

N. 76965/06 R.G.



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

35/18/2010  
27/8/2010

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] elettivamente domiciliato in  
Milano, Piazza Cinque Giornate 3 presso lo studio degli Avv. Sergio Vitale e  
Cecilia Ferreri che lo rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto  
di citazione

- ATTORE -

contro

[REDACTED]  
elettivamente domiciliata in Milano, via Fratelli Bronzetti 3 presso lo studio  
dell'Avv. Maria Luisa Frescura che la rappresenta e difende per procura a  
margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

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 la domanda dell'attore, volta a far accertare l'inadempimento contrattuale della convenuta alle obbligazioni dalla

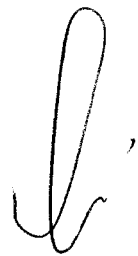
stessa assunte a seguito di accettazione della proposta d'acquisto formulata dal signor [REDACTED] il 25/10/2006 con conseguente dichiarazione di risoluzione del contratto ex artt. 1453 e 1455 c.c., è fondata e va pertanto accolta;

- rilevato invero che la stessa convenuta ha ammesso nel corso dell'interpello di avere effettivamente sottoscritto per accettazione la proposta d'acquisto avanzata dall'attore per il tramite della Agenzia immobiliare [REDACTED] (doc. 1 fascicolo attoreo) ma di avere in seguito venduto l'appartamento per il tramite di altra Agenzia [REDACTED] alla quale aveva conferito in via esclusiva in data 7/9/2006 l'incarico di vendere l'appartamento, producendo altresì una dichiarazione sottoscritta il 7/11/2006 e controfirmata dall'agente [REDACTED] con la quale manifestava la sua volontà di ritirarsi dall'affare versando a mani dello stesso a titolo di penale la somma di € 5.000,00;
- rilevato che tale circostanza se da un lato ha impedito all'attore di riproporre in sede di conclusioni la domanda iniziale formulata ex art. 2932 c.c., dall'altro lato fa ritenere pienamente provato l'inadempimento alle obbligazioni assunte dalla promittente venditrice con l'accettazione della proposta d'acquisto formulata dall'attore;
- rilevato che va pertanto dichiarata la risoluzione del contratto per fatto e colpa della convenuta;
- rilevato che ~~in~~ caso di accertata inadempienza contrattuale la prova del danno di cui si chiede il risarcimento non è *in re ipsa* ma deve essere fornita dall'interessato in quanto la potenziale esistenza del danno stesso non comporta necessariamente la concreta esistenza di esso;
- rilevato pertanto che la domanda di risarcimento dei danni formulata dall'attore deve essere valutata e decisa nel rispetto dei principi sull'onere probatorio in relazione all'esistenza effettiva del danno e alla sua entità in base al concreto accertamento di uno specifico pregiudizio patrimoniale; ~~X~~



- rilevato che, essendosi l'attore avvalso del rimedio ordinario della risoluzione del contratto e dovendosi escludere la sussistenza nel caso concreto di obblighi restitutori in capo alla convenuta propri della risoluzione negoziale quale conseguenza del venir meno della causa della corresponsione delle eventuali somme già versate senza alcuna necessità in tal caso di specifica prova del danno, avendo l'attore recuperato l'importo di € 2.000,00 corrisposto a titolo di caparra, la prova richiesta alla parte che abbia scelto il rimedio della risoluzione riguarderà esclusivamente l'eventuale maggior danno subito in conseguenza dell'inadempimento della controparte;
- rilevato che nessuna indicazione è stata sul punto fornita dall'attore presupponendo per altro la richiesta di liquidazione del danno in via equitativa che risulti provata o comunque incontestata l'esistenza di un danno risarcibile giacchè la norma dell'art. 1226 c.c. non esonera la parte dal fornire elementi probatori circa la sussistenza del danno (cfr. per tutte Cass. n. 5375/03);
- rilevato pertanto che ~~diffetta~~, nel caso di specie, la prova concreta di un danno risarcibile in mancanza di elementi a sostegno della sua sussistenza ed in presenza di elementi di segno contrario come si evince dalla deposizione resa dalla teste ██████████, cugina dell'attore ed emittente dell'assegno versato quale caparra, la quale ha precisato di non aver sostenuto né lei né il cugino alcuna spesa per l'istruttoria della pratica di mutuo cui era subordinata la proposta d'acquisto nonché dalle dichiarazioni rese dall'Agente ██████████ che ha affermato di non avere preso provvigioni dal promissario acquirente avendo rinunciato al 3% di sua competenza ed avendo ricevuto a tale titolo l'importo di € 5.000,00 da parte della promittente venditrice; X
- ritenuto che le spese di giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico della convenuta

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) accertato l'inadempimento della convenuta alle obbligazioni dalla stessa assunte con l'accettazione della proposta d'acquisto sottoscritta dall'attore il 25/10/2006, dichiara la risoluzione del contratto preliminare stipulato *inter partes*;
- 2) rigetta la domanda di risarcimento del danno formulata da [REDACTED]
- 3) condanna la convenuta a rifondere all'attore le spese di lite che si liquidano in complessivi € 3.710,10 di cui € 399,10 per spese, € 1.421,00 per diritti ed € 1.890,00 per onorari d'avvocato, 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 17/3/2010.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

