

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 12/12/02 [REDACTED]

[REDACTED] esponeva:

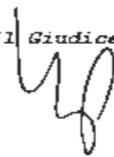
- che in data 25/9/00 aveva stipulato con la [REDACTED] " [REDACTED] " un preliminare di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del diritto di superficie per la durata di anni 60 rinnovabili concernente un edificando box interrato, al prezzo di € [REDACTED], tutte versate;
- che nel contratto era stata concordata la data del 30/11/00 per l'ultimazione dei lavori;
- che alla data della citazione non era stato stipulato ancora l'atto definitivo, né erano stati ultimati i lavori;
- che il termine concordato era stato ampiamente superato e che un sollecito e la richiesta di chiarimenti non avevano sortito alcun risultato.

Ciò premesso, la [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano la [REDACTED]

[REDACTED] per sentir dichiarare risolto il contratto preliminare de quo per inadempimento della convenuta con la condanna della stessa alla restituzione di quanto pagato, oltre interessi e con vittoria di spese.

Si costituiva in giudizio la convenuta, deducendo di non aver ancora potuto ultimare i lavori per questioni estranee ad essa. In particolare il ritardo era dovuto al calo del

Il Giudice



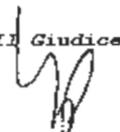
mercato dei box per effetto di nuove scelte dell'Amministrazione comunale. Aggiungeva che aveva, comunque, ottenuto un finanziamento, per cui avrebbe potuto in tempi relativamente brevi completare i lavori. Il ritardo era stato determinato, a suo dire, da impossibilità della prestazione derivante da causa non imputabile ex art. 1218 c.c. Precisava, infine, che il termine de quo non era essenziale. Chiedeva, quindi, il rigetto della domanda. Acquisiti i documenti prodotti e precisate le conclusioni come in epigrafe, all'udienza del 17 marzo 2005 la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Tribunale che la convenuta, costituendosi in giudizio, non ha contestato i fatti dedotti dall'attrice, dando poi per pacifici i capitoli di prova da questa dedotti.

La convenuta ha basato la sua difesa su due elementi: a) ritardo dovuto a causa ad essa non imputabile; b) non essenzialità del termine.

Quanto al primo punto, ritiene il Tribunale che le circostanze poste a fondamento della tesi della convenuta (difficoltà economiche dovute ad interventi della P.A.) non solo non si configurano quali cause ad essa non imputabili secondo il disposto dell'art. 1218 c.c., ma di tali

Il Giudice  


presunti cause esterne la [REDACTED] non ha dato, né chiesto di dare, la prova.

Relativamente al secondo punto, anche se è vero che il termine in questione non era stato considerato essenziale, è da rilevare che a fronte di una promessa di consegna del box entro il 30/11/01 ed al pagamento integrale del prezzo concordato, alla data odierna l'opera non è stata ancora realizzata. Tale ritardo si configura certamente come un inadempimento da parte della convenuta, inadempimento che, dato il tempo trascorso dal termine pattuito (ad oggi circa tre anni e mezzo) deve ritenersi senza dubbio grave ex art. 1455 c.c.

Dalle sopra esposte considerazioni deriva che la domanda è fondata e va accolta.

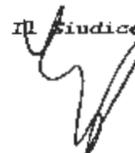
Va, pertanto, dichiarato risolto per inadempimento della convenuta il contratto preliminare per cui è causa, con la conseguente condanna della [REDACTED] a restituire all'attrice la somma versata (€ [REDACTED], pari ad € [REDACTED]), oltre gli interessi legali dai singoli versamenti al saldo effettivo.

Le spese del giudizio, giusta la soccombenza, vanno poste a carico della convenuta e vanno liquidate come in dispositivo.

La sentenza, come per legge, è provvisoriamente esecutiva tra le parti.

P. Q. M.

Il Giudice



Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile

pronunciando nella causa promossa da [REDACTED]  
contro la [REDACTED] con atto  
di citazione notificato in data 12/12/02, ogni contraria  
istanza, deduzione ed eccezione respinte, così provvede:

- 1) **Accoglie** la domanda attorea e dichiara risolto per inadempimento della convenuta il contratto preliminare stipulato tra le parti in data 25/9/00.
- 2) **Condanna** la convenuta a restituire all'attrice la somma di C [REDACTED] oltre gli interessi legali dai singoli versamenti al saldo effettivo.
- 3) **Condanna** la convenuta a rimborsare all'attrice le spese del giudizio, che liquida in complessivi C [REDACTED] di cui C [REDACTED] per spese, C [REDACTED] per diritti ed C [REDACTED] per onorari, oltre C.P. ed I.V.A.
- 4) **Dichiara** la presente sentenza provvisoriamente esecutiva tra le parti.

Così deciso in Milano il 9 luglio 2005.

IL PRESIDENTE

(Dott. Gerardo Ferrillo)



Il Giudice