



ritenuto che

l'attrice ha provato il fatto costitutivo del credito azionato nel presente giudizio mediante la produzione di documentazione dalla quale risulta:

-che il dottor [REDACTED] ebbe a stipulare in data 6 dicembre 2006, con l'avvocato [REDACTED] un contratto preliminare con cui quest'ultima prometteva di "cedere e vendere al Dott. [REDACTED], che accetta e promette di acquistare riservandosi di nominare altre persone o società quali acquirenti all'atto notarile di compravendita" una unità immobiliare sita in Milano, [REDACTED] costituita da un negozio con annesso retro e accessori, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Milano al foglio 434, mappale 290, sub. 723 (già subalterno 720 parte) [REDACTED] piano T, zona cens. 1, cat. C/1, classe 6, mq 85, R.C. € 2344,20 al prezzo complessivo di € 590.000,00, di cui erano € 50.000,00 versate alla promittente venditrice- che contestualmente ne rilasciava quietanza- a titolo di caparra confirmatoria prima della sottoscrizione del contratto;

-che il contratto al punto 1 lett. b) prevedeva il pagamento del saldo di € 540.000 "dalla parte promettente acquirente alla parte promettente venditrice con assegni circolari... alla firma dell'atto notarile di compravendita, atto che verrà stipulato entro e non oltre il giorno 31 dicembre 2006 a cura di notaio scelto dalla parte promettente acquirente, dato atto che in tale momento la

parte promettente venditrice si impegna e si dichiara pronta ad effettuare la consegna del negozio e accessori liberi da persone e cose", obbligandosi altresì la parte promettente venditrice - dato atto che la porzione immobiliare in contratto non era attualmente di proprietà della predetta, bensì della società [REDACTED] - a procurare alla parte promettente acquirente la proprietà dell'immobile in contratto ai sensi dell'articolo 1478 CC entro il citato termine del 31 dicembre 2006;

-che il contratto inter partes stabiliva fra l'altro al punto 2): "La parte promettente venditrice dichiara inoltre che anche alla data dell'atto notarile di compravendita l'unità immobiliare in contratto verrà trasferita in regola con tutte le norme urbanistico-edilizie, le leggi e i regolamenti comunali, e in conformità con la planimetria qui allegata sotto "A"; al punto 5 "La parte promettente venditrice garantisce fin d'ora che la porzione immobiliare in contratto perverrà alla parte promettente acquirente entro la predetta data del 31 dicembre 2006 libera da vincoli, oneri, pesi, privilegi anche fiscali, diritti di terzi, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche; al punto 6 "qualora alla data del 31 dicembre / 2006 non risultassero adempite le condizioni e garanzie previste sopra ai punti 2 (con riferimento a gravi irregolarità e 5) il presente contratto sarà da considerarsi risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 c.c. con semplice dichiarazione della parte promettente acquirente, da comunicarsi a mezzo

lettera raccomandata r.r. inviata alla parte promettente venditrice entro cinque giorni da tale data, di volersi avvalere della presente clausola risolutiva. In tale caso, la parte promettente venditrice sarà tenuta a corrispondere alla promettente acquirente il doppio delle somme ricevute a titolo di caparra confirmatoria, salvo ogni diritto alla rifusione dei danni;

-che per tramite del proprio legale avvocato [REDACTED] l'attore aveva, in conformità agli impegni assunti con la firma del contratto preliminare, invitato la promittente venditrice a stipulare il conseguente definitivo atto di compravendita per il giorno 28 dicembre 2006 ore 12 dal notaio [REDACTED] (atto sottoscritto il 22 dicembre 2006 "per ricevuta" dall'avvocato [REDACTED] (doc. 4);

