

Sent. 9103/07  
Rep. 7361/07



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n.38426/05 R.G., avente ad oggetto una domanda di  
risoluzione contrattuale promossa da

[REDACTED]

Entrambi con gli avv. F. Pellicani e M.L. Mura

**- ATTORI -**

**CONTRO**

[REDACTED]

Entrambe con gli avv. L. Cattaneo e A. Girolami

**- CONVENUTI -**

**CONCLUSIONI:** Per entrambe le parti come nei rispettivi fogli allegati al  
verbale di udienza 24.01.07.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.L. Padova'.

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri [redacted] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano le sigg.re [redacted] chiedendo che venisse dichiarata la risoluzione del contratto preliminare intercorso con i convenuti, per esclusio inadempimento di questi ultimi, con conseguente loro condanna alla restituzione delle somme a suo tempo versate dagli attori, oltre al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti contestando la fondatezza delle domande svolte ex adverso, di cui chiedevano il rigetto e domando a loro volta la declaratoria di risoluzione del contratto ex art.1457 c.c., con conseguente diritto per i convenuti di trattenere le somme ricevute a titolo di caparra confirmatoria.

Non si dava ingresso ad alcuna attività istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato (cfr. doc.2 degli attori) che in data 27.11.2004 le sigg.re [redacted] - quali proprietarie della villa singola sita in Comune di Nerviano (meglio identificata nella scrittura privata) - promettevano di vendere ai sigg.ri [redacted] - che, correlativamente, si impegnavano ad acquistare - la porzione immobiliare predetta, per il prezzo complessivo (art.2 del preliminare) di € 360.000,00=, da corrispondere "con le seguenti modalità: a) quanto a € 3.000,00=... a mezzo a/b n..... tratto..... a titolo di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti dell'art.1385 c.c. , improduttive di interessi per i promettenti acquirenti già precedentemente versati e quietanzati; b) quanto a € 15.000,00= .....a mezzo assegno....., improduttive di interessi per i promettenti acquirenti, a titolo di integrazione di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti dell'art.1385 c.c., da corrispondersi contestualmente alla firma della presente scrittura, con la sottoscrizione

della quale promettenti venditrici rilasceranno quietanza salvo buon fine dell'incasso; c) quanto a € 342.000,00=.....a mezzo assegni bancari e circolari, entro il termine essenziale del 31/01/2005 a titolo di saldo prezzo. Il formale atto notarile verrà stipulato entro e non oltre il termine essenziale del 30/06/2005 presso lo studio del [redacted] di Parabiago.”.

Al successivo art.3 si legge che “Le parti concordano che la consegna dell'immobile avverrà contestualmente al saldo prezzo da effettuarsi entro e non oltre il termine essenziale del 31/01/2005. Le parti concordano inoltre che il trasferimento della proprietà e del possesso, per ogni effetto utile ed oneroso, avverrà contestualmente alla stipula del formale atto notarile.”.

Dalla lettura del tenore degli art.2 e 3 del preliminare appare di evidenza testuale che le parti hanno ritenuto concordemente di considerare la data del 31/01/2005 quale termine essenziale non solo per il versamento del saldo prezzo (pari ad € 342.000,00=), ma anche per la contemporanea immissione nel possesso (di fatto) del bene in favore dei promissari acquirenti, prevedendo espressamente che “contestualmente al saldo prezzo avverrà la consegna dell'immobile”.

Alla data prevista del 31/01/2005, dunque, ciascuna delle parti era tenuta ad offrire l'adempimento dell'obbligazione contrattualmente assunta.

Ora è pacifico che ciò non è avvenuto da parte di nessuno dei contraenti.

Pertanto ciascuno di essi ritiene così di essersi correttamente e legittimamente comportato. Entrambe le parti, però, sbagliano nella valutazione dei fatti.

Invero i promissari acquirenti allegano di avere proposto a controparte – qualche giorno prima della scadenza del termine essenziale - di posticipare la data del versamento del saldo prezzo e della consegna contestuale dell'immobile; di avere ricevuto l'adesione di [redacted]; di avere informato di ciò il marito di [redacted] “senza ricevere contestazione alcuna”. Alla luce di ciò sostengono dunque gli odierni attori che in tal modo si sarebbe raggiunto un accordo tra i contraenti nel

senso di posticipare, oltre la data essenziale del 31/01/2005, sia il saldo prezzo che la consegna contestuale dell'immobile.

Tale convincimento è però privo di fondamento, laddove – se pure si volesse ritenere che effettivamente sia avvenuto quanto descritto dagli attori – si consideri che sono proprio i promissori acquirenti a dare atto di non avere parlato con la [redacted] che sola era legittimata a prendere posizione sul punto.

Perciò in ogni caso non può fondatamente ritenersi che le parti abbiano concordato un differimento del termine essenziale già fissato contrattualmente. Dunque la circostanza – pacifica – della mancata offerta del saldo prezzo da parte dei sigg.ri [redacted] alla data del 31/01/2005 li rende inadempienti all'obbligazione di pagamento assunta nel preliminare.

Peraltro correlativamente anche le sigg.ri [redacted] non hanno offerto – così come si erano contrattualmente impegnate – la consegna del bene alla data concordata del 31/01/2005. Esse allegano di avere fatto ciò legittimamente, poiché sostengono che la consegna avrebbe dovuto essere preceduta e dunque condizionata dal pagamento del saldo del prezzo. Tale subordinazione e/o condizionamento tuttavia non solo non emerge dal testo negoziale, ma anzi ne è contraddetto proprio dalle chiare ed univoche pattuizioni sopra ricordate.

Esse infatti prevedono una contestualità tra pagamento del saldo prezzo e consegna dell'immobile, che non consente di ipotizzare l'antioriorità dell'uno rispetto all'altro.

Ciascuna delle parti era dunque tenuta ad offrire la propria prestazione alla data fissata nel preliminare.

Poiché ciò non è avvenuto da parte di alcuno dei contraenti, il contratto si è risolto per concorde volontà (manifestata per fatti concludenti) dei contraenti. Mancano dunque le condizioni per addebitare la richiesta declaratoria di risoluzione del contratto all'uno o all'altro di essi.

Ne consegue che le domande svolte da entrambe le parti in causa vanno rigettate siccome infondate, ivi comprese quelle di natura economica, in



quanto consequenziali alla reciproca domanda di risoluzione con addebito alla controparte.

Visto l'esito del giudizio, le spese di lite vanno integralmente compensate tra le parti.

**p. q. m.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigetta le domande svolte dalle parti e dichiara integralmente compensate tra di loro le spese di lite.

Milano, 22.06.07.

Il Giudice

*U. L. Padova*

