

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

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

SENTENZA

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

[redacted] in persona del legale rappresentante  
[redacted], elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo  
studio dell' [redacted] che la rappresenta e difende per procura in calce  
all'atto di riassunzione;

ATTRICE

contro

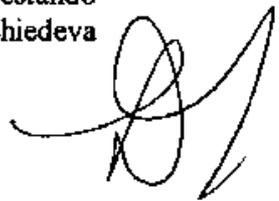
[redacted] quali  
eredi di [redacted] elettivamente domiciliati in  
[redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che li  
rappresenta e difende per procura a margine della comparsa 10.5.2005;

CONVENUTI

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 11.5.2005 come da fogli  
allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [redacted]  
conveniva in giudizio il sig. [redacted] ed esponeva che tra le parti, in data  
5.1.1994, era intervenuto contratto preliminare di compravendita relativo ad un locale  
di proprietà della società attrice, al prezzo di complessive lire [redacted] da pagare in  
48 ratei mensili da lire [redacted] a partire dal 28.2.1994 e successivamente in 48 ratei  
mensili da lire [redacted] la conclusione del contratto definitivo era prevista per data  
successiva al pagamento integrale del prezzo oppure anteriore a richiesta della parte  
venditrice. Il convenuto, proseguiva l'attrice, aveva spesso versato le rate in ritardo  
rispetto alle scadenze e dal 28.2.2000 aveva cessato ogni pagamento restando  
inadempiente per l'importo di lire [redacted] Ciò premesso, l'attrice chiedeva



dichiararsi risolto il contratto preliminare *de quo* per fatto e colpa del convenuto, con condanna di quest'ultimo al risarcimento del danno.

Il sig. [redacted] regolarmente costituitosi, non negava di avere provveduto a taluni pagamenti con ritardo, ma precisava che ciò era sempre avvenuto con il consenso espresso o tacito della promittente venditrice; egli confermava inoltre di aver cessato i pagamenti dal 28.2.2000, perché, spiegava, i legali della società attrice lo avevano indotto a confidare nella prossima conclusione del contratto definitivo ed egli era rimasto in attesa di conoscerne la data; inoltre, faceva presente di aver sempre provveduto a pagare tutti gli oneri condominiali e la ristrutturazione del locale, con una spesa di lire [redacted]. Pertanto, il convenuto sosteneva che non vi erano gli estremi per la risoluzione del contratto, perché non era prevista una clausola risolutiva espressa, la controparte non aveva provveduto ad intimare la diffida prevista dall'art. 1454 c.c. e, in ogni caso, l'eventuale inadempimento era di scarsa importanza. In via riconvenzionale, il sig. [redacted] chiedeva pronunciarsi sentenza ex art. 2932 c.c. in luogo del contratto definitivo non concluso, offrendo di pagare il residuo prezzo.

All'udienza di prima comparizione il procuratore del convenuto offriva di pagare l'importo arretrato mediante assegno circolare che esibiva in udienza, a fronte del trasferimento del bene immobile, e la causa veniva rinviata onde consentire alla parte attrice di valutare la proposta.

A seguito del decesso del sig. [redacted] si costituivano spontaneamente i suoi eredi, [redacted] i quali ribadivano tutte le domande e difese del primo convenuto.

I convenuti alla successiva udienza del 21.2.2002 rinnovavano l'offerta già prospettata dal sig. [redacted] offerta che all'udienza del 5.7.2002 il procuratore della società attrice dichiarava di rifiutare.

Il 21.11.2002 si teneva l'udienza di trattazione ai sensi dell'art. 183 c.p.c. ma nessuna delle parti compariva personalmente.

Quindi le parti depositavano memorie autorizzate ai sensi dell'art. 184 c.p.c. con istanze istruttorie che, tuttavia, non venivano ammesse.

All'udienza del 24.6.2004 (dopo rinvii chiesti dalle parti e un'udienza andata deserta ai sensi dell'art. 309 c.p.c.) le parti precisavano le conclusioni.

Nelle more della scadenza dei termini per il deposito degli scritti conclusivi, interveniva il decesso dell'avv. [redacted] procuratore della società attrice e, quindi, l'interruzione del processo.

Con ricorso depositato l'8.2.2005 parte attrice, con il patrocinio dell'avv. [redacted] [redacted] provvedeva alla riassunzione.

