

Sent. 15088/08  
Rep. 12043/08

n. 20381/2008 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE di MILANO**  
**in composizione monocratica**  
**Sezione IV civile**  
**Giudice Giovanni Rollero**

Oggi, 18 dicembre 2008, a seguito di discussione orale, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

ex art. 281 sexies c.p.c. nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED]

elettivamente domiciliati in viale Monza nr. 155, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Gianluca Dosi, che li rappresenta e difende per delega in calce all'atto di citazione,

**ATTORI**

CONTRO

[REDACTED]

elettivamente domiciliata in via Pierluigi da Palestrina nr. 2, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Laura Maria Gardini, che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTA**

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** come da verbale dell'udienza del 4 dicembre 2008

## IN FATTO E IN DIRITTO

Rilevato che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] attori, deducono di avere versato alla convenuta [REDACTED] la somma di € 12.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e la somma complessiva di 46.000,00 € a titolo di acconto prezzo, a seguito della sottoscrizione, in data 12 marzo 2007, di un contratto preliminare, con il quale le parti si erano rispettivamente impegnate ad acquistare e vendere un'unità immobiliare in Comune di [REDACTED] in atti meglio identificata;

rilevato che la circostanza relativa al pagamento di tali somme non è contestata da [REDACTED] negli atti del giudizio;

rilevato che per contratto il rogito notarile avrebbe dovuto essere perfezionato entro il termine, non essenziale, del 15 giugno 2007;

rilevato che con lettera del 15 giugno 2007 il sig. [REDACTED] lamentava che nonostante sue precedenti sollecitazioni, non fossero stati completati taluni lavori nell'immobile e che non gli fosse stata trasmessa la documentazione necessaria per predisporre il rogito notarile ed altri documenti richiesti alla società venditrice;

rilevato che con lettera di soli quattro giorni successiva il sig. [REDACTED] dichiarava la volontà di recedere dal contratto dal contratto, proponendo alla controparte una soluzione bonaria della controversia, che prevedesse la restituzione di tutto quanto versato alla società, con una maggiorazione del 20%, a titolo di rimborso spese;

rilevato che tale volontà dei promissari acquirenti veniva ribadita con una lettera del loro legale in data 27 luglio 2007, con la quale la [REDACTED] era diffidata a restituire gli acconti versati dai coniugi [REDACTED] per complessivi 46.000,00 €, nonché a pagare, a titolo risarcitorio, la somma di 24.000,00 €, pari al doppio della caparra confirmatoria versata dagli attori;

rilevato che a distanza di alcuni mesi, il 31 dicembre 2007, il legale dei

coniugi faceva notificare alla [redacted] una diffida ad adempiere al contratto preliminare di compravendita con la fissazione del rogito davanti ad un notaio la cui scelta era demandata alla stessa promittente venditrice, entro il termine di quindici giorni dalla notifica della diffida e, quindi, entro il 15 gennaio 2008;

rilevato che a tale iniziativa replicava la società convenuta, con una lettera del 30 gennaio 2008, invitando le controparti alla stipula il giorno 28 marzo 2008, davanti ad un notaio di [redacted] (doc. 7 fasc. attori) e che prima di tale data, il 14 marzo 2008, i coniugi [redacted] promuovevano questo giudizio, chiedendo che fosse dichiarata la risoluzione del contratto preliminare fra le parti per inadempimento della [redacted] con le consequenziali richieste già anticipate nella lettera del 27 luglio 2007 del loro legale, sopra menzionata;

rilevato che, costituendosi, la società convenuta ha sintetizzato i fatti salienti della vicenda in maniera non sostanzialmente difforme dagli attori, salvo precisare che costoro erano stati immessi nel possesso dell'alloggio fin dal maggio 2007 e di aver avuto notizia del fatto che i coniugi erano interessati già dal mese di giugno a liberarsi dall'impegno contrattuale, avendo reperito un altro alloggio in [redacted]

rilevato che la convenuta sosteneva anche che la diffida ad adempiere era stata notificata presso la sede della società durante le festività natalizie, quando gli uffici erano chiusi e che nondimeno, nel gennaio 2008 era stata manifestata la disponibilità alla stipula del rogito notarile per la data del 28 marzo 2008, stante la precedente indisponibilità del notaio e dell'unica persona munita dei poteri per firmare il contratto per conto di [redacted]

rilevato che sulla mera articolazione della narrativa in fatto, la convenuta chiedeva il rigetto delle domande degli attori e l'affermazione del suo diritto di trattenere la caparra confirmatoria versata da costoro;

