

Sentenza n.

N. 63733/04 R.G.

N. Reg. Dep.

Sent. 7645/07  
Reg. 6086/07



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**s e n t e n z a**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con atto di citazione notificato l'1/10/2004

da

[REDACTED] persona del presidente *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Via Olmetto n. 3 presso lo studio dell'Avv. Stefania Pattarini che la rappresenta e difende per delega in calce dell'atto di citazione

- ATTRICE -

**c o n t r o**

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, Piazza San Babila n. 4/A presso lo studio dell'Avv. Giovanni Izzi che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Cosimo D. Curiello, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Conclusioni: come da fogli di seguito allegati.

### Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano [REDACTED] chiedendo l'emissione di sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., operasse il trasferimento a favore del convenuto della quota di comproprietà indivisa pari a 0,21/1000 del complesso immobiliare e mobiliare adibito ad albergo sito in [REDACTED], denominato "[REDACTED]" dando atto dell'intervenuto pagamento dell'intero prezzo di £. 21.997.500, con diritto di prenotazione e fruizione perpetua a tariffa agevolata della suite n. 210, per il periodo turistico cod. 3 con annesso diritto di parcheggio per il corrispondente periodo su un posto auto conformemente al preliminare di compravendita sottoscritto il 16/5/1991.

Esponava la società attrice di avere invitato il [REDACTED] con raccomandata del 14/12/1993 ad addvenire alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento e, constatato il rifiuto del medesimo, di avergli intimato -con successiva raccomandata del 14/6/2004- la stipula del definitivo convocandolo inutilmente presso lo studio del Notaio Schiavo di Milano per il giorno 20/7/2004.

Stante il grave inadempimento del convenuto, parte attrice chiedeva -oltre all'emissione di sentenza produttiva degli effetti del contratto non concluso- il risarcimento di tutti i danni derivati dall'inadempimento di controparte.

Costituitosi in giudizio, [REDACTED] eccepiva in via preliminare l'improponibilità e tardività ex art. 1453 III comma c.c. dell'avversa domanda, proposta solo dopo quella di risoluzione azionata in giudizio dal convenuto sin dal 1993 innanzi al Tribunale di Trani che aveva dichiarato la propria incompetenza territoriale; nel merito chiedeva il rigetto della domanda di controparte e, in via riconvenzionale, dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento dell'attrice che non aveva stipulato il definitivo nel termine previsto, nonostante i solleciti e le diffide del convenuto, e per l'effetto condannarsi la promittente venditrice alla restituzione della somma di € 11.359,73 versata quale corrispettivo per la compravendita nonché della somma di € 5.422,80 pari al doppio della caparra confirmatoria a suo tempo versata dal convenuto (€ 2.711,40).

Dato atto dell'impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione, stante l'assenza del [REDACTED] Giudice interrogava liberamente il presidente della [REDACTED], concessi i termini per il deposito di memorie ex artt. 183 V comma e 184 c.p.c., con ordinanza del 29/3/06, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente al merito della causa, fissava udienza di precisazione delle conclusioni. Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

#### **Motivi della decisione.**

Le parti del presente giudizio avevano sottoscritto in data 16/5/1991 un contratto preliminare avente ad oggetto una quota (pari a 0,21/1000) di proprietà indivisa del complesso immobiliare e mobiliare adibito ad albergo denominato [REDACTED] sito in [REDACTED] prezzo di £. 21.997.500 ed avevano previsto la stipula del definitivo entro il termine di sei mesi dal pagamento dell'ultima rata e cioè entro il 31/12/1992, risalendo l'ultimo versamento al 30/6/92.

Oggetto della decisione consiste nello stabilire se l'offerta dell'adempimento esatto dell'obbligazione assunta nel preliminare da parte della [REDACTED] effettuata non prima dell'ottobre 1995 (doc. 12 fascicolo convenuto), debba considerarsi offerta tardiva di adempimento -come tale idonea a giustificare la domanda di risoluzione formulata dal convenuto- ovvero tempestiva in quanto ricollegata a vicissitudini che avrebbero investito la sfera dell'attrice e quindi inadeguate a giustificare la pretesa del convenuto.

La difesa della società attrice ha prodotto copiosa giurisprudenza riguardante fattispecie analoghe in base alla quale è stata ritenuta l'insussistenza dei presupposti per dichiarare la risoluzione per inadempimento della [REDACTED] invocata da altri promissari acquirenti.

Ugualmente si ritiene di dissentire dall'opinione espressa in tali pronunce ove si consideri:

- la presenza da un lato di un imprenditore dotato di competenza specifica e professionalità nel settore immobiliare e dall'altro di un privato al quale è stata promessa una multiproprietà;
- l'esistenza di un preliminare nel quale, nonostante un precedente accertamento risalente all'ottobre 1990 (pag. 4 doc. 27 fascicolo attoreo) e quelli che avevano



interessato [redacted] negli anni 1989 e 1991 (doc. 25 fascicolo attoreo), non è stata inserita nessuna riserva atta ad allertare il promissario acquirente sulla eventualità che l'operazione di trasferimento potesse subire incagli di qualunque genere e ciò indipendentemente dalla giusta prudenza che la [redacted] avrebbe potuto adottare conoscendo le problematiche connesse al cambio di destinazione d'uso degli immobili adibiti ad albergo.

