



Nr. 653/02 Contenzioso
Nr. 600/06 Elenco Sentenze
Nr. 1074/06 Cronologico
Nr. 1237/06 Repertorio

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
SEZIONE PRIMA PROMISCUA

in composizione monocratica nella persona del Giudice Dott.
Andrea GIBELLI
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al N. 653/2002 R.G.
promossa da:

[REDACTED]

elettivamente domiciliato in Via [REDACTED] - Mantova,
presso e nello studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e
difende;

ATTORE

contro

[REDACTED]

elettivamente domiciliata in [REDACTED] - Mantova, presso e
nello studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e
difende;

CONVENUTA

E con la chiamata di:



[REDACTED]
[REDACTED]
elettivamente domiciliati in Via [REDACTED] - Mantova,
presso e nello studio dell'avv. [REDACTED] che li
rappresenta e difende;

TERZI CHIAMATI

in punto a:
pagamento somma

CONCLUSIONI

Per l'attore:

Accertata e affermata ex artt. 1479 e 1480 c.c. la responsabilità contrattuale della signora [REDACTED] per non aver fatto conseguire al promissario acquirente la proprietà dell'immobile descritto in preliminare di compravendita 13 luglio 2001 condannare la stessa al versamento ai sensi dell'art. 1385 comma secondo c.c. della somma di Euro 30.987,41 pari al doppio della caparra versata oltre agli interessi dalla domanda e alle spese diritti e onorari della procedura.

Per la convenuta:

In comparsa di costituzione e risposta:
nel merito si chiede che vengano rigettate le domande formulate dall'attore.

In atti di citazione per chiamata di terzo:



confermate le conclusioni di merito già rese nella comparsa di costituzione e risposta dichiararsi comunque ed in ogni caso la sig.ra [REDACTED] tenuta manlevata ed indenne dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] da ogni domanda contro la stessa formulata dal sig. [REDACTED].

Per [REDACTED]

Nel merito: respingersi siccome infondata e destituita di giuridico fondamento la domanda di manleva svolta da [REDACTED] nei confronti del concludente. Con favore delle spese diritti e onorari di causa.

Per [REDACTED]:

Nel merito: respingersi siccome infondata e destituita di giuridico fondamento la domanda di manleva svolta da [REDACTED] nei confronti della concludente. Con il favore delle spese diritti ed onorari di causa.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione in data 15/5/2002, ritualmente notificato, [REDACTED] residente in San Benedetto Po, evocava in giudizio [REDACTED], pure residente in San Benedetto Po, esponendo:

- 1) che in data 13/7/2001 [REDACTED] aveva promesso di vendere la quota di sua proprietà dell'immobile sito in San Benedetto Po Via [REDACTED] che corrispondeva approssimativamente alla metà di una villa bifamiliare;



- 2) che la promittente venditrice si era impegnata, con spese a suo carico, a far frazionare e successivamente accatastare l'unità immobiliare de qua in comproprietà col marito e gravata, circostanza quest'ultima sconosciuta al [REDACTED], da usufrutto in favore della suocera;
- 3) che sottoscrivendo la promessa di vendita il [REDACTED] aveva ritenuto, poiché questo gli era stato assicurato, che la [REDACTED] avesse la piena disponibilità della sua quota di immobile;
- 4) che il prezzo della vendita era stato concordato in £ 160.000.000, dei quali £ 30.000.000 immediatamente versati a titolo di caparra confirmatoria, e il suo perfezionamento era stato fissato per il 30/9/2001;
- 5) che nei giorni successivi alla firma del preliminare erano emerse le prime difficoltà; l'attore era venuto a conoscenza dell'indisponibilità dell'immobile da parte della convenuta, della resistenza del comproprietario alla divisione dello stesso, nonché dell'esistenza del sopraindicato diritto di usufrutto a favore di terzi;
- 6) che sollecitata con raccomandata 18/9/2001 a rispettare il termine convenuto del 30 settembre 2001 la signora [REDACTED] non si era presentata per la stipula dell'atto definitivo e, nonostante gli sforzi successivi, non si era resa neppure disponibile ad un accordo transattivo rifugiandosi dietro a motivazioni ininfluenti per il [REDACTED] che indicavano come unico responsabile del mancato perfezionamento della



vendita il marito;

- 7) che l'attore nel frattempo aveva interrotto ogni trattativa alternativa a quella per cui alla presente causa; aveva visto arrivare a scadenza il contratto di locazione della sua casa di abitazione; aveva dovuto rinunciare per decorrenza dei termini al mutuo a tasso agevolato già accordato dalla B.N.L. di Mantova. _____

Ciò premesso [REDACTED] chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“ voglia il Giudice adito: accertata e affermata ex artt. 1479 e 1480 c.c. la responsabilità contrattuale della signora [REDACTED] per non aver fatto conseguire al promissario acquirente la proprietà dell'immobile descritto in preliminare di compravendita 13 luglio 2001 condannare la stessa al versamento ai sensi dell'art. 1385 comma secondo c.c. della somma di Euro 3.987,41 pari al doppio della caparra versata oltre gli interessi dalla domanda e alle spese diritti e onorari della procedura”. _____

Si costituiva ritualmente [REDACTED] la quale contestava quanto ex adverso dedotto sostenendo che nessuna responsabilità poteva esserle addebitata essendo ogni eventuale colpa addebitabile al marito [REDACTED] dal quale, unitamente alla di lui madre [REDACTED], chiedeva di essere tenuta manlevata e garantita da ogni domanda contro di lei proposta. _____

Fissata altra udienza al fine di consentire la citazione di [REDACTED] e [REDACTED] questi ultimi si costituivano ritualmente



in giudizio chiedendo il rigetto della domanda di manleva proposta dalla Petras siccome infondata e destituita di giuridico fondamento.

