacted] che aveva promesso in permuta già il 12/4/2006.

Infine, che [redacted] ha concluso il successivo 4/10/2007 per atto pubblico notarile un contratto preliminare con il quale ha promesso di vendere a terzi la [redacted] al prezzo di € 950.000,00 (cfr. doc. 18 att.).

3).2 E' proprio dalla convenzione integrativa del 1°/3/2006, la cui sottoscrizione (anche sotto il profilo del potere della [redacted] di spendere il nome del [redacted]⁸) non è stata contestata dagli attori⁹, che occorre prendere le mosse.

Essa costituisce a tutti gli effetti un patto integrativo degli accordi del 23-24/1/2006, che con l'accettazione ad opera dell'"oblato" è divenuto efficace e vincolante fra le parti.

Se tale clausola aggiuntiva non pare in contraddizione con la condizione sospensiva che chiudeva il prospetto riepilogativo del 23-24/1/2006, non altrettanto può dirsi – come si dirà meglio *infra* – per la clausola relativa alla caparra confirmatoria originariamente prevista fra le parti.

Detta pattuizione è inoltre tale da non consentire di anettere alcun ipotetico effetto all'iniziativa (di segno singolarmente opposto) che il copermutante [redacted] assunse il giorno successivo: poiché non solo la prima comunicazione, contenente una vera e propria proposta di modificazione del contratto, fu accettata dal promittente venditore e la seconda no, ma anche perché perfezionatasi l'accettazione del [redacted] in data (deve ritenersi, in difetto di allegazione e prova contraria¹⁰) antecedente alla ricezione da parte del medesimo della comunicazione del 2/3/2006 (la quale, non senza ambiguità, preannunciava che "*alla data inizialmente prevista per il rogito Le chiederemo la restituzione del doppio della caparra versataLe*", cfr. doc. 10 att.), non

⁸ Si veda del resto, per l'esatto reciproco, il doc. 10 att. (incompleto) e 18 conv.

⁹ Sul punto, gli attori hanno infatti reagito (sia nella sede propria dell'udienza di trattazione che nella prima memoria depositata ai sensi dell'art. 183 co. 6° c.p.c. il 31/10/2007) con un assoluto -eppertanto processualmente significativo- silenzio.

¹⁰ Cfr. nota precedente.

la più giuridicamente possibile ai promissari acquirenti –ed era anzi contrario ai *minimalia* della correttezza contrattuale- tornare sui loro passi.

Piuttosto ed infatti, con la modifica intervenuta il 1°/3/2006 gli attori:

- hanno mostrato al promittente venditore perdurante interesse alla manutenzione del contratto;

- hanno dimostrato, a conferma del silenzio sul punto degli accordi originari, che il termine del 6/4/2006 previsto per il loro trasloco nella Cascina Olgetta non era essenziale né in via di fatto né in diritto;

- hanno espressamente accettato, facendosi anzi parte promotrice della modifica, che a fronte dell'impegno del [REDACTED] a consentire comunque il trasloco per l'8/4/2006 e a ricevere le chiavi dell'immobile milanese di via [REDACTED] soltanto a trasloco degli attori ultimato, l'atto pubblico di vendita venisse stipulato successivamente a quelle date (per stare alle premesse di cui alla missiva/proposta del 1°/3/2006, anche un mese oltre il termine originariamente previsto del 2/4/2006, cfr., doc. 16 conv., cit.);

- hanno infine, pur di proseguire nelle opere di allestimento dell'acquirenda abitazione segratese, espressamente rinunciato a qualificare i ritardi (pur ivi riconosciuti dal [REDACTED]) in termini di adempimento suscettivo di legittimare il loro recesso, espressamente anzi concedendo alla controparte contrattuale non ancora pienamente adempiente di poter ritenere la somma di € 25.000,00 ricevuta nel mese di febbraio a titolo non più di caparra confirmatoria, ma di mero acconto.

Così facendo, le parti hanno introdotto una clausola che ha comportato *ex se* e necessariamente una modifica di segno abrogativo della penultima clausola della convenzione del 23-24/1/2006: tale per cui, qualunque cosa gli attori abbiano detto e fatto successivamente, non può comunque più ritenersi vigente fra le parti l'originaria pattuizione secondo cui la somma che sarebbe stata (e in effetti fu) versata "*prima del rogito*", avrebbe comportato il diritto dell'una a trattenerla "*in caso di mancata stipula*

del rogito dalla parte A" ovvero dell'altra a vedersela corrispondere in misura doppia dalla "parte B (...) qualora sia lei a non stipulare il rogito".

