



I procuratori degli attori così precisano le proprie conclusioni:

piaccia al Tribunale, contrariis reiectis, così giudicare.

- 1) gli attori dichiarano di non accettare il contraddittorio su eventuali nuove domande;
- 2) dichiarare il contratto preliminare di compravendita stipulato inter partes il 27 ottobre 2004 risolto per fatto e colpa della convenuta per i motivi esposti in citazione e nella memoria 22/11/06 e di conseguenza condannare la convenuta Carla Vanetti al pagamento a favore degli attori della somma di € 30.000,00 pari al doppio della caparra di quella diversa che riterrà, oltre interessi legali dal versamento al saldo.
- 3) Con vittoria di spese, competenze, onorari, rimborso forf. 12,50%, CPA ed IVA da liquidarsi a favore dei sottoscritti legali anticipatari.

W. 2. 1/18

### **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e [redacted] in qualità di promissari acquirenti dell'immobile sito in Trezzano sul Naviglio [redacted] in virtù di contratto preliminare stipulato in data 27.10.2004 convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] quale promessa venditrice per sentire accertare la risoluzione del contratto preliminare inter partes per fatto e colpa della convenuta e per sentirla condannare al pagamento del doppio dell'importo versato a titolo di caparra, oltre al risarcimento dei danni ed interessi legali.

Si costituiva in giudizio [redacted] per eccepire l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa, senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.



### **Motivi della decisione**

Risulta documentalmente provata la sussistenza di un contratto preliminare di vendita stipulato tra le parti avente ad oggetto l'immobile descritto in citazione.

Deducono i promissari acquirenti che l'immobile sarebbe pervenuto alla convenuta in virtù di donazione di [REDACTED] e [REDACTED] che a loro volta, insieme alla convenuta, lo avrebbero ereditato dai genitori defunti.

Gli attori hanno chiesto la risoluzione del contratto sul presupposto della ignoranza, al momento della conclusione del patto preliminare di compravendita, della circostanza della esistenza in vita di due eredi legittimari della donante [REDACTED] [REDACTED] in grado di esercitare, ai sensi dell'art. 563 c.c., la richiesta di restituzione dell'immobile nell'arco di vent'anni dalla donazione.

[REDACTED] a dire dei promissari acquirenti, avrebbe taciuto di avere la limitata disponibilità del bene, a loro dire sussistente per il rischio di restituzione.

La domanda di risoluzione basata su tale argomentazione è infondata va perciò rigettata.

La funzione del contratto preliminare è quella di impegnare i contraenti alla futura stipula, alle condizioni e nei termini in esso convenuti, di un successivo contratto definitivo e la prestazione essenziale che ne forma oggetto è costituita da quel particolare "facere" consistente nella stipulazione anzidetta che deve esattamente corrispondere agli elementi predeterminati in sede di compromesso (Cass. n. 7273 del 29.3.2006).

Non sussiste alcun inadempimento, peraltro neppur lamentato, all'obbligo assunto dalla convenuta di trasferire definitivamente la proprietà dell'immobile indicato nel preliminare.

Il profilo dedotto concernente l'omessa comunicazione del rischio di restituzione non integra inadempimento dell'obbligo assunto dalla convenuta in sede di preliminare, il cui oggetto consiste esclusivamente nel vincolo di vendita definitiva dell'immobile.

Era onere dei futuri acquirenti verificare lo stato di provenienza dell'immobile in capo alla aspirante venditrice prima di vincolarsi con il patto preliminare di vendita.

Evidenziata l'inconsistenza della tesi degli attori non può essere pronunciata la richiesta risoluzione del contratto inter partes.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

### **PQM**

Il Tribunale definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

rigetta

la domanda

condanna

gli attori alla rifusione delle spese di lite in favore della convenuta liquidate nell'importo di 18,60 euro per spese, 1600,00 euro per diritti e 4500,00 euro per onorari, oltre il rimborso delle spese generali e gli accessori come per legge.



Milano, 3 giugno 2008

**Il Giudice**  
*[Handwritten signature]*

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4ª CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
02 LUG. 2008  
IL CA. DELL'ERE ...

F.A.  
12.2.7.08  
*[Handwritten signature]*