

Sent. 6014/2008  
Rep. 4806/2008



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

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

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n.7809/2005 R.G., avente ad oggetto una domanda  
di risoluzione di contratto preliminare promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED] entrambi con gli avv. Spaggiari e  
Carpinetti

- ATTORI

**CONTRO**

[REDACTED] con gli avv. R. Giustiniani e G.D.  
Rocco fi Torrepadula

- CONVENUTA -

**CONCLUSIONI:** come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza  
07.11.07.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a flourish.

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. [redacted] e la [redacted] convenivano in giudizio la [redacted] chiedendo che - accertata l'esistenza tra le parti di un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto i beni immobili meglio descritti ed individuati in atti - il Tribunale adito lo dichiarasse risolto per fatto e colpa esclusivi della convenuta, con conseguente condanna della stessa al risarcimento dei danni; in via subordinata gli attori chiedevano che fosse accertata e dichiarata la responsabilità precontrattuale della [redacted] conseguente condanna di quest'ultima al risarcimento dei danni subiti dagli attori.

Si costituiva in giudizio [redacted] contestando la fondatezza delle domande svolte ex adverso, di cui chiedeva il rigetto e, in via riconvenzionale, domandava a sua volta l'accertamento e declaratoria dell'inadempimento di controparte e la condanna degli attori al risarcimento dei danni.

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

### MOTIVI DELLA DECISIONE

I doc. 3 e 4 prodotti da entrambe le parti in causa (e dunque non contestati) confermano che tra di loro è intervenuta la stipula di un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto i beni immobili elencati negli stessi e cui - pacificamente - le odierne parti processuali si riferiscono in tutti gli atti.

In particolare il doc.3 contiene la proposta irrevocabile d'acquisto datata 18.03.2004 con la quale il sig. [redacted] "*propone alla società [redacted] di acquistare l'unità immobiliare posta a [redacted] identificata al NCEU di Reggio Emilia... attualmente affittata, così come dichiaratomi, A [redacted] con contratto stipulato... alle condizioni sotto descritte...*" Segue l'indicazione del prezzo

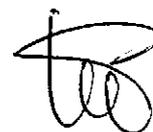


*“offerto...di Euro 2.100.000,00= e sarà versato in contanti contestualmente alla firma del rogito” avanti notaio scelto da parte proponente, che sarà stipulato entro e non oltre il 30-04-2004, salvo proroghe da convenirsi tra le parti e.....”.*

*Seguono altre clausole ancora ed al punto 4) la previsione per la quale “Il sottoscritto si riserva la nomina di persone fisiche e/o giuridiche, e tra queste ultime anche società di locazione finanziaria.....che verranno a Voi comunicate entro il termine previsto per il rogito notarile di cui al precedente punto 1)”.*

*Al punto 7) si legge testualmente che “Parte proponente fonda la propria irrevocabile intenzione ad acquisire la proprietà dell'immobile in oggetto sui seguenti presupposti, da considerarsi tutti inscindibili ed essenziali: a) che l'unità immobiliare sopra descritta sia di esclusiva proprietà della società [redacted] ed al momento del trasferimento della proprietà venga ceduta libera da pesi e vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e altri gravami di qualsiasi genere;.....”. Segue l'enunciazione - puntuale ed analitica - di ulteriori condizioni essenziali alla stipula del rogito e, in chiusura, l'esplicitazione che “Tali presupposti dovranno essere riflessi in espresse pattuizioni inserite nello stipulando contratto di compravendita”.*

*Il doc.4 datato 25 marzo 2004 ( pacificamente proveniente da soggetto - [redacted] - che agiva quale procuratore speciale con rappresentanza dell'odierna convenuta; ed altrettanto pacificamente pervenuto al proponente) reca l'indicazione dell'”Oggetto: Vs. Proposta Irrevocabile di Acquisto per l'immobile sito in Reggio Emilia alla [redacted] ed in esso si legge testualmente “con riferimento alla Proposta di Acquisto del 18 marzo 2004 riguardante l'immobile di proprietà [redacted] di cui in oggetto, con la presente, per conto della società proprietaria in forza del mandato conferitoci in data 29 ottobre 2002, Vi comunico l'avvenuta accettazione e Vi informo che l'atto di vendita potrà essere effettuato entro la fine del mese di aprile. Vi preavviso che sull'immobile on oggetto è stata iscritta ipoteca in favore*



*delle banche finanziatrici della proprietà e che la stessa sarà oggetto di svincolo, a nostre cure e spese, contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di vendita ed al pagamento dell'intero prezzo di acquisto".*

Come appare di tutta evidenza dalla lettura integrale dei documenti ora richiamati, l'accettazione è stata pienamente conforme alla proposta.

