

13277

2010

Sent. 13277/2010
Rep. 10531/2010



E 1 DIC 2010

Per rito

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^A CIVILE

REZZONICO
TRIBUNALE DI MILANO
RICHIESTA
AFFIDAMENTO
ESEC.
2X 14/16
attore

nella persona del giudice Guido VANNICELLI

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I° grado iscritta al n. 6376/2010 R.g. promossa da:

[redacted] (c.f. [redacted]), elettivamente domiciliato in
Milano, via Rossetti 17, presso il procuratore e difensore avv. Matteo REZZONICO

attore

contro

[redacted] (c.f. [redacted]), elettivamente
domiciliato in [redacted], [redacted], presso il procuratore e difensore avv.
[redacted]

convenuto

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale dell'odierna udienza, da aversi
qui interamente ritrascritto.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

RILEVATO

che [redacted], premesso di aver concluso il 1°/6/2001 con [redacted]
[redacted] un contratto preliminare di vendita relativo ad un'unità immobiliare
di proprietà del convenuto in [redacted], ha dedotto:

- che alla clausola 6 del contratto era stata pattuita una penale di vecchie lire 200.000 (oggi € 103,29) per ogni giorno di ritardo nella conclusione del contratto definitivo di vendita, prevista *“entro e non oltre il 30/09/2001”*¹;
- che non avendo ottemperato il promittente venditore all'obbligo di concludere il contratto, lo aveva citato in giudizio il 2/10/2006 per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre e solo in estremo subordine per sentir dichiarare risolto il contratto e condannare l'██████████ alla restituzione degli acconti ricevuti per complessivi € 153.922,23 oltre rivalutazione ed interessi²;
- che nelle more del giudizio (e precisamente il 28/4/2009) le parti avevano transatto la controversia e il promittente venditore aveva trasferito l'immobile al ██████████ contro il prezzo di € 194.935,19 oltre I.v.a. corrisposto estinguendo i debiti dell'██████████ di cui ai primi 10 punti dell'atto, senza che quest'ultimo contenesse o comportasse alcuna rinuncia al risarcimento dei danni comunque subiti per il ritardo nell'adempimento;

che pertanto l'attore ha chiesto condannarsi il convenuto, secondo il prospetto di cui al paragrafo 11) della citazione, a pagarli la somma di complessivi euro 285.831,10, ovvero in alternativa a risarcirgli il valore locativo del bene per il periodo decorrente dal 1°/10/2001 al 28/4/2009;

che l'██████████, premessa la cronistoria dei fatti e delle ragioni per le quali non era stato in grado di adempiere alla data pattuita, ha eccepito da un lato di aver messo a disposizione del ██████████ l'immobile sin dal mese di ottobre del 2001, e dall'altro che a fronte della transazione sfociata nell'atto traslativo del 28/4/2009, le parti avevano convenuto che *“avrebbero rinunciato a qualsiasi diritto e/o domanda e che conseguentemente la causa”* sarebbe stata abbandonata -come lo fu- ex art. 309 c.p.c.;

¹ Cfr. doc. 1 att. e conv.

² Cfr. doc. 6 conv.



che pertanto, atteso anche che nell'ultima pagina della scrittura privata di vendita il [REDACTED] aveva dichiarato di rinunciare "a qualsiasi diritto nascente a suo favore dalla citazione di cui sopra"³, il [REDACTED] ha chiesto rigettarsi la domanda, e solo in via di estremo subordine ridursi la penale azionata dall'attore, manifestamente eccessiva;

che in difetto di mezzi di prova realmente incidenti sul cuore del *thema decidendum* della causa (attinente alla persistente operatività della clausola penale contenuta nel contratto del 1°/6/2001), il giudice ha invitato le parti a precisare le conclusioni e discutere la causa all'odierna udienza *ex art. 281 sexies c.p.c.*;

RITENUTO

che il convenuto, il quale ne era onerato ai sensi dell'art. 2697 cod. civ., non ha saputo provare l'esistenza di patti precedenti o contestuali all'accordo transattivo consacrato nella scrittura privata autenticata il 28/4/2009 che attestino con la dovuta certezza la rinuncia del [REDACTED] anche al danno patito per il ritardo nel trasferimento dell'immobile promessogli in vendita, quale forfezzato e predeterminato dalle parti stesse nella clausola 6 del contratto preliminare;

che infatti nulla dimostra in tal senso la comunicazione del precedente difensore del [REDACTED] prodotta quale documento 13, che non fa menzione alcuna degli accordi sottostanti all'"abbandono" del processo in corso, né il tenore del contratto con cui le parti, trasferendo finalmente il bene all'odierno attore, hanno contestualmente definito la controversia fra loro insorta;

che anzi tale atto, analitico sia nella descrizione dei fatti pregressi che delle modalità con le quali il [REDACTED], pagando tutta una serie di debiti ed estinguendo con denaro proprio le procedure e formalità che ne erano scaturiti a carico dell'[REDACTED] è viceversa assai preciso nell'indicare che contraendo (fra l'altro non in proprio ma per una "sua" società personale) il [REDACTED] rinunciava espressamente a tutti e soli i diritti che aveva azionato con la citazione sopra descritta;

