



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, Sezione Quarta civile, nella persona del Giudice
unico dott.ssa Laura Brambilla

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile n. 7584/2023 Ruolo Generale promossa

D A

Parte_1 (C.F. C.F._1), rappresentato e difeso

dall'Avv.to ESPOSITO ALESSANDRO SAVERIO per procura in atti

ATTORE

c o n t r o

Parte_2 (C.F. C.F._2), rappresentata e difesa dall'Avv.to MAZZOTTA

DANIELA e dall'Avv.to ZITA FAUSTO per procura in atti

CONVENUTA

In punto: Vendita di cose immobili

CONCLUSIONI

Dell'attore

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis,

NEL MERITO, IN VIA PRINCIPALE:

- Premesso ogni accertamento in fatto e in diritto, in specie sulla non

Sent. N.

Cron. N.

Rep. N.

R. Gen. N. 7584/2023

Camp. Civ. N.

OGGETTO:

Vendita di cose
immobili

*essenzialità del termine ad adempiere di cui al contratto preliminare del 29/09/2021 nonché sull'inadempimento della promittente venditrice a trasferire al promissario acquirente l'immobile e relative pertinenze sito in Pero (MI), Via Ho Chi Min 24, come meglio identificato in atti, dichiarare risolto il predetto contratto preliminare per fatto e colpa esclusivi della convenuta e, per l'effetto, ai sensi dell'art. 1385, c. 2, cod. civ., condannarla a restituire a **Parte_1** l'importo di € 80.000,00 per le causali di cui in narrativa, oltre interessi ex art. 1284 c. 4 cod. civ. dalla domanda al saldo effettivo;*

NEL MERITO, IN VIA SUBORDINATA:

- Solo se negativamente ritenuto sussistente l'inadempimento del promissario acquirente, fermo restando l'accertamento dell'inadempimento della promittente venditrice per le ragioni in narrativa, dichiarare risolto il contratto preliminare di compravendita del 29/09/2021 e, per l'effetto, condannare la convenuta alla restituzione della somma di € 40.000,00, oltre interessi ex art. 1284 c. 4 cod. civ. dalla domanda al saldo effettivo ovvero ai sensi dell'art. 2033 c.c. e, in ulteriore subordine, ai sensi dell'art. 2041 c.c.

Vinti in ambo i casi i compensi professionali e le spese di lite.

IN VIA ISTRUTTORIA:

ammettere prova per interrogatorio formale e testi sulle seguenti circostanze:

*1. "Vero che con scrittura privata denominata "promessa di compravendita" sottoscritta il 29.9.21 in Pero, la sig.ra **Pt_2** ed il sig. **Pt_1** si*

impegnavano rispettivamente alla vendita ed all'acquisto degli immobili siti in Pero, Via Ho Chi Minh n. 24, censito al NCEU al foglio 1, mapp. 354, sub. 2 e foglio 1, mapp. 354, sub. 8";

2. "Vero che il prezzo pari ad euro 165.000,00 era da corrispondere entro e non oltre il 31.12.2021"

3. "Vero che l'affare veniva intermediato da Tempocasa Agenzia Immobiliare di Pero con il pagamento della provvigioni di euro 6.000,00 oltre iva"

4. "Vero che il sig. Parte_1 ai sensi dell'art. 1401 c.c. si impegnava ad <<acquistare per sé, persona o ente che si riserva di nominare alla data di stiuplazione del rogito notarile>>"

5. "Vero che l'immobile sito in Pero, Via Ho Chi Minh n. 24 avrebbe dovuto fungere da abitazione"

6. "Vero che l'acquisto di tale immobile era motivato dal fatto di evitare di spostarsi ogni giorno nelle ore di punta del traffico dell'hinterland milanese dall'allora residenza in Busto Garolfo sino a Pero, distante oltre 20 km"

7. "Vero che il sig. Parte_1, parte promissaria acquirente, versava la somma di euro 40.000,00 a mezzo bonifici bancari rispettivamente di euro 30.000,00 il 29.9.2021 e di euro 10.000,00 il 18.11.2021"

8. "Vero che i bonifici sub. 7 su richiesta della sig.ra Pt_2 venivano versati direttamente sul conto corrente del convivente more uxorio sig. Per_1

[...]

9. *"Vero che la stipula del contratto veniva concordemente posticipato dal 20.12.2021 al 20.01.2022 sia a causa del Covid-19 contratta dal sig. Pt_1 che in forza della preferenza della banca mutuante di evitare di rogitare a ridosso della chiusura dei conti di fine anno"*

10. *"Vero che nonostante il sig. Pt_1 fosse risultato "negativo" al tampone del Covid-19, non era in grado di presenziare alla stipula del rogito a causa delle sue precarie condizioni fisiche, dando debito preavviso"*

11. *"Vero che in data 20.1.2022 la sig.ra Pt_2 per mezzo del proprio legale avv. Zita, comunicava al sig. Pt_1 la nuova perentoria e unilaterale decisione della data di vendita per il 10.2.2022 ore 14:00, fissata senza preventiva consultazione con quest'ultimo"*

12. *"Vero che nella comunicazione sub. 11 il legale avv. Zita comunicava che la sig.ra Pt_2 ed il compagno si erano impegnati all'acquisto di altro immobile nella medesima strada ma al civico n. 22, versando caparra, spese di ristrutturazione ed arredi per un totale complessivo di euro 70.000,00 circa"*

13. *"Vero che nella missiva del 19.1.2022 la sig.ra Pt_3 Per_2 che << ... è già la quarta data proposta ...>>"*

14. *"Vero che la sig.ra CP_1 all'epoca dei fatti, era l'amministratrice dello stabile ove si trova l'immobile di cui al preliminare Pt_1 / Pt_2 in Pero, Via Ho Chi Minh n. 24"*

15. *"Vero che il preliminare tra la sig.ra CP_1 e la sig.ra*

Parte_2 indicava come data del rogito il 30.11.2021"

16. "Vero che il preliminare tra la sig.ra Parte_2 ed il sig.

