

Sent. 6750/09  
Rep. 5496/09



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione quarta civile

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Anna Bellesi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nelle due cause riunite n. 36244/04 e n. 7240/04 promosse rispettivamente

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) difeso dall'avv. Giovanna Porta presso lo studio della quale, in [REDACTED] è selettivamente domiciliato, giusta delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) difeso dall'avv. Emilio Di Natale, presso il cui studio, in Milano, Corso di Porta Vittoria, 46, è elettivamente domiciliato, giusta delega a margine della comparsa di risposta

CONVENUTO

E DA

[REDACTED] come sopra rappresentato e difeso

ATTORE

12

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) come  
sopra rappresentato e difeso

CONVENUTO

Oggetto: risoluzione contratto preliminare di compravendita e  
risarcimento danni

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 28.5.2004, [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per sentir dichiarare quest'ultimo inadempiente all'obbligo di concludere il contratto di compravendita relativo all'immobile sito in Milano, [REDACTED] immobile che egli si era impegnato a vendere all'attore, con contratto preliminare stipulato il 9.7.2003, per il prezzo di € 112.000,00, entro la data del 30.9.2003.

In particolare, l'attore lamentava di essersi adoperato immediatamente per la richiesta di condono, di averlo successivamente ottenuto sopportandone i costi, e che, pur non essendo stata rispettata la data fissata per il rogito, per circostanze indipendenti dalla sua volontà e per impedimento del promittente venditore, arrestato in data 24.10.2003, quest'ultimo si era successivamente rifiutato di stipulare il contratto definitivo alle medesime condizioni pattuite.

[REDACTED] chiedeva pertanto di essere autorizzato a recedere dal contratto e a trattenere il doppio della caparra confirmatoria versata, pari a € 30.000,00.

In subordine, chiedeva che il contratto preliminare venisse dichiarato risolto e che il convenuto venisse condannato alla restituzione della somma di € 15.000,00 dal medesimo versata a titolo di caparra e alla restituzione dell'importo complessivo di € 2.944,49 relativo ai costi dal medesimo sopportati per dare esecuzione al contratto preliminare.

Si costituiva ritualmente il convenuto, contestando gli assunti della controparte e chiedendo, in via riconvenzionale, la condanna di quest'ultima al risarcimento dei danni relativi all'asserita

violazione della Legge 675/96 e dei precetti penali di cui agli artt.621, 594, 595 e 368 c.p. da parte dell'attore, avendo lo stesso prodotto in giudizio copia di un'ordinanza del giudice penale dalla quale emergeva che al sig. [REDACTED] era stata applicata la misura degli arresti domiciliari.

Il convenuto chiedeva inoltre che venisse dichiarata la responsabilità contrattuale ed extracontrattuale dell'attore perché questi non aveva voluto dar corso alle intese negoziali successivamente alla caducazione dei patti preliminari del 9.7.2003, causando al medesimo ulteriori danni patrimoniali dei quali chiedeva il risarcimento.

In corso di causa, il convenuto proponeva ricorso ai sensi dell'art.700 c.p.c. per ottenere una sentenza sostitutiva del contratto non concluso, ai sensi dell'art.2932 c.c.

Il ricorso veniva respinto in quanto non finalizzato ad ottenere una pronuncia strumentalmente collegata alle domande svolte dal convenuto nei propri atti.

All'udienza del 24.5.2005 veniva riunito al procedimento pendente fra le parti altro procedimento successivamente promosso ad iniziativa del sig. [REDACTED] nei confronti del sig. [REDACTED] per ottenere l'accoglimento delle domande già svolte in via riconvenzionale, ma tardivamente, nel processo preventivamente instaurato.

Acquisita, su richiesta di parte attrice, la documentazione relativa al processo penale pendente nei confronti del convenuto ed ulteriore documentazione, ai sensi dell'art.210 c.p.c., la causa, senza svolgimento di attività istruttoria orale, veniva rinviata, per la precisazione delle conclusioni, all'udienza del 20.3.2008.

Successivamente, a seguito del mutamento del giudice istruttore titolare del procedimento, le parti hanno precisato le conclusioni riportate in epigrafe all'udienza del 20.11.2008, data in cui la causa è stata trattenuta in decisione.

#### Motivi della decisione

La domanda formulata da [REDACTED] è fondata e, pertanto, deve essere accolta nei limiti di seguito precisati.

Risulta che le parti si erano impegnate, con il contratto preliminare stipulato il 9.7.2003, a concludere il contratto definitivo entro il 30.9.2003.

Contrariamente a quanto affermato dal convenuto [REDACTED] tale termine non può ritenersi essenziale, ai sensi dell'art.1457 c.c., nonostante sia stato qualificato tale dalle parti che, alla clausola n.7, avevano indicato la data del 30.9.2003 quale data "*ultima ed essenziale*".

