

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato LUIGI CICCARINO, premesso:

- Di essere proprietario di immobile sito in Mettone, frazione di Lachiarella;
- Di aver avuto necessità di reperire abitazione più grande;
- Di essersi rivolto nel settembre del 2004 all'agenzia V.C. di Lachiarella;
- Che la suddetta agenzia faceva visionare immobile di proprietà di P. M. E Maria Novella F.;
- Di aver formalizzato proposta di acquisto in data 24.9.2004 per € 210.000,00;
- Di aver rilasciato all'agenzia assegno per deposito cauzionale pari ad € 2.500,00;
- Che i convenuti si dichiaravano disponibili ad vendere l'immobile per la maggior somma di € 215.000,00;
- Che tale proposta venne definitivamente accettata in data 19.10.2004;
- Di essersi più volte recato presso la casa promessa in vendita per poter provvedere ad iniziare quanto prima i lavori necessari di ristrutturazione e l'acquisto della cucina su misura;
- Di essere stato contattato ad i primi di dicembre del 2005 dai convenuti che manifestavano di aver cambiato idea e non voler più vendere l'immobile;
- Di aver segnalato ai convenuti il nominativo del notaio per stipulare il rogito;
- adiva il Tribunale di Pavia onde accertare e dichiarare inadempimento dei convenuti al contratto preliminare stipulato inter partes ed ottenere sentenza ex art. 2932 c.c. volta a produrre gli effetti del contratto non concluso, oltre al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non subiti.
- In via subordinata chiedeva accertarsi responsabilità precontrattuale dei convenuti e condanna dei medesimi al risarcimento di tutti i danni cagionati.
- Si costituivano in giudizio i convenuti M. E F. contestando quanto ex adverso prospettato.
- In particolare:
- Di essere effettivamente entrati nel settembre del 2004 nell'ordine di idee di vendere la propria abitazione per comprarne una più piccola e su di un solo piano;
- Di essersi rivolti alla V.C. di Lachiarella;
- Di aver dato incarico di mediazione per vendita immobiliare solo il 18.9.2004 con scadenza il 31.5.2005;
- Che in calce al mandato si prevedeva la subordinazione dello stesso all'acquisto di un immobile di gradimento della parte venditrice;
- Che in data 29.4.2004 l'attore formulava proposta di acquisto per l'immobile al prezzo di € 210.000,00 prevedendo come "ulteriori pagamenti verranno effettuati alla vendita del mio proprio immobile";
- Che nella stessa data l'attore conferiva alla V.C. mandato a vendere il proprio appartamento in Mettone;
- Di aver sottoscritto in data 19.10.2005 dichiarazione predisposta dal mediatore e controfirmata dall'attore di accettazione della proposta di acquisto del proprio immobile per € 215.000,00 "resta inteso che l'incasso dell'assegno avverrà appena noi, parte venditrice troveremo un immobile di nostro gradimento, come da incarico sottoscritto con agenzia immobiliare V.C.";
- Che in oltre un anno la V.C. ha mostrato loro solo 3 appartamenti risultati di assoluto non interesse;
- Di aver revocato l'incarico all'agenzia di mediazione in data 5.12.2005.
- In via riconvenzionale proponeva domanda di danni nei confronti dell'attore.
- La convenuta procedeva, quindi, a chiamare in causa l'agenzia immobiliare.
- Si costituiva la società V.C. di V. F. insistendo per il rigetto della domanda riconvenzionale proposta dai convenuti ed a sua volta proponeva domanda volta ad ottenere dai medesimi il pagamento della provvigione dovuta una volta accertata la regolare conclusione del contratto preliminare tra le parti.
- Ritenuta la causa documentale all'udienza del 10.7.2009 veniva pronunciata sentenza non definitiva ex art. 281sexies dal seguente tenore:
- "La domanda é fondata nei limiti che seguono.
- I documenti agli atti

- Doc. 2 parte attrice
- Proposta di acquisto immobiliare del 24.9.2004 sottoscritta dall'attore avente ad oggetto proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile di proprietà dei convenuti al prezzo di € 210.000,00. Tra le condizioni di pagamento si prevede: € 2.500,00 come deposito cauzionale da valere quale caparra, € 207.500,00 con intervento di ente finanziatore scelto dal proponente: le parti prevedevano poi che pagamenti successivi al deposito cauzionali sarebbero avvenuti "ulteriori pagamenti verranno effettuati alla vendita del mio proprio immobile" (ovvero immobile di proprietà del proponente odierno attore messo in vendita tramite la stessa agenzia oggi chiamata in giudizio).

