

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**  
**in composizione monocratica**  
**Sezione IV civile**  
**Giudice Giovanni Rollero**  
ha pronunciato la seguente  
**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 18 settembre 2008 ed introitata per la decisione in data 9 dicembre 2008, promossa

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliato in via Bertinoro nr. 9, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Manuela Ferrari, che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTORE**

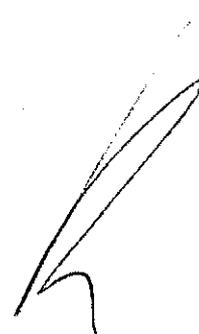
CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in via Manara nr. 1, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Ruggiero Fiorella, che la rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTA**

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** come da fogli allegati



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio la [redacted]

[redacted] di seguito, [redacted] ed esponeva che:

- ✓ in data 16 gennaio 2001 aveva concluso con [redacted] un preliminare di compravendita, con il quale si era impegnato ad acquistare la villa a schiera individuata con il nr. 5, facente parte del complesso immobiliare che la società su nominata dichiarava di essere in procinto di realizzare su un terreno in [redacted] (MI), in atti individuato secondo gli estremi catastali;
- ✓ per quanto promesso in vendita era stato pattuito il prezzo di £ 365.000.000, non soggetto a revisione;
- ✓ all'atto della sottoscrizione del preliminare era stata versata la somma di £ 19.600.000 a titolo di acconto prezzo e caparra confirmatoria e contestualmente il promissario acquirente aveva sottoscritto titoli cambiari per £ 100.000.000, mentre l'ulteriore somma di £ 79.700.000 era stata versata con quattro assegni, ciascuno di importo lievemente inferiore a £ 20.000.000;
- ✓ nonostante le insistenze del promissario acquirente gli incaricati di [redacted] avevano rifiutato di dare atto nel contratto preliminare della consegna dei quattro assegni sopra detti;
- ✓ complessivamente, pertanto, era stata versata a [redacted] la somma di £ 199.300.000, a mezzo assegni e cambiali, tutte regolarmente pagate;
- ✓ alla clausola 8) del contratto preliminare era stata indicata la "fine 2002" come epoca di consegna della realizzanda, nuova unità immobiliare;
- ✓ avendo constatato che tardava l'avvio del cantiere, il [redacted] aveva, dapprima, telefonicamente contattato [redacted] e durante un incontro avuto nell'aprile 2001 aveva avuto rassicurazioni circa il rispetto del termine di consegna, nonostante il ritardo nell'avvio dei lavori;
- ✓ nel mese di ottobre 2001, a seguito di nuovi solleciti, aveva ricevuto una lettera del notaio milanese [redacted], con la quale il professionista gli aveva comunicato, per ciò solo rassicurandolo, di essere stato incaricato da [redacted] per la futura stipula dei rogiti delle case del complesso di [redacted]

- ✓ per far fronte alla scadenza del c.d. "cambialone" per 39.250,72 €, nell'aprile 2002, aveva chiesto alla [REDACTED] della quale era dipendente, l'anticipazione sul trattamento di fine rapporto spettantegli, sul quale era stata operata un ritenuta di £ 4.708.927;
- ✓ nel corso dell'anno 2002 aveva ripetutamente contattato [REDACTED] per avere rassicurazioni sulla data di inizio dei lavori ed ogni volta gli incaricati di questa società posticipavano, di tre mesi in tre mesi, la previsione di apertura del cantiere;
- ✓ pur temendo di perdere le somme versate, aveva sempre confidato nelle assicurazioni che gli venivano date verbalmente, fin quando, agli inizi del 2006, gli uffici di [REDACTED] avevano cessato di dare ogni informazione, tanto da indurlo a chiedere l'assistenza di un legale, che per due volte, nel marzo e nel maggio 2006, si era rivolto a [REDACTED] senza ottenere alcun riscontro;
- ✓ nel maggio 2006 [REDACTED] aveva comunicato direttamente al promissario acquirente che la sua villa non sarebbe stata più costruita;
- ✓ a questo punto il legale del [REDACTED] aveva fatto notificare a [REDACTED] una diffida ad adempiere all'obbligazione di contrarre assunta con il preliminare;
- ✓ era seguita una trattativa per definire l'importo della somma da riconoscere al [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno, nel corso della quale la società aveva rifiutato di definire transattivamente il contenzioso con il pagamento della somma onnicomprensiva di 250.000,00 €;
- ✓ [REDACTED], pertanto, aveva restituito a [REDACTED] solo l'esatto importo ricevuto (pari ad € 102.929,94) maggiorato dei soli interessi legali, ammontanti ad € 12.057,49;
- ✓ tali somme erano state accettate dal [REDACTED] a titolo di acconto sulle sue maggiori pretese;

