

Gen. 13592/09  
Esp. 11164/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Elena Formica,  
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, tra:

[redacted] già [redacted] cf [redacted]  
[redacted] elettivamente domiciliata in Milano, via Hoepli n. 3, presso lo studio degli avvocati Claudio Sala e Maria Sala, che la rappresentano e difendono, per procura a margine all'atto di citazione;

ATTRICE

e

[redacted] cf [redacted] residente in [redacted]

CONVENUTO CONTUMACE

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 17 giugno 2009 come da fogli allegati.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

Dai documenti prodotti risulta che la società attrice e il sig. [redacted] hanno stipulato contratto preliminare di compravendita (doc. n. 1), la cui sottoscrizione deve ritenersi riconosciuta ai sensi dell'articolo 215 n. 1 cpc stante la contumacia del convenuto.

Il prezzo stabilito era di Lit 680 milioni, oltre IVA, pari a € 351.190,70 oltre IVA.

Come da quietanza contenuta nel preliminare, risulta che il convenuto ha versato a titolo di caparra confirmatoria la somma di Lit 5 milioni e successivamente in data 30 giugno 1999, come da quietanza 30 giugno

1999 (apposta a margine del contratto preliminare), ha pagato la somma di Lit 89 milioni.

L'appartamento è stato consegnato anticipatamente in data 10 gennaio 2000, come da verbale prodotto (doc. n. 2).

Sulla base del preliminare, il contratto definitivo doveva essere sottoscritto entro il 15 febbraio 2001, ma, nonostante i solleciti (v. doc. 4) il convenuto non ha dato la sua disponibilità, adducendo difficoltà economiche (doc. n. 5). Lo stesso, inoltre, ha pure cessato di versare le rate di mutuo cui si era fatto carico (ai sensi della clausola 2 lettera d) del preliminare), come risulta dal doc. n. 7, rate che la società convenuta ha dovuto versare per un importo residuo di € 101.334,71. Per la restituzione di tale importo, il convenuto ha emesso cambiali (docc. da 8 a 14) tornate protestate a partire dal novembre 2003, per complessivi € 70.000,00.

Sulla base delle circostanze sopra riassunte, emerge che il convenuto è rimasto debitore per il residuo prezzo di € 70.000,00 fin dal 2003.

Sussistono, pertanto, i presupposti per la risoluzione del contratto preliminare per colpa del sig. [REDACTED]

Alla risoluzione del contratto consegue necessariamente l'obbligo di restituire l'immobile.

X Quanto al risarcimento del danno, trova applicazione la clausola 2 lettera g) del contratto preliminare stabilisce che: *"se il promittente acquirente durante la vita di questo contratto preliminare, non proseguisse nei pagamenti o non completasse versamenti delle rate pattuite, il presente accordo si riterrà annullato e la promittente venditrice si riterrà libera da ogni vincolo di impegno, conseguendo il diritto di incamerare al titolo di danni quanto fosse stato versato fino a quel momento, sia come caparra che come rate di acconto"*.

La clausola in questione costituisce clausola penale, ossia liquidazione anticipata e forfettaria dei danni, sicché la società attrice è legittimata a trattenere tutti i versamenti già effettuati (ad essa direttamente oppure all'ente mutuante) e null'altro è dovuto a tale titolo; in particolare, la voce di danno rappresentata dal mancato godimento del bene per il tempo in cui è rimasto occupato dal convenuto dalla consegna e fino alla risoluzione del contratto, è compresa nella liquidazione forfettaria.

