

*C. P.*

6957/2008  
5542/2008

N. 8893/05 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE QUARTA CIVILE

Il Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, Dott.ssa  
Giovanna Ferrero,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a  
ministero dell'Avv. Proserpio in base alla legge 53/1994 a mezzo  
raccomandata a.r.,

DA

[redacted] elettivamente domiciliato in Milano, Via  
Monte Rosa n. 61 presso lo studio degli avv.ti Angelo Proserpio e  
M.G. Gonzati che lo rappresentano e difendono per delega a  
margine dell'atto di citazione

[redacted]

-ATTORE-

*A*

CONTRO

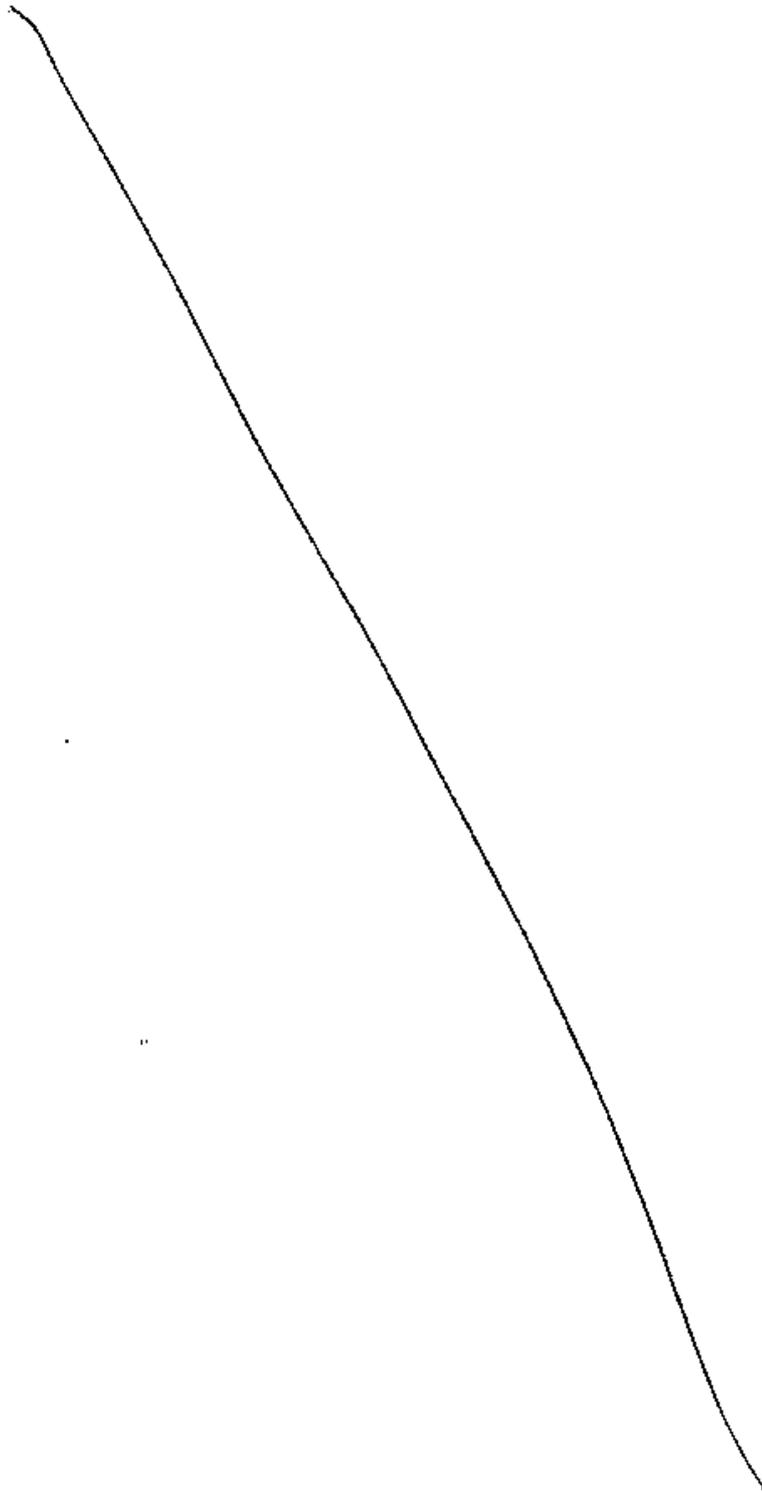
[redacted] elettivamente domiciliata in Milano, via San Marco n.  
26 presso lo studio dell'avv.to Donatella Plicato che la rappresenta  
e difende per delega in calce all'atto di citazione notificato

[redacted]

-CONVENUTA -

All'udienza del 25.01.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI:



l

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. ██████████ conveniva in giudizio la ██████████ per sentir dichiarare l'inadempimento della acquirente ██████████ in relazione al contratto di compravendita immobiliare stipulato con lo stesso il 13.06.2003 per non aver versato il saldo prezzo, dare atto dell'avvenuta consegna dell'immobile a controparte e condannarla a corrispondere all'attore la somma di € 150.000, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal 9.06.2004 al saldo.