Nel doc.4 si dà atto infatti dell'"*avvenuta accettazione*" della "*Proposta di Acquisto del 18 marzo 2004*"; si informa controparte dell'esistenza di un'ipoteca sul bene, che – in conformità con la richiesta del proponente di acquistare il bene stesso libero da pesi e vincoli – la proprietà assicura che verrà svincolata proprio contestualmente alla stipula del rogito; così da trasferire il bene – appunto – libero da ogni gravame – in espressa ottemperanza con la condizione enunciata dal proponente alla lettera a) del punto 7) della proposta di acquisto 28 marzo 2004.

Da ciò consegue che tra le parti si è perfezionato un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto le porzioni immobiliari meglio descritte ed individuate nella proposta di acquisto.

Con successiva comunicazione datata 12.05.2004 [redacted] precisa (al punto 3) della missiva) che "*con riferimento alle modalità di pagamento del prezzo pattuito si ribadisce che lo svincolo delle ipoteche avverrà solo e successivamente all'accredito sul conto corrente bancario [redacted] dell'importo*".

E' evidente che tale previsione apporta una modificazione sostanziale ed unilaterale alle pattuizioni sulle quali la volontà delle parti si era incontrata in virtù dello scambio della proposta irrevocabile e della successiva, conforme accettazione di cui si è detto.

La nuova e diversa volontà manifestata dalla proprietà ed il fermo intendimento di quest'ultima di non mantenere fede alla pattuizione originariamente raggiunta con la controparte sul punto concretano – all'evidenza – inadempimento al preliminare da parte di [redacted] con la conseguente fondatezza della domanda di risoluzione del preliminare per fatto e colpa esclusive della convenuta, svolta da parte attrice. D'altro



canto non si può certo dubitare della gravità dell'inadempimento di cui si tratta ai fini della pronuncia risolutoria.

Passando all'esame della domanda di risarcimento danni come formulata dagli attori, occorre anzitutto evidenziare che pacificamente [redacted] era il soggetto designato dal promissario come parte acquirente finale in sede di rogito notarile, noto alla stessa promissaria venditrice (come emerge per tabulas, tra l'altro, dal doc.6 di parte attrice).

Tenuto conto delle risultanze documentali agli atti; della circostanza notoria dell'esigenza di un'assistenza professionale qualificata in operazioni immobiliari di rilevante portata economica e complesse (come nella specie per la presenza anche di un contratto di locazione in atto, contenente pattuizioni di natura del tutto peculiare) e del fatto che – pacificamente – il notaio designato da parte promissaria acquirente ha prestato la propria attività in fase preparatoria dell'atto definitivo; le spese per le consulenze professionali documentate da [redacted] costituiscono certamente voci di danno per detta società, in quanto strettamente connesse con la conclusione della compravendita immobiliare poi vanificata per il comportamento inadempiente della promissaria venditrice.

Dunque l'attrice ha diritto al relativo ristoro nella misura di € 26.575,26= . Non sono richiesti gli interessi e dunque si devono ritenere rinunciati.

Non può invece trovare accoglimento l'ulteriore istanza risarcitoria svolta dagli attori ai sensi dell'art.1223 c.c., in difetto di qualsiasi elemento di prova sia per l'an che per il quantum debeatur.

Per quanto sin qui detto, resta superata ed assorbita sia la domanda svolta in via subordinata dagli attori, che quella riconvenzionale di parte convenuta. Peraltro da quest'ultima [redacted] era comunque decaduta - ex art.167 cpc - dalla facoltà di proporre domande riconvenzionali per non essersi costituita in giudizio nei termini di cui all'art.166 cpc.

Visto l'esito del giudizio, la convenuta va condannata a rimborsare agli attori le spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.



p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) accerto che tra [redacted] è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto i beni meglio individuati in parte motiva;
- 2) dichiara risolto detto contratto preliminare per inadempimento della convenuta [redacted];
- 3) per l'effetto condanna la convenuta a corrispondere a [redacted] a titolo di risarcimento danni – la complessiva somma di € 26.575,26=;
- 4) rigetta per quant'altro le ulteriori domande degli attori;
- 5) condanna [redacted] a rimborsare agli attori le spese di lite, liquidate – unitariamente per entrambi in base all'unica nota spese – in € 601,26= per spese, € 1.062,00= per diritti ed € 4.900,00= per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge.

Milano, 11.04.08.

Il Giudice

*Il. L. Padovani*