-che mentre il Dott. [REDACTED] nella data sopra indicata si era recato dal notaio portando con sé gli assegni circolari (doc. 6) di importo pari al saldo del prezzo dovuto, l'odierna convenuta non si era presentata in quella sede limitandosi ad inviare un fax con il quale precisava che il predetto appuntamento doveva slittare per consentire di portare a termine ulteriori lavori di ristrutturazione (doc. 7): circostanza questa contestata immediatamente dal Legale dell'attore che nel rispondere in data 28.12 .2006 per fax e per e-mail all'avvocato [REDACTED] prendeva atto dell'inadempimento di quest'ultima, ribadiva che la data del 31 dicembre 2006 era essenziale e rilevava altresì che

a quella data la promittente venditrice non si era ancora procurata la proprietà dell'immobile che avrebbe dovuto trasferire al Dott. [REDACTED] (doc. 8);

-in data 2 gennaio 2007 l'attore indirizzava quindi all'avvocato [REDACTED] raccomandata A.R. -che risulta ricevuta personalmente dalla destinataria in data 7. 2.07- con la quale, in virtù della facoltà attribuitegli dall'articolo sei del contratto preliminare stipulato fra esse parti, il Dott. [REDACTED] comunicava alla promettente venditrice di volersi avvalere della clausola risolutiva ivi prevista chiedendo pertanto la corresponsione in proprio favore dell'importo di € 100.000,00 "quale doppio delle somme a Lei versate a titolo di caparra confirmatoria";

-che alla data del 16. 02. 2007 l'immobile di cui al preliminare risultava ancora intestato al [REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano, come risultante dalla visura storica dell'immobile prodotta in giudizio dall'attore (doc. 14).

Alla stregua di tale situazione probatoria documentale, che appare trovare conferma nel comportamento processuale della convenuta contumace, valutato ex articolo 116 c.p.c., deve dunque ritenersi, in accoglimento della proposta domanda, l'intervenuta risoluzione del preliminare inter partes ai sensi della specifica previsione di cui al punto 6 del contratto stipulato in data 6 dicembre 2006, della quale si è tempestivamente e legittimamente, ex art. 1456 c.c., avvalso l'attore, con conseguente condanna della convenuta al pagamento in favore del Dott. [REDACTED] della somma di €

100.000,00 pari al doppio dell'importo versato a titolo di caparra confirmatoria.

La convenuta invero, non ha adempiuto alle obbligazioni assunte specificamente di acquistare l'immobile di cui al contratto nel termine del 31.12.2006 e di trasferirlo sempre nel medesimo termine-indubbiamente da ritenersi essenziale alla stregua della stessa lettera del contratto nel corso del quale significativamente la predetta data è stata riportata più volte - al Dott. [REDACTED] e quest'ultimo si è avvalso quindi della clausola risolutiva espressamente convenuta nel contratto preliminare al punto 6) sopra trascritto.

L'ulteriore domanda intesa ad ottenere la condanna della convenuta al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti dall'attore va accolta per quanto documentato con riferimento alla somma di € 27.840,00 portata dalla fattura n. 22/2007 emessa in data 25 maggio 2007 dalla società [REDACTED] [REDACTED] per spettanze di mediazione maturate in relazione alla compravendita dell'immobile per cui è causa, regolarmente pagate dal Dott. [REDACTED] con assegno N.T. tratto sul [REDACTED] in data 25 maggio 2007 (docc. N. 16, 17 e 18).

Le spese di lite vengono poste a carico della parte soccombente e si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

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

1) accoglie la domanda, dato atto dell'intervenuta risoluzione del contratto preliminare in data 6 dicembre 2006, come da motivazione e, per l'effetto, condanna la convenuta [REDACTED] al pagamento, in favore dell'attore [REDACTED] della somma di € 100.000,00, oltre interessi legali dal dovuto al saldo;

2) condanna la convenuta al risarcimento del danno subito dall'attore, come in parte motiva precisato, nella misura

di euro 27.840,00, oltre interessi legali dal dovuto al saldo;

3) condanna la convenuta a rifondere a parte attrice le spese di giudizio, liquidate in complessivi € 5076,93 di cui: € 579,93 per spese, € 1537,00 per diritti, € 2.960,00 per onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F..

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

Milano, 6.11.2008

il Giudice