Su queste premesse di fatto l'attore chiedeva il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni contrattuali della convenuta e dall'illecito extracontrattuale di [REDACTED] che aveva agito nella vicenda con grave colpa, se non, addirittura, con dolo.

In particolare, si chiedeva il risarcimento del danno corrispondente: 1) alle somme spese per canoni di locazione nel triennio 2003/2006, per complessivi 14.643,00 €, 2) alla ritenuta per £ 4.708.927, operata al momento dell'anticipazione del TFR; 3) all'incremento del costo di un'unità immobiliare come quella promessa in vendita nel quinquennio 2001-2006, per la quale era indicato un valore di mercato di circa 400/450.000,00 € al momento dell'introduzione di questo giudizio.

Era sollecitato, inoltre, il risarcimento del danno esistenziale cagionato dalla vicenda, per il patema d'animo e lo stato di depressione indotto nel sig. [REDACTED] dal timore di perdere tutti i propri risparmi; a tale titolo si proponeva la liquidazione dell'indennizzo con una somma non inferiore a 10.000,00 €.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 31 ottobre 2007, si costituiva [REDACTED] chiarendo che il grande ritardo con cui erano stati avviati i lavori era stato determinato dalla necessità di procedere alla bonifica dell'area da edificare, circostanza appresa dopo la stipula del contratto preliminare con il [REDACTED] e dipendente da causa non imputabile a [REDACTED].

Contestava, pertanto, la società convenuta di poter essere considerata inadempiente alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare ed in ogni caso evidenziava che nel contratto preliminare era stata pattuita una clausola penale, in forza della quale il massimo indennizzo per il quale la società avrebbe potuto essere tenuta responsabile, corrispondeva alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria, rappresentata, in questo caso, dall'importo di £ 19.600.000, maggiorato di £ 60.000.000. Ne derivava che l'attore avrebbe potuto pretendere, a titolo di risarcimento complessivo del danno, una somma non superiore a £ 99.400.000 (*rectius* £ 99.200.000), corrispondente, fino all'importo di £ 19.600.000, alla mera restituzione della caparra confirmatoria versata.

La convenuta concludeva per il rigetto delle domande dell'attrice.

Dopo l'assegnazione dei termini di cui all'art. 183 VI comma cpc, con ordinanza depositata il 31 gennaio 2008 la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 18 settembre 2008 la sola parte attrice compariva per precisare le conclusioni come da foglio allegato. Valgono per la convenuta le conclusioni ritualmente precisate in corso di causa.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Non pare seriamente discutibile e, in realtà, non è neppure contestato dalla parte convenuta, l'inadempimento di [REDACTED] all'obbligazione di vendere la descritta villa a schiera a [REDACTED] assunta con il contratto preliminare del gennaio 2001. Del resto, la risoluzione consensuale del contratto con restituzione delle somme versate, maggiorate di interessi legali, intervenuta nell'ottobre 2006, a seguito dell'infruttuoso decorso del termine assegnato con la diffida ad adempiere notificata a [REDACTED] l'11 agosto 2006, altro non è che una presa d'atto della società convenuta, nel quadro di una definizione transattiva parziale della controversia, della propria

perdurante incapacità di adempiere alla fondamentale obbligazione assunta con il preliminare, a quasi sei anni di distanza dalla sottoscrizione di quel contratto.