Perché un termine possa ritenersi tale occorre infatti che, dopo la sua scadenza, venga meno l'interesse alla stipulazione del contratto in capo alla parte a favore della quale il termine stesso risulta stabilito.

In ogni caso, anche nell'ipotesi di statuizione di un termine essenziale, per giungere alla risoluzione del contratto, occorre un inadempimento colpevole (in tal senso, tra le altre, Cass. 4591/83, 4039/90, 1020/92 e 8881/00).

Nel caso di specie, risulta che il contratto definitivo non è stato stipulato nei termini concordati per impedimento del sig. [REDACTED]

In particolare, proprio quest'ultimo afferma nel proprio atto di citazione relativo al procedimento n.7240/04 che le parti si accordavano per rinviare di "*un paio di settimane*" il rogito e che

*“nel mentre si attendeva di dare corso al definitivo della compravendita, il Sig. [REDACTED] veniva sottoposto a misura cautelare restrittiva”.*

Il promittente venditore non contesta l'affermazione di controparte di essere stato invitato a concludere il contratto definitivo il 28.10.2003.

Proprio per dimostrare che il ritardo non era ascrivibile al medesimo ed evitare di essere ritenuto inadempiente agli obblighi contrattuali, l'attore ha prodotto in giudizio l'ordinanza del giudice penale dalla quale risulta che, a quell'epoca, il convenuto era ristretto agli arresti domiciliari.

Posto che la finalità della produzione di detto atto in giudizio è legittima, essendo determinata da esigenze difensive del sig. [REDACTED] non hanno fondamento le doglianze del convenuto relative alle asserite violazioni di norme penali.

Venuto meno l'impedimento del promittente venditore, [REDACTED] è stato invitato dal medesimo a concludere un accordo a condizioni diverse, in base all'assunto che il precedente accordo doveva ritenersi “caducato” per lo spirare del termine essenziale e che non era possibile addivenire alla stipulazione del contratto definitivo alle stesse condizioni stabilite nel preliminare del 9.7.2003 (docc.11 e 12 bis del convenuto Perera).

Posto che, per i motivi anzidetti, quel contratto preliminare era ancora efficace, il rifiuto del promittente venditore di stipulare l'atto definitivo a quelle medesime condizioni integra l'inadempimento agli obblighi con lo stesso assunti.

6

Tale inadempimento comporta l'obbligo di restituzione, in capo al sig. [REDACTED] della somma di € 15.000,00 versata dall'attore all'atto della sottoscrizione del contratto.

Non sussiste l'obbligo di restituire il doppio della somma predetta in quanto tale versamento non è stato eseguito a titolo di caparra confirmatoria, come afferma l'attore.

Nel contratto si legge infatti che *“Euro 15.000,00 (quindicimila/00) vengono versati contestualmente alla firma della predetta scrittura, di cui la Parte Promittente Venditrice rilascia qui piena quietanza”*.

Il versamento, in assenza di indicazioni specifiche, deve quindi intendersi effettuato a titolo di acconto.

Vanno, inoltre, rimborsate al sig. [REDACTED] le spese da questi sostenute per le pratiche relative al condono e al notaio, documentate nella misura complessiva di € 2.944,49 (docc.3, 6 e 7 di parte attrice).

Non sussistono invece i presupposti per la condanna per lite temeraria, come richiesto dall'attore, né risultano provati danni ulteriori.

Va infine precisato che ogni ulteriore richiesta relativa alla produzione in giudizio e alla espunzione dagli atti di causa di corrispondenza riservata scambiata tra i legali è estranea al giudizio e dovrà essere valutata nelle sedi competenti soltanto ai fini dell'accertamento dell'avvenuta violazione di precetti deontologici.

Per le motivazioni che precedono, [REDACTED] va condannato a pagare in favore di [REDACTED] importo complessivo di € 17.944,49, oltre interessi legali dalla data della

domanda al saldo effettivo e vanno respinte tutte le domande svolte dal convenuto.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente decidendo sulle domande proposte, così provvede;

- dichiara risolto per inadempimento di [REDACTED]

Perera il contratto preliminare di compravendita stipulato fra le parti in data 9.7.2003 e condanna lo stesso a pagare, in favore di [REDACTED] la somma complessiva di € 17.944,49 oltre interessi legali dalla data 28.5.2004 al saldo effettivo;

- respinge le domande formulate da [REDACTED] [REDACTED] e ogni altra domanda avanzata da [REDACTED]

- condanna [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le spese di lite, liquidate complessivamente in € 4.937,10, di cui € 1.737,10 per diritti ed € 3.000,00 per onorari, oltre 12,50% su diritti e onorari e I.V.A.

Milano, 8.5.2009

Il giudice  
Anna Bellesi

