

N. 57767/03 R.G.



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

4452/09  
3604/09

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 domiciliato in Milano, via della Guastalla n. 1 presso lo studio dell'Avv. Andrea Fontana che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata il 14/2/2008

-ATTORE-

contro

[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, via Andrea Maffei n. 10 presso lo studio dell'Avv. Carmen Di Benedetto che li rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

-CONVENUTI-

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive 'L' or similar character.

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 va preliminarmente respinta l'eccezione preliminare sollevata dalla difesa dei convenuti in relazione alla dedotta inesistenza, invalidità e/o nullità del contratto -posto a base dell'originaria domanda (poi rinunciata) formulata dall'attore ex art. 2932 c.c.- per asserita mancanza di un valido consenso in capo alla signora [REDACTED] comproprietaria in regime di comunione legale del bene compromesso in vendita dal solo [REDACTED] "in nome proprio e per conto anche di [REDACTED] [REDACTED], giacchè l'espletata istruttoria ha consentito di appurare che la convenuta, come riconosciuto dalla stessa in sede di interrogatorio formale, inizialmente contraria alla vendita era stata tuttavia convinta dal marito "all'incirca una settimana dopo che l'agenzia gli aveva comunicato di aver trovato un possibile acquirente" circostanza questa che permette di ritenere l'esistenza di un consenso in capo alla [REDACTED] sin dai primi giorni dell'aprile 2003 (risalendo l'originaria proposta d'acquisto formulata dall'attore all'1/4/2003), con conseguente insussistenza dei presupposti per l'invocato esperimento dell'azione di annullamento ex art. 184 c.c.;
- rilevato che, passando al profilo del merito, l'attore ha proposto in sede di precisazione delle conclusioni, quale domanda formulata in via principale, l'accertamento e la dichiarazione di risoluzione per fatto e colpa dei convenuti del contratto preliminare di compravendita concluso *inter partes* il 17/4/2003 chiedendo per l'effetto la condanna dei signori [REDACTED] al risarcimento dei danni derivati dal mancato trasferimento della proprietà "con conseguente condanna dei convenuti al pagamento, in favore dell'attore, del doppio della caparra pari ad € 5.000,00 da questi versata";

- rilevato che la Suprema Corte, pronunciandosi in esito all'esame della variegata e contrastante giurisprudenza in riferimento al rapporto tra i due rimedi previsti dall'art. 1385 c.c., ha affermato l'incompatibilità strutturale e funzionale tra la domanda di risoluzione e risarcimento integrale del danno e la domanda di recesso con ritenzione della caparra (Cass. S.U. 14/1/2009 n. 553) sì che la domanda attorea deve più propriamente essere qualificata, alla luce delle argomentazioni addotte a supporto, quale azione di risoluzione/risarcimento;
- rilevato che tale domanda appare fondata e deve pertanto essere accolta stante l'inadempimento dei convenuti agli obblighi assunti con il preliminare giacchè la motivazione posta a base della comunicata volontà dei promittenti venditori di non procedere più alla vendita dell'unità immobiliare di loro proprietà (doc. 7 fascicolo attoreo) appare del tutto ingiustificata a fronte della natura non essenziale del termine di cui al punto 3 lett. c) della proposta in assenza di specifici elementi, non desumibili unicamente da formule di stile come quella "entro e non oltre" in concreto utilizzata, da cui ricavare una inequivoca manifestazione di volontà delle parti atta ad escludere l'insussistenza di un interesse all'adempimento oltre il termine indicato;
- rilevato che la pretestuosità del recesso si ricava altresì non solo dalla circostanza, che certo non depone a favore della buona fede dei convenuti, dell'avvenuta sottoscrizione da parte dello [REDACTED] della comunicazione di variazione della destinazione d'uso presentata ai competenti Uffici comunali in data 23/5/2003, e cioè oltre il termine del 15/5/2003 previsto per la sottoscrizione della scrittura ripetitiva del contratto mediato, ma altresì dalla molteplicità e diversità dei motivi di volta in volta invocati a fondamento del recesso (cfr. sul punto l'illuminante deposizione del teste [REDACTED] all'epoca socio dell'attore in una agenzia immobiliare, e le diverse motivazioni via via

- richiamate a sostegno dell'intervenuto recesso nei doc. 9, 10, 12 e 14 fascicolo di parte convenuta);
- rilevato che all'accertata risoluzione per inadempimento dei coniugi [REDACTED], ingiustificatamente sottrattisi agli impegni assunti per la stipula del rogito nonostante la diffida loro inviata dalla controparte il 28/7/2003, consegue la condanna degli stessi al risarcimento del danno da quantificarsi unicamente nella somma di € 5.000,00 quale effetto restitutorio connesso alla dichiarata risoluzione, non potendo trovare accoglimento la domanda di risarcimento dell'ulteriore danno asseritamente patito dall'attore nella sua qualità (per altro non documentata) di socio della [REDACTED] società "inattiva" -stando alla visura camerale prodotta in atti (doc. 1 fascicolo attoreo)- intestataria della bozza del preliminare di cui al successivo doc. 6 ed estranea al presente giudizio, giacchè nessun elemento di prova è stato addotto a dimostrazione dell'intento speculativo della società nell'operazione di investimento immobiliare, al di là della mera enunciazione fattane dall'attore, la cui legittimazione ad avanzare simile richiesta risarcitoria suscita per altro non poche perplessità;
  - rilevato infine che le domande proposte dalle parti al fine di far accertare la reciproca responsabilità precontrattuale restano assorbite dall'accoglimento della domanda di risoluzione proposta in via principale dall'attore;
  - rilevato che le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico solidale dei convenuti

**P.Q.M.**

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

- 1) respinge l'eccezione preliminare sollevata dalla difesa di parte convenuta;

- 2) dichiara la risoluzione del contratto preliminare sottoscritto tra le parti in data 17/4/2003 per inadempimento dei signori [REDACTED]
- 3) condanna questi ultimi, in via solidale fra loro, a pagare all'attore l'importo di € 5.000,00 oltre interessi legali dall'1/4/2003 al saldo effettivo;
- 4) condanna altresì i convenuti a rifondere all'attore le spese di lite che si liquidano in complessivi € 4.273,00 di cui € 555,00 per spese, € 1.658,00 per diritti ed € 2.060,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge.

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

Così deciso in Milano l'1/4/2009.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