La convenuta si costituiva contestando le domande attoree e formulando domanda riconvenzionale volta ad ottenere la condanna del sig. ██████████ al pagamento della penale prevista contrattualmente per il ritardo nella consegna dell'immobile di ██████████ ██████████ in Milano, decurtata della somma di € 150.000 dovuta da ██████████ a saldo prezzo al venditore.

L'attore formulava domanda di concessione di ~~ordinanze~~ <sup>ordinanze</sup> ex art 186 bis e/o ter cpc per il pagamento della somma di Euro 150.000,00, che veniva rigettata dal giudice. 

Concessi i termini ex art. 183, 5° comma e 184 c.p.c., il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, faceva precisare le conclusioni alle parti all'udienza del 25.01.2008. 

Le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche con scadenza al 25.03.2008 e 14.04.2008 e tratteneva la causa in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Le parti hanno stipulato un contratto preliminare in data, 15.05.2003, e successivamente concluso un contratto definitivo di compravendita immobiliare in data 13.06.2003, avente ad oggetto un immobile nel Comune di Milano [REDACTED] per il prezzo di € 1.269.000,00, occupato provvisoriamente dallo stesso venditore - che ivi esercitava la propria attività - in procinto di trasferimento.

Preliminarmente, deve osservarsi che la parte alienante sig. [REDACTED] aveva dichiarato nell'atto del rogito di avere già ricevuto dalla società acquirente il prezzo di vendita stabilito, rilasciandole per tali ragioni "ampia e finale quietanza di saldo, rinunciando all'ipoteca legale" (doc. 1 fascicolo convenuto).

Perciò, a garanzia del rilascio dell'immobile entro il termine pattuito del 15.12.2003 il venditore depositava presso il Notaio erogante a titolo di deposito cauzionale un assegno bancario di € 150.000,00, come prevedeva il contratto preliminare; somma che sarebbe stata riconsegnata all'alienante al momento del rilascio dei locali all'acquirente.

Al contrario, è emerso dagli atti che l'unità immobiliare de quo sia stata consegnata dal sig. [REDACTED] alla convenuta [REDACTED] con oltre 5 mesi di ritardo - ossia il giorno 9.06.2004, anziché il 15.12.2003 - nonostante la concessione di proroga del termine di consegna entro il 31.01.2004, accordata da parte convenuta per

venire incontro ai problemi dell'alienante nel trasferimento della propria azienda altrove.

Perciò, gli accordi relativi alla clausola penale - approvata dalle parti all'art. 4 del preliminare di compravendita del 15.05.2003 ai sensi dell'art. 1341 c.c. (doc. 6 fascicolo convenuto) - da applicare nel caso di ritardo nella consegna dell'immobile compravenduto sono validamente efficaci e vincolanti fra le parti; precisamente, la concessione di proroga accordata dalla [REDACTED] relativa al rilascio dei locali aveva previsto che: fino al 15.01.2004 non sarebbe stata applicata alcuna penale; dal 15.01.2004 al 31.01.2004 sarebbe stata calcolata una penale di 250,00 € al giorno; infine, se l'immobile fosse stato consegnato dopo il 31.01.2004 si sarebbe applicata una penale di 2.000,00 € per ogni giorno di ritardo, come contrattualmente pattuito tra le parti.

Risulta dagli atti che il [REDACTED] e la figlia [REDACTED] (titolare al 100% della [REDACTED]) fossero esattamente a conoscenza dell'esistenza e dell'operatività della penale nel caso di inadempimento contrattuale derivante da ritardo nel rilascio dell'immobile.

Infatti, la lettera del 30.09.2003 (di cui al doc. 2 fascic. convenuto) scritta personalmente dalla sig.ra [REDACTED] a nome suo e dell'attore conferma inequivocabilmente la validità della clausola penale di cui al preliminare di vendita.