Il che comporta, perciò stesso ed in via dirimente, che la domanda svolta in via principale dagli attori sia radicalmente infondata; così come, del resto, anche quella proposta con scarsa coerenza processuale dal convenuto –che pure ha esattamente evidenziato sin dalla prima difesa il portato effettuale dell'accordo integrativo perfezionatosi il 1°/3/2006¹¹- in via riconvenzionale II).b), per lo meno nella parte in cui continua a qualificare la somma di € 25.000,00 ricevuta in termini di "caparra confirmatoria".

3).3 Neppure può tuttavia ritenersi che l'inadempimento del [REDACTED] alle proprie obbligazioni, pur in parte riconosciuto ed in altra parte provato, abbia attinto la gravità necessaria (e sufficiente) ex art. 1455 cod. civ. per ottenere la pronuncia di risoluzione; soprattutto ove si ricordi che tale norma, per valutare la "non scarsa importanza" cui condiziona lo scioglimento del sinallagma, impone di aver riguardo al reale interesse della parte supposta adempiente.

Da un lato, infatti, che tutti i difetti da ultimo riepilogati dagli attori alle pagine 7 / 8 della loro comparsa conclusionale di replica (espunto il "mancato rispetto del termine di diffida", per il quale –oltre a richiamare quanto detto *infra* al paragrafo 2)- va qui solo sottolineata l'incompatibilità della diffida del 20-22/3/2006 con l'integrazione contrattuale proposta dagli stessi attori nemmeno tre settimane prima) non fossero realmente ostativi ad un valido e definitivo trasferimento dell'immobile di via Olgetta in Segrate in tempi ragionevoli (e peraltro non ancora precisati fra le parti dopo l'accordo integrativo del 1°/3/2006), lo dimostra non solo l'ampia documentazione tecnica urbanistica e catastale prodotta dal convenuto ai propri documenti 19 / 22 e 37 / 44, ma soprattutto lo stesso contratto preliminare notarile prodotto dagli attori al loro documento 18.

¹¹ Cfr. pagg. 6 - 7 e 13 - 14 della comparsa di risposta.

Da tale ultimo atto, con tutta la affidabilità presuntiva che il controllo notarile gli attribuisce, si evince infatti la conferma;

- che, attivandosi già in data 29/3 – 4/4/2006, i professionisti incaricati dal [REDACTED] avevano sostanzialmente risolto il problema catastale che era stato all'origine dell'arresto della procedura di mutuo avviata dai [REDACTED]

- che anche i problemi di regolarità urbanistica enfatizzati dagli attori, lungi dal richiedere sanatorie, erano stati sempre dai professionisti del [REDACTED] definitivamente risolti mediante le varianti della originaria D.I.A. depositate in causa e presentate al Comune il 6/3 e 3/4/2006;

laddove gli allacciamenti ai tracciati comunali idrici ed elettrici erano tutti già in essere ai primi di aprile del 2006, come pure a quella data erano già acquisite le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'immobile necessarie alla domanda di agibilità.

Il che significa che, allorché gli attori manifestarono *expressis verbis* di non avere più alcuna intenzione di rogitare (cfr. le lettere dell'avv. PENZO in data 6 e 10 aprile 2006 *sub* docc. 30 e 33 conv.), i problemi tecnici (di allacciamento, catastali ed urbanistici) sollevati erano di fatto o risolti ovvero, essendosi il promittente venditore attivato con diligenza, tutti risolvibili –incluso l'ottenimento mediante silenzio / assenso dell'agibilità- entro un termine ragionevole e comunque pienamente compatibile con la definitiva versione del precontratto seguita alla menzionata modifica; ben potendosi considerare che l'aver poi il convenuto ultimato le pratiche catastali e presentato alla domanda per l'agibilità, come risulta dal contratto preliminare notarile citato, soltanto un anno dopo, risponda alla (e si giustifichi colla) cessazione di ogni urgenza seguita alla definitiva dichiarazione di recesso degli odierni attori (e, non si dimentichi, alla cessata necessità di effettuare tutte le opere indicate da [REDACTED] nelle sue del 25/1, 26/1 e 15/2/2006, cfr. docc. 3, 5 e 10 conv.).

4)4 Meno giustificabile è la documentata iscrizione sull'immobile di una ipoteca dell'ESATRI a carico del [REDACTED] per un importo capitale di euro 38.703,73 (e sino alla concorrenza del doppio).

L'aver lasciato che tale gravame venisse iscritto, sia pure dopo l'inizio della trattativa, pochi giorni prima della sottoscrizione del "*prospetto riepilogativo*", costituisce infatti una non lieve disattenzione del [REDACTED] che va sicuramente ricondotta alla sua sfera di controllo –e quindi di imputabilità- contrattuale.

E tuttavia, ~~X~~ ricordato come la norma contenuta nell'art. 1482 cod. civ., condivisibilmente ritenuta anche dalla giurisprudenza di legittimità applicabile analogicamente al contratto preliminare di vendita, statuisca che ove la cosa venduta risulta gravata da garanzie reali il promissario acquirente ha facoltà di sospendere il pagamento del prezzo nonché di chiedere al giudice di fissare un termine per la liberazione dell'immobile dai pesi su di esso gravanti.

