

Con atto di citazione ritualmente notificato la ditta [redacted] di [redacted] ha convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la [redacted] esponendo: 1) che in data 26.02.2000 il geom. [redacted] aveva stipulato con la convenuta un contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto un immobile ad uso ufficio sito in [redacted] alla via [redacted] 2) che in esecuzione di detto contratto il [redacted] aveva versato alla promessa venditrice i seguenti importi: in data 24.02.00 [redacted] = oltre IVA a titolo di caparra confirmatoria e la somma di £ [redacted] = oltre IVA a titolo di pagamento anticipato; in data 24.07.00 la somma di £ [redacted] = oltre IVA; in data 22.12.00 la somma di £ [redacted] oltre IVA per oneri di accatastamento ed allacciamenti; 3) che in data 23.07.00 l'immobile predetto era stato consegnato al [redacted] che però contestualmente ne aveva contestato vizi e difformità; 4) che il 24.07.00 il [redacted] - in conformità alla previsione contenuta nel preliminare - aveva comunicato alla promittente venditrice che il soggetto che si assumeva i diritti e gli obblighi nascenti dal contratto predetto era la ditta [redacted] di [redacted], così che la promittente venditrice aveva stornato le precedenti fatture (per i pagamenti ricevuti) intestate al [redacted] e ne aveva emesse altre a nome dell'odierna attrice; 5) che se pure in contratto era stata rimessa alla volontà della venditrice la fissazione della data del rogito notarile, tuttavia in data 08.03.01 - dato il tempo trascorso dalla sottoscrizione del preliminare - [redacted] aveva formalmente invitato controparte a fissare la data per la stipula del rogito, facendo seguire in data 22.07.02 - ad oltre due anni dalla stipula del preliminare - altra diffida, rimasta però senza esito. Tutto ciò premesso, la ditta attrice chiedeva dunque che venisse pronunciata sentenza ex art.2932 c.c., offrendosi di provvedere al saldo del prezzo pattuito, previa riduzione dallo stesso degli importi necessari all'eliminazione dei vizi e difetti riscontrati. In subordine chiedeva la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, con condanna della stessa al risarcimento dei danni come specificati in citazione.



Nonostante la ritualità della notificazione della citazione ed il rispetto dei termini a comparire, la convenuta non si costituiva in giudizio e pertanto ne veniva dichiarata la contumacia.

Parte attrice – pur avendo depositato memoria ex art.184 cpc – ritenendo la causa documentalmente istruita, chiedeva la fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni.

Sulla base di queste ultime dunque – come richiamate in premessa - la causa passava in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In sede di precisazione delle conclusioni l'attrice ha abbandonato la domanda principale di esecuzione ex art.2932 c.c. del preliminare, avendo rilevato dalle visure catastali che l'immobile oggetto del preliminare non era intestato alla promittente venditrice.

Dunque [redacted] invoca l'accoglimento della domanda di merito svolta nell'atto di citazione in via subordinata e costituita dalla declaratoria di risoluzione del contratto per l'inadempimento di controparte, oltre al risarcimento dei danni.

Quanto al dedotto inadempimento da parte di [redacted] va osservato come al punto 5 del preliminare il tempo in cui il rogito avrebbe dovuto essere sottoscritto dalle parti è rimesso alla determinazione esclusiva della venditrice.

A questo proposito il Supremo Collegio ha ritenuto che qualora il termine per l'adempimento dell'obbligazione non sia convenzionalmente previsto, la parte in cui favore la prestazione deve essere eseguita, ancorché non si sia avvalsa della facoltà di chiedere al giudice la fissazione del termine medesimo ai sensi dell'art.1183 c.c., può far valere l'inadempimento del debitore, ove risulti che la prestazione non sia stata eseguita in un lasso di tempo eccedente i ragionevoli e normali limiti di tolleranza, in relazione alla natura del rapporto ed alle finalità che le parti hanno avuto di mira nel porlo in essere (cfr. Cass. 27.05.1977 n.2179; Cass. 06.07.1977 n.2980).

Ora, nel caso di specie il preliminare è stato sottoscritto dalle parti in data 26.02.2000 (essendo l'odierna attrice subentrata nella stessa posizione contrattuale dell'originario contraente geom. [redacted] e la promittente venditrice è stata sollecitata al rogito una prima volta il 08.03.2001 ed una seconda volta in data 22.07.2002, perciò ad oltre due anni dalla stipula del preliminare. Nessun riscontro risulta abbia dato la promittente venditrice [redacted] la quale – alla data di proposizione del presente giudizio nel gennaio 2003 (come documentalmente provato dall'attrice) – neppure risulta aver acquisito la proprietà del bene immobile promesso in vendita.

Alla luce di siffatte circostanze, il ritardo della convenuta nella fissazione della data del rogito appare incompatibile con la natura della prestazione dovuta e significativa della volontà di non adempiere.

Pertanto ricorrono nella specie le condizioni per dichiarare risolto il contratto preliminare di cui in premessa, per fatto e colpa della convenuta.

In conseguenza della condotta inadempiente di controparte [redacted] ammenta di avere subito dei danni di cui domanda il ristoro in questo giudizio.

In proposito va anzitutto premesso che il danno va liquidato secondo le regole generali ai sensi dell'art.1385 c.c. comma 3°.

Dunque spetta sicuramente all'attrice, in quanto documentalmente provato il relativo esborso, la restituzione – a seguito del venir meno del titolo della dazione – della somma di € [redacted] di cui alla fattura 75/00 (doc.5) per la caparra ed il 1° acconto prezzo; € [redacted] = per restituzione di ulteriore anticipo prezzo alla consegna (fatt.71/00 doc.6); € [redacted] = per rimborso degli oneri di accatastamento ed allacciamento utenze (fatt.114/00 doc.7); € [redacted] = per migliorie non asportabili.

Complessivamente dunque la convenuta va condannata a corrispondere all'attrice la somma di € [redacted], oltre agli interessi legali sui singoli esborsi dalla data degli stessi sino al saldo effettivo.

Non possono invece essere riconosciute le altre voci di danno richieste da Serfer. Quanto alla dedotta perdita delle agevolazioni fiscali (di cui l'attrice assume di non avere potuto usufruire per il mancato perfezionamento della compravendita), manca in atti qualsiasi idonea prova

che consenta di ritenere che dette agevolazioni comunque spettassero all'attrice e che la stessa si trovasse nei limiti temporali per ottenere il beneficio.

Non può essere liquidato alcunchè a titolo di rimborso delle spese di trasloco poiché non solo non è dato sapere se l'attrice lascerà l'immobile o non piuttosto raggiungerà altri accordi con la controparte (visto che utilizza l'immobile a far tempo dal 24/07/2000), ma difetta ogni elemento di valutazione cui ancorare anche in via equitativa la liquidazione di questa voce di danno, per la quale l'attrice - a carico della quale esiste il relativo onere - neppure ha indicato quantomeno la consistenza dei beni da asportare.

Analoga considerazione va fatta in relazione al lamentato danno da fermo dell'attività durante il trasloco, per la quale addirittura non è dato conoscere la tipologia di attività svolta dall'attrice. Ragione quest'ultima che preclude la liquidazione anche dell'ulteriore danno rappresentato dalla prospettata perdita di avviamento.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara risolto per fatto e colpa della convenuta contumace il preliminare di compravendita immobiliare sottoscritto in data 26.02.2000;
- 2) condanna la convenuta a corrispondere all'attrice la complessiva somma di € [REDACTED] oltre interessi legali sui singoli importi dai rispettivi esborsi sino al saldo effettivo;



3) condanna la convenuta a rimborsare all'attrice le spese di lite,
liquidate in € [redacted] = per spese, € [redacted] = per diritti ed €
[redacted] per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 16.07.05

Il Giudice

U. L. Padova

