

Sent. 8547/2007  
Rep. 6902/2007

N. 64764/2006 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO,  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV SEZIONE CIVILE

nella persona del dott. Gianna Vallescura  
ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di R.G. sopra  
riportato, promossa con atto di citazione notificato in  
data 18 ottobre 2006

**DA**

[redacted] rappresentata e  
difesa dall' avv. Mattia Conte di Milano nel cui studio in  
Milano, via Meravigli n.16 è elettivamente domiciliata per  
procura in calce all'atto di citazione

ATTRICE

**CONTRO**

[redacted] elettivamente  
domiciliata in Milano, Piazza Aquileja n.12, presso lo  
studio dell'avv. Gianluca Boretti, rappresentata e difesa  
sia congiuntamente che disgiuntamente dall'avv. Caterina  
Naimo e dall'avv. Riccardo Guardi , per delega a margine  
della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

OGGETTO: vendita di cose immobili

All'esito della discussione orale nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, il G.U., visto l'art.281 sexies c.p.c.,

ritenuto che

- l'attrice - premesso di aver sottoscritto in data 4.10.2005 contratto preliminare di compravendita immobiliare con la sig.ra [redacted] avente ad oggetto un appartamento sito in Vimercate (Milano) via Bice Cremagnani n. 13/19, piano terzo - con l'atto introduttivo del giudizio ha chiesto al Tribunale: accertare e dichiarare l'inadempimento contrattuale della convenuta con riferimento al punto 7.2 del contratto preliminare inter partes di cui sopra, del seguente testuale tenore: "Le parti concordano ed accettano che le spese condominiali ordinarie saranno a carico della parte promissaria acquirente, mentre quelle straordinarie già deliberate saranno a carico della parte promittente venditrice" e, per l'effetto, condannare la convenuta a versare all'attrice l'intero importo relativo ai millesimi di competenza dell'immobile da lei ceduto e acquistato da essa Crespi, per quanto attiene la spesa (straordinaria, n.d.e.) di € 543.000,00 deliberata nell'assemblea il 28 aprile 2005, oltre agli interessi e rivalutazione monetaria di legge da conteggiarsi dalla data del rogito di compravendita sino all'effettivo pagamento.
- La domanda è stata poi precisata dall'attrice nella memoria ex art. 183 I comma n.1 c.p.c., nei termini ivi esposti e la convenuta ha dichiarato nella memoria ex art. 183 VI comma n. 2 c.p.c., di "non accettare il contraddittorio sulle domande ivi versate in quanto esse appaiono nuove rispetto a quelle rappresentate nell'atto introduttivo".

- Ritiene il Giudice che la domanda sia comunque destituita di fondamento per le seguenti considerazioni.
- La stessa attrice evidenzia che in data 18 novembre 2005 le parti sono addivenute alla conclusione del contratto definitivo con atto di compravendita notaio Roberto Gallavresi del Collegio notarile di Milano, n. 8321 rep. e n.4634 racc., come da doc. 4) dalla medesima prodotto in giudizio.
- La giurisprudenza di legittimità che questo Giudice condividendo fa propria, ritiene che "Ove alla stipula di un contratto preliminare segua ad opera delle stesse parti la conclusione del contratto definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto, in quanto il contratto preliminare, determinando soltanto l'obbligo reciproco della stipulazione del contratto definitivo, resta superato da questo, la cui disciplina, con riguardo alle modalità e condizioni, anche se diversa da quella pattuita con il preliminare, configura un nuovo accordo intervenuto tra le parti e si presume sia l'unica regolamentazione del rapporto da esse voluta. La presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti può, nel silenzio del contratto definitivo, essere vinta soltanto dalla prova - che deve risultare da atto scritto ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili - di un accordo posto in essere dalle stesse parti contemporaneamente alla stipula del definitivo dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenute nel preliminare, sopravvivono al contratto definitivo" (ex plurimis: Cass. n.233/07; 2824/03;5635/02).
- Nel rogito in oggetto, non solo non risulta riportata la clausola 7.2 del contratto preliminare di compravendita 4.10.2005 inter partes, ma alla clausola "6 -Garanzie"

si precisa : "Non vi sono contributi arretrati e insoluti nei confronti dell'amministrazione del condominio".

*H*

- Né risulta prodotto in giudizio alcun documento che attesti eventuali accordi <sup>restit</sup> posti in essere tra le parti stesse contestualmente al rogito, aventi ad oggetto la sopravvivenza della clausola 7.2 di cui al preliminare citato.
- Ogni altra questione è assorbita e/o ultronea.
- A ciò consegue il rigetto della proposta domanda.
- Le spese del giudizio vengono interamente compensate fra le parti, fondandosi la decisione su questione rilevata dal Giudice.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano, Sez. IV Civile, definitivamente pronunciando, contrariis reiectis, così provvede:

- 1) respinge la domanda;
- 2) dichiara interamente compensate fra le parti le spese del giudizio.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Milano, 10.07.2007

Il Giudice

*Riccardo Pellegrini*

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE 4<sup>A</sup> CIVILE**  
**DEPOSITATO OGGI**  
**10 LUG. 2007**  
**IL CANCELLIERE**  
**IL CANCELLIERE C1**  
*Giuseppe De Martino*