E' certo vero che le medesime pronunce, altrettanto condivisibilmente, hanno precisato che ciò non esaurisce i rimedi a disposizione dell'acquirente, non essendogli preclusa la possibilità di esperire l'azione di risoluzione ove ne ricorrano gli estremi, ivi compreso quello della non scarsa importanza dell'inadempimento (cfr., da ultimo, Cass. ord. n. 14583 del 30/7/2004; e prima, Cass. n. 3565 del 12/3/2002); ma proprio tale ultima, corretta, puntualizzazione, consente di escludere che nella fattispecie l'iscrizione dell'ipoteca legale in data successiva alla presentazione dell'immobile in sede di trattativa (18/1/2006, cfr. doc. 15 att.) possa di per sé sola giustificare il rimedio risolutorio chiesto agli attori. ~~X~~

Non solo infatti si trattava di importo iscritto che, ove conosciuto dal [REDACTED] non vi sono elementi per ritenere che egli si sarebbe rifiutato di (o non avesse le disponibilità liquide per) pagare, per poi ottenere la cancellazione del gravame; tanto è vero che già nel contratto notarile tra il convenuto e terzi del 4/10/2007 non v'è più traccia della formalità.

Ma soprattutto occorre ricordare che, alla data in cui l'esistenza dell'ipoteca emerse (18/5/2006, cfr. doc. 15 att.), la [REDACTED] (ed il [REDACTED] non avevano più alcun interesse alla cancellazione dell'ipoteca: poiché, nonostante nel marzo / aprile del 2006 fosse intercorso un pressante carteggio fra il loro legale e quello del [REDACTED], e quest'ultimo si stesse attivando per risolvere ciascuno dei problemi segnalatigli quali ostativi alla manutenzione del contratto, essi stavano già trattando con terzi per la vendita dell'immobile di via [REDACTED] promesso in permuta al convenuto (come deve presumersi, considerato il tempo minimo necessario ad una simile trattativa, dal fatto che esso fu alienato addirittura il 12/4/2006: cfr. doc. 46 conv., cit.).

Tale condotta, oltre a gettare una luce di oggettiva malafede su tutte le comunicazioni degli attori successive a quella del 1°/3/2006 (che ora appaiono 'influenzate' dalla riserva mentale dell'intenzione attorea di cedere a terzi diversi dal promittente venditore l'immobile di via [REDACTED] così comprendendosi l'altrimenti inspiegabile mutamento di rotta rappresentato già dalla dichiarazione del [REDACTED] del 2/3/2006), fa sì che, avuto riguardo al reale assetto di interessi realizzatosi nel marzo / aprile del 2006 – e in particolare, all'interesse degli attori di non esser più vincolati dai patti preliminari permuta conclusi col [REDACTED] il 23-24/1 e 1°/3/2006- l'intervenuta iscrizione il 18/1/2006 di una ipoteca legale dell'Esattore per il capitale di € 38.703,73 integri un profilo di inadempimento di scarsa importanza.

3).5 Se va dunque rigettata, senza alcuna necessità di ulteriore istruttoria¹², anche la domanda svolta dagli attori in via di cumulo subordinato, miglior sorte non può avere quella di annullamento che essi hanno proposta in estremo subordine, deducendo *ex art. 1439 cod. civ.* a carico di [REDACTED] una volontà fraudolenta di indurli a contrattare tacendo dolosamente loro l'inagibilità dell'immobile, la presenza dell'ipoteca e tutte le altre circostanze agitate in causa.

Tale domanda, oltre ad essere già di suo inverosimile alla luce della qualità delle parti (un direttore di quotidiani nazionali, un avvocato del libero foro e una

¹² Dovendosi oltretutto condividere *in toto* l'ordinanza istruttoria reiettiva di tutte le istanze di prova orale di ambo le parti emessa dal giudice istruttore il 29 – 31/1/2008.

all

anzionaria dell'Ufficio legale di importante Ente petrolifero), riposa infatti su circostanze -l'esistenza di un dolo omissivo direttamente riconducibile al convenuto- che gli attori neppure hanno offerto di provare; e che la condotta contrattuale del [REDACTED] il quale ha invece dimostrato di essersi attivato da subito per risolvere tutti gli inconvenienti e le irregolarità segnalate dagli attori ai suoi incaricati, smentisce semmai positivamente.