La vicenda contenziosa è, pertanto, proseguita in questa sede giudiziale unicamente a causa del mancato raggiungimento di un accordo transattivo sull'entità del risarcimento del danno da riconoscere al [redacted] ed, in effetti, la determinazione dell'indennizzo spettante all'attore, che aveva accettato le somme restituitegli da [redacted] in acconto sulle sue maggiori richieste, costituisce il solo oggetto della causa.

E' da dire preliminarmente che non è fondata la pretesa della convenuta di limitare all'importo della penale pattuita la propria responsabilità per il danno da inadempimento contrattuale, trattandosi di una clausola che ha l'effetto di limitare la responsabilità di un professionista per inadempimento di un'obbligazione assunta in un contratto con un consumatore.

Tale clausola è, pertanto, inefficace nei confronti del consumatore e tale inefficacia può essere rilevata d'ufficio dal giudice ai sensi dell'aer. 1469 *quinquies* III comma cc.

Occorre, pertanto, analizzare partitamente la varie componenti del danno di cui il [redacted] ha chiesto il risarcimento.

L'attore ha documentato la misura dei canoni di locazione dell'alloggio dell'anziana madre, con la quale aveva dovuto continuare a convivere, stante l'indisponibilità della casa che aveva in animo di acquistare.

Considerato il canone di locazione di £ 7.088.200 a suo tempo pattuito con [redacted] proprietario dell'appartamento locato alla madre dell'attore, deve concludersi che per il quadriennio da inizio 2003 (stante la previsione di consegna della villa promessa in vendita al [redacted] per fine 2002) a fine 2006 (stante la risoluzione del contratto preliminare a fine ottobre 2006) venne corrisposto un canone di € 14.626,05, che, tuttavia, può considerarsi costituente un danno risarcibile in favore dell'attore solo nella misura di ½, tale potendosi ritenere la misura del concorso del figlio adulto nelle spese per canoni di locazione della madre, con cui si era trovato a dover convivere.

Per tale causale spetta, pertanto, al [redacted] un indennizzo di € 7.313,02.

Costituisce senza alcun dubbio danno risarcibile l'ammontare delle trattenute operate dal datore di lavoro del [redacted] (cfr. doc. 8 fasc. attore) all'atto dell'anticipazione sul trattamento di fine rapporto accantonato fino al 31 dicembre 2000, avendo l'attore richiesto tale anticipazione proprio per far fronte ai pagamenti delle cambiali emesse all'ordine di [redacted] per il versamento anticipato del corrispettivo della casa che la società inadempiente si era impegnata a vendergli. L'indennizzo spettante a tale titolo è di € 2.431,95.

Il risarcimento del danno deve coprire anche il maggior esborso per l'acquisto alla fine dell'anno 2006 (epoca in cui il contratto preliminare, risolto di diritto, in realtà, a seguito della

diffida ad adempiere di [redacted] venne consensualmente sciolto, anche allo scopo di non aggravare ulteriormente le conseguenze dell'inadempimento di [redacted] di un'abitazione analoga a quella per la quale nel gennaio 2001 era stato pattuito un prezzo di £ 365.000.000, pari ad € 188.506,76.

Non pare sia necessario disporre l'effettuazione di una CTU per stimare un mero incremento di valore nei quasi sei anni decorsi da gennaio 2001 ad ottobre 2006, potendosi, nel caso di specie, partire da un dato certo ed incontrovertibile, rappresentato dal prezzo di vendita pattuito fra le parti nella misura sopra detta con il contratto preliminare stipulato il 16 gennaio 2001.

