

Proc. N. 7010/2005 r.g.

Sent.	9100/07
Rep.	7337/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
4 ° SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 7010/2005 R.G., promossa da:

[REDACTED] elettivamente
domiciliato in Milano, via Candiani n. 124, presso lo studio dell'avv.
Michele D'Angelo, che lo rappresenta e difende, con gli avv.ti Cristina
Torretta e Alessandra Ghiani, per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

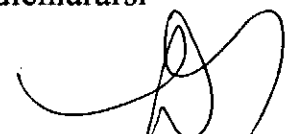
[REDACTED] elettivamente domiciliato in
Milano, via Trivulzio n. 14, presso lo studio dell'avv. Daniela Gramegna,
che lo rappresenta e difende per procura in atti a margine della comparsa
di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 8.3.2007 come da fogli allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 25.1.2005, il sig. [REDACTED]
conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale il sig. [REDACTED] ed
esponeva che di aver concluso, quale promissorio acquirente, contratto
preliminare del 6.9.1964, relativamente alla compravendita di due
appartamenti siti in Spagna, in Alcalà de Chivert, meglio in atti descritti, al
prezzo complessivo di lire 55 milioni, di cui lire 50.000.000 versati
contestualmente alla sottoscrizione della scrittura privata; tuttavia,
proseguiva l'attore, malgrado il tempo trascorso ed i solleciti, il contratto
definitivo non era intervenuto. Ciò premesso, l'attore chiedeva dichiararsi



la risoluzione del contratto preliminare e condannarsi il convenuto a restituirgli la somma di lire 50.000.000, pari a € 25.822,84, con interessi e risarcimento del danno che indicava in € 50.000.

Il convenuto, si costituiva alla prima udienza chiedeva la reiezione delle domande avversarie o, almeno, di quella di risarcimento del danno ed esponeva che il contratto definitivo non aveva avuto luogo per unilaterale decisione del sig. [REDACTED] che, dopo una vacanza trascorsa nella località spagnola ove si trovavano gli immobili, non l'aveva ritenuta di suo gradimento; per altro, il medesimo aveva rifiutato l'offerta di restituzione dell'acconto versato ed aveva preteso che la somma fosse investita nell'acquisto di quote della società [REDACTED] con sede a Malindi; quindi, per l'adempimento dell'obbligazione di [REDACTED] [REDACTED] sostituiva il fratello, sig. [REDACTED], il quale trasferiva all'attore quote della suddetta società per complessive lire 50 milioni.

Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 170 - 180 c.p.c., contestava che di aver ceduto al fratello del convenuto il credito vantato nei confronti del convenuto stesso per la restituzione della somma di lire 50 milioni, pur non contestando di aver acquistato dal [REDACTED] a quote della società keniota e precisando che questi gliel'aveva trasferite a titolo di corrispettivo per attività di mediazione prestata a suo favore.

Le istanze istruttorie delle parti non venivano ammesse.

Quindi, all'udienza del 8.3.2007 le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di memorie conclusionali e di replica.

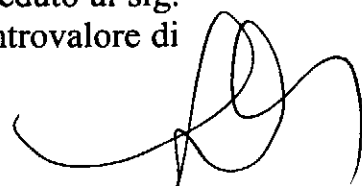
MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e merita accoglimento.

E' pacifico che le parti stipularono contratto preliminare di compravendita con scrittura privata del 6.9.1994 (doc. n. 1 att.), relativamente a due appartamenti di proprietà del sig. [REDACTED] che contestualmente il [REDACTED] versò alla controparte, mediante tre assegni (doc. n. 2 att.), la somma di lire 50.000.000, quale acconto sul prezzo pattuito in complessive lire 55.000.000.

Altresì pacifico è che il contratto definitivo non si è mai perfezionato e che [REDACTED] non ha restituito l'acconto incassato.

Ciò detto, si osserva che il convenuto sostiene che il contratto preliminare si sarebbe risolto per mutuo consenso e che, una volta sorto il conseguente credito di restituzione a favore dell'attore, questo lo avrebbe ceduto al sig. [REDACTED] verso il quale era a sua volta debitore per il controvalore di



quote di una società di diritto keniota che il sig. [redacted] gli doveva trasferire.

Tuttavia, il convenuto, sul quale gravava il relativo onere, non ha offerto idonea dimostrazione dei due assunti.

In primo luogo, egli non ha provato l'intervenuta risoluzione consensuale, di cui doveva fornire necessariamente prova documentale, in quanto relativa a contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di beni immobili, per cui è richiesta la forma scritta a pena di nullità, ai sensi degli artt. 1350 e 1351 c.c.

Al contrario, il convenuto ha dedotto esclusivamente prove orali sull'intervenuta risoluzione, come tali inammissibili ai sensi degli art. 2722 e 2725 c.c.

Le prove orali dedotte dal convenuto sono inutili anche nella parte che mirava a dimostrare che egli, una volta intervenuta la risoluzione del contratto, avrebbe accettato "di girare" l'importo ricevuto dal sig. [redacted] fratello [redacted], il quale aveva ceduto al sig. [redacted] 40 quote della citata società (capitolo 3 memoria 24.5.06). Infatti, mancando la prova della pretesa risoluzione del contratto, presupposto per l'obbligazione di restituzione, manca il fondamento anche del secondo assunto, non essendo concepibile la cessione di un credito non ancora sorto, da parte del sig. [redacted] a favore del sig. [redacted]

Per altro, il fatto noto e non contestato, che l'attore abbia acquistato dal sig. [redacted] alcune quote della società Grandview Investments Ltd, non consente di risalire a quello da provare, ossia che il loro controvalore sia stato pagato, in tutto o in parte, mediante cessione del credito vantato dal [redacted] nei confronti del sig. [redacted]

Il contratto preliminare, poi, va senz'altro risolto, sebbene non fosse previsto un termine per l'adempimento, considerato che il convenuto è stato inutilmente diffidato ad adempiere con lettere del 30.6.2004 e 29.7.2004.

A seguito della risoluzione del contratto preliminare, la corresponsione dell'acconto sul prezzo è rimasta priva di causa con conseguente obbligo del convenuto di restituirla, con gli interessi legali dalla data del pagamento al saldo effettivo.

L'attore ha poi chiesto il risarcimento del danno rappresenta dalla differenza di valore fra il valore commerciale che i beni promessi in vendita avevano al momento della domanda di risoluzione ed il prezzo pattuito, senza però fornire alcun elemento in ordine al primo parametro.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come dispositivo, previa riduzione della nota spese depositata dall'attore, avuto riguardo allo scaglione della tariffa relativo al valore compreso dal € 25.900 e 51.700.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio tra le parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

condanna il sig. [REDACTED] al pagamento a favore del sig. [REDACTED] della somma di € 25.822,84, con gli interessi legali dal 6.9.1994 al saldo;

respinge la domanda di risarcimento del danno;

condanna il convenuto alla rifusione a favore dell'attore delle spese di lite, che si liquidano in complessivi € 4.633,00 (di cui € 633 per spese, € 2.000 per diritti ed € 2.000 per onorari), oltre rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili;

Così deciso in Milano il 29.06.2007

Il Giudice
Lucia Formica