4) La conclusione di tutto quanto s'è sopra argomentato è quindi necessariamente che ad essere inadempienti agli accordi presi, così come modificati -lo si ripete sempre- su loro stessa proposta il 1°/3/2006, sono stati [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] la cui ingiustificata diffida e susseguente rivendita a terzi (soltanto) il 12/4/2006 dell'immobile di via [REDACTED] di proprietà della prima allorché doveva ritenersi ancora possibile e legittimo l'adempimento per il quale [REDACTED] [REDACTED] si stava adoperando, non possono che esser considerati in termini di grave e definitivo inadempimento.

4).1 Rigettata tuttavia, per le ragioni già sopra esposte al paragrafo 3).2, la domanda di ritenzione della caparra confirmatoria, va subito detto che il danno patrimoniale patito dal [REDACTED] è provato *per tabulas* in termini tali da giustificare comunque la sua quantificazione negli euro 25.000,00 oggetto dell'acconto; poiché a fronte di un valore attribuito alla [REDACTED] o [REDACTED] che gli stessi attori riconoscono esser stato cifrato in almeno complessivi € 1.100.000,00 (cfr. pag. 2 citazione), l'immobile è stato poi definitivamente promesso in vendita a terzi per la minor somma di € 950.000,00.

Il che consente al Tribunale di valutare equitativamente il danno appunto nella somma di euro 25.000,00 che il [REDACTED] ricevette dagli allora promissari acquirenti il 1°/2/2006, anche in considerazione del maggior potere di acquisto in allora della moneta e degli interessi nel frattempo maturati a suo favore; somma che pertanto il convenuto potrà lecitamente e definitivamente trattenere.

2 Nulla potrà invece esser riconosciuto al convenuto a titolo di danno non patrimoniale; ove si consideri a tacer d'altro che la domanda, da lui ritenuta diffamante, di annullamento del contratto per dolo di raggiro svolta in estremo subordine dagli attori non ha comunque varcato i confini cartacei del fascicolo dell'ufficio; e che parimenti non risulta aver arrecato alcun concreto danno alla sua reputazione la denuncia cui gli attori hanno fatto cenno alla pagina 16 della citazione, il cui contenuto è oltretutto rimasto ignoto al Tribunale.

5) Il rigetto di tutte le domande proposte dagli attori e l'accoglimento, sia pur parziale, della domanda risolutoria e risarcitoria del convenuto, comportano la condanna di [redacted] e [redacted] in solido tra loro, a rifondere a quest'ultimo le spese processuali; che possono congruamente liquidarsi in complessivi € 7.312,50 (di cui € 1.142,00 per diritti procuratorii, euro 5.358,00 per onorari ed € 812,50 per il rimborso delle spese generali ex art. 14 tariffa forense in materia civile), oltre al C.p.a. al 2% ed alla rivalsa dell'I.v.a. sull'imponibile complessivo.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando in composizione monocratica sulle domande proposte da [redacted] e [redacted] con citazione notificata a [redacted] in data 2/3/2007, nonché sulle domande riconvenzionali svolte dal convenuto in comparsa di risposta, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così provvede:

1. **rigetta** le domande tutte proposte da [redacted] e [redacted] in via principale e subordinata;
2. **risolve** per inadempimento di [redacted] e [redacted] il contratto concluso fra questi e [redacted] in data 23 - 24/1/2006 e modificato il 1°/3/2006;
3. **condanna** [redacted] e [redacted], in solido fra loro, a risarcire a [redacted] i danni arrecatigli con il loro inadempimento, che

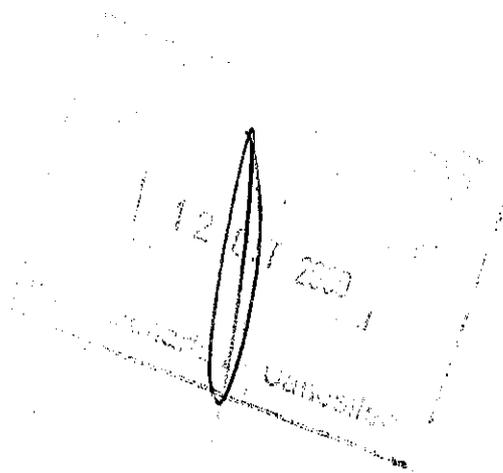
liquida equitativamente nella somma di € 25.000,00 già da loro corrisposta al convenuto il 1°/2/2006, e che pertanto [REDACTED] è autorizzato in via definitiva a trattenere;

4. **rigetta nel resto** le domande riconvenzionali del convenuto;
5. **condanna infine** [REDACTED] e [REDACTED] in via fra loro solidale, a rifondere a [REDACTED] le spese di lite, che **liquida** in complessivi € 7.312,50, oltre al C.p.a. ed all'I.v.a. alle rispettive aliquote di legge.

Così deciso in Milano, il 5 ottobre 2009

il Giudice

Guido Vannicelli
(Guido VANNICELLI)



12/10/09
Guido Vannicelli