Un'indennità è invece dovuta per l'eventuale protrarsi dell'occupazione dalla sentenza fino al rilascio effettivo, da quantificarsi in € 13.000,00 annui sulla base del canone di locazione per immobile avente caratteristiche del tutto analoghe (per ubicazione e conformazione) a quello per cui è causa (v. doc. n. 17) quanto all'appartamento e € 2.000,00 annui quanto al box. X

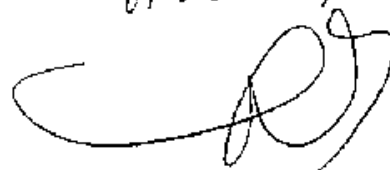
Spetta inoltre alla società attrice il rimborso delle spese condominiali per il periodo di cui il convenuto ha goduto dell'immobile, per un totale di €

**FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI PER  
L'ATTRICE CHIARA EDIFICATRICE MILANESE SRL**

Voglia l'Ill.mo Tribunale, rigettata ogni contraria istanza ed eccezione

- **dichiarare** risolto, a norma di legge e di contratto, il contratto preliminare prodotto quale doc. 1, sottoscritto dalle parti in data 27.12.1999, per fatto e colpa esclusivi del signor [REDACTED] inadempiente alle obbligazioni espressamente assunte e sottoscritte;
- **condannare** altresì il convenuto all'immediato rilascio dei beni per cui è causa, liberi di cose o persone, nel prefiggendo brevissimo termine;
- **condannare** il convenuto ex art. 1453 cod. civ., al risarcimento di tutti i danni subiti - e/o a subirsi - dall'attrice per esborsi, costi, relativi alle rate di mutuo impagate, oltre ad € 70.000,00 importo portato nelle cambiali prodotte sub docc. da 8 a 14, nonché per l'occupazione dei locali dal 10/1/2000 al rilascio in forza delle pattuizioni contrattuali sottoscritte pari a € 13.000,00 annui (cfr. doc. 17: copia contratto di locazione per appartamento gemello) e pertanto pari al 10/6/2009 ad un importo complessivo di Euro 122.000,00 circa oltre ad € 7.000,00 circa per spese condominiali relative per un totale complessivo di **Euro 129.000,00**,
- **dichiarare** conseguentemente legittimata la Società promittente venditrice a trattenere la somma versata dagli acquirenti a titolo di caparra (Lire 5.000.000, oltre a Lire 89.000.000, e così per un totale di Lit. 94.000.000 pari ad Euro 48.546,94), nonché le rate già versate a mezzo cambiali per Euro 30.000,00 un importo totale di Euro 78.546,94, come previsto nel contratto all'art. 2, lett. g).

Con vittoria di spese, diritti e onorari del presente giudizio.

17.6.09  


6.777,53 (doc. n. 16), nonché di quelle che dovessero maturare fino al rilascio effettivo.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, nella contumacia del convenuto, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

dichiara risolto per fatto imputabile al convenuto [redacted] il contratto preliminare concluso tra [redacted] già [redacted] e lo stesso sig. [redacted], relativamente a un appartamento con una cantina e box, siti in [redacted], residenza [redacted] via [redacted] beni identificati al catasto come segue: l'appartamento al [redacted] il box al [redacted]

condanna il sig. [redacted] a restituire immediatamente alla società attrice gli immobili di cui sopra;

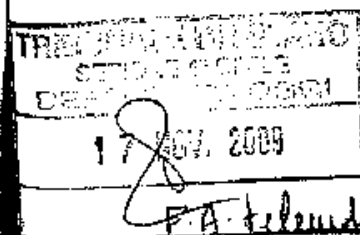
dichiara il diritto della società attrice di trattenere tutte le somme versate dal signor [redacted] a titolo di caparra confirmatoria e acconto sul prezzo;

condanna il sig. [redacted] a pagare alla società attrice la somma di € 1.250,00 per ogni mese dalla data della sentenza e fino al rilascio effettivo degli immobili;

condanna il sig. [redacted] a pagare alla società attrice la somma di euro 6.777,53, nonché le ulteriori spese condominiali che matureranno fino al rilascio effettivo dell'immobile;

condanna il sig. [redacted] a rimborsare alla società attrice le spese di lite, che liquida in € 500,00 per esborsi, € 1.500,00 per diritti, € 3.500,00 per onorari, oltre al rimborso forfettario spese generali, IVA e CA.

Così deciso in Milano il 11 novembre 2009.



Il Giudice  
dott. Lucia Elena Formica