



Sent. 7827/09  
Rep. 6432/09

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa  
M.L.Padova, nella causa iscritta al n. 26760/2008 R.G., avente ad  
oggetto una domanda di accertamento di inadempimento e  
risarcimento danni promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] C.F. [REDACTED]  
entrambi con gli avv. R. Cordini e I. D'Onghia

- **ATTORI** -

**CONTRO**

[REDACTED] P.IVA [REDACTED], con l'avv. L. Diani

**E**

[REDACTED] P.IVA [REDACTED], con l'avv. A. Vigilante

- **CONVENUTI** -

all'udienza del 17.06.09, previa discussione orale ex art.281 sexies  
cpc, ha pronunciato la seguente

*tw*

## SENTENZA

P. Q. M.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la nullità dell'art.8 del contratto preliminare di compravendita 19.04.04 tra gli attori e [REDACTED]
- 2) dichiara l'inadempimento di [REDACTED] a tale contratto e la condanna a corrispondere agli attori la somma complessiva di € 3.000,00 oltre rivalutazione secondo gli Indici Istat-costi vita ed interessi dal 16 luglio 2006 sino al saldo effettivo;
- 3) condanna [REDACTED] a rimborsare agli attori il 50% delle spese di lite, liquidate – in tale frazione - in € 153,82 per spese, € 689,00 per diritti ed € 1.100,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge;
- 4) rigetta le domande svolte dagli attori nei confronti di [REDACTED] e condanna in solido gli attori a rimborsare alla convenuta le spese di lite, liquidate in € 802,00 per diritti ed € 900,00= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre anzitutto distinguere i rapporti intercorsi tra gli attori e [REDACTED] da un lato e quelli intercorsi tra i primi e [REDACTED] dall'altro.

Quanto a questi ultimi va rilevato come dalla lettura del contratto preliminare di compravendita datato 19.04.2004 emerge in maniera evidente la nullità dell'art.8 del medesimo alla stregua della previsione di cui agli art.33 e 36 del D. Lgs. N.206 del 2005.

Invero esso appare palesemente vessatorio non solo ex se per la sua formulazione, ma anche avuto riguardo alla previsione contenuta nel successivo art.13.

Nell'art.8 del preliminare si legge che il termine per la consegna dell'erigenda unità immobiliare in fase di costruzione da parte di [redacted] è preventivato "entro Marzo 2006". Di seguito si legge che "Nessun indennizzo spetterà all'acquirente in caso di ritardo". La clausola negoziale in esame vuole pertanto escludere completamente le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista in caso di inadempimento totale o parziale ovvero di inesatto adempimento da parte di quest'ultimo.

Viceversa alla successiva clausola dell'art.13 si legge che "Nel caso in cui la parte promissaria dovesse incorrere anche in uno solo dei seguenti inadempimenti.....il presente contratto si intenderà risolto di diritto".

Dunque appare chiaramente come la clausola contenuta nell'art.8 del preliminare determini un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti alle parti negoziali dal contratto.

Pertanto ex art.36 del codice del consumatore va dichiarata la nullità dell'art.8 del preliminare in parola.

Infondato è peraltro l'assunto di [redacted] per il quale la presente iniziativa giudiziaria sarebbe preclusa dalla transazione sottoscritta dagli attori con il verbale di consegna dell'immobile, in data 11.10.2006. Infatti l'accettazione senza riserve (salvo quelle esplicitate nel verbale e suoi allegati) riguarda esclusivamente il bene nella sua materialità in quanto ritenuto dagli acquirenti esente da vizi e difetti apparenti.

Passando quindi all'esame della domanda di accertamento e declaratoria di inadempimento a carico di [redacted] essa appare fondata.

Invero dalla lettura del preliminare di compravendita del 19.04.04 si evince che la venditrice [redacted] ha indicato quale termine per l'approntamento dell'immobile la fine del mese di marzo 2006 – come enunciato nell'art.8. Peraltro nel medesimo si legge altresì che "Si

*conviene sin d'ora una tolleranza di 90 giorni lavorativi sui termini di cui sopra, salvo maggiori proroghe cui la parte promettente avesse diritto per oggettive cause di forza maggiore (gelo, scioperi ecc...).*

Dunque non solo il termine della fine di marzo 2006 non è essenziale (circostanza peraltro pacifica in causa), ma sin dalla pattuizione negoziale è prevista una tolleranza di altri 90 giorni. Perciò l'obbligazione di consegna dell'immobile assunta da [REDACTED] non può ritenersi maturata prima della fine di giugno 2006.

Va considerato da un lato che la convenuta venditrice non solo non ha provato (come invece preannunciato alla pag.4 della comparsa di risposta), ma nemmeno ha prospettato l'esistenza di oggettive cause di forza maggiore (che ai sensi dell'art.8 sopra richiamato avrebbero giustificato un ulteriore ritardo rispetto alla scadenza della fine di giugno 2006); dall'altro che la non essenzialità, in ogni caso, del termine fissato imponeva al promissario acquirente di provvedere alla formale messa in mora di controparte, una volta trascorso inutilmente il termine indicativo contrattualmente pattuito.

Pertanto legittima appare la missiva (doc.4 att.) in proposito inviata dagli attori (tramite il loro legale) in data 22.06.06. A seguito di essa l'inadempimento di [REDACTED] va collocato a partire dai 15 giorni successivi alla scadenza del termine di tolleranza della fine di giugno 2006 e dunque decorre dal 16 luglio 2006.

