

N. R.G. 61539/2011



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. GIANNA VALLESCURA  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 61539/2011 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO  
e , elettivamente domiciliato in VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO presso il difensore avv.  
REZZONICO MATTEO

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), res. in [REDACTED], via [REDACTED]  
[REDACTED]

CONVENUTA CONTUMACE

**CONCLUSIONI**

Parte attrice ha concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni  
che qui si intendono richiamati.



### Ragioni in fatto e in diritto della decisione

L'attore signor [REDACTED] ha convenuto in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, la signora [REDACTED] premettendo:

-di aver promesso di acquistare, sottoscrivendo la proposta di acquisto in data [REDACTED], accettata in pari data dalla [REDACTED] un immobile sito in [REDACTED], via [REDACTED] e, precisamente, "locale cantinato posto al P.S. come meglio evidenziato in planimetria allegata... occupato dal proprietario e libero da cose e persone per la data del [REDACTED]";

-che il prezzo della compravendita era stabilito in € [REDACTED] da versarsi: alla sottoscrizione della proposta per € [REDACTED] (ed effettivamente versati con un assegno [REDACTED] non trasferibile n. [REDACTED] datato [REDACTED] intestato ad [REDACTED] consegnato in deposito all'affiliato [REDACTED] ed € [REDACTED] alla sottoscrizione dell'atto notarile;

-che con l'accettazione della proposta da parte del promittente venditore, che aveva incassato anche l'assegno di cui sopra diventato a termini di proposta "caparra confirmatoria" ai sensi dell'articolo 1385 c.c., la signora [REDACTED] si era obbligata, fra l'altro, ad estinguere il debito e relative formalità gravanti sull'immobile a propria cura e spese ("ipoteca a favore del [REDACTED] e pignoramento");

-che alla data del rogito, [REDACTED], la promittente venditrice non aveva provveduto alla cancellazione dell'iscrizione ipotecaria predetta e del successivo pignoramento;

-che in data [REDACTED] il proponente l'acquisto, per tramite del proprio Legale, aveva inviato alla signora [REDACTED] diffida ad adempiere ex articolo 1454 c.c., intimandole di presentarsi avanti il notaio [REDACTED] il giorno [REDACTED] senza che quest'ultima intervenisse;

-che le spese sostenute dal Sig. [REDACTED] in adempimento alla promessa di acquisto, erano state le seguenti: € [REDACTED] versati con l'assegno sopra precisato; € [REDACTED] versati per la provvigione del mediatore di cui alla fattura n. [REDACTED] in data [REDACTED], con assegno [REDACTED] tratto sulla [REDACTED] e relativa fattura; € [REDACTED] versati al notaio [REDACTED] per la pratica di accensione del contratto di mutuo fondiario per l'acquisto del locale seminterrato, come da fattura n. [REDACTED] del [REDACTED]; € [REDACTED] pagati per il procedimento di mediazione avviato in data [REDACTED], al quale la convenuta non aveva peraltro nemmeno presenziato.

Tanto premesso, nella dichiarata contumacia di parte convenuta non costituitasi in giudizio benché ritualmente citata, l'attore ha precisato le conclusioni come da foglio allegato al verbale in data [REDACTED].

Su richiesta di parte attrice veniva disposto lo scambio delle comparse conclusionali a norma dell'articolo 190 c.p.c., entro il [REDACTED]; quindi il Giudice fissava l'udienza di discussione orale per l'udienza del [REDACTED], all'esito della quale tratteneva la causa in decisione ai sensi dell'articolo 281 quinquies c.p.c..

Ritiene il Tribunale che la domanda proposta dall'attore al fine di ottenere accertamento e declaratoria nell'avvenuta risoluzione di diritto del contratto intervenuto fra le parti in data [REDACTED] di cui in premessa, non può trovare accoglimento posto che la raccomandata di cui all'articolo 1454 c.c. in data [REDACTED] pur inviata alla convenuta, non risulta dalla medesima ricevuta, non recando l'avviso di ricevimento della r/r n. [REDACTED] spedita ad [REDACTED], dopo che alla stessa era stato lasciato avviso in data [REDACTED], la firma della destinataria.

È peraltro documentalmente provato il grave inadempimento alle obbligazioni assunte da parte dell'odierna convenuta che a tutt'oggi non risulta aver ancora stipulato il rogito fissato, nella proposta di acquisto dalla medesima accettata, per il [REDACTED], che nemmeno ha provveduto ad estinguere le



trascrizioni pregiudizievoli ed il pignoramento gravante sul bene compromesso in vendita (v. documenti 10-11); che infine, non si è costituita nel presente giudizio e neppure si è presentata a rendere l'interrogatorio formale deferitole e ritualmente ad essa notificato, senza addurre giustificazione alcuna, sì che, valutando tale comportamento processuale, i fatti dedotti nell'interrogatorio, dall'attore posti a fondamento della pretesa azionata, possono ritenersi come ammessi.