Orbene si ritiene che l'esistenza di "problemi tecnici e burocratici" (doc. 7 e 8 fascicolo attoreo) legati ai tempi lunghi necessari per adeguare presso l'Ufficio Tavolare la consistenza dell'immobile a seguito dei lavori di ampliamento effettuati, da addebitarsi – in base alla prospettazione della [redacted] al "moltissimo arretrato" di tale Ufficio e alle annotazioni manuali effettuate dallo stesso (doc. 3 fascicolo parte attrice) non costituisca causa che giustifichi l'inadempimento, specie se invocati da un imprenditore quale [redacted] che esercita professionalmente un'attività economica nel settore immobiliare.

Anche le vicissitudini alle quali fa riferimento la società attrice –indipendentemente dal fatto che non siano state sufficientemente provate e si sia preteso di rimandare *per relationem* ad ipotetiche istruttorie relative ad altri giudizi- non sono idonee a giustificare l'inadempimento.

Le circostanze dedotte dall'attrice a titolo di forza maggiore (pur date per provate) sono tutte ricollegabili a presunti errori, abusi, ritardi, inadempimenti altrui contro i quali avrebbe potuto configurarsi un profilo risarcitorio ma non valgono a scriminare, ex art. 1218 c.c., il comportamento dell'operatore economico professionale che, contravvenendo alle obbligazioni liberamente assunte nel preliminare, anche in relazione alla previsione di un termine sia pure non essenziale, non è stato in grado di offrire, a distanza di anni, l'oggetto del contratto, non avendo usato la diligenza necessaria ad evitare, pur nella consapevolezza dei meccanismi propri del sistema di iscrizione tavolare e dei rischi connessi a opinabili valutazioni interpretative di norme amministrative e regolamentari in operazioni immobiliari del tipo di quella per cui è causa, inadempimenti connessi a prevedibili ritardi (cfr. doc. 3 e 8 fascicolo attoreo; doc. 12 fascicolo convenuto).

Prive di rilevanza, in quanto inidonee a riverberare alcunchè su un contratto preliminare perfezionato e non abbisognevole di interpretazione, appaiono inoltre le successive

vicende legate allo scambio di corrispondenza intercorsa tra i legali delle parti potendo lo stesso al più rappresentare i tentativi di composizione dell'insorta vicenda certamente privi di riflessi sull'inadempimento colpevole della [REDACTED]

Va da ultimo osservato che l'asserito godimento dell'immobile da parte del convenuto, contestato da quest'ultimo e dedotto dalla società attrice, non risulta riscontrato dalla documentazione in atti (anche in ordine al preventivo e vincolante pagamento del corrispettivo a tariffa scontata) nè dai generici capitoli di prova formulati sul punto dalla società venditrice.

All'inadempimento colpevole ravvisabile in capo a quest'ultima, consegue il rigetto della domanda dalla stessa formulata ex art. 2932 c.c. e l'accoglimento della domanda riconvenzionale di risoluzione proposta dal convenuto.

La [REDACTED] dovrà pertanto essere condannata alla restituzione dell'importo di € 11.359,73 (pari a £. 21.995.500), oltre interessi legali dalla data dei singoli pagamenti al saldo effettivo, versato a titolo di corrispettivo dal [REDACTED] nonchè al versamento dell'ulteriore somma di € 5.422,80 pari al doppio della caparra confirmatoria consegnata avendo il convenuto richiesto la condanna della controparte, la cui inadempienza è stata dedotta come ragione legittimante la pronuncia di risoluzione del contratto, alla restituzione –quale unica ed esaustiva sanzione risarcitoria- del doppio della caparra a suo tempo corrisposta (Cass. n. 2032/04).

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

#### P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] respinta ogni ulteriore, diversa e contraria istanza, difesa ed eccezione così provvede:

- 1) respinge le domande proposte dall'attice perchè infondate;
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale formulata dal convenuto, dichiara la risoluzione del contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 16/5/1991 per inadempimento della [REDACTED] per l'effetto condanna quest'ultima, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a restituire al convenuto la somma di € 11.359,73 (pari a £. 21.995.500) versata a titolo di corrispettivo oltre interessi legali dalla data dei singoli pagamenti al saldo nonchè la somma di € 5.422,80 pari al doppio della

caparra confirmatoria versata, oltre interessi legali sull'importo capitale dalla data del versamento al saldo;

3) condanna la società attrice a rifondere al convenuto le spese di giudizio che si liquidano in complessivi € 3.268,50 di cui € 2.122,50 per onorari, € 1.110,00 per diritti ed € 36,00 per spese, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 12/6/2007.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