Poiché la consegna dell'immobile, pacificamente e documentalmente, è avvenuta in data 11.10.2006, la mora della venditrice va collocata temporalmente tra le due date del 16 luglio 2006 e dell'11.10.2006 (e non certo alla successiva data indicata dagli attori, in quanto il momento del loro ingresso nell'appartamento non è imputabile direttamente alla condotta di controparte).

Alla responsabilità contrattuale della convenuta consegue la sua condanna al risarcimento dei danni derivati a parte acquirente dall'accertato inadempimento.

*to*

In proposito gli attori hanno elencato a pag.5 della citazione i danni da essi lamentati in conseguenza dell'illegittima condotta di [REDACTED]

Certamente appare dovuto l'importo di € 3.000,00= documentato (doc.7 att.) dagli attori e comunque congruo e ragionevole in relazione al trasloco provvisorio che gli acquirenti hanno dovuto sostenere in attesa della tardiva consegna dell'appartamento acquistato.

Mancano invece i dovuti riscontri documentali in relazione alle voci c) – che peraltro è formulata in maniera del tutto generica – e d).

La voce e) non è dovuta alla stregua dell'oramai uniforme indirizzo giurisprudenziale della Cassazione, atteso che le lesioni lamentate non ineriscono a diritti costituzionalmente garantiti.

Ad essa è connessa la voce b) – peraltro essa stessa prospettata in maniera generica.

D'altro canto occorre in ogni caso ricordare come anche un'eventuale liquidazione del danno in via equitativa (come richiesto dagli attori) impone alla parte istante di fornire al giudice i parametri necessari per ancorare la quantificazione equitativa del danno. Nella specie tale onere non è stato assolto.

Pertanto a titolo di danno [REDACTED] va condannata a corrispondere agli attori la somma di € 3.000,00= oltre rivalutazione Istat costo vita ed interessi dal 16.07.06 sino al saldo effettivo.

La soccombenza di [REDACTED] impone la sua condanna a rimborsare agli attori le spese di lite relative al rapporto processuale in esame, al quale va imputato il 50% dell'unitaria nota spese depositata dal procuratore degli attori (essendo la frazione residua da imputare al rapporto processuale tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

Quanto al rapporto processuale tra gli attori e la mediatrice ritiene questo giudice che si possa presumere – secondo l'id quod plerumque accidit – che gli attori abbiano effettivamente esplicitato verbalmente al mediatore la loro necessità che la vendita del loro appartamento avvenisse temporalmente in concomitanza con la consegna dell'appartamento dagli stessi acquistato.

Tale circostanza tuttavia non esonera la parte interessata da una condotta prudente ed oculata nella gestione dei rapporti contrattuali con le sue controparti negoziali.

Nel caso di specie dal raffronto tra il preliminare 19.04 2004 intercorso tra [redacted] e [redacted] (doc.1 att.) e quello (doc.2 att.) datato 21.05.2004 tra entrambi gli odierni attori ed i sigg.ri [redacted] e [redacted] emergono di immediata evidenza alcune circostanze utili alla valutazione della condotta degli attori.

Nel primo contratto dell' aprile 2004 si prevede l'ultimazione e consegna dell'appartamento circa due anni dopo la sottoscrizione del preliminare proprio perché l'immobile doveva ancora essere costruito. Nel secondo contratto l'appartamento costituente l'abitazione degli attori viene promesso in vendita nel maggio 2004; se ne prevede il rogito notarile "entro il 30 marzo 2006" mentre la consegna del bene è pattuita "entro il 30 giugno 2006" ; il pagamento del prezzo – frazionato in diverse tranches – viene previsto che si perfezioni contestualmente alla sottoscrizione del rogito.

Dunque l'intero prezzo del secondo preliminare sarebbe stato saldato alla data della sottoscrizione del relativo e perciò percepito dai venditori odierni attori anticipatamente o quantomeno in corrispondenza rispetto al momento fissato per la consegna della casa da essi acquistata con la pattuita tolleranza sino al 30 giugno 2006.

Pertanto non è revocabile in dubbio che gli attori abbiano trascurato di impiegare l'ordinaria diligenza nell' individuazione del momento in cui essi avrebbero dovuto consegnare la loro abitazione – fatto coincidere in maniera davvero imprudente proprio in concomitanza con la scadenza del termine di adempimento dell'obbligazione di consegna assunta contrattualmente dalla propria venditrice.

E' evidente che, verosimilmente, la fissazione del termine nel secondo preliminare e la previsione della sua essenzialità (connessa con la pattuizione di una garanzia pecuniaria per il suo rispetto) hanno costituito il necessario contrappasso alla dilazione di ben due anni tra stipula del preliminare e rogito e – addirittura – tra quest'ultimo e la consegna del bene, differita rispetto all'atto notarile di ulteriori tre

mesi. Senza contare che il saldo prezzo del secondo preliminare è stato pattuito in data di tre mesi antecedente alla consegna del bene (salvo l'accantonamento della modesta somma a garanzia del rispetto del termine di consegna).

La fissazione delle condizioni sin qui esaminate non può che essere stata condizionata anche delle utilità economiche degli attori, che gli stessi hanno gestito in assoluta autonomia e con inequivocabile cura del loro interesse ad ottenere le disponibilità pecuniarie necessarie a far fronte agli impegni già assunti con il primo preliminare.

Ne consegue che nessun addebito può essere imputato specificatamente alla mediatrice [redacted] e che le domande proposte dagli attori nei suoi confronti vanno rigettate siccome infondate.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Milano, 16.06.09.

Il Giudice

*U. L. Padova*

