

PROC. NR. 45639/2005

Sent. 6086/06
Rep. 4586/06

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

in composizione monocratica nella persona del Giudice, dott.ssa Lucia Formica ha pronunciato, dandone lettura all'udienza del 24.5.06, la seguente

SENTENZA

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

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso lo studio degli avv.ti [redacted], che lo rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

[redacted]

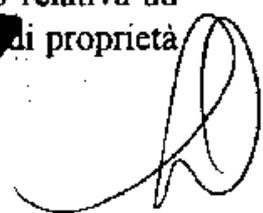
CONVENUTI CONTUMACI

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 15.03.06 come da foglio allegato;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO e MOTIVI DELLA DECIZIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato il sig. [redacted] conveniva in giudizio i sig.ri [redacted] ed [redacted] ed esponeva quanto segue:

- in data 14.9.2004 egli aveva sottoscritto proposta d'acquisto relativa ad una villetta ubicata in [redacted] di proprietà dei convenuti, al prezzo di € [redacted]



- nella proposta si dava atto che il proponente "potrà effettuare il rogito di [redacted] dopo la vendita del suo appartamento" (punto 10);

- contestualmente l'attore versava al somma di € [redacted], destinata a diventare caparra confirmatoria alla conclusione del contratto preliminare;

- in data 30.9.2004 veniva stipulato il contratto preliminare, sottoscritto in rappresentanza dei convenuti dalla sig.ra [redacted] munita di procura notarile del 7.6.1996 n. rep. [redacted] a ministero Notaio [redacted]

- al punto E.3) del contratto si precisava che "il rogito notarile avverrà entro e non oltre il 31.12.2004 e comunque a vendita effettuata dell'appartamento di viale [redacted]"

- al punto B) si dava atto che alla sottoscrizione del preliminare il promissario acquirente versava la somma di € [redacted] quale acconto sul prezzo;

- in data 9.11.2004 l'attore versava un ulteriore acconto di € [redacted], mediante l'assegno prodotto quale doc. n. 6, come da quietanza apposta dalla sig.ra [redacted] in quella data sul preliminare e sulla copia dell'assegno stesso;

- successivamente l'attore chiedeva alla controparte di fissare l'appuntamento davanti al Notaio per la stipula del contratto definitivo, e ciò faceva mediante l'agenzia di mediazione con lettera del 28.2.2005 (doc. n. 7) e direttamente mediante telegramma del 2.3.2005 (doc. n. 8);

- la rappresentante dei convenuti però rifiutava di addivenire al rogito, e rispondeva mediante lettera del proprio legale 3.3.2005 (doc. n. 9) con cui sosteneva che il contratto preliminare doveva ritenersi risolto, essendo decorso inutilmente il termine di efficacia in esso stabilito, e che la necessità di vendere preventivamente un proprio immobile era questione irrilevante ai fini dell'adempimento da parte del sig. [redacted], e concludeva affermando di trattenere le somme ricevute a titolo di risarcimento del danno.

Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva dichiararsi la risoluzione del contratto per inadempimento della convenuta, con condanna della stessa alla restituzione del doppio della caparra e degli acconti ricevuti, e così al pagamento di complessivi € [redacted]

I convenuti non si costituivano malgrado la regolare notificazione dell'atto di citazione ai sensi dell'art. 140 c.p.c.

All'udienza fissata per gli incumbenti di cui all'art. 183 c.p.c., l'attore modifica la domanda iniziale dichiarando di esercitare il recesso dal contratto preliminare.

La causa non comportava istruttoria.



All'udienza odierna la causa viene decisa ai sensi dell'art. 281 sexies cpc, con lettura della sentenza e della contestuale motivazione.

La domanda è fondata e merita accoglimento.

In primo luogo, si osserva che il contratto preliminare *inter partes* (doc. n. 2) prevedeva per la stipula del contratto definitivo la data del 31.12.2004, ma nessun elemento consente di desumere che quel termine avesse carattere di essenzialità. In particolare, dall'espressione usata dalle parti ("il rogito notarile avverrà entro e non oltre il 31.12.2004...") non è possibile evincere il carattere essenziale del termine, trattandosi di mera locuzione di stile, che vale di per sé soltanto a fissare una data, ma non è significativa della improrogabilità di detto termine, da accertare, invece, alla stregua di più specifiche ed inequivoche espressioni (tra le tante Cass. 18.6.99 n. 6086).

Neppure è possibile desumere il carattere essenziale del termine avendo riguardo alla natura del contratto in esame (che di per sé non impone l'adempimento entro termini precisi) o al suo oggetto: le parti, infatti, non hanno dedotto nel contratto alcun riferimento che consenta di evincere che, trascorsa la data del 31.12.2004, l'alienazione o – per contro – l'acquisto dell'immobile, avrebbero perso di concreta utilità economica.

Pertanto, la natura non essenziale del termine di adempimento stabilito nel contratto impedisce la configurabilità della risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1457 c.c.; inoltre, poiché il ritardo è stato di circa due mesi (tanto è trascorso fino alla dichiarazione dell'attore di disponibilità a stipulare il definitivo, espressa con lettere del 28.2 e 2.3.2005) non può certo dirsi che abbia superato ogni ragionevole limite di tolleranza, considerati oggetto e natura del contratto, e, quindi, non potrebbe che costituire inadempimento di scarsa importanza inidoneo a determinare, quindi, la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1453 c.c.

Come non bastasse, il ritardo in questione era ampiamente giustificato dal fatto che le parti avevano espressamente subordinato la conclusione del contratto definitivo alla vendita da parte del sig. [REDACTED] di un suo appartamento, come indicato nel punto E.3).

In conclusione, mentre l'attore non è incorso in inadempimenti, la controparte ha rifiutato di addivenire al definitivo senza alcuna giustificazione.

Va pertanto dichiarata la legittimità del recesso dal contratto preliminare esercitato dall'attore.

Di conseguenza il medesimo ha diritto, in primo luogo, alla restituzione del doppio della caparra (versata nella misura di € [REDACTED] e così di € [REDACTED] ed delle somme anticipate, rimaste senza titolo, per € [REDACTED]

Va precisato che per tutti i versamenti vi è in atti la prova documentale e la quietanza.

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

P.Q.M.

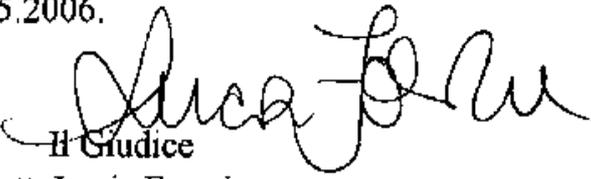
Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, nella contumacia dei convenuti, così provvede:

in accoglimento della domanda della parte attrice,
dichiara legittimo il recesso esercitato dal sig. [redacted] dal contratto preliminare concluso il 30.9.2004 con i sig.ri [redacted] e [redacted] rappresentati dalla sig.ra [redacted];

condanna i convenuti al pagamento a favore dell'attore della somma di € [redacted] con gli interessi legali dal 14.9.2004 su € [redacted] dal 30.9.04 su € [redacted] e dal 9.11.2004 su [redacted] al saldo;

condanna i convenuti alla rifusione a favore dell'attore delle spese di causa che si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui lire [redacted] per spese, € [redacted] per diritti di procuratore ed il residuo per onorari di avvocato), oltre rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 24.05.2006.


Il Giudice
dott. Lucia Formica

4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
24 MAG. 2006
IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Francesco [redacted]