

SENTENZA N.  
N.59924/03 R.G.

Sent. 6136/06  
R.D. 4624/06

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4a CIVILE  
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

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

DA

[redacted], col  
proc. dom. avv. [redacted]  
[redacted] per procura come in atti,

ATTORE

CONTRO

[redacted]  
proc. dom. avv. [redacted]  
per procura come in atti,

CONVENUTA

OGGETTO: compravendita immobiliare.

CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

*lit*

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in rinnovazione [redacted] conveniva in giudizio [redacted] chiedendo che, accertato l'inadempimento della convenuta, quale promittente venditrice, alle obbligazioni assunte con il preliminare di compravendita immobiliare concluso inter partes, dato atto della spontanea restituzione dell'importo di € [redacted] pari alla caparra versata, la [redacted] fosse condannata al pagamento dell'ulteriore somma di € [redacted] o di quel diverso importo ritenuto di giustizia, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria; spese rifuse.

La convenuta si costituiva ammettendo che, a seguito di richiesta del notaio incaricato della formalizzazione del contratto definitivo, aveva proceduto alla regolarizzazione, in quanto l'immobile era stato modificato con una distribuzione degli spazi interni diversa da quella risultante dalle planimetrie catastali originarie. La documentazione relativa era stata rilasciata dal Comune solo in data 18.9.03, ma nel frattempo l'attore aveva fissato due successivi appuntamenti innanzi al notaio per la stipula del definitivo, rispettivamente il 27.6 e il 22.7.03, ma non aveva versato entro la data pattuita dell'11.4.03 l'ulteriore acconto di € [redacted]. La convenuta affermava, quindi, che era stato lo Stella a rendersi inadempiente e che il contratto definitivo avrebbe potuto, comunque, essere stipulato con l'assunzione, da parte della venditrice, dell'impegno a procedere alla regolarizzazione. La [redacted] concludeva, quindi, per il rigetto dell'avversa domanda, con il favore delle spese.



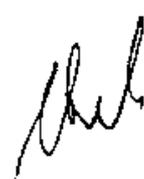
Dopo l'udienza di prima trattazione, decidendo sulle istanze istruttorie formulate dalle parti con le memorie ex art.184 c.p.c., il G.I. riteneva la causa matura per la decisione e, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa stessa in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il preliminare deve ritenersi risolto di diritto per effetto della diffida ad adempiere intimata dall'attore in data 30.6.03. Per ben due volte successive, infatti, la convenuta venditrice risulta non essersi presentata al notaio indicato dall'acquirente (v. dichiarazioni del notaio stesso di cui ai docc.8 e 10 dell'attore) senza giustificare l'assenza. La mancanza dei documenti attestanti la regolarizzazione dell'immobile non può essere dalla convenuta invocata quale giustificazione della mancata davanti al notaio. Infatti, l'irregolarità e la conseguente impossibilità di stipulazione per la mancanza dei documenti (pervenuti, a detta della [redacted] solo nel settembre successivo) sono da ascrivere ad inadempimento della venditrice, che doveva garantire allo Stella l'acquisto di un bene pienamente in regola dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Legittima appare la sospensione dell'adempimento da parte dell'acquirente in ordine al versamento dell'acconto di € [redacted], contrattualmente previsto entro l'11.4.03, atteso che era emersa nel frattempo l'impossibilità di stipulare il definitivo per le irregolarità catastali.

Poiché l'attore si è avvalso della diffida ad adempiere e, quindi, della facoltà di risolvere il contratto ai sensi dell'art.1454 c.c., lo stesso attore ha diritto al risarcimento del danno, ma non alla ripetizione del doppio della caparra, in quanto non ha optato per il



recesso ai sensi dell'art.1385, 2° comma, c.c., ma per la risoluzione; pertanto, ai sensi del terzo comma dell'art.1385 citato "il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali".

L'attore ha provato esborsi per € [REDACTED] (spese notarili - doc.16). Tenuto conto delle spese che notoriamente le trattative e la predisposizione dell'atto di compravendita comportano, nonché l'assistenza legale stragiudiziale documentata in atti, il pregiudizio complessivamente subito dallo Stella può essere liquidato, con l'ausilio del criterio equitativo, in complessivi € [REDACTED] importo espresso in valori odierni. Gli interessi su tale importo vanno computati al tasso legale dalla data della domanda. Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

**PQM**

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

- 1) Accerta l'avvenuta risoluzione di diritto, per inadempimento della convenuta, del preliminare concluso tra le parti relativamente all'immobile sito in [REDACTED].
- 2) Condanna la convenuta a pagare all'attore a titolo risarcitorio la somma di € [REDACTED] oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo.
- 3) Condanna la convenuta a rifondere a [REDACTED] le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED] per esborsi, € [REDACTED] per diritti ed € 2 [REDACTED] per onorari, oltre maggiorazione forfettaria 12,5% ai sensi dell'art.14 T.F..

Milano 22.5.06

Il G.U.