Quindi, depositate e scambiate le comparse conclusionali, la causa giunge ora a decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli elementi di fatto rilevanti al fine del decidere sono pacifici:

- le parti hanno prodotto copia della scrittura privata con cui hanno concluso il contratto preliminare alla vendita del locale di proprietà della [redacted] a favore del sig. [redacted]
- il contratto prevedeva che il prezzo doveva essere pagato in 96 ratei mensili, di cui il primo alla data del contratto, 47 di lire [redacted] dal 28.2.94 e i restanti 48 ratei di lire [redacted] ciascuno e, quanto al termine per la conclusione del contratto definitivo,

stabiliva data successiva al versamento dell'ultima rata di prezzo oppure, se richiesto dalla parte venditrice, anteriore ma a fronte di idonea garanzia per i ratei da scadere (clausole n. [redacted]).

- parte convenuta non ha mai contestato di aver cessato i pagamenti dalla rata del 28.2.2000, così accumulando un debito di [redacted] lire.

Va precisato che l'inadempimento del convenuto è riferito a debiti immediatamente esigibili, essendo scaduti i termini stabiliti nel contratto per i singoli pagamenti, che - in mancanza di convenzione sul punto - ai sensi dell'art. 1182 c.c. erano da eseguirsi al domicilio del creditore, circostanze che rendevano superflua la costituzione in mora e la diffida ad adempiere.

Ciò detto, si osserva che l'inadempimento in questione è indubbiamente non di scarsa importanza nell'economia del contratto, considerato che la parte di prezzo non pagata rappresenta il 25% del prezzo complessivo e che il debitore è stato immesso nel godimento del bene immobile fin dalla conclusione del contratto preliminare.

Il convenuto ha sostenuto e chiesto di provare che erano intercorse trattative con la controparte (tramite il legale di questa) per anticipare la conclusione del contratto definitivo e ridimensionare il debito, ma simili circostanze non sono idonee a giustificare l'inadempimento. Invero, trattandosi di rate di prezzo già scadute ed esigibili, solo nuovi accordi conclusi con parte creditrice avrebbero potuto esonerarlo dal pagamento, non certo una semplice aspettativa di esso debitore o mere trattative in tale senso.

Neppure rileva che il sig. [redacted] abbia pagato regolarmente oneri condominiali e spese di manutenzione dell'immobile, essendo a ciò obbligato ai sensi della clausola 6 del contratto preliminare.

Ricorrono, pertanto, i presupposti per la dichiarazione di risoluzione del contratto preliminare in questione.

Specularmente, non sussistono i requisiti per l'accoglimento della domanda riconvenzionale di sentenza ex art. 2932 c.c. Infatti, non è configurabile alcun inadempimento da parte della promittente venditrice perché il termine per la conclusione del contratto definitivo era espressamente stabilito dalla clausola n. 7 del contratto preliminare in data successiva al pagamento dell'ultima rata di prezzo; comunque, poiché parte convenuta era inadempiente rispetto al pagamento del prezzo (che, come si è detto, sulla base del contratto preliminare doveva eseguire prima del contratto definitivo ed entro un tempo determinato), legittimamente la sua controparte si è avvalsa dell'eccezione ex art. 1460 c.c. .

Parte attrice ha chiesto il risarcimento del danno, ma non ha dedotte prove per fornire gli elementi necessari alla quantificazione.

Alla risoluzione del contratto consegue l'obbligo della parte convenuta di restituire il bene immobile, anche se parte attrice non ha formulato domanda in proposito.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, nel contraddittorio tra le parti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

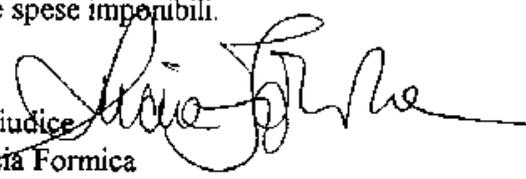
dichiara il contratto preliminare del 5.1.1994, tra la [redacted] e il sig. [redacted] risolto per inadempimento imputabile a quest'ultimo;

respinge la domanda riconvenzionale;

condanna parte convenuta alla rifusione a favore della società attrice delle spese di lite, che liquida in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari) oltre IVA e CPA sulle spese imponibili.

Così deciso in Milano il 28.9.2005

Il Giudice  
dott. Lucia Formica



|   |
|---|
| TRIBUNALE DI MILANO<br>SEZIONE 4ª CIVILE<br>DEPOSITATO OGGI |
| 5 - OTT. 2005   |
| IL CANCELLIERE<br>Francesco D'Adda                          |

