

Cent. 6002/2008  
Rep. 4795/2008

N. 2582/05 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 civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con atto di citazione notificato l'11/1/2005

da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) elettivamente domiciliato in  
Milano, via Visconti di Modrone n. 18 presso lo studio degli Avv. Marco Resca ed  
Eugenio Timpano che lo rappresentano e difendono per delega a margine  
dell'atto di citazione

- ATTORE -

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, via Tiziano n. 19 presso lo  
studio dell'Avv. Andrea Ferrari che li rappresenta e difende per delega a margine  
della comparsa di costituzione depositata il 26/9/07

- CONVENUTI -

**Conclusioni delle parti:** come da fogli di seguito allegati.

### **Svolgimento del processo.**

Con atto di citazione ritualmente notificato il signor [REDACTED] conveniva in giudizio, innanzi a questo Tribunale, i signori [REDACTED] e [REDACTED] per far accertare l'inadempimento degli stessi all'obbligazione assunta con la stipula del contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 17/11/03 con il quale si impegnavano a trasferire all'attore un magazzino mansardato sito in Milano [REDACTED] [REDACTED] per l'importo di € 26.000,00 entro e non oltre il 20/12/2003.

Riferiva l'attore che pochi giorni prima della scadenza del termine i signori [REDACTED] avevano richiesto, per il tramite dell'agente immobiliare [REDACTED] della [REDACTED] una breve proroga concessa dal [REDACTED] con fissazione della nuova data del rogito entro il 31/3/2004 ma che anche tale termine venne disatteso nonostante i ripetuti solleciti effettuati nei confronti dei convenuti che, nel corso di un incontro tenutosi nel settembre 2004 presso l'agenzia immobiliare, avevano evidenziato tramite il loro legale l'impossibilità di stipulare il contratto definitivo.

A ciò faceva seguito la lettera inviata da [REDACTED] ai [REDACTED] il 27/9/04 con la quale il primo, preso atto dell'inadempimento dei convenuti stante l'inutile decorso del termine essenziale, comunicava la volontà di recedere dal preliminare e chiedeva la restituzione del doppio della caparra confirmatoria a suo tempo versata per complessivi € 28.000,00; in riscontro a tale missiva i [REDACTED] inviavano un fax con il quale gli stessi, senza fornire alcuna spiegazione in merito al loro inadempimento, comunicavano la loro volontà di trattenere la somma di € 14.000,00.

L'attore chiedeva pertanto, accertato l'inadempimento dei convenuti, dichiarare legittimo il suo recesso con condanna dei [REDACTED] al versamento della somma di € 28.000,00 oltre risarcimento degli ulteriori danni ovvero, in via subordinata, dichiarare la risoluzione del preliminare per inadempimento dei signori [REDACTED] con loro condanna alla restituzione della somma di € 14.000,00 versata a titolo di



caparra confirmatoria nonché al risarcimento del danno cagionato al [REDACTED] nella misura non inferiore ad € 28.000,00.

Nessuno si costituiva in giudizio per i convenuti [REDACTED] che, stante la regolarità della notifica, venivano pertanto dichiarati contumaci.

Effettuato, all'udienza ex art. 183 c.p.c., il libero interrogatorio dell'attore e concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 184 c.p.c., con ordinanza del 9/2/06 veniva ammessa la prova per testi dedotta dal [REDACTED]

Espletati gli ammessi incumbenti istruttori, veniva fissata udienza di precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza il Giudice tratteneva la causa in decisione.

Con ordinanza emessa il 12/13-3-2007 la causa veniva rimessa sul ruolo stante la necessità di procedere ex art. 257 c.p.c. all'audizione, quale teste di riferimento, del Notaio Dott. [REDACTED]

Effettuata l'escussione del teste e fissata udienza di precisazione delle conclusioni, con memoria depositata il 26/9/07 si costituivano in giudizio i convenuti i quali affermavano che, dopo aver posticipato concordemente la data meramente indicativa del 20/12/03 fissata per la stipula del rogito, essi - contestualmente a tale proroga- avevano consegnato all'attore le chiavi dell'unità immobiliare per permettergli di effettuare lavori di ristrutturazione secondo le sue esigenze e che trascorsi ben nove mesi dall'immissione nel possesso il [REDACTED] aveva loro inviato comunicazione di formale recesso dal preliminare con richiesta di restituzione del doppio della caparra senza provvedere per altro al ripristino del locale vistosamente modificato.

Contestata la decisione unilaterale del [REDACTED] di voler recedere dal contratto stante l'insussistenza di alcun inadempimento da parte loro, i convenuti dichiaravano di aver trattenuto la somma di € 14.000,00 versata a titolo di caparra pur dichiarandosi disponibili ad una soluzione conciliativa.



