

Sent. 14270/04  
11644/04

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

in composizione monocratica nella persona del Giudice, dott.ssa Lucia Formica,  
all'udienza del 16.12.2004, ha pronunciato, dando lettura di dispositivo e motivazione.  
la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, discussa  
all'udienza 16.12.2004, promossa con atto di citazione notificato il 30.07.2003, da:

[redacted], elettivamente domiciliato in Milano, via Rossetti n. 17, presso  
lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico, che lo rappresenta e difende, per procura a  
margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in [redacted]

CONVENUTA CONTUMACE

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 16.12.2004 come da foglio allegato

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con l'atto di citazione l'attore espone di aver sottoscritto, in data 18.02.2002, un  
contratto preliminare di compravendita relativo a due appartamenti di proprietà della  
società convenuta, versando in data 17.2.2003 un acconto di complessivi € [redacted]  
Inoltre, con scrittura del 19.02.2003 le parti stabilivano che fosse assegnata all'attore  
l'amministrazione e la pulizia dello stabile.

Malgrado il termine per la stipula del contratto definitivo fosse stabilito nel febbraio  
2003, la società convenuta ha promesso gli immobili ad un terzo con contratto  
preliminare del 30.1.2003 e li ha trasferito con rogito del 20.3.2003.

Tutto ciò premesso, con l'atto di citazione l'attore ha chiesto dichiararsi la risoluzione  
del contratto preliminare di cui sopra per inadempimento imputabile alla [redacted] e  
condannarsi la medesima società a restituire la somma di € [redacted] e a risarcire il  
danno, nonché al risarcimento del danno conseguente all'inadempimento della scrittura  
19.2.2003.



Con la memoria depositata ex art. 183 V comma c.p.c., l'attore ha mantenuto la domanda di risoluzione del contratto 19.2.2003 per inadempimento imputabile alla società convenuta e di condanna della medesima al risarcimento del danno, pari alla mancata percezione del compenso pattuito in € [redacted] annui e quindi a € [redacted] ha invece modificato la domanda di risoluzione del contratto preliminare, dichiarando di voler esercitare il recesso ai sensi dell'art. 1385 II comma c.c. e chiedendo il pagamento della somma di € [redacted], pari al doppio della caparra versata.

La domanda è parzialmente fondata.

I documenti n. 1 e 7 (quest'ultimo prodotto in udienza e notificato al convenuto contumace), ossia dalla proposta di acquisto del 18.12.2002 sottoscritta per accettazione per la [redacted] dall'amministratore unico, dott. [redacted] in data 19.02.2002, dimostra la conclusione del dedotto contratto preliminare di compravendita immobiliare ai sensi dell'art. 1326 c.c..

Il doc. n. 3, cioè la fotocopia degli assegni emessi dal sig. [redacted] favore della [redacted] sottoscritta per ricevuta da esponente della società convenuta in data 17.2.2003, prova il versamento della somma di € [redacted]

Tutte le sottoscrizioni di cui sopra sono da ritenersi riconosciute ai sensi dell'art. 215 n. 1 c.p.c..

Inoltre, il sig. [redacted], legale rappresentante della [redacted] in sede di interrogatorio formale ha confermato l'incasso dei due assegni per complessivi € [redacted]

Il medesimo ha altresì ammesso che le unità immobiliari promesse in vendita al sig. [redacted] sono state trasferite a terzi nel febbraio 2003, ossia addirittura prima della scadenza del termine stabilito nel contratto preliminare *inter partes* per la conclusione del contratto definitivo.

Pertanto, è provato che la società convenuta è inadempiente per fatto a sé imputabile rispetto all'obbligazione di trasferire i beni all'attore assunta con il contratto preliminare 18-19.12.2002.

Di conseguenza, va dichiarata la risoluzione del contratto stesso, a cui segue la condanna della società convenuta a restituire le somme indebitamente percepite, € [redacted] Su tale somma vanno corrisposti gli interessi compensativi dalla data della sua ricezione, cioè dal 17.2.2003. L'attore non ha invece dimostrato esistenza ed entità di ulteriori danni.

Non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 1385 II comma c.c., atteso che da nessun elemento risulta che la somma suddetta sia stata data a titolo di caparra confirmatoria, mentre tale finalità deve risultare da volontà delle parti espressa e, trattandosi di contratto avente ad oggetto la compravendita di immobile, scritta. Al contrario, nella specie dalla scrittura 18-19.12.2002 risulta che la somma di € [redacted] costituiva acconto sul prezzo.

Non è, invece, provata la conclusione di un contratto avente ad oggetto il conferimento dell'incarico a favore del sig. [redacted] di amministrare e di provvedere alla pulizia di 53 unità abitative.

Invero, si ritiene che la scrittura prodotta quale doc. n. 2, redatta in forma di lettera dall'attore e sottoscritta per accettazione dall'amministratore di [redacted] integri una semplice dichiarazione di disponibilità e non una vera e propria proposta contrattuale, e ciò principalmente perchè l'oggetto del contratto è descritto in modo assai generico e

gli altri elementi sono indicati in modo vago, insuscettibile di semplice accettazione. Infatti, al punto a) si parla di amministrazione del condominio, quando il conferimento di quel tipo di incarico è necessariamente demandato all'assemblea dei condomini; al punto b) per la descrizione della prestazione di pulizie si rinvia ad una successiva offerta dettagliata ("segue offerta dettagliata e referenze"). Inoltre, non è precisata la durata del contratto, se non in termini vaghi ("almeno 2/3 anni consecutivi"), sicchè sul punto non è possibile una mera accettazione della controparte.

La domanda di parte attrice avente titolo nel preteso contratto concluso il 19.12.2002 per amministrazione e pulizia del condominio di via [redacted], pertanto, va respinta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano, considerato che il valore della causa è compreso nello scaglione della tariffa da € [redacted] a [redacted] in complessivi € [redacted], oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, nella contumacia di parte convenuta, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

in parziale accoglimento della domanda della parte attrice.

dichiara risolto per inadempimento imputabile alla [redacted] il contratto preliminare di compravendita concluso in data 19.12.2002, relativamente a due appartamenti siti nello stabile di [redacted]

condanna la [redacted], in persona del legale rappresentante, al pagamento a favore del sig. [redacted] della somma di € [redacted] oltre agli interessi legali dal 17.2.2003 al saldo;

condanna la [redacted] alla rifusione a favore dell'attore delle spese di causa che si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui lire [redacted] per spese, € [redacted] per diritti di procuratore ed € [redacted] per onorari di avvocato) oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili

Così deciso in Milano il 16 dicembre 2004.

Il Giudice  
dott. Lucia Fornica