Per contro, deve sottolinearsi il corretto comportamento contrattuale del promissario acquirente che, ha provveduto : all'atto della proposta di acquisto, a versare la somma di [REDACTED] con l'assegno di cui in narrativa a titolo di caparra confirmatoria nel caso, verificatosi, di accettazione della proposta da parte della signora [REDACTED]; a far istruire dal notaio [REDACTED] la pratica di accensione del contratto di mutuo fondiario per l'acquisto dell'immobile per cui è causa, sopportandone i relativi costi (doc. 5), instaurando altresì in data 5. 09. 2011 la procedura di mediazione presso l'organismo di conciliazione forense di Milano, seppure con esito negativo per mancata adesione della parte convocata [REDACTED] (doc. 8).

Tutto ciò ritenuto, si impone declaratoria di risoluzione degli accordi contrattuali per cui è causa, ai sensi degli articoli 1453 e 1455 c.c., per grave inadempimento della convenuta.

A ciò consegue che [REDACTED] va condannata al risarcimento dei danni provocati a [REDACTED] che, alla stregua della documentazione prodotta in giudizio da parte attrice, si determinano in complessivi € [REDACTED] di cui: € [REDACTED] pari all'importo versato a titolo di caparra confirmatoria, somma che per la risoluzione del contratto deve ritenersi priva di causa giustificativa; € [REDACTED] pari alla provvigione corrisposta al mediatore affiliato [REDACTED] sas di [REDACTED] (doc. 3-4); € [REDACTED] pari all'importo pagato al notaio [REDACTED] per la pratica di accensione del contratto di mutuo fondiario per l'acquisto dell'immobile per cui è causa (doc. 5); € [REDACTED] per la esperita procedura di mediazione (doc. 8-9).

Sull'importo di [REDACTED], versandosi in ipotesi restitutoria, decorrono gli interessi legali dall'avvenuta d'azione al saldo; sugli ulteriori importi come sopra liquidati, trattandosi di debito di valore, sono dovuti dalla data dell'esborso al saldo, la rivalutazione monetaria e gli interessi legali da calcolarsi come da sentenza della Suprema Corte a Sezioni Unite n. 1712/95, ribadita nella sentenza 9691/2003.

Nessuna prova è stata dall'attore fornita circa i danni che avrebbe patito per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita dell'immobile de quo, sì che l'ulteriore domanda risarcitoria proposta in modo specifico solo in sede di discussione orale della causa sotto il profilo di danno "figurativo" o da "perdita di chances" ed intesa ad ottenere la condanna della convenuta al pagamento della somma di € [REDACTED] per tale causale, va respinta.

Si sottolinea che nella nota di iscrizione al ruolo il valore della controversia determinato ai sensi dell'articolo 9 legge 23. 12. 1999 n. 488 è stato dichiarato in euro [REDACTED] con versamento dell'importo del relativo contributo unificato dovuto per € [REDACTED], oltre € [REDACTED] (rectius, € [REDACTED]) di marca da bollo, senza previsione alcuna dunque per l'ulteriore somma di oltre € [REDACTED] come sopra richiesta.

Le spese di lite vengono liquidate come da dispositivo in favore del Procuratore dell'attore, avvocato Matteo Rezzonico, dichiarato antistatario, secondo i nuovi parametri del D.M. 1 agosto 2012 - entrato in vigore, ex articolo 42, il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (G.U. 195 del 22 agosto 2012) e per espressa previsione normativa applicabile alle liquidazioni effettuate dopo l'entrata in vigore della disciplina.

La liquidazione viene effettuata per fasi, ai sensi dell'articolo 4 commi 1, 2, 3, tenendo conto del valore e della natura e complessità della controversia; del numero e dell'importanza e complessità delle questioni trattate, del pregio dell'opera prestata, dei risultati del giudizio e dei vantaggi, anche non patrimoniali, conseguiti dal cliente, e applicando altresì il principio per cui nei giudizi per pagamento di



somme il valore della controversia viene determinato sulla scorta della somma effettivamente attribuita alla parte vincitrice e non della somma domandata (art.5).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1)accerta e dichiara l'avvenuta risoluzione, per inadempimento della convenuta, del contratto preliminare intervenuto tra [REDACTED] e [REDACTED] in data [REDACTED];
- 2) condanna parte convenuta al risarcimento dei danni in favore dell'attore liquidati in complessivi [REDACTED], oltre accessori come da motivazione;
- 3) condanna altresì la convenuta al pagamento delle spese processuali, da distrarsi ex art. 93 c.p.c. in favore dell'avv. Matteo Rezzonico, che liquida in € [REDACTED] per spese ed € [REDACTED] per compensi, oltre IVA e cpa alle rispettive aliquote di legge.

Milano, 26 febbraio 2013

Il Giudice  
dott.ssa GIANNA VALLESCURA