Con ordinanza in data 20/8/2003 il G.I rigettava la richiesta di emissione di ordinanza ex art. 186 bis c.p.c. formulata dalla difesa di [REDACTED]. L'istanza veniva reiterata dalla stessa difesa ma nuovamente rigettata con ordinanza 20/3/2004.

Assunta prova per testi e precisate le conclusioni come sopra riportate la causa, all'udienza del 22/11/05, veniva trattenuta per la decisione previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Motivi della decisione

Come è noto, in tema di contratto di alienazione di diritti reali su beni in comunione pro indiviso concluso da uno dei comproprietari, si contrappongono due tesi: da un lato si afferma che la cessione di diritti reali su un bene comune può valere come vendita della propria quota, anche ai fini fiscali (Cass. Civ. Sez. II 12/11/97 n. 11154), dall'altro si sostiene che ove alla promessa di vendita di un bene non abbiano aderito tutti i comproprietari il contratto preliminare non è concluso e deve considerarsi comunque invalido senza che sia ammissibile un'esecuzione parziale fra promissario acquirente e chi, fra i comproprietari abbia prestato il proprio consenso (Cass. Civ. Sez.



Unite 8/7/93 n. 8481).

A questa problematica sfugge però la vendita da parte di uno dei coniugi della cosa acquistata in regime di comunione legale atteso il disposto dell'art. 184 c.c..

In sostanza tutti gli atti di disposizione di beni immobili o beni mobili registrati appartenenti alla comunione coniugale, compiuti da uno solo dei coniugi senza il necessario consenso dell'altro, ovvero sia in violazione della regola dell'amministrazione congiunta sono validi ed efficaci e sottoposti alla sola sanzione dell'annullamento, in forza dell'azione proponibile dal coniuge, il cui consenso era necessario, entro i limiti previsti dall'art. 184 c.c. (Cass. Civ. Sez. II 2/2/1995 n. 1252).

Analoghe considerazioni valgono in tema di preliminare di vendita come nel caso di specie (Cass. Civ. Sez. III, 21/12/2001 n. 16177; Cass. Civ. Sez. I 17/1/94 n. 10872).

Ciò premesso la domanda è fondata e merita accoglimento.

L'attore ha chiesto l'applicazione dell'art. 1385 secondo comma c.c. in forza del quale, se la parte che ha ricevuto la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra stessa.

In fatto nel caso di specie è pacifica l'esistenza di contratto preliminare valido ed efficace (per quel che si è testè detto), il versamento da parte del [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria dell'importo di £ 30.000.000 a mani di [REDACTED] e l'inadempimento di quest'ultima.



_____ va quindi condannata alla restituzione del doppio della caparra ricevuta e cioè al versamento della somma di € 30.987,41 corrispondenti a £ 60.000.000. _____

Oltre a ciò competono gli interessi nella misura legale dalla costituzione in mora e cioè dal 14/10/01. _____

Non può trovare accoglimento e va rigettata la domanda di manleva formulata da _____ nei confronti di _____ e _____.

L'inadempimento dedotto dal _____ è costituito dalla mancata stipula del contratto definitivo, contratto che il preliminare prevedeva avrebbe dovuto essere concluso entro il 30/9/2001. _____

E' evidente che nessuna responsabilità può essere ascritta a chi, come il _____ e la _____, non avendo sottoscritto il preliminare, nessuna obbligazione ha assunto al riguardo. _____

Sussistono giusti motivi per la compensazione integrale delle spese nei rapporti tra chiamante e chiamati. _____

_____ va condannata alla rifusione delle spese del giudizio in favore dell'attore che si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa così provvede: :

- 1) Condanna _____ al pagamento in favore di _____ dell'importo di € 30.987,41 oltre interessi come in



motivazione;

2) Rigetta le domande di [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted];

3) Dichiarà interamente compensate le spese nel rapporto tra chiamante e chiamati;

4) Condanna [redacted] alla rifusione delle spese del giudizio che liquida in € 5136,36 di cui € 310,20 per esborsi, € 1789,92 per diritti, € 2500,00 per onorari, € 536,24 per rimborso spese generali oltre a quanto dovuto per legge.

Mantova 04/03/2006

Il Cancelliere
[Signature]

IL GIUDICE
Dott. Andrea GIBELLI
[Signature]

Depositata in cancelleria
oggi 29 MAG. 2006

Il Cancelliere
[Signature]