³ Cfr. doc. 15 att.

che tale atto, come già sopra evidenziato, non conteneva né nel suo corpo né nelle conclusioni alcun riferimento neppure implicito alla clausola penale, come fatto palese dall'aver l'attore stesso indicato l'ammontare dei danni nella semplice sommatoria degli acconti versati;

RITENUTO PERTANTO

non potersi negare la fondatezza della domanda attorea per quanto attiene alla sua specifica causale contrattuale, dovendosi ritenersi valida ed efficace la clausola penale a suo tempo pattuita, e sicuramente in ritardo l' [REDACTED] nell'adempimento al proprio obbligo di concludere il contratto in tutto il periodo intercorrente fra il 1°/10/2001 ed il 28/4/2009;

RITENUTO TUTTAVIA

che l'importo della clausola, di suo certamente già gravoso anche per la inclusione nel conteggio persino dei giorni festivi e non lavorativi, è certamente esorbitante alla luce delle seguenti circostanze oggettive e soggettive:

- che il promittente venditore non poté adempiere anche perché aggredito dai propri creditori;
- che l'appartamento fu comunque messo disposizione del [REDACTED] in data certamente precedente al 28/4/2009;
- che il comportamento complessivo dell'odierno attore, il quale ha atteso quasi altri dieci mesi per palesare (senza preannunciarlo in alcun modo) il proprio intento di avvalersi della clausola inserita nel contratto preliminare ormai attuato, non appare pienamente conforme ai canoni della buona fede contrattuale prescritti dall'art. 1375 cod. civ.;
- che infine l'importo richiesto (ed aritmeticamente ineccepibile) dall'attore corrisponde addirittura a circa il 150% del prezzo al quale ha acquistato l'immobile, il che darebbe adito ad una ingiustificata locupletazione ai danni della propria –sia pur inadempiente– controparte;



che quindi, nell'esercizio dei poteri conferitigli dall'art. 1384 cod. civ., l'importo dovuto per il ritardo dall'██████████ va equamente ridotto riportandolo nel suo complesso alla metà del prezzo originariamente pattuito, e quindi all'importo di € 95.545,00;

RITENUTO INFINE

che il convenuto dovrà comunque rifondere a ██████████ le spese del giudizio, equamente liquidabili in complessivi € 11.650,00 (di cui euro 1.650,00 per le spese in senso stretto –già comprensivi di euro 1.250,00 ai sensi dell'art. 14 della Tariffa forense in materia civile e non imponibili per euro 360,00-, euro 3.683,00 per diritti ed euro 6.317,00 per onorari), oltre al C.p.a. al 4% su euro 11.290,00 ed alla rivalsa dell'I.v.a al 20% sull'imponibile complessivo,

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ██████████ nei confronti di ██████████ con citazione notificata il 10/2/2010, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

1. **ridotta** equitativamente la penale contrattuale per il ritardo all'importo complessivo ed onnicomprensivo di € 95.545,00, **condanna** ██████████ a pagare a ██████████ tale somma, oltre agli interessi al saggio di legge dalla domanda sino all'effettivo pagamento;
2. **condanna** ██████████ a rimborsare a ██████████ le spese del giudizio, che **liquida** in complessivi € 11.650,00, oltre al C.p.a. e all'I.V.A. su spese imponibili diritti ed onorari come indicati in parte motiva.

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

Così deciso in Milano, il 18 novembre 2010

il Giudice

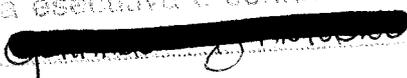
(Guido VANNICELLI)

5

SEZIONE IV CIVILE
DATA 18.11.2010
Sottoscritto con firme
digitali del cancelliere.

Ogg
Gui
sos
pari
Le
chie
la c
Il g

REPUBBLICA ITALIANA - In nome della legge - Comandiamo
a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano richiesti ed a
tutti gli Ufficiali di ministero ad esecuzione il presente titolo,
e a tutti gli Ufficiali di ministero di servizi assistenziali e tutti gli Ufficiali
della Pubblica Amministrazione di concorrervi quando ne siano
legittimamente richiesti.

La presente prima copia esecutiva è conforme all'originale e
si conserva in copia di 
Milano, 9 DIC. 2010

IL CANCELLIERE



[Handwritten signature]

CANCELLIERE C1
Dr. Roberto Primavera

V° per autentica per uso notifica
9 DIC. 2010



Milano,

IL CANCELLIERE

CANCELLIERE C1
Dr. Roberto Primavera

[Handwritten signature]

Fi
su
Il