Parte_1 indicava come data del rogito il 31.12.2021"

17. "Vero che nonostante la sig.ra Pt_2 in sede di preliminare avesse dato garanzia della piena proprietà della res e della sua libertà da pesi, vincoli, ipoteche volontarie, iscrizioni o trascrizioni e citazione pregiudizievoli, al momento del rogito il sig. Pt_1 veniva a conoscenza che sull'immobile gravava mutuo ipotecario con un residuo debito di euro 57.459,90"

18. "Vero che in data 9.2.2022 il sig. Pt_1 a mezzo dell'avv. Ondei, ribadiva la ferma volontà di addivenire all'acquisto, tenuto conto della vicinanza dell'immobile agli uffici dello stesso"

19. "Vero che per ragioni lavorative e comunque con un preavviso di tre settimane, il sig. Pt_1 non sarebbe potuto essere presente il 10.2.2022, data stabilita e pretesa dalla sig.ra Pt_2

20. "Vero che in data 11/14.2.2022 l'avv. Zita comunicava il recesso dal contratto preliminare per asserito grave inadempimento del sig. Pt_1 con incameramento della caparra di euro 40.000,00 da parte della sig.ra Pt_2 con contestuale libertà di quest'ultima ad alienare ad altri il proprio immobile"

21. "Vero che in data 3.3.2022 l'avv. Ondei per conto del sig. Pt_1 contestava i motivi addotti per il recesso ed invitava la parte venditrice a fissare una nuova data al fine di onorare il preliminare"

22. "Vero che in data 4.3.2022 l'avv. Zita replicava sostenendo l'asserita

e piena legittimità dell'operato della sig.ra Pt_2

23. "Vero che in data 7.3.2022 il Notaio Per_3 invitava i sigg.ri Pt_2 e Pt_1 a risolvere la questione tra loro non essendo in grado di stabilire una data per la stipula"

24. "Vero che sino al 2.2.2022 la sig.ra Pt_2 non aveva provveduto a recapitare la dichiarazione liberatoria sottoscritta da parte dell'amministratore del condominio che non vi erano arretrati relativi alle spese condominiali"

25. "Vero che la sig.ra Pt_2 non aveva sanato, prima del rogito, le difformità catastali riconosciute in sede id proposta di acquisto"

26. "Vero che in data 14.2.2022 la sig.ra Pt_2 aveva venduto al sig. Per_1 a mezzo del Notaio Per_3 la quota di 1/100 della proprietà del medesimo immobile promesso in vendita al sig. Pt_1 "

Si indicano quali testi:

- Geom. Testimone_1 domiciliato per la carica presso CP_2 con sede in Pero (MI), Via Keplero n. 19.

Nella denegata ipotesi di ammissione di prova testimoniale ad istanza della convenuta, ammettere l'attore alla prova contraria con i testi già indicati."

Della convenuta

"Piaccia all'Ill.mo Giudice adito, contrariis rejectis, così giudicare:

Nel merito:

- Respingere le domande tutte di parte attrice perché infondate in fatto ed in diritto per i motivi tutti di cui alla narrativa.

In via riconvenzionale:

- Accertare e dichiarare il grave inadempimento imputabile al Sig.

Parte_1 a seguito del mancato rispetto del termine di cui alla diffida ad adempiere del 20 Gennaio 2022, per i motivi di cui in narrativa; e per l'effetto,

- Accertare e dichiarare la legittimità del recesso esercitato dalla Sig.ra

Parte_2 in data 14.02.2022, con conseguente diritto della stessa all'incameramento della caparra confirmatoria pari ad € 40.000,00, ai sensi dell'art. 1385 C.c.

- Con rifusione delle spese, diritti ed onorari, oltre accessori e R.F. del 15% ex art. 15 L.P.F. e competenze professionali relative al presente procedimento, da distrarsi in favore dei difensori, che si dichiarano antistatari, oltre al rimborso del C.U per € 518,00.

In via istruttoria

Senza inversione dell'onere per quanto spetti a controparte, la convenuta chiede l'ammissione di prove per interrogatorio formale di parte attrice e per testi sui seguenti capitoli di prova eventualmente epurati da giudizi e valutazioni:

Capitoli di prova

1) Vero è che in data 29 settembre 2021, presso l'Agenzia immobiliare Tempocasa, filiale di Pero (MI), Via Sempione n. 29 la Sig.ra Parte_2 [...] e il Sig. Parte_1, stipulavano un contratto preliminare di compravendita relativo all'immobile sito in Pero (MI), via Ho Chi Min n. 24,

posto al piano terra, composto da n. 2 locali con annessa cantina e box di proprietà della sig.ra Pt_2

2) Vero è che la Sig. Pt_2 ed il Sig. Pt_1 pattuivano un prezzo di vendita/acquisto pari ad € 165.000,00?

3) