

Sent. 7876/05  
Rep. 6508/05

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

Il Giudice, dott. ssa Lucia Formica;  
all'udienza del 5 luglio 2005, ha pronunciato, dando lettura di dispositivo e motivazione, la  
seguinte

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa con atto di  
citazione notificato il 19.2.2004, da:

[redacted] in persona del Direttore  
Generale, elettivamente domiciliata [redacted], presso lo studio  
dell'avv. [redacted] che la rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di  
citazione;

ATTRICE

contro

[redacted]  
residente [redacted]

CONVENUTO CONTUMACE

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 5.7.2005 come da foglio allegato.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

- Con atto di citazione regolarmente notificato, [redacted]  
[redacted] conveniva in giudizio il sig. [redacted] ed esponeva che:
- quest'ultimo era promissario acquirente di un'unità immobiliare, sita nello stabile di [redacted] - in base alla prodotta scrittura privata del 19.7.1977, ad un prezzo da pagarsi in 240 rate mensili a partire dal 1.7.1977;
  - in attesa della stipula del rogito notarile il sig. [redacted] era stato immesso nel possesso dell'immobile dalla data del preliminare;
  - tale contratto, al punto 5), prevedeva l'obbligo del promissario acquirente di pagare al [redacted] tutte le spese condominiali, per manutenzione ordinaria e straordinaria, per servizi, ascensore e riscaldamento a partir dal 1.7.1977;
  - al punto 11, il contratto prevedeva che se il sig. [redacted] non avesse rispettato le scadenze dei pagamenti oppure non avesse abitato l'appartamento o, infine, non avesse ottemperato all'invito di addivenire al rogito, si sarebbe verificata decadenza dall'assegnazione e la risoluzione del contratto;
  - tutte le circostanze di cui al punto 11 citato si erano verificate, perché il convenuto dal



1989 aveva cessato i pagamenti, sia delle rate di prezzo sia delle spese condominiali, così maturando nei confronti dell' [redacted] un credito di complessivi € [redacted] per l'appartamento e [redacted] per il box;

- inoltre, malgrado i numerosi inviti rivolti a mezzo di lettera raccomandata, egli non si era mai presentato per la stipula del contratto definitivo di compravendita.

Tutto ciò premesso, parte attrice chiedeva dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare e condannarsi il convenuto al risarcimento del danno, pari al mancato godimento del bene dal 1.7.1977 ad oggi (dedotte le somme versate dal medesimo) da quantificarsi sulla base del valore locativo dell'appartamento e del box e delle spese condominiali anticipate da [redacted].

Veniva dichiarata la contumacia del convenuto, ritualmente citato; l'istruttoria comportava la produzione di documenti e l'audizione di testi; veniva inoltre ammesso l'interrogatorio formale del convenuto sulle circostanze sopra esposta (debitamente articolate in capitoli di prova con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c.), ma il convenuto non si presentava malgrado la regolare notificazione dell'ordinanza ammissiva di tale incumbente. Quindi, la causa, documentalmente istruita, veniva decisa, previa discussione ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., all'udienza del 24.04.2002, mediante lettura del dispositivo e della contestuale motivazione.

La domanda merita accoglimento.

E' documentalmente provato che tra le parti è stato sottoscritto in data 19.7.1977 un contratto preliminare di compravendita relativamente all'immobile sopra indicato.

La prodotta scrittura privata (che si deve intendere riconosciuta dal convenuto ai sensi dell'art. 214 n. 1 c.p.c., stante la contumacia del medesimo), nel dare atto dell'immissione anticipata del promissario acquirente nel possesso del bene, prevedeva il pagamento del prezzo in 240 rate mensile e, al punto 5), l'obbligo a carico di quest'ultimo di pagare tutte le spese condominiali, per manutenzione e fornitura di servizi.

Il punto 11) prevede poi una clausola risolutiva espressa per il caso di cessazione dei pagamenti ed inottemperanza all'invito a stipulare il contratto definitivo.

I documenti prodotti e le testimonianze assunte dimostrano che il sig. [redacted] ha cessato di versare le rate di prezzo e di pagare gli oneri condominiali.

Risulta poi che [redacted] si è attivato per addivenire alla conclusione del contratto definitivo nel rispetto delle condizioni contrattuali, dandone comunicazione al sig. [redacted] mediante le prodotte lettere raccomandate, mentre quest'ultimo non ha aderito, senza giustificare la sua scelta.

In conclusione, è evidente l'inadempimento del contratto preliminare in questione per causa esclusivamente imputabile al convenuto.

Sussistono pertanto i presupposti per la risoluzione del contratto.

Da ciò consegue innanzitutto l'obbligo del convenuto di rilasciare l'immobile.

Il risarcimento del danno va quantificato tenendo conto, in primo luogo, del canone di locazione che [redacted] avrebbe potuto ricavare locando ad altri l'appartamento dal 1.7.77 ad oggi, liquidato per il passato in complessivi € [redacted] (così calcolato sulla base dei parametri della legge n. 392/78 e tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento come descritte nel prospetto prodotto quale doc. n. [redacted] e confermato dalla teste [redacted] e in € [redacted] mensili fino al rilascio effettivo, inoltre, tenuto conto delle spese anticipate da [redacted] per manutenzione e servizi, pari a complessivi [redacted].

Poiché al convenuto spetta il rimborso delle somme già corrisposte in acconto del prezzo, € [redacted] tale somma va detratta dall'importo complessivo del danno risarcibile, come richiesto dalla stessa parte attrice.

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

**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nella contumacia del convenuto, così decide:

dichiara risolto per inadempimento del convenuto il contratto preliminare di compravendita sottoscritto dall' [redacted]  
condanna il convenuto a rilasciare a favore dell' [redacted] appartamento di via [redacted]  
[redacted] contraddistinto dal n. [redacted] e dal box contraddistinto dal n. [redacted]  
condanna il sig. [redacted] a pagare all' [redacted] la somma di € [redacted] con gli interessi legali dalla data della domanda al saldo nonché la somma di € [redacted] mensili dalla data della sentenza al rilascio effettivo;  
condanna, inoltre, il convenuto a rifondere all'attrice le spese di giudizio, liquidate in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti di procuratore ed il residuo per onorari) oltre I.V.A. e C.P.A. sugli importi imponibili;

Milano 5.7.2005

Il Giudice  
Dr. Lucia Formica

