



domiciliato in VIA GIOLLI, 19 20162 MILANO presso il difensore avv. PALMA CRISTINA

ATTORI

**contro**

[REDACTED] (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. PAGANI GILBERTO e elettivamente domiciliato in VIA MANARA, 7 20122 MILANO presso il difensore avv. PAGANI GILBERTO

[REDACTED] (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. PAGANI GILBERTO e elettivamente domiciliato in VIA MANARA, 7 20122 MILANO presso il difensore avv. PAGANI GILBERTO

CONVENUTI

**Oggetto:** recesso da preliminare

sulle **conclusioni**

precisate dalle parti in separati fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni siglati dal Giudice.

## Fatto e Diritto

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e [redacted] hanno convenuto in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] e [redacted] per sentire accertare e dichiarare risolto il contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 2.8.2006, avente ad oggetto l'immobile sito in [redacted] via [redacted], in forza del recesso esercitato dagli attori con l'atto introduttivo del giudizio ai sensi dell'art. 1385 c.c. e per sentirli condannare al pagamento di 5.000,00 euro, pari al doppio della caparra confirmatoria;

in via subordinata per sentire accertare e dichiarare il grave ed ingiustificato inadempimento dei convenuti alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare e la conseguente risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. e sentirli condannare alla restituzione della somma versata, maggiorata del risarcimento dei danni subiti.

Si costituivano in giudizio i convenuti per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto e per sentire dichiarare la legittimità del recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c. da loro esercitato. al.

Osserva il Tribunale che ~~non~~ può essere riconosciuta alla proposta di acquisto sottoscritta in data 7.9.2006 l'invocata natura di contratto preliminare di compravendita immobiliare ove si consideri che nella scrittura non risulta evidenziato l'accordo finale sugli elementi principali ed accessori della compravendita costituente il momento perfezionativo del negozio (Cass. 7.1.1993 n. 77).

Al più potrebbe configurarsi la sussistenza di un contratto preliminare unilaterale, con promessa di acquisto a carico delle sole parti aspiranti acquirenti, non risultando assunto dalle parti

convenute alcun obbligo a prestare il consenso al contratto definitivo di compravendita dell'immobile.

Il versamento della somma di 2500,00 euro effettuato dagli attori quali che siano state le espressioni usate dalle parti per definirne la funzione, non può avere la natura giuridica e gli effetti di una caparra confirmatoria perché questa può inserirsi solo in un contratto con prestazioni corrispettive dal quale sorgono obbligazioni per entrambe le parti dato che altrimenti il versamento della caparra non sarebbe in grado di svolgere la sua peculiare funzione di coazione indiretta all'adempimento sia per il soggetto che dà che per quello che riceve (Cass. 1.4.1995 n. 3823). Per le esposte motivazioni la domanda non può trovare accoglimento e pertanto deve essere rigettata. ✕

La domanda formulata dai convenuti diretta all'accertamento della legittimità del recesso che sarebbe stato manifestato ai sensi dell'art. 1385 c.c. va rigettata non essendo stata rinvenuta in atti alcuna comunicazione della volontà di recesso da parte dei convenuti, non potendosi ritenere tale la comunicazione costituente il doc. n. 1 del fasc. di parte convenuta per il chiaro riferimento alla pretesa risoluzione del contratto per presunto inadempimento degli attori.

Inadempimento che in ogni caso non potrebbe ritenersi sussistente non avendo le parti concordato espressamente l'essenzialità e la non prorogabilità del termine indicato per il rogito.

Non vi è titolo perciò al trattenimento della somma di euro 2500,00 che dovrà essere restituita alle parti attici.

L'esito della lite e la natura della causa consentono la compensazione tra le parti delle spese di lite

## PQM

definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti così provvede:

rigetta

le domande proposte

condanna

le parti convenute alla restituzione della somma di 2500,00 euro in favore degli attori, oltre agli interessi legali dalla corresponsione al saldo

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 20 maggio 2010

**Il Giudice**

dott. ssa **MARIA PAOLA VARANI**

