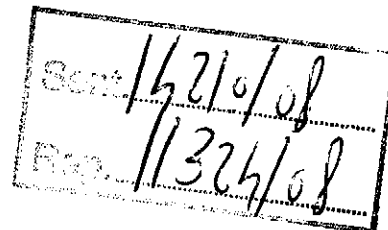


N. 17604/06 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile



Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA ex art. 281 *sexies* c.p.c.**

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED]  
elettivamente domiciliata in Milano, Largo Schuster Cardinale Idelfonso n. 1 presso lo studio dell' Avv. Paolo Giovanni Ramaioli che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

contro

[REDACTED]  
elettivamente domiciliata in Milano, Corso Europa n. 14 presso lo studio degli Avv. Carmine Ferro e Domenico Cozzitorto che la rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

All'esito della discussione orale svoltasi nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, il G.U., visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.

- rilevato che le parti hanno dedotto in giudizio contrapposti reciproci inadempimenti chiedendo l'attrice dichiararsi ex art. 1479 c.c. la risoluzione del contratto preliminare di vendita sottoscritto il 26/5/05 non avendo la convenuta procurato l'acquisto della proprietà dell'immobile risultato intestato alla [REDACTED] ed invocando a sua volta la signora [REDACTED] l'inadempimento della controparte che avrebbe dapprima versato un importo a titolo di acconto inferiore al pattuito ed in seguito determinato uno slittamento del termine fissato per la stipula a causa dell'indisponibilità al pagamento del saldo tramite assegno circolare;
- rilevata l'insussistenza di profili di inadempimento colpevole nei dedotti reciproci comportamenti;
- rilevato invero, con riferimento alla posizione della convenuta promittente venditrice e agli obblighi contrattuali dalla stessa assunti, che il richiamo da parte dell'attrice alla norma di cui all'art. 1479 c.c. la quale, come noto, presuppone che l'acquirente ignorasse in buona fede l'alienità della cosa al momento del contratto, non appare corretto giacchè dalla lettura della proposta irrevocabile sottoscritta dalla signora [REDACTED] risulta chiaramente la titolarità del bene oggetto del trasferimento in capo alla [REDACTED]
- rilevato che, esclusa la natura essenziale del termine fissato dalle parti per la stipula del rogito in assenza di una specifica previsione in tal senso che nessuna delle parti, pur consapevole dell'altruità del bene e del necessario coinvolgimento di una [REDACTED] nell'acquisizione del medesimo, ha ritenuto di regolamentare espressamente, il compratore ha diritto alla risoluzione ed eventualmente al risarcimento del danno



solo qualora il venditore non riesca a superare la presunzione di colpa posta a sua carico dall'art. 1218 c.c., fornendo la prova che l'inadempimento dell'obbligazione previsto dall'art. 1478 c.c. è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile:

- rilevato che l'intervenuta sottoposizione a sequestro conservativo dei beni della ██████████ non ancora formalmente trasferiti agli assegnatari chiesto ed ottenuto da un ██████████ creditore della stessa in concomitanza con il termine concordemente differito dalle parti per la sottoscrizione del definitivo configura un impedimento alla stipula del rogito non imputabile alla promittente venditrice;
- rilevato che del pari insussistente è il profilo di responsabilità dedotto da quest'ultima a fondamento dell'asserito inadempimento della controparte giacchè la lamentata indisponibilità della somma dovuta a saldo prezzo da parte della promissaria acquirente, in grado -secondo la prospettazione fornita sul punto dalla difesa ██████████ di versare il residuo corrispettivo mediante assegno circolare solo alla fine del mese di agosto 2005 e non entro i primi giorni dello stesso mese, non configura un inadempimento giacchè pacificamente a quell'epoca la promittente venditrice non era ancora nelle condizioni di trasferire il bene per indisponibilità della ██████████, come riconosciuto dalla stessa Turchetti (cfr. doc. 5 fascicolo convenuta);
- rilevato che, in presenza di reciproche domande di risoluzione fondate da ciascuna parte su determinati inadempimenti dell'altra, il Giudice - accertata l'infondatezza di tali scambievoli addebiti, non potendo pronunciare la risoluzione per colpa di taluna di esse- deve dare atto dell'impossibilità di esecuzione del contratto per effetto della manifestazione di volontà di entrambe le parti di non eseguirlo e



provvedere di conseguenza quanto agli effetti risolutivi di cui all'art. 1458 c.c. (Cass. n. 4089/00; Cass. n. 10389/05);

- rilevato pertanto che alla dichiarazione di risoluzione consensuale del preliminare, pronunciabile in considerazione del fatto che le manifestazioni di volontà dalle parti di non eseguire il contratto hanno la forma scritta essendo contenute in atti giudiziali, consegue l'obbligo per la convenuta di restituire all'attrice le somme dalla stessa corrisposte per un importo complessivo di € 20.000,00, oltre interessi legali dai singoli versamenti al saldo effettivo;
- rilevato infine che l'esito del giudizio giustifica l'integrale compensazione fra le parti delle spese di lite

**P.Q.M.**

il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, così provvede:

- 1) dichiara la risoluzione consensuale del contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti il 26/5/05, e per l'effetto condanna [REDACTED] a restituire a [REDACTED] la somma di € 20.000,00 oltre interessi legali dai singoli versamenti al saldo effettivo;
- 2) respinge ogni ulteriore domanda;
- 3) dichiara le spese di lite interamente compensate tra le parti.

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

Milano, 28/11/2008.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