Chiedevano pertanto il rigetto della domanda attorea stante la mancata previsione nel preliminare di una clausola risolutiva espressa o di un termine essenziale e l'assenza di diffide ad adempiere ex art. 1454 c.c. da parte del [REDACTED] rimasto nel possesso dell'immobile ben oltre il termine già prorogato del 31/3/04.

Dato atto dell'infruttuoso esperimento del tentativo di bonaria soluzione per consentire il quale era stato concesso un breve rinvio, il Giudice -invitate le parti a precisare le rispettive conclusioni- tratteneva la causa in decisione.

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

La domanda dell'attore volta ad accertare la legittimità del suo recesso ovvero, in subordine, la risoluzione del preliminare per inadempimento dei convenuti non può essere accolta perchè, all'esito dell'espletata istruttoria e allo stato degli atti e dei documenti prodotti, non è risultato dimostrato l'inadempimento dei signori [REDACTED] ovvero sia la loro asserita responsabilità in ordine al mancato rispetto del termine di rogitazione fissato per il trasferimento della proprietà.

Va innanzi tutto esclusa la natura essenziale di detto termine, concordemente prorogato dalle parti dal 20/12/2003 al 31/3/2004 con contestuale immissione del promissario acquirente nel possesso del bene (doc. 9 fascicolo attoreo), non risultando dal contratto e dalla successiva integrazione il carattere improrogabile dello stesso nè in base alla volontà manifestata dalle parti attraverso le espressioni usate (riconducibili -come nel caso di specie- a mere formule di stile quale "entro e non oltre") nè in relazione alla natura e all'oggetto del contratto.

Quanto alla circostanza riferita dal teste [REDACTED] secondo il quale il [REDACTED] avrebbe detto ai [REDACTED] che il termine del 31/3/2004 non poteva essere ulteriormente prorogato dovendosi ritenere essenziale, trattasi di circostanza priva di rilevanza giuridica in quanto tendente a provare cause modificative del rapporto (in particolare della natura del termine da ordinario ad essenziale) che, inerendo a contratto formale quale è il preliminare di compravendita di beni

immobili ai sensi del combinato disposto degli artt. 1350 e 1351 c.c., avrebbero dovuto rivestire la stessa forma richiesta per la stipula del preliminare.

In assenza di scritti idonei a modificare consensualmente il contenuto dell'accordo sottoscritto il 17/11/2003 ed integrato il 19/12/2003, si deve concludere per la permanente natura non essenziale del termine.

Ma se così è l'asserito inadempimento dei convenuti ravvisato dall'attore "nell'inutile decorso del suddetto termine" e dedotto da [REDACTED] a fondamento del proprio recesso (doc. 10) non sussiste e non poteva pertanto legittimare l'attore a recedere dal contratto ovvero, in assenza di formale diffida ad adempiere, ad agire in giudizio per domandarne la risoluzione.

Con l'illegittimo tentativo di recesso posto in essere da [REDACTED] si era quindi perpetrato un inadempimento da parte del medesimo -attesa la natura non essenziale del termine- che avrebbe potuto legittimare i convenuti a chiedere, oltre al trattenimento della caparra, anche gli ulteriori danni, cosa che non è avvenuta per rinuncia fattavi con lettera del 3/11/2004 con la quale i signori [REDACTED] manifestavano la volontà di non dar seguito ad altre iniziative limitandosi al legittimo trattenimento della caparra.

Totalmente infondata appare quindi la successiva azione giudiziaria intrapresa dall'attore ed incardinata su una situazione priva dei presupposti di fatto che la legittimassero, in presenza di una vicenda giuridica ormai conclusa.

Opportunamente quindi i convenuti si sono limitati alla mera domanda di rigetto delle pretese attoree.

Si osserva infine che l'espletata istruttoria -anche dopo l'escussione del teste di riferimento [REDACTED] a seguito di rimessione della causa su ruolo- non ha consentito di appurare la circostanza, non chiara nemmeno all'attore (come da dichiarazioni rese in sede di libero interrogatorio) e solo riferita in modo confuso ed approssimativo dal teste [REDACTED] in ordine ad un'asserita ed indimostrata impossibilità da parte dei promittenti venditori di provvedere al trasferimento dell'immobile, desumendosi dalla documentazione in atti (copia della denuncia di

successione e visura catastale) che l'immobile, già di proprietà per l'intero di [REDACTED] passò alla morte di quest'ultima in capo ai suoi eredi odierni convenuti.

Alla luce delle considerazioni che precedono le domande introduttive del presente giudizio vanno quindi respinte.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico del Rendina.

**P. Q. M.**

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge le domande formulate dall'attore perchè infondate;
  - 2) condanna [REDACTED] a rimborsare a [REDACTED] e [REDACTED] le spese di lite che si liquidano complessivamente in € 1.318,00 di cui € 528,00 per diritti ed € 790,00 per onorari, oltre rimborso spese generali ed accessori di legge.
- Così deciso in Milano, il 9 aprile 2008.



Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Laura Tragni".