

Sent.	12158/09
Rep.	9968/09

N. 25888/08 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA ex art. 281 *sexies* c.p.c.

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

██████████ (C.F. ██████████), elettivamente domiciliato in Milano, viale Majno 38 presso lo studio dell'Avv. Davide Lambicchi che lo rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione

- ATTORE -

contro

██████████ (C.F. ██████████) in persona del legale rappresentante *pro tempore* elettivamente domiciliata in Milano, via Spartaco 10 presso lo studio dell'Avv. Pasquale Corrado che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta unitamente agli Avv. Elena Bietti e Piera Monzani, in assenza di nomina di nuovo difensore a seguito di rinuncia al mandato

- CONVENUTA -

All'esito della discussione orale svoltasi nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, il G.U., visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.

- rilevato che la domanda di parte attrice tendente a far accertare l'inadempimento della convenuta alle obbligazioni assunte col preliminare di vendita sottoscritto il 30/6/2007 e, conseguentemente, la legittimità del recesso esercitato dall'attore, è fondata e va pertanto accolta;
- rilevato invero che il suddetto preliminare aveva ad oggetto il trasferimento di un appartamento arredato e relativo posto auto sito nel complesso edilizio in corso di realizzazione denominato [REDACTED] in [REDACTED] al prezzo complessivo di € 135.000,00 + IVA di cui € 45.000,00 versati dal [REDACTED] a titolo di caparra (docc. 2 e 3), con consegna dell'immobile, da costruirsi "a regola d'arte" (punto 1 del preliminare), prevista entro il luglio 2007;
- rilevato che dopo pochi giorni dalla sottoscrizione del preliminare, l'attore veniva a conoscenza di due ordinanze contingibili ed urgenti emanate dal Sindaco di [REDACTED] il 20/4/06 e il 7/7/07 (docc. 4 e 5 fascicolo attoreo) con le quali si era dapprima intimato alla [REDACTED] di mettere in sicurezza il versante oggetto di intervento -interessato da movimenti delle terre armate realizzate nell'ambito dei lavori di edificazione del nuovo complesso residenziale nonchè da una significativa accelerazione degli stessi- e successivamente veniva ordinata l'immediata sospensione dei lavori stante la mancata osservanza della precedente ordinanza;
- rilevato che nonostante le ripetute promesse di intervento formulate dalla [REDACTED] ai promissari acquirenti e alla Pubblica Amministrazione in

occasione di diversi incontri tenutisi nel corso del 2007, durante i quali l'attore apprendeva dell'esistenza di una Convenzione sottoscritta con il Comune due anni prima della stipula del preliminare (ed in questo non espressamente indicata) che imponeva alla società l'esecuzione di opere di rilevante valore economico a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione, si era riscontrato, anche a seguito degli accertamenti effettuati dalla ASL 4 e dagli Uffici competenti, il mancato deposito del progetto delle opere di messa in sicurezza del versante (doc. 12), gravi carenze di applicazione della normativa progettuale antisismica (doc. 13) e la non risoluzione dei problemi connessi alla messa in sicurezza definitiva del pendio (doc. 11);

- rilevato che nel corso di tali sopralluoghi si erano evidenziati ulteriori violazioni alle norme di legge che avevano comportato l'adozione, in data 20/8/08, di un'ordinanza sindacale di demolizione delle opere edilizie abusivamente realizzate (docc. 15 e 16);
- rilevato che ~~dalla~~ dalla documentazione in atti (docc. 17-18-19) si evince che, a distanza di oltre due anni dalla adozione delle prime ordinanze sindacali, non risultava ancora depositata presso i competenti Uffici la documentazione integrativa relativa fra l'altro alla relazione geologica e geotecnica contenente le prescrizioni da adottare per il completamento e la sistemazione delle scarpate interessate ai lavori dell'intero lotto con indicazione della verifica di stabilità e gli accorgimenti necessari alla riduzione delle aree di rischio dell'area e neppure i calcoli di verifica delle opere di sostegno e di fondazione, circostanze queste che avevano portato all'adozione in data 19/9/08 di altra ordinanza di sospensione dei lavori relativi alle opere di messa in sicurezza realizzate in violazione delle normative di legge (doc. 20);



- rilevato che anche la documentazione in seguito depositata dalla Palizzi era ritenuta dalla competenti autorità scarsamente esaustiva in merito alla progettazione e alla verifica delle opere strutturali (doc. 22) con conseguente mantenimento dell'ordinanza sindacale di sospensione dei lavori già emanata;
- rilevato che ~~tali~~ circostanze configurano i dedotti profili di inadempimento contrattuale che esulano dai meri "intoppi di natura tecnica e burocratica del tutto usuali" evocati dalla società convenuta in comparsa di risposta a giustificazione del ritardo rispetto al termine di consegna di un anno ritenuto puramente orientativo e giustificano pienamente il recesso esercitato ex art 1385 c.c. dal promissario acquirente avuto riguardo alla significativa consistenza del ritardo e, soprattutto, alla gravità dei motivi posti a base dello stesso che impediscono a tutt'oggi la consegna delle abitazioni per la pericolosità dei luoghi dovuta a carenze progettuali e alla mancata esecuzione delle opere di messa in sicurezza;
- rilevato che alla dichiarazione di legittimità del recesso consegue la condanna della convenuta al versamento della somma di € 90.000,00 pari al doppio della caparra confirmatoria versata (cfr. art. 2 del preliminare), oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo, essendo il titolo della disposta restituzione costituito dal recesso esercitato con l'atto introduttivo del presente giudizio;
- rilevato che non può viceversa trovare accoglimento l'ulteriore richiesta di rivalutazione monetaria giacchè le restituzioni a favore della parte adempiente, qualora attengano come nel caso di specie a somme di danaro, danno luogo a debiti non di valore ma di valuta, non soggetti pertanto a rivalutazione monetaria se non nei termini del maggior danno rispetto a quello ristorato con gli interessi legali ai sensi dell'art. 1224 c.c. (Cass. n. 10373/02);



- rilevato che le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico della società convenuta

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, così provvede:

- 1) in accoglimento della domanda svolta da [REDACTED], accertato l'inadempimento della convenuta alle obbligazioni assunte nel preliminare di vendita sottoscritto il 30/6/2007 e la conseguente legittimità del recesso esercitato dall'attore, condanna la [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore* a versare al signor [REDACTED] ai sensi dell'art. 1385 c.c. la somma di € 90.000,00, pari al doppio della caparra dallo stesso corrisposta, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo;
- 2) condanna altresì la società convenuta a rifondere all'attore le spese di lite che si liquidano in complessivi € 7.976,30 di cui € 675,30 per spese, € 2.851,00 per diritti ed € 4.450,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Milano, 14/10/2009.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

