

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato Repossi Massimo e Mari Anita convenivano in giudizio Arlati Ettore chiedendo che, previo accertamento dell'inadempienza del convenuto al contratto preliminare di compravendita immobiliare concluso con gli attori, l'Arlati stesso fosse condannato a pagare il doppio della caparra versatagli (avendo egli stragiudizialmente restituito gli acconti e la caparra), nonché a rimborsare quanto dagli attori medesimi pagato per provvigioni al mediatore e per costi sostenuti in vista dell'acquisto dell'immobile.

Il convenuto rimaneva contumace.

Il G.I. ammetteva parzialmente le prove per interrogatorio formale e per testi.

Il convenuto non compariva a rendere l'interrogatorio.

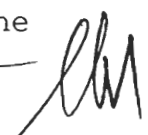
Assunte le prove testimoniali e precisate le conclusioni, la causa, dopo il mutamento del G.U., passava in decisione come in epigrafe.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e deve essere accolta nei limiti di cui appresso.

L'inadempimento del convenuto è assolutamente incontestabile, avendo egli proceduto a cedere a terzi lo stesso immobile promesso in vendita agli attori.

Gli attori, peraltro, che in atto di citazione si erano riservati di quantificare la domanda di condanna, in sede di precisazione delle conclusioni hanno chiesto tanto il doppio della caparra, quanto il risarcimento del danno, costituito nella specie dai costi affrontati, in particolare a titolo di provvigioni corrisposte al mediatore. Va, però, osservato che, né in atto di citazione, né in sede di precisazione delle conclusioni, gli attori hanno chiesto la risoluzione



del contratto preliminare. Si deve, pertanto, ritenere che abbiano inteso valersi del recesso dal contratto, come è confermato dalla domanda di restituzione del doppio della caparra. Tale domanda esclude l'ulteriore risarcimento del danno; risarcimento che, comunque, presuppone la domanda di risoluzione, nella specie (come si è detto) non proposta.

La condanna del convenuto deve, quindi, essere pronunciata limitatamente all'importo di Euro 2.582,28 (avendo gli attori ricevuto in restituzione prima del giudizio il corrispondente importo, pari alla caparra, oltre agli acconti versati). La somma va maggiorata degli interessi legali dalla data della domanda al saldo.

Conformandosi a quanto deciso dalla S.C. nella sentenza 8/5/92 n.5490, non può riconoscersi il risarcimento del danno da mora ex art.1224, 2° c., c.c., in quanto detto risarcimento potrebbe essere liquidato solo in misura pari alla differenza tra la percentuale di variazione degli indici Istat-costi della vita ed il tasso legale degli interessi moratori. Peraltro, poichè dalla data di corresponsione della caparra ad oggi il tasso di inflazione si è mantenuto inferiore al tasso legale degli interessi, nessun pregiudizio risarcibile è nella specie riscontrabile.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

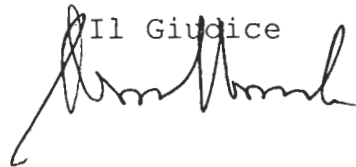
#### PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contumacia della parte convenuta, così decide:

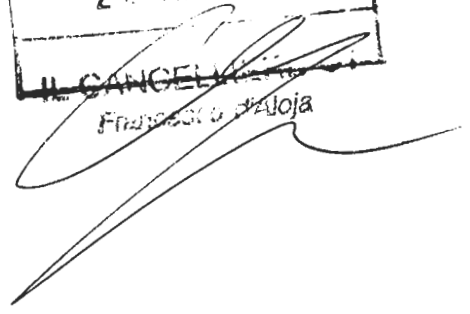
1) Condanna Arlati Ettore a pagare agli attori la somma di Euro 2.582,28, oltre interessi legali dalla data della domanda fino al saldo.



2) Condanna, inoltre, il convenuto a rifondere agli attori le spese di giudizio, liquidate in Euro 294,54 per esborsi, Euro 2.307,37 per diritti ed Euro 1.250,00 per onorari, oltre rimborso forfettario ex art.14 T.F..  
Milano 23.8.05.

Il Giudice  


TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE I  
DEPT. CIV. I GI  
23 AGO 2005  
IL CANCELLIERE  
Francesco d'Aloja



**Tribunale di Milano - Sentenza 23 agosto 2005, n. 9375**  
(Giudice Manunta)

**Vendita**

**Vendita - preliminare - recesso per inadempimento dell'altra parte - caparra confirmatoria - restituzione del doppio - spettanza - risarcimento del danno ulteriore - mancata richiesta della risoluzione per inadempimento - insussistenza - effetti (artt. 1385, 1434 c.c.) -risarcimento del danno da mora - art. 1224 c.c. - liquidazione - criteri - inapplicabilità - fattispecie (art. 1224 c.c.)**

In sede di preliminare di compravendita immobiliare, allorché non abbia richiesto la risoluzione del contratto per inadempimento, il promittente acquirente che abbia esercitato il recesso dal contratto può solo chiedere la restituzione del doppio della caparra non anche il risarcimento degli ulteriori danni. Non può riconoscersi il risarcimento del danno da mora ex art. 1224, secondo comma, c.c., in quanto detto risarcimento potrebbe essere liquidato solo in misura pari alla differenza tra la percentuale di variazione degli indici Istat-costi della vita ed il tasso legale degli interessi moratori. Peraltro, poiché dalla data di corresponsione della caparra ad oggi il tasso di inflazione si è mantenuto inferiore al tasso legale degli interessi, nessun pregiudizio risarcibile è nella specie riscontrabile.