

N. 43145/08 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

IV Sezione Civile

Sent. 15726/09
Rep. 12026/09

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

da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) elettivamente domiciliato in Milano, via Ciro Menotti 11 presso lo studio dell'Avv. Silvio Scarsi che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

- CONVENUTI CONTUMACI -

All'esito della discussione orale svoltasi nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, visto l'art. 281

sexies c.p.c.

- rilevato che con l'atto di citazione in rinnovazione l'attrice ha svolto domanda diretta ad ottenere il doppio della caparra confirmatoria dalla stessa versata e l'ulteriore somma di € 14.000,00 corrisposta a titolo di acconto per l'acquisto di un appartamento di proprietà dei signori [REDACTED] stante il loro inadempimento alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare sottoscritto il 31/3/2007 avente ad oggetto l'appartamento con annesso vano di cantina sito in [REDACTED] [REDACTED]
- rilevato che ~~la~~ domanda, stante l'avvenuto esercizio da parte dell'attrice della facoltà di provocare la risoluzione di diritto del contratto mediante diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. (cfr. doc. 5 fascicolo attoreo) e alla stregua del recente orientamento espresso sul punto dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (Cass. n. 553/09) che ha fra l'altro stabilito l'irrinunciabilità dell'effetto conseguente alla risoluzione di diritto, va più correttamente interpretata quale domanda volta a far accertare l'intervenuta risoluzione del contratto ed il conseguente diritto della parte adempiente alla restituzione degli importi versati e al risarcimento dei danni, stante l'inadempimento di non scarsa importanza imputabile alle controparti; ~~X~~
- rilevato invero che in virtù di una proposta di acquisto in data 2/3/2007 la signora [REDACTED] proponeva di acquistare al prezzo di € 140.000,00 la predetta unità immobiliare versando € 14.000,00 da valere quale caparra, stante l'intervenuta accettazione della proposta da parte dei promittenti venditori, e



rilevato altresì che con successivo contratto preliminare del 31/3/2007 questi ultimi promettevano di cedere l'immobile con rogito da stipularsi entro il 15/2/2008, ricevendo l'ulteriore somma di € 14.000,00 ed impegnandosi a trasferire la porzione immobiliare libera da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ed in particolare a provvedere, prima o contestualmente al rogito notarile, ad estinguere il debito relativo ad una ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca s.p.a. e ad ottenere la cancellazione di altra iscrizione a favore dell'Esatri;

- rilevato che alla scadenza del termine fissato per la stipula del definitivo, stante gli inutili tentativi posti in essere dall'attrice di mettersi in contatto con i convenuti resisi nel frattempo irreperibili (cfr. docc. 4 e 5), la signora [REDACTED] aveva inviato ai promittenti venditori una diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c. notificata ai convenuti per compiuta giacenza (doc. 4);
- rilevato che la condotta tenuta dai convenuti, resisi irreperibili dopo la sottoscrizione del preliminare, limitatisi a comunicare all'intermediario la propria impossibilità a "partecipare all'atto di vendita" già fissato per il 15/2/2008 (doc. 8), dileguatisi successivamente e rimasti contumaci nel presente giudizio, manifesta l'inequivoca volontà degli stessi di non adempiere alle obbligazioni assunte con il preliminare ed integra pertanto un inadempimento tale da giustificare l'invio da parte della promissaria acquirente della diffida ad adempiere rimasta del pari inascoltata;
- rilevato che alla accertata risoluzione del contratto ex art. 1454 c.c. consegue la condanna dei convenuti alla restituzione a favore dell'attrice della somma di € 28.000,00 pari agli importi da

quest'ultima versati a titolo di caparra e di acconto prezzo, oltre agli interessi legali dalla data dei singoli versamenti al saldo effettivo, quale effetto restitutorio proprio della risoluzione in conseguenza del venir meno della causa della corresponsione;

- rilevato che va altresì riconosciuto alla [REDACTED], a titolo di risarcimento del danno l'ulteriore somma documentata pari ad € 6.720,00 versata a titolo di provvigione per la mediazione immobiliare (doc. 7 fascicolo attoreo), oltre interessi legali dal 31/3/2007 al saldo effettivo;
- ritenuto che le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e devono pertanto essere poste a carico solidale dei convenuti

P.Q.M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

1. accertata l'intervenuta risoluzione ex art. 1454 c.c. del contratto preliminare sottoscritto tra le parti il 31/3/2007 per fatto e colpa dei convenuti, condanna questi ultimi a corrispondere a [REDACTED] la somma di € 28.000,00 pari agli importi dalla stessa versati a titolo di caparra ed acconto prezzo, oltre interessi legali dai singoli versamenti al saldo effettivo;
2. condanna altresì i convenuti a risarcire all'attrice la somma di € 6.720,00 dalla stessa versata a titolo di provvigione per mediazione immobiliare, oltre interessi legali dal 31/3/2007 al saldo effettivo;
3. condanna infine i convenuti, in via solidale fra loro, a rifondere a parte attrice le spese di lite liquidate nella misura complessiva di

€ 3.493,00 di cui € 376,00 per spese, € 967,00 per diritti ed € 2.150,00 per onorari, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori di legge.

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

Così deciso in Milano, il 9/12/2009.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

