

N. 11043/07 R.G.

Sent. 31/2010
Rep. 247/2010



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

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] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED], elettivamente domiciliati in Milano, Via Domodossola 17 presso lo studio degli Avv. Carlo Luigi Scrosati e Annarosa Corselli che li rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Melzo Piazza Risorgimento 3/5 presso lo studio dell' Avv. Emanuele Cuscela che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'G' 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 le parti hanno dedotto in giudizio contrapposti reciproci inadempimenti chiedendo gli attori, nelle loro conclusioni finali, dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare di vendita sottoscritto il 28/7/04 stante l'indisponibilità della convenuta a trasferire gli immobili facenti parte dell'edificio E asseritamente indicati "pronti per il trasferimento", la pretesa della stessa di modificare le concordate modalità di pagamento, l'indisponibilità a trasferire entro la data del 31/12/2006 gli immobili di cui all'edificio B differendone la consegna al 31/12/2007 e la riduzione delle aree a verde condominiale, con un incremento della volumetria complessiva dell'intervento;
- rilevato che la [REDACTED] ha a sua volta invocato l'inadempimento della controparte asseritamente dimostratasi non disponibile al pagamento, in nessuna forma, del corrispettivo pattuito per le unità immobiliari del fabbricato E;
- rilevata l'insussistenza di un inadempimento colpevole e di non scarsa importanza nei dedotti reciproci comportamenti;
- rilevato invero, con riferimento alla posizione della convenuta promittente venditrice e agli obblighi contrattuali dalla stessa assunti con il preliminare sottoscritto il 28/7/2004, che occorre in primo luogo escludere la natura essenziale del termine ivi fissato per la stipula del rogito (31/12/2006) in assenza di una specifica previsione in tal senso che nessuna delle parti, consapevole delle implicazioni legate alla realizzazione dell'edificando complesso residenziale costituito da più corpi di fabbrica, aveva ritenuto di regolamentare espressamente;



- rilevato quanto alla dedotta difformità della bozza dell'atto di vendita delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato E rispetto al contenuto del preliminare (docc. 5 e 2 fascicolo attoreo) che trattasi o di mere specificazioni (istituzione di un supercondominio) ovvero di previsioni (disciplina dei vizi) non incidenti sugli elementi essenziali del raggiunto accordo e comunque astrattamente suscettibili di essere discusse e modificate o ancora di questioni solo genericamente delineate (asserita diminuzione delle aree a verde e individuazione delle parti comuni), la cui definizione era demandata ad un successivo regolamento condominiale, con espressa previsione di rettifica da parte della società venditrice attesa la natura "puramente indicativa" della planimetria allegata al preliminare, come espressamente riportato nella stessa;
- rilevato che del pari insussistente è il profilo di responsabilità dedotto dalla promittente venditrice a fondamento dell'asserito inadempimento della controparte giacchè la lamentata indisponibilità da parte dei promissari acquirenti della somma dagli stessi dovuta a titolo di corrispettivo non trova riscontro nella documentazione in atti (cfr. in particolare la scrittura privata 2/5/2005 doc. 3 fascicolo attoreo) attestante l'impegno delle parti a rogitare anticipatamente le unità immobiliari dell'edificio E "scorporandone il valore" dalla fideiussione bancaria prestata dalla società convenuta a garanzia del pagamento dell'importo, di pari entità rispetto a quello portato dal preliminare di vendita, pattuito per l'acquisto da parte della convenuta delle quote costituenti l'intero capitale sociale della [REDACTED] e [REDACTED], società facenti capo agli attori e titolari delle aree oggetto dell'intervento edificatorio, modalità di pagamento peraltro ribadita dalla società venditrice e prevista in alternativa al conguaglio in denaro nella missiva del 9/2/06,

successiva a quella ulteriore sottoscritta dalle parti il 12/5/05 e priva del relativo riferimento (doc. 4 fascicolo attori);

- rilevato che ~~questi~~ siffatti comportamenti, non idonei singolarmente -anche per le generiche ed evanescenti modalità delle loro contestazioni- a configurare ipotesi di inadempimenti tali da incidere in modo apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto, unitamente alle poco convinte indicazioni di scambievoli addebiti contenute nel carteggio intervenuto *inter partes*, dimostrano in realtà come le stesse avessero entrambe perduto interesse alla conclusione del contratto ben prima del termine pattuito per la stipula del rogito, sì che il Giudice, non potendo pronunciare la risoluzione per colpa di taluna di esse, deve dare atto dell'impossibilità di esecuzione del contratto per effetto della manifestata volontà dei contraenti di non eseguirlo e provvedere di conseguenza quanto agli effetti risolutivi di cui all'art. 1458 c.c. (Cass. n. 4089/00; Cass. n. 10389/05);
- rilevato che va pertanto dichiarata la risoluzione consensuale del preliminare, pronunciabile in considerazione del fatto che le manifestazioni di volontà dalle parti di non eseguire il contratto hanno la forma scritta essendo contenute in atti giudiziali; ~~X~~
- rilevato infine che l'esito del giudizio giustifica l'integrale compensazione fra le parti delle spese di lite

P.Q.M.

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

- 1) dichiara la risoluzione consensuale del contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti il 28/7/04;
- 2) respinge ogni ulteriore domanda;
- 3) dichiara le spese di lite interamente compensate tra le parti.

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

Milano, 12/1/2010.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