E', infatti, nozione di comune esperienza che nel periodo qui rilevante il mercato immobiliare italiano ed, ancor più, quello dell'area metropolitana milanese, la zona urbana più "appetibile" dell'intero Paese per investimenti nel settore della "prima casa", ha conosciuto una costante, tumultuosa crescita dei prezzi, che ha raggiunto il suo apice proprio nel periodo prossimo a quello in cui è stato risolto il rapporto fra le parti di questa causa.

Risulta, quindi, del tutto prudentiale stimare nella misura del 50% l'incremento del costo dell'abitazione promessa e non venduta al [redacted] cui spetta, pertanto, a tale titolo, un indennizzo di € 94.253,38.

L'attore ha formulato anche una richiesta risarcitoria per il danno esistenziale cagionatogli dalla condotta di [redacted] a tal fine richiamando l'indirizzo giurisprudenziale favorevole a consentire la proposizione cumulativa dell'azione contrattuale e di quella extracontrattuale.

La recentissima sentenza nr. 26972/2008 delle Sezioni unite civili della Corte di Cassazione offre l'opportunità di valutare in concreto se nel caso di specie l'inadempimento dell'obbligazione abbia determinato, oltre alla violazione degli obblighi di rilevanza economica assunti con il contratto, anche la lesione di un diritto inviolabile della persona del creditore. In caso affermativo, la tutela risarcitoria del danno non patrimoniale può "essere versata nell'azione di responsabilità contrattuale, senza ricorrere all'espedito del cumulo di azioni". (così la sent. cit. a pag. 40)

Tale impostazione non corre il rischio di incorrere nel vizio di ultrapetizione, posto che, da un lato, l'oggetto della domanda ed i fatti costituenti il presupposto della richiesta risarcitoria sono stati linearmente esposti fin dall'atto di citazione e che, d'altro canto, si versa in un caso di mera qualificazione della domanda di parte, compito che è tipicamente demandato al giudice del merito e che questo giudice deve assolvere tenendo nella massima considerazione (per aderirvi, come in questo caso, o per discostarsene motivatamente) gli indirizzi evolutivi dell'ordinamento provenienti dal giudice di legittimità.

Nella vicenda che ci occupa non pare si possa seriamente dubitare che l'inadempimento contrattuale della convenuta, compromettendo gravemente la possibilità di un lavoratore di conseguire la proprietà della casa di abitazione ed esponendolo al rischio concreto di vedere

volatilizzati tutti i suoi risparmi, abbia determinato la lesione di interessi della persona di rilevanza costituzionale e di natura non soltanto patrimoniale, si da giustificare la tutela risarcitoria, nel quadro di un'interpretazione "costituzionalmente orientata" dell'art. 2059 c.

A tal fine pare congrua la misura dell'indennizzo proposta nell'atto di citazione in € 10.000,00.

Conclusivamente, il risarcimento che [REDACTED] dovrà pagare all'attore ammonta ad € 113.998,35.

Tale somma dovrà essere maggiorata dall'ammontare degli interessi legali maturati dalla data della domanda (29 marzo 2007) al saldo.

La convenuta soccombente dovrà rifondere all'attore le spese di lite, liquidate d'ufficio, in mancanza di nota spese, come da dispositivo.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

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

**CONDANNA**

[REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di € 113.998,35, da maggiorare con gli interessi calcolati al tasso legale dal 29 marzo 2007 al saldo;

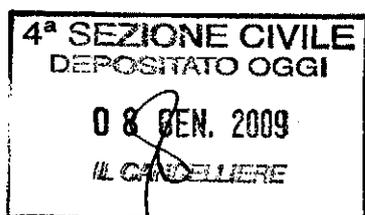
**RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e

**CONDANNA**

[REDACTED] a rimborsare a [REDACTED] le spese di lite, che si liquidano in € 500,00 per spese, € 2.000,00 per diritti, € 5.000,00 per onorari, € 875,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 8.375,00, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 18 dicembre 2008.



il Giudice  
Giovanni Rollero