Pertanto, sebbene tale clausola sia stata inserita soltanto nel contratto preliminare, la summenzionata lettera del 30.09.2003



avente ad oggetto la richiesta di proroga nella consegna dei locali da parte della figlia dell'attore ha compiutamente dimostrato sia la conoscenza stessa della penale, sia il gravis timor dell'applicazione di quest'ultima, sia l'intenzione delle parti di confermarla anche nel contratto definitivo.

Venendo all'esame del merito della controversia, così come precisato, questo Giudice ritiene che la domanda dell'attore non sia fondata e non possa trovare accoglimento.

L'alienante non ha infatti mai contestato né la validità dell'atto di cui sopra, né la sua provenienza, né il fatto che la figlia avesse scritto anche a suo nome.

Ne consegue che tale produzione è da ritenersi alla stregua di una confessione stragiudiziale ai sensi dell'art. 2735 c.c., costituendo piena prova contro colui che l'ha formulata.

Parimenti, la quietanza di saldo per il prezzo pattuito rilasciata dall'attore all'atto del rogito è un elemento che ha asseverato l'estinzione dell'obbligazione contrattuale da parte dell'acquirente

L'alienante sig. [redacted] ha poi affermato l'esistenza tra le parti di un contratto di comodato, in forza del quale l'attore avrebbe detenuto l'immobile in oggetto a titolo gratuito, ma non ha fornito alcuna documentazione comprovante tali dichiarazioni, se non una lettera di provenienza esclusivamente unilaterale.

Non sussiste dunque alcun inadempimento da parte del convenuto [redacted] escluso, come detto, non solo dalla ribadita conoscenza

della penale da parte del venditore, ma confermato anche dalla mancanza di elementi documentali che abbiano potuto suffragare il petitum dell'attore.

La domanda dell'attore deve essere rigettata a causa dell'illegittimità della rivendicazione del pagamento di una somma non dovuta: si è, infatti, ampiamente dimostrato l'inadempimento contrattuale dell'alienante nel rilascio dell'unità immobiliare compravenduta oltre 5 mesi dopo la scadenza dei termini stabiliti con la controparte [REDACTED]

Venendo all'esame della domanda riconvenzionale del convenuto formulata in comparsa, si rileva che la richiesta di condanna al pagamento di € 112.000,00 a carico del sig. [REDACTED] per avere consegnato l'immobile di [REDACTED] in Milano sei mesi dopo rispetto al termine pattuito - il 9.06.2004 anziché il 15.12.2003 - deve trovare accoglimento, stante l'acclarato inadempimento dell'attore.

I documenti prodotti da entrambe le parti hanno fornito la prova che il diritto di credito - 150.000,00 € - del sig. [REDACTED] risulta estinto per compensazione con il maggior credito - 262.000,00 € - vantato nei confronti dell'attore dalla [REDACTED]: tale controcredito, infatti, è scaturito dalla ritardata consegna dell'unità immobiliare, per la tutela della quale l'attore aveva depositato presso il notaio erogante l'assegno bancario di 150.000,00 € a garanzia del corretto adempimento della propria obbligazione di rilascio nei termini stabiliti.



L'attore non ha fornito prova di adempimento al contratto e neppure prova documentale a sostegno delle proprie argomentazioni.

Le spese seguono la soccombenza in relazione all'accoglimento della domanda riconvenzionale e del rigetto della domanda principale; sono quindi poste a carico dell'attore e si liquidano come da dispositivo.

### P Q M

il G.I. in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando:

- 1) rigetta la domanda proposta da [REDACTED] nei confronti [REDACTED];
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale della convenuta, accerta e dichiara che gli accordi relativi alla penale di € 2.000,00 per ogni giorno di ritardo alla consegna dopo la data del 15.12.2003 sono stati validamente assunti ed accettati dalle parti e sono efficaci tra le stesse;
- 3) condanna il sig. [REDACTED] al pagamento della penale di € 112.000,00, più decurtato della somma di € 150.000,00 dovuta da [REDACTED] a saldo prezzo, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- 4) condanna l'attore al pagamento delle spese processuali che liquida in Euro 10.880,00 di cui Euro 12,50 per spese imponibili, Euro 2.373,00 per diritti, Euro 7.287,00 per onorari ed Euro 1.207,50 per spese generali, oltre accessori di legge.



Così deciso in Milano, li 30.04.2008

Il Giudice unico

Dott.ssa Giovanna Ferrero