- Doc. 3 parte attrice
- Accettazione della proposta di acquisto rialzata ad € 215.000,00 del 19.10.2004 per l'immobile oggetto di causa i promittenti venditori precisavano come "resta inteso che l'incasso dell'assegno avverrà appena noi, parte venditrice, troveremo un immobile di nostro gradimento come da incarico sottoscritto con l'agenzia immobiliare V.C."

- Doc. 1 parte convenuta
- Incarico di mediazione di vendita immobiliare con cui i convenuti incaricavano la V.C. per la ricerca di acquirente al proprio immobile per il prezzo di € 225.000,00 con provvigione del 2% fino al 31.5.2005.

- Le parti prevedevano espressamente come "il mandato di vendita è subordinato all'acquisto di un gradimento da parte venditrice".

- Tesi di parte attrice

- Sostiene l'attore in sintesi che il contratto preliminare concluso tra le parti in data 19.10.2004 è valido, completo in ogni parte e non subordinato a condizione alcuna.

- La decisione dei convenuti di non addvenire alla vendita è ingiustificata.

- Modificando la domanda in sede di scritto difensivo parte attrice ha, quindi, chiesto la risoluzione del preliminare per fatto e colpa dei convenuti ed il risarcimento del danno subito.

- Tesi di parte convenuta

- Sostengono in sintesi i convenuti che nel caso di specie non sia venuto in essere un valido contratto preliminare in quanto accettando la proposta di acquisto i convenuti stessi introducevano la condizione sospensiva "appena noi parte venditrice, troveremo un immobile di nostro gradimento". Tale accettazione configurerebbe, quindi, nuova proposta mai accettata dall'attore.

- Comunque, sostengono i convenuti, se un contratto valido si è concluso si è concluso un contratto preliminare sospensivamente condizionato come sopra indicato.

- Tale condizione, poi, deve essere qualificata come mista e non come meramente potestativa, in quanto non dipendente dalla mera volontà dei convenuti ma anche dall'opera dell'agenzia di mediazione che avrebbe dovuto trovare un immobile per permettere ai convenuti stessi di trasferirsi.

- Interpretazione del complesso degli accordi pattizi

- Ritiene il Tribunale:

- I. Che nel caso di specie i convenuti M. E F. non abbiano stipulato con la V.C. un mandato a vendere sospensivamente condizionato in quanto sia dal tenore letterale dell'accordo (doc. 1 parte convenuta, si parla di mandato a vendere subordinato all'acquisto di immobile, dove il termine subordinato, atecnico, lascia intendere il desiderio del mandante di vendere la casa una volta trovata una di proprio gradimento) che dal complessivo comportamento delle parti emerge come non fosse il mandato a vendere sospensivamente condizionato ma, eventualmente, la vendita dell'immobile condizionata all'effettivo reperimento di diverso immobile di gradimento dei promittenti venditori: questo ancor prima che sul piano giuridico trova riscontro nella logica comune in quanto l'opera del mediatore è prevista come contestuale, di ricerca di acquirente per l'immobile da vendere e di ricerca di nuova abitazione dove poter traslocare. La contestualità degli eventi è, peraltro, pacificamente riconosciuta dai convenuti che più volte hanno dichiarato di volersi trasferire in immobile di più ridotte dimensioni e collocato su di un solo piano;

- II. Che, quindi, le parti hanno concluso un regolare contratto preliminare di vendita immobiliare dovendosi l'accettazione dei convenuti considerarsi conforme alla proposta formulata dal venditore odierno attore (si noti bene che la definitiva accettazione da parte dei convenuti è controfirmata dall'attore come da doc. 3 parte convenuta);

