



Cont.	800/2008
Dep.	599/2008

N. 85486/04 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

**s e n t e n z a**

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con atto di citazione notificato il 22/12/2004

da

██████████ C.F. ██████████ elettivamente domiciliato in  
Milano, Piazza Cinque Giornate n. 10 (c/o Atap) presso l'Avv. Rinaldo Martino  
che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

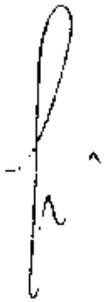
- ATTORE -

**c o n t r o**

██████████ C.F. ██████████ elettivamente domiciliato  
in Milano, via Hoepli n. 3 presso lo studio degli Avv. Giuseppe Sala e Claudio  
Sala che lo rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di  
costituzione e risposta

- CONVENUTO -

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti -come sopra  
costituiti- concludevano come da fogli di seguito allegati.



### Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale [redacted] per sentir accertare il proprio diritto alla riduzione del prezzo in considerazione della verificata differenza tra la superficie dell'immobile sito in Milano viale Monte Grappa 4, oggetto della proposta d'acquisto redatta su modulo della agenzia [redacted] con annotazione a mano della superficie del solo appartamento in "mq. 126 calpestabili", e quella effettivamente riscontrata di mq. 102 nonchè all'emissione, nel caso di rifiuto del convenuto di riconoscere la dovuta riduzione del prezzo e di stipulare il definitivo nel termine previsto del 31/3/2005, di sentenza ex art. 2932 c.c. sostitutiva del contratto non concluso; in via subordinata ed in caso di dimostrata stipulazione di altro preliminare di vendita con diverso soggetto da parte del [redacted] ritenere lo stesso inadempiente al preliminare condannandolo alla restituzione, ai sensi dell'art. 1385 II comma c.c., del doppio della caparra confirmatoria di € 50.0000, con condanna -in ogni caso- al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c.

Costitutosi in giudizio il [redacted] chiedeva il rigetto delle domande avversarie, avendo l'attore promesso di acquistare a corpo e non a misura l'immobile avente una superficie commerciale di mq. 126, e formulava domanda riconvenzionale volta ad ottenere la risoluzione della proposta di acquisto per inadempimento del promissario acquirente che non aveva provveduto a versare la somma di € 187.000,00 contrattualmente dovuta alla scadenza del 10/11/04 nonchè la condanna dello stesso al risarcimento dei danni, con diritto del convenuto a trattenere la somma versatagli a titolo di caparra.

Osservava come l'indicazione della superficie dell'immobile, aggiunta a mano su richiesta del [redacted], era stata effettuata unicamente al fine di meglio identificare l'appartamento in questione ed era del tutto conforme alla realtà in quanto coincidente con la superficie commerciale dell'appartamento, unità di misura utilizzata nelle compravendite di immobili nella Provincia di Milano.

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, il Giudice concedeva alle parti i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c.



Con memoria depositata il 26/7/05, l'attore -preso atto dell'intervenuta vendita a terzi dell'appartamento di causa come da preliminare registrato il 10/12/2004 e da definitivo del 31/1/05, modificava le proprie conclusioni non riproponendo la domanda ex art. 2932 c.c. e insistendo nella condanna del convenuto al pagamento della somma di € 100.000,00 pari al doppio della caparra versata.

Il Giudice, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie dedotte dalle parti alla decisione finale unitamente al merito della causa, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa è stata definitivamente trattenuta in decisione.

#### **Motivi della decisione.**

La domanda svolta dall'attore diretta ad ottenere -ai sensi dell'art. 1385 II comma c.c.- la condanna del convenuto al pagamento del doppio della caparra confirmatoria è fondata e va pertanto accolta.

In base alla proposta di acquisto immobiliare sottoscritta dal proponente il 13/10/04 ed accettata dal convenuto il 18/10/04 [redacted] prometteva irrevocabilmente di acquistare, a corpo e non a misura, al prezzo di € 790.000,00 un'unità immobiliare sita in Milano, via Monte Grappa n. 4 avente superficie di "mq. 126 calpestabili il solo appartamento, comprensivo di arredo cucina e tre armadiature".

