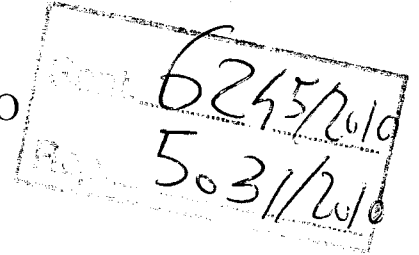




REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
QUARTA SEZIONE CIVILE



Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. GIOVANNA MARIA FERRERO  
ha pronunciato ex art. 281 sexies cpc la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. **61467/2008 R.G.** promossa da:

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio dell'avv. LA  
ROCCA ADRIANA e dell'avv. TIZIANO SOLIGNANI con elezione di domicilio in  
Largo Richini, 2 20122 MILANO , presso e nello studio dell'avv. LA ROCCA  
ADRIANA

ATTORE

contro

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio dell'avv. VIVORI ENZO e  
dell'avv. CHELODI CARLO , con elezione di domicilio in CORSO MAGENTA, 42  
20123 MILANO presso e nello studio dell'avv. VIVORI ENZO ;

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 22.4.2010,  
che qui si intendono richiamate.

*J*

## Ragioni di fatto e di diritto della decisione

gnor [REDACTED] ha convenuto in giudizio la [REDACTED] per sentir accertare l'adempimento contrattuale di tale società, dichiarare risolto o comunque privo di efficacia il contratto preliminare e conseguentemente condannare la convenuta al risarcimento del danno., parti al doppio della caparra versata, ossia alla somma di € 600.000,00;

[REDACTED] metteva d'aver concluso un contratto preliminare di compravendita in data 12.2.2005 di un immobile commerciale sito in [REDACTED] per il prezzo di € 204.000,00, corrispondendo € 30.000,00 in sede di sottoscrizione del contratto preliminare, a titolo di caparra confirmatoria, somma di cui è quietanza del contratto (doc 2 attore ). Nel preliminare non era prevista una data per il rogito. Ai sensi del contratto, non avveniva la consegna delle chiavi dell'immobile, che rimaneva nel possesso del promissario venditore.

La parte attrice non riceveva alcuna comunicazione in merito all'invito per la data del rogito e del Notaio rogante, ed inviava, in data 9.6.2008, missiva a [REDACTED] per avere informazioni in merito al preliminare (doc 4). Apprendeva successivamente, da una visura ipotecaria del 21.7.2008, che [REDACTED] aveva venduto l'immobile ad un terzo, ossia la società [REDACTED], con atto 28.9.2006 Notaio Motti di Piacenza(doc 3).

Promuoveva quindi la presente causa.

La convenuta, costituendosi tardivamente, ha chiesto il rigetto della domanda, eccependo di non essere più la proprietaria del bene per cessioni di quote societarie, ai fini di una futura ed ipotetica azione di regresso nei confronti di terzi soggetti.

Esponesse che il contratto si era risolto per inadempimento dello [REDACTED], che a seguito di invito per la stipula del definitivo non si era presentato dal Notaio alla data fissata per il rogito.

to premesso in fatto, questo giudice ritiene che la domanda debba trovare accoglimento.

parte convenuta non ha prodotto alcuna prova documentale che attesti quanto accettato in merito ad un inadempimento del promissario acquirente.

non è stata prodotta la lettera di messa in mora, né alcun'altra missiva volta alla esecuzione del termine per il definitivo che le parti, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, non avevano fissato nel preliminare.

Le vicende di rilievo sono in questa sede le vicende societarie di [REDACTED], che comunque deve rispondere per le conseguenze del grave inadempimento a lei imputabile, in mancanza del mancato rispetto alle obbligazioni contrattuali che hanno determinato l'impossibilità giuridica all'adempimento del preliminare derivante dalla vendita del bene a terzi.

La dichiarazione di recesso può essere formulata con la notifica della citazione, determinando la perdita di efficacia del contratto ed il diritto dell'attore ad esigere il doppio della caparra confirmatoria versata. La somma di €30.000,00 risulta indebitamente trattenuta e deve essere restituita nel suo doppio, secondo la previsione normativa di cui all'art 1385 c.c .

La domanda giudiziale proposta in via principale è quindi fondata, atteso che la caparra confirmatoria, come è noto, ha natura composita, in quanto è volta a garantire l'esecuzione del contratto, venendo incamerata in caso di inadempimento della controparte ed indica la preventiva e forfetaria liquidazione del danno derivante dal recesso cui la parte è stata costretta a causa dell'inadempimento della controparte(Cass. 11356/06).

Deve quindi essere accolta la domanda di declaratoria di inefficacia del contratto, per avvenuto legittimo esercizio del diritto di recesso, con condanna della convenuta alla



restituzione in favore dell'attore della somma di € 60.000,00 oltre interessi legali  
alla domanda al saldo.

L'accoglimento della domanda comporta la condanna di parte convenuta al  
pagamento delle spese di lite per la soccombenza, spese liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

- 1) in accoglimento della domanda, accerta e dichiara l'inefficacia del contratto concluso in data 16.2.2005 per avvenuto legittimo esercizio del diritto di recesso ex art 1385 c.c da parte di [REDACTED]
- 2) conseguentemente condanna la convenuta [REDACTED] in persona del legale rappresentante, alla restituzione del doppio della caparra determinata in complessivi € 60.000,00 in favore dell'attrice oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- 3) Rigetta ogni altra domanda ed eccezione;
- 4) condanna la convenuta, come sopra indicata e rappresentata al pagamento delle spese processuali sostenute dall'attore che liquida in € 550,00 per spese, € 2.000,00 per diritti, € 3.000,00 per onorario, oltre per spese generali, IVA e CPA.

Sentenza resa ex art. 281 *sexies* cpc, pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Così deciso in data 13 maggio 2010 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice

Dott. GIOVANNA MARIA FERRERO

