



3581/2010  
2753/2010

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

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa ANNA BELLESI, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 8942/2007 R.G. promossa da:  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con l'avv.  
GIOVANNI GALLIZIA DI VERGANO e l'avv. Michaela Pradella, presso  
il cui studio, in Via Cappuccio, 16 20123 MILANO è elettivamente  
domiciliata per delega in calce all'atto di citazione

**ATTRICE**

contro:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con l'avv.  
ALFREDO TOCCHI, presso il cui studio in VIA MANARA, 7 20122  
MILANO è elettivamente domiciliato per delega in calce alla comparsa di  
risposta

**CONVENUTA**

### **Ragioni della decisione**

La domanda è fondata e, pertanto, va accolta nei limiti di seguito precisati.

Le parti hanno stipulato in data 23.5.2005 un contratto preliminare con il quale la convenuta si è obbligata a vendere a [REDACTED] un immobile sito in [REDACTED] per il prezzo di € 152.190,00 (doc.2 di parte attrice).

Il contratto definitivo, in base agli accordi, sarebbe stato stipulato *“entro e non oltre il 31/3/2006”*.

Nell'ipotesi di slittamento del termine per cause di forza maggiore, le parti avevano convenuto che, soltanto dopo il 30.6.2006, la promissaria acquirente avrebbe avuto diritto ad ottenere, a titolo di penale, una somma pari a € 200,00 giornalieri da trattenersi sul residuo del prezzo dovuto.

A seguito della mancata consegna da parte della promittente venditrice del certificato di agibilità/abitabilità, l'attrice rifiutava di procedere alla stipulazione del contratto definitivo e, con le raccomandate del 18.7.2006 e del 25.10.2006 (rispettivamente, docc.14 e 15 di parte attrice), diffidava la controparte ad adempiere nonché dal vendere ad altri soggetti.

Poiché la promittente venditrice ha effettivamente venduto a terzi l'immobile promesso in vendita all'attrice, ritenendo la stessa inadempiente agli obblighi assunti, [REDACTED] ha citato in giudizio la società [REDACTED] intendendo recedere dal contratto ed ottenere il doppio della caparra di € 8.000,00 versata alla firma del preliminare, ai sensi dell'art.1385 c.c.

Il recesso deve ritenersi legittimo poiché la società convenuta è venuta meno all'obbligo di cedere il bene promesso in vendita all'attrice.

X Infatti, il rifiuto di quest'ultima a stipulare il contratto definitivo prima della consegna del certificato di abitabilità deve ritenersi legittimo (in tal senso, fra le altre, Cass.15969/00) e non giustifica la decisione della

controparte di svincolarsi dal contratto concluso, trattenere la caparra e rivendere a terzi l'appartamento, come dalla stessa preannunciato nella lettera inviata alla signora [REDACTED] in data 12.7.2006, in caso di mancata fissazione della data per la stipulazione del contratto entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione medesima (doc.13 di parte attrice).

Poiché, effettivamente, l'immobile è stato venduto a terzi, la convenuta si è resa inadempiente ai propri obblighi contrattuali. ✕

La stessa va pertanto condannata, ai sensi dell'art.1385 c.c., a pagare in favore dell'attrice il doppio della caparra di € 8.000,00 da questa versata e a restituire gli importi di € 3.000,00 ed € 4.000,00 versati a titolo di acconto, come riconosciuto dalla convenuta.

✕ Va invece respinta l'ulteriore richiesta di parte attrice di ottenere il pagamento di altre somme a titolo di penale.

Infatti, l'obbligo di pagare la penale, alla luce di quanto pattuito fra le parti nel contratto preliminare, presuppone l'esecuzione del contratto, in quanto viene previsto per predeterminare l'ammontare del risarcimento del danno derivante alla promissaria acquirente dal ritardo nell'adempimento. ✕

Tale principio trova ulteriore conferma nella circostanza che le parti avevano convenuto che l'importo della penale sarebbe stato trattenuto "*sul residuo del prezzo dovuto*".

Posto che, nel caso di specie, non vi è adempimento, non può esservi danno da ritardo.

L'unico danno risarcibile è pertanto il danno derivante dall'inadempimento, predeterminato nella misura del doppio della caparra.

Per le motivazioni che precedono, la convenuta va condannata a pagare in favore dell'attrice il solo importo di € 23.000,00, oltre interessi legali dalla data dell'esecuzione dei rispettivi versamenti al saldo effettivo.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, in base al valore della causa accertato, seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

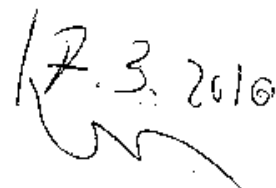
Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

1. dichiara la legittimità del recesso dell'attrice dal contratto preliminare stipulato con la convenuta in data 23.5.2005 e condanna quest'ultima a pagare, in favore di [REDACTED] la somma complessiva di € 23.000,00 oltre interessi legali dalla data dell'esecuzione dei rispettivi versamenti al saldo effettivo
2. condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 8.363,00 , di cui € 1.450,00 per diritti ed € 6.500,00 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario 12,50%.

Milano, 13 marzo 2010

Il Giudice

ANNA BELLESI



17.3.2010