Parte convenuta pretenderebbe di fare differenze tra il testo stampato e la parte (contenente l'indicazione della superficie calpestabile dell'appartamento) aggiunta a mano, in sua assenza e su espressa richiesta del [redacted] a non dice nè dimostra che tale indicazione è stata aggiunta dopo l'apposizione della sua firma cosicchè si deve presumere che la proposta sia stata trasmessa al [redacted] da questi accettata con quell'aggiunta già apposta.

Se così è, tutte le osservazioni svolte dalla difesa di parte convenuta circa il ricorso, in base agli usi della Provincia di Milano, alla superficie commerciale quale criterio di misura nella compravendita degli appartamenti, astrattamente condivisibili nell'ipotesi di silenzio delle parti contraenti, appaiono del tutto irrilevanti nel caso di specie avendo le parti, nella loro autonomia contrattuale,

espressamente fatto riferimento alla superficie calpestabile dell'appartamento, rivelatasi nella realtà di consistenza significativamente inferiore a quella indicata in contratto.

La particolare qualifica del convenuto (di professione Notaio) induce ad escludere l'ipotesi di un errore, per altro dallo stesso nemmeno invocato, sulla portata dell'inequivoca espressione utilizzata ("superficie calpestabile") e fa ritenere che il consenso si sia pertanto validamente formato.

Se è pur vero che la vendita dell'unità immobiliare era prevista a corpo (e cioè per un prezzo determinato in cifra globale) e non a misura tuttavia l'espressa indicazione dell'estensione del bene, aggiunta appositamente a mano e riferita al solo appartamento (certamente non a miglior identificazione dello stesso - come invece accade con riferimento ai dati catastali - trattandosi di vendita di un immobile in zona centrale di Milano dove notoriamente le vendite vengono effettuate a metro quadro) e la divergenza obiettiva - superiore al ventesimo - tra l'estensione indicata in contratto e quella reale legittimavano il promissario acquirente a richiedere una proporzionale riduzione del prezzo.

Stante pertanto, contrariamente a quanto ritenuto dal [REDACTED] in sussistenza di un inadempimento in capo al [REDACTED] e rilevato viceversa l'inadempimento del convenuto, che ha venduto a terzi il bene in pendenza del termine previsto per la stipula del rogito, quest'ultimo va condannato a versare all'attore la somma complessiva di € 100.000,00 pari al doppio della caparra confirmatoria di € 50.000,00 ricevuta.

All'accoglimento della domanda avanzata dall'attore ex art. 1385 Il comma c.c. consegue il rigetto delle domande proposte in via riconvenzionale dal convenuto.

Non può viceversa trovare accoglimento l'ulteriore domanda risarcitoria formulata dal [REDACTED] ai sensi dell'art. 96 c.p.c. in quanto nessun elemento probatorio è stato allegato in ordine all'esistenza e alla natura del danno, circostanza questa che impedisce anche una valutazione in via equitativa in mancanza di indicazione degli indispensabili parametri di riferimento.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.



Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

1) accogliendo la domanda formulata in via principale dall'attore e ritenuto

[REDACTED] inadempiente al contratto preliminare stipulato con [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto l'appartamento sito in Milano, viale Monte Grappa n.

4, condanna il convenuto a versare al [REDACTED] la somma di € 100.000,00 pari al doppio della caparra confirmatoria di € 50.000,00;

2) respinge l'ulteriore domanda di risarcimento danni ex art. 96 c.p.c. formulata dall'attore;

3) respinge le domande riconvenzionali avanzate dal convenuto;

4) condanna quest'ultimo a rifondere all'attore le spese di lite che si liquidano in complessivi € 12.082,58 di cui € 871,58 per spese, € 3.111,00 per diritti ed € 8.100,00 per onorari, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 28 dicembre 2007.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

