

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato a [REDACTED] il 6 maggio 2003, [REDACTED] esponeva che:

- ✓ con contratto preliminare in data 6 febbraio 2003 quest'ultimo aveva promesso di vendergli un appartamento in [REDACTED] ([REDACTED]), in atti identificato secondo gli estremi catastali;
- ✓ le parti si erano vincolate a sottoscrivere il contratto definitivo entro il 15 marzo 2003;
- ✓ all'atto della stipula del preliminare aveva versato un caparra confirmatoria di euro [REDACTED] a mezzo di tre assegni, tratti su un conto corrente del coniuge [REDACTED];
- ✓ sollecitato a concordare l'appuntamento davanti al notaio ai primi di marzo del 2003, [REDACTED] aveva chiesto una dilazione, per liberare l'appartamento e per goderne un'ultima volta per una vacanza sciistica;
- ✓ pochi giorni dopo la scadenza del termine del 15 marzo 2003, [REDACTED] gli aveva comunicato la volontà di risolvere il contratto per inadempimento;
- ✓ a questa missiva aveva replicato con una lettera raccomandata del 28 marzo 2003, invitando [REDACTED] a comparire davanti al notaio per il rogito, indicandogli due diverse date, con facoltà di scelta, per l'adempimento dell'obbligazione di contrarre;
- ✓ [REDACTED] non compariva ad alcuno degli appuntamenti, senza preavvisare o replicare in alcun modo all'intimazione rivoltagli;
- ✓ nessun effetto sortiva la lettera del legale dell'attore in data 17 aprile 2003, contenente un ulteriore invito a procedere al rogito.

Su queste premesse e sul rilievo che il termine del 15 marzo 2003 non era stato rispettato per aderire ad un invito di [REDACTED], che, comunque, si trattava di termine non essenziale e che, in ogni caso, l'eventuale breve ritardo nell'adempimento, ove anche fosse stato addebitabile all'attore, avrebbe dovuto essere qualificato di scarsa importanza, sì da non giustificare una domanda di risoluzione del contratto preliminare, [REDACTED] proponeva domanda ex art. 2932 cc, per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di contrarre, rimasta ineseguita per fatto e colpa del convenuto, del quale si chiedeva anche la condanna al risarcimento del danno, quantificato in [REDACTED] euro.

Con comparsa tempestivamente depositata l'8 luglio 2003, si costituiva il convenuto, asserendo che il termine del 15 marzo 2003, da considerarsi essenziale, era decorso senza che l'attore avesse comunicato data ed orario dell'appuntamento davanti al notaio per il rogito.

Tale circostanza, ad avviso del convenuto, lo legittimava a considerare risolto il contratto preliminare, a nulla valendo i successivi comportamenti dell'attore ed a trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.

Esperito con esito negativo il tentativo di conciliazione all'udienza del 21 gennaio 2004, erano assegnati i termini per deduzioni istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 19 maggio 2004 la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 29 giugno 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati, quanto all'attore e come da comparsa di costituzione, quanto al convenuto.

Dopo lo scambio rituale degli atti finali, il 2 novembre 2005 la causa era trattenuta per la decisione.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a few loops and a short horizontal stroke at the end.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ha chiarito da tempo la giurisprudenza di legittimità (cfr., in luogo di molte, Cass. civ. sent. nr. 6086/1999) che il carattere essenziale di un termine, per i fini di cui all'art. 1457 cc, non può desumersi dall'uso della mera locuzione di stile "entro e non oltre".

Nel caso di specie la non essenzialità del termine si evince dalla previsione contrattuale secondo cui la stipula del rogito entro e non oltre il 15 marzo 2003 era stata prevista "su richiesta della parte acquirente", vale a dire dell'attore ██████ che oggi chiede l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, senza che dal testo contrattuale si possa ricavare, aldilà della menzionata "clausola di stile", alcuna circostanza, di ordine soggettivo od oggettivo, indicativa dell'essenzialità del termine.

Escluso che il termine del 15 marzo 2003 potesse considerarsi essenziale nell'economia del contratto preliminare per cui è causa ed ammesso, per comodità di argomentazione, che l'inosservanza dello stesso possa essere attribuita ad un comportamento inadempiente dell'attore, si deve in ogni caso escludere che l'inosservanza di un termine non essenziale, protrattasi per pochi giorni e, quindi, ben entro i limiti della normale tolleranza, possa costituire un inadempimento di non scarsa importanza, tale da giustificare la risoluzione del contratto ovvero il recesso della parte convenuta. (in tal senso la costante giurisprudenza di legittimità, cfr., in luogo di molte, Cass. civ. sent. nr. 5644/1995) Tale conclusione appare a maggior ragione fondata ove si consideri che fin dal 28 marzo 2003 la parte attrice ha reiteratamente affermato la propria volontà di giungere alla stipula del contratto definitivo, in conformità agli impegni assunti con il contratto preliminare.

Non resta, a questo punto, che constatare che di inadempimento grave al contratto preliminare può parlarsi solo in relazione alla volontà di sottrarsi all'adempimento dell'obbligazione di contrarre manifestata dal promittente venditore fin dal 22 marzo 2003 e successivamente sempre rinnovata a fronte delle intimazioni e delle domande giudiziali del promissario acquirente.

E' fondata, pertanto, la domanda ex art. 2932 cc relativa al contratto preliminare del 6 febbraio 2003, la cui autenticità non è stata disconosciuta da alcuna delle parti.

Si deve, quindi, pronunciare sentenza costitutiva di trasferimento della proprietà dell'immobile per cui è causa, con ordine di trascrizione della presente sentenza alla competente Agenzia del territorio.

E' fondata anche la domanda di risarcimento del danno proposta da parte attrice, che, per effetto dell'inadempimento del convenuto all'obbligazione di contrarre, è stato posto nella

condizione di rivolgersi al mercato delle locazioni per conseguire la disponibilità temporanea di altro alloggio.

Considerato congruo un valore locativo pari al 5% circa del prezzo di compravendita pattuito in euro [REDACTED] risulta adeguata, per un periodo di circa due anni e mezzo, la quantificazione del danno risarcibile indicata dalla parte attrice in euro [REDACTED]

Tale importo dovrà essere sottratto al saldo del prezzo, il cui versamento da parte dell'attore costituisce condizione dell'effetto traslativo della proprietà della presente sentenza.

Il convenuto soccombente deve anche essere condannato a rimborsare alla controparte le spese di lite, liquidate come da dispositivo.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'R' or 'K', located on the right side of the page.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda eccezione, deduzione,

TRASFERISCE

a [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare in [REDACTED], via [REDACTED] nr. [REDACTED] identificata al N.C.E.U. al foglio 12, mappale 952 sub 2, con accessori e pertinenze;

SUBORDINA

l'effetto traslativo al pagamento da parte di [REDACTED] a [REDACTED] del saldo prezzo di euro [REDACTED];

ORDINA

all'Agenzia del territorio competente di trascrivere la presente sentenza, con esonero da responsabilità;

CONDANNA

[REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno, con gli interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo e

DETERMINA

in euro [REDACTED] la somma dovuta dall'attore al convenuto, operata la compensazione fra i rispettivi crediti e debiti;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

[REDACTED] a rimborsare a [REDACTED] le spese di lite, che si liquidano in euro [REDACTED] per spese, euro [REDACTED] per diritti, euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per rimborso forfetario del

12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [redacted] oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 3 novembre 2005.

il Giudice
Giovanni Dollero



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^a CIVILE
DEPOSITATO OGGI
- 7 NOV. 2005
IL CANCELLIERE C.3

Francesco d'Aloja

