



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

15598/09
11854/09

Il Tribunale, nella persona del giudice unico dott. Lucia Elena Formica
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. 82837/2007 R.G. promossa da:

[REDACTED] (cf [REDACTED]), rappresentata
dall'avv. Marzia Simona Galbiati ed elettivamente domiciliata presso il suo
studio in Via Fontana, 3 20122 Milano

ATTRICE

contro:

[REDACTED] (cf [REDACTED]), rappresentata dall'avv. Mirco
Giovanni Rizzoglio e elettivamente domiciliata presso il suo studio in Via
Nino Bixio, 14 20129 Milano,

CONVENUTA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del
9.7.2009, che qui si intendono richiamate.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Nel contratto preliminare concluso tra le parti il giorno 27 giugno 2007, alla
clausola n. 06, si legge che il contratto definitivo doveva essere stipulato

"entro e non oltre il 15/10/2007 quale data perentoria" e l'attrice sostiene che si trattava di termine essenziale, con conseguente risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1457 c.c. alla sua scadenza.

X La pretesa non è fondata. Invero, la qualificazione del termine in questione come essenziale non può basarsi solamente sull'uso nel contratto di espressioni di stile quali "entro e non oltre" e "perentorio", in mancanza di concreti elementi intrinseci al contratto o desumibili dal comportamento delle parti da cui desumere trattarsi di limite temporale oltre il quale l'adempimento del contratto avrebbe perso di utilità per una o entrambe le parti.

Nel caso di specie, al contrario, dalla corrispondenza successiva al 15 ottobre 2007, si desume che entrambe le parti conservavano interesse per la stipula del contratto definitivo.

Tale conclusione comporta l'inapplicabilità del meccanismo della risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1457 c.c. X

Sotto altro profilo, si osserva che nessun inadempimento della promissaria acquirente è configurabile prima del 15 ottobre 2007 perché la prestazione è divenuta esigibile solo dopo la scadenza di quel termine.

Del resto, al di là della semplice affermazione, l'attrice non ha provato (né formulato istanze istruttorie al riguardo) di avere invitato la controparte davanti al notaio prima di allora. L'unico documento, cioè la lettera della 11 ottobre 2007 (doc. n. 8 att.) contenente la richiesta di disponibilità della sig.ra Sahinur in tal senso, risulta indirizzata esclusivamente al mediatore.

X La non essenzialità del termine non esclude, per altro, che il protrarsi della sua inosservanza per un periodo superiore alla ragionevole tollerabilità costituisca inadempimento di non scarsa importanza, da valorizzarsi ai fini della risoluzione del contratto.

Nel caso di specie, però, il ritardo da parte della convenuta si è protratto per poco meno di due mesi, atteso che con lettere del 20 novembre e 14 dicembre 2007 (doc. n. 5 e 7 conv.) la sig.ra [redacted] dava la disponibilità a stipulare il contratto definitivo invitando la controparte a fare altrettanto e a fissare l'appuntamento davanti al Notaio. Pertanto, il ritardo in questione non era eccessivo, avuto riguardo alla sua durata, alla prassi in materia di contratti di compravendita di beni immobili e alla consistenza della somma che la convenuta era tenuta a reperire per poter far fronte alla propria prestazione di pagamento del prezzo.

Pertanto, non sussistono i presupposti per la risoluzione del contratto per colpa



della convenuta come richiesta in via subordinata da parte attrice. X

E', invece, pacifico che l'attrice in data 12.12.2007 (doc. n. 3 allegato alla memoria 18.7.08 di parte convenuta) ha venduto a terzi l'immobile, così rendendo definitivamente impossibile, per fatto a sé imputabile, l'esecuzione del preliminare.

Sussistono dunque i presupposti per la risoluzione del contratto per colpa dell'attrice.

Di conseguenza, essendo venuto meno il titolo per trattenere la caparra confirmatoria di € 1.000,00, la sig.ra [REDACTED] deve restituirla.

La stessa sarebbe altresì tenuta a risarcire il danno, ma la convenuta non ne ha provato l'entità.

Infatti, la convenuta sostiene di aver pagato al mediatore la somma di € 2.300,00 con un assegno del 30.7.2007 come da estratto conto prodotto quale doc. n. 3 allegato alla memoria 18.7.08. Tale affermazione è contraddetta dal doc. n. 4. allegato alla medesima memoria, cioè la lettera con cui l'avvocato incaricato dal mediatore sollecitava la sig.ra [REDACTED] a pagare la provvigione di € 2.850,00 oltre IVA e spese legali: la lettera è datata 31.10.2007, cosa che smentisce l'assunto per cui la provvigione sarebbe stata pagata il 30 luglio dello stesso anno.

La convenuta ha chiesto, inoltre, il risarcimento del danno rappresentato dal maggior esborso necessario per procurarsi un immobile analogo a quello oggetto del preliminare inadempito, ma la domanda va respinta perché l'affermazione che tale bene varrebbe oggi € 5.000,00 in più rispetto al prezzo pattuito è meramente enunciata ma non dimostrata. Va respinta altresì la domanda di risarcimento del danno da ritardo nell'adempimento, perché l'inadempimento è risultato definitivo.

Va, infine, respinta la domanda di pagamento del doppio della caparra, in quanto dovuta solo in caso di recesso dal contratto inadempito (mentre nel caso in esame la convenuta ha chiesto la risoluzione del medesimo contratto) e in alternativa, non in aggiunta, al risarcimento del danno, come dispone l'art. 1385 III comma c.c.

In proporzione alla soccombenza, le spese della convenuta vanno poste a carico dell'attrice nella misura del 50% e si liquidano come da dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, respinta ogni



altra istanza, domanda ed eccezione, così decide:

dichiara il contratto preliminare del 27.6.2007 risolto per inadempimento imputabile alla sig.ra [REDACTED]

condanna la sig.ra [REDACTED] a restituire alla sig.ra [REDACTED] la somma di € 1.000,00, con gli interessi legali dal 27.6.2007;

liquida le spese di parte convenuta in € 1.081,00 per diritti e € 1.595,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CA;

condanna l'attrice a rimborsare alla convenuta il 50% delle spese di lite come sopra liquidate.

Così deciso in Milano il 30.11.2009

Il Giudice
dott.ssa Lucia Elena Formica

2.12.09