

SENTENZA N.
N. 48006/2004 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato promossa da

██████████ ██████████ rappresentata e
difesa per delega in atti da Avv. D. Mezzena presso il cui studio
è elettivamente domiciliata

attrice

contro

██████████ residente in Milano, via Grancini n. 8

convenuto contumace

avente ad **oggetto**:
risoluzione contratto preliminare
sulle **conclusioni**
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

2195/08
17/8/08

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato [redacted] in qualità di promissaria acquirente dell'immobile sito in Milano, via Arconati n. 14, in virtù di contratto preliminare stipulato in data 30.10.2003 con [redacted] conveniva in giudizio il promissario venditore avanti il Tribunale di Milano per sentire dichiarare:

risolto il contratto preliminare per fatto e colpa imputabili al convenuto;

in subordine l'inefficacia del contratto ai sensi dell'art. 1353 c.c. per mancato avveramento della condizione sospensiva prevista;

in ulteriore subordine l'annullamento del contratto per errore ai sensi e per gli effetti dell'art. 1427 c.c.;

in ogni caso condannare il convenuto alla restituzione della residua somma di 7000,00 euro ed al pagamento, ex art. 1385 c.c., dell'ulteriore importo di 10000,00 euro ed al risarcimento dei danni indicati nell'importo di 23.902,05 euro, con interessi e rivalutazione monetaria.

Il convenuto non si costituiva in giudizio, veniva perciò dichiarato contumace.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., la causa, senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

La domanda di risoluzione del contratto preliminare inter partes per inadempimento del convenuto va rigettata.

Invero le parti nella clausola n. 8 del preliminare stipulato in data 30.10.2003 (doc. n. 2) hanno subordinato l'efficacia del contratto

all'erogazione del mutuo a favore dell'acquirente da parte di istituto bancario di sua fiducia.

La stessa attrice ha dedotto il mancato avveramento di tale condizione sicchè il contratto inter partes va ritenuto improduttivo di effetti tra le parti ai sensi dell'art. 1353 c.c..

Non può perciò essere pronunciata la richiesta risoluzione presupponendo tale pronuncia l'efficacia del vincolo contrattuale, bensì va dichiarata l'inefficacia del preliminare per mancato avveramento della condizione sospensiva prevista dalle parti in accoglimento della domanda subordinata formulata dall'attrice.

Stante l'accoglimento di tale domanda la domanda di annullamento del contratto formulata in ulteriore subordine non è oggetto di valutazione.

La parte promissaria acquirente ha dedotto di avere corrisposto alla parte promissaria venditrice la somma di 10.000,00 euro a titolo di caparra, la somma di ulteriori 10.000,00 euro a titolo di acconto sul prezzo e di avere ricevuto in restituzione la somma di 13.000,00 euro.

La [REDACTED] ha perciò richiesto la condanna del convenuto al pagamento della residua somma di 7000,00 euro e dell'ulteriore importo di 10.000,00 euro ai sensi dell'art. 1385 c.c..

La domanda va accolta in relazione alla somma di euro 7000,00 pari alla differenza tra quanto corrisposto dall'attrice, dovuto in restituzione non essendosi determinato alcun vincolo contrattuale tra le parti, e quanto effettivamente corrisposto dal convenuto.

Nessuna somma deve viceversa essere corrisposta dal convenuto ai sensi dell'art. 1385 c.c..

La pretesa ad ottenere la restituzione del doppio della caparra versata è legittima ove avanzata dalla parte che ha esercitato il recesso dal contratto ai sensi del secondo comma dell'art. 1385 c.c..

L'attrice non ha esercitato il recesso dal contratto ed ha invece domandato la risoluzione del contratto.

A norma del terzo comma del citato articolo se la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali.

Presupposto del risarcimento del danno secondo i criteri generali fissati dall'art. 1223 c.c. è la responsabilità del contraente che non esegue esattamente la prestazione dovuta ai sensi dell'art. 1218 c.c. se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile, nel caso di specie insussistente stante l'inefficacia del contratto stipulato dalle parti.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella contumacia del convenuto, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione così decide:

condanna

il convenuto a corrispondere alla parte attrice la somma di 7000,00 euro, maggiorata degli interessi legali dalla corresponsione al saldo ed alla rifusione delle spese di lite liquidate in € 360,00 per esborsi, €. 932,00 per diritti ed €. 2200,00 per onorari.

Milano, 5.2.2008



Il Giudice
Chiodi