

Gent.	3840/09
Rep.	3080/09

SENTENZA N.  
N. 16231/2007 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
Dott.ssa Maria Paola Varani  
In composizione monocratica**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

 rappresentato e  
difeso per delega in atti da Avv. M. Levi Pessina presso il cui  
studio è elettivamente domiciliato

**attore**

**contro**

 rappresentata e difesa  
per delega in atti da Avv. C. Bertolini presso il cui studio è  
elettivamente domiciliata

**convenuta**

avente ad **oggetto**:  
recesso da preliminare

sulle **conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] in qualità di promissario acquirente dell'immobile sito in Milano [REDACTED] in virtù di contratto preliminare sottoscritto in data 12.6.2006, conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società promittente venditrice lamentando la mancanza delle qualità promesse, per sentire dichiarare legittimo il recesso attuato dal contratto inter partes e condannare la convenuta ai sensi dell'art. 1385 c.c. alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

In via riconvenzionale la società convenuta chiedeva l'accertamento dell'inadempimento dell'attore e la condanna al risarcimento del presunto maggior danno che da questi sarebbe stato arrecato.

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

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'attore ha rappresentato la mancanza nell'immobile oggetto del preliminare di compravendita delle qualità promesse da [REDACTED] che renderebbe l'immobile inadatto alla funzione di "laboratorio".

Deducendo l'inadempimento della promittente, per avere promesso in vendita un immobile con caratteristiche risultate inesistenti e difformi da quelle risultanti dalla documentazione catastale, tali da renderlo inidoneo alla destinazione di uso laboratorio promessa, [REDACTED] ha chiesto l'accertamento della legittimità del recesso attuato.

Il recesso previsto dal secondo comma dell'art. 1385 c.c. configura uno strumento speciale di risoluzione del contratto, collegato alla pattuizione di una caparra confirmatoria, e postula necessariamente l'inadempimento dell'altro contraente, di cui quello non inadempiente può avvalersi in luogo dell'azione di adempimento o di quella generale di risoluzione previste dall'art. 1453, primo comma, c.c..

Il recesso del contraente non inadempiente trova condizione di legittimità solo nell'importanza concreta dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c..

La fattispecie dedotta appare riconducibile al rimedio dell'art. 1497 c.c., previsto peraltro per il contratto di vendita, che disciplina il diritto del compratore di ottenere la risoluzione del contratto, secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per inadempimento, quando la cosa venduta non ha qualità promesse ovvero quelle essenziali per l'uso cui è destinata.

La qualità della cosa compravenduta qualora sia espressamente promessa, assume, per volontà dei contraenti, un carattere di essenzialità di se stesso incompatibile con la tollerabilità della sua mancanza, la quale comporta il diritto del compratore di ottenere la risoluzione del contratto (Cass. 25.3.1995 n. 3550).

Il contratto in esame negli articoli di cui si compone (da 1 a 10) non contiene alcuna pattuizione relativa alla qualità dell'immobile promesso in vendita, alcuna espressa menzione della destinazione dell'immobile ad uso laboratorio, alcun riferimento a risultanze catastali, ma semplicemente la descrizione in premessa della consistenza e dello stato dell'immobile.

Il Tribunale rileva in ogni caso che non vi è prova in atti di comunicazione di recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c..

La manifestazione di recesso contenuta in atto di citazione non risulta riferibile [REDACTED] in assenza di sottoscrizione, necessaria

stante i limiti di poteri conferiti al difensore con la procura a margine di tale atto.

Quanto alla riconvenzionale si osserva che nel caso di specie non risulta inserito nel contratto ad effetti obbligatori un termine essenziale fissato per la prestazione del promissario acquirente, né la convenuta ha invocato l'esistenza di termine ai sensi dell'art. 1457 c.c..

Il mancato adempimento dell'obbligazione a carico dell'attore non ha perciò ancora dato luogo ad un inadempimento definitivo tale da configurare la risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1457 c.c..

Inadempimento definitivo avrebbe potuto configurarsi solo in presenza di un preventivo atto che avesse fissato con chiarezza la posizione delle parti rispetto all'esecuzione del contratto mercè un formale avvertimento alla parte diffidata che l'intimante non sarebbe stato disposto a tollerare un ulteriore ritardo nella prestazione di addivenire alla stipula del contratto definitivo.

Tale atto avrebbe avuto lo scopo di legittimare la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento formulata in riconvenzionale.

L'inosservanza di un termine non essenziale previsto dalle parti per l'esecuzione di un obbligazione contrattuale impedisce la configurabilità della risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1457 c.c. in mancanza di una diffida ad adempiere (Cass. 2.5.2006 n. 10127).

Stante la situazione determinatasi a seguito della presente pronuncia la sorte del contratto inter partes è quella dello scioglimento per tacito consenso delle parti.

Lo scioglimento del contratto preliminare inter partes determina l'obbligo per la parte promittente venditrice di rendere la caparra ricevuta, alla cui restituzione va condannata in favore della parte promissaria acquirente.

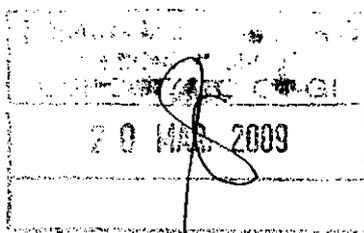
Le spese di giudizio, stante l'esito della lite e la reciproca soccombenza, vanno compensate tra le parti.

### **PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione così decide:

	rigetta
la domanda	
	rigetta
la domanda riconvenzionale	
	condanna
la convenuta a restituire all'attore la somma di 30.000,00 euro, oltre agli interessi legali dal versamento al saldo	
	dichiara
compensate tra le parti le spese di lite.	

Milano, 9 marzo 2009



**Il Giudice**