ritenuto che con la diffida ad adempiere intimata alla convenuta il 31

dicembre 2007 gli attori hanno superato e posto nel nulla la manifestazione della volontà di recedere, formulata per la prima volta il 19 giugno 2007 e ribadita nella lettera del loro legale del 27 luglio 2007, rimettendo in termini la convenuta per l'adempimento fino alla scadenza del termine assegnato con la diffida, vale a dire fino al 15 gennaio 2008;

ritenuto che tale volontà degli attori risulta chiarita e confermata dalle stesse conclusioni precisate in questa causa, posto che i coniugi [REDACTED] hanno chiesto non già di accertare la legittimità del recesso dal contratto preliminare nel giugno 2007, bensì di pronunciare la risoluzione del contratto per inadempimento della società convenuta;

considerato che anche nelle ipotesi di accertamento della risoluzione di diritto del contratto per inadempimento entro il termine fissato con la diffida ad adempiere occorre valutare la gravità dell'inadempimento, ai sensi dell'art. 1455 cc, a meno che non si versi in caso di inadempimento definitivo di obbligazioni primarie od essenziali del contratto;

ritenuto, in particolare, che la valutazione in punto di gravità dell'inadempimento è doverosa anche nel caso di specie, perché la risposta del 30 gennaio 2008 alla diffida ad adempiere notificata il 31 dicembre 2007, con la fissazione del rogito notarile per il 28 marzo 2008, è indicativa del fatto che da parte della [REDACTED] v'era un semplice ritardo nell'adempimento, da valutare rispetto alla data fissata dagli attori con la diffida e, quindi, rispetto al 15 gennaio 2008, e non già inadempimento definitivo della fondamentale obbligazione di trasferire ai coniugi [REDACTED] la proprietà dell'immobile, così come assunta con il contratto preliminare del marzo 2007;

considerato che per costante giurisprudenza (da ultimo v. Cass. sent. nr. 16084/2007, ma v. anche Cass. sent. nr. 2345/1987 e nr. 3669/1995) e per la migliore dottrina che ha approfondito l'argomento, la non scarsa importanza dell'inadempimento deve essere verificata anche d'ufficio nel giudizio di risoluzione del contratto, trattandosi di elemento che attiene al fondamento



stesso della domanda;

ritenuto che nel caso di specie, un ritardo di circa due mesi nella stipula di un contratto definitivo, tanto più a seguito di una diffida ad adempiere fatta notificare in pieno periodo festivo, durante il quale sarebbe stata estremamente problematica una tempestiva attivazione per la stipula, non possa definirsi grave, anche alla luce della condotta complessivamente serbata dagli attori, che, una volta manifestata, nell'estate del 2007, la volontà di recedere dal contratto preliminare, erano rimasti inerti per circa sei mesi, salvo, poi, far rivivere la possibilità dell'adempimento con l'intimazione ad adempiere entro il quindicesimo giorno successivo alla ricezione della diffida;

ritenuto che questa conclusione è ulteriormente confortata dal rilievo del fatto che lo stesso termine originario per l'adempimento del contratto preliminare, stabilito al 15 giugno 2007, pacificamente non era essenziale, sicchè sotto vari, concorrenti profili si può concludere che in concreto l'interesse alla tempestività dell'adempimento della prestazione della controparte non rivestisse un rilievo primario per le parti;

ritenuto, pertanto, che all'accertamento dell'infondatezza della domanda di risoluzione del contratto preliminare, consegue - attesa la definitiva volontà degli attori di non dar seguito al contratto preliminare - la declaratoria della legittimità della ritenzione della caparra confirmatoria da parte della convenuta, che dovrà solamente restituire gli acconti del prezzo, ricevuti fino alla concorrenza di 46.000,00 €;

ritenuto che sia conforme ad equità l'integrale compensazione delle spese di lite fra le parti;



**P.Q.M.**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione o deduzione,

**RIGETTA**

la domanda degli attori [REDACTED] e [REDACTED] di dichiarazione della risoluzione del contratto preliminare stipulato con la convenuta [REDACTED]

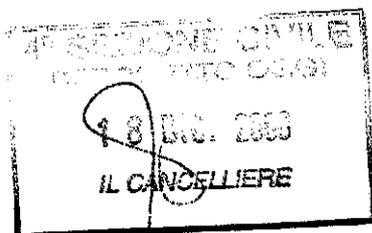
**DICHIARA**

la legittimità della ritenzione della caparra confirmatoria di € 12.000,00 da parte della convenuta, tenuta a restituire agli attori la sola somma di € 46.000,00, ricevuta a titolo di acconto prezzo;

**COMPENSA**

integralmente le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, all'udienza del 18 dicembre 2008.



il Giudice  
Giovanni Rollero