- III. Che tale contratto, come effettivamente sostenuto dai convenuti deve ritenersi sottoposto a condizione sospensiva del reperimento, da parte dei convenuti, di altro e diverso immobile di proprio gradimento (in questo senso il chiaro tenore letterale dell'accordo resta inteso che l'incasso dell'assegno avverrà appena noi, parte venditrice, troveremo un immobile di nostro gradimento come da incarico sottoscritto con l'agenzia immobiliare V.C.);
- IV. Che tale condizione sospensiva deve ritenersi meramente potestativa in quanto dipendente dalla mera volontà dei convenuti consistendo, infatti, la condizione in una scelta di gradimento mero di un nuovo immobile da reperirsi da parte del mediatore;
- V. Che parte convenuta stessa ha precisato di aver rifiutato tre immobili individuati dal mediatore;
- VI. Che, anche se effettivamente l'individuazione dell'immobile prevede anche un'attività esterna rispetto ai convenuti (ovvero quella del mediatore), l'aver indicato quale condizione il gradimento mero dell'acquirente, in mancanza di elementi esterni ed oggettivi onde valutare tale scelta, rende la stessa insindacabile e sfocia nell'arbitrio.
- Ciò detto ai sensi dell'art. 1355 c.c. la condizione meramente potestativa è nulla.
- Il contratto concluso inter partes deve ritenersi contratto preliminare puro.
- Il comportamento dei convenuti che non si sono più resi disponibili per la stipula del rogito, conseguentemente, costituisce comportamento non giustificato ed inadempiente.
- Nessun rilievo può assumere in questa sede la convinzione di non essere tenuti ad adempiere stante la ritenuta validità della condizione sospensiva stante il fatto che i convenuti stessi non hanno fornito elementi certi di aver fatto il possibile per adempiere all'obbligazione assunta (ad esempio esplicitando i requisiti che l'immobile acquistando avrebbe dovuto avere o attivandosi per individuarne alcuni di proprio gradimento).
- Parte attrice ha, peraltro, rinunciato alla domanda di adempimento ex art. 2932 c.c. chiedendo la risoluzione con la nota difensiva finale depositata prima della discussione.
- Secondo la pacifica giurisprudenza della Suprema Corte "l'art. 1453, secondo comma, cod. civ., secondo il quale, nei contratti a prestazioni corrispettive, qualora uno dei contraenti non adempia la propria obbligazione, l'altro può chiedere la risoluzione anche se abbia già promosso il giudizio per ottenere l'adempimento, introduce una deroga al divieto della "mutatio libelli" nel corso del procedimento. Tale facoltà, è, tuttavia, esercitabile solo quando la domanda di risoluzione resti nell'ambito degli stessi fatti posti a base dell'inadempimento, mentre, ove siano prospettati fatti nuovi idonei a configurare una diversa "causa petendi", il mutamento deve ritenersi inammissibile anche nel regime processuale applicabile prima della riforma introdotta con la legge n. 353/1990, salva l'esplicita accettazione del contraddittorio della controparte sulla diversa domanda (così Cass. Sez. II n. 1003/2008).
- Deve quindi essere accolta la domanda di risoluzione del contratto preliminare per fatto e colpa dei convenuti M. E F..
- Quanto al risarcimento del danno la causa deve essere rimessa in istruttoria stante anche intervenuta modifica della domanda attorea.
- parte attrice ha provato
- Domanda di V.C. di V. F.
- La stipulazione di valido contratto preliminare puro costituisce presupposto legittimante la richiesta di provvigione da parte del mediatore pari al 2% del pattuito e, quindi, ad € 4.500,00 nei confronti dei convenuti M. E F..
- I convenuti, peraltro, hanno eccepito la prescrizione annuale (art. 2950 c.c.) del diritto essendo il contratto dell'ottobre del 2004.
- Parte V.C. non ha provato fatti interruttivi della stessa.
- Conclusioni e spese di lite
- Conclusivamente:
- accertata la conclusione di contratto preliminare puro inter partes;
- accertato l'inadempimento non giustificato convenuti M. E F.
- deve essere risolto il contratto preliminare stipulato per fatto e colpa dei medesimi con condanna degli stessi al risarcimento dei danni in favore di parte attrice da liquidarsi in prosecuzione di giudizio.
- Respinta per prescrizione la domanda di provvigione.
- Spese alla sentenza definitiva
- P.Q.M.
- Il Tribunale, NON definitivamente pronunciando, così provvede:

- risolve il contratto preliminare stipulato inter partes in data 19.10.2004 per fatto e colpa dei convenuti M. E Luigi il danno da determinarsi in prosecuzione di giudizio; respinge la domanda di V.C. di V. F. per intervenuta prescrizione. Spese alla sentenza definitiva.

PAVIA 13/05/2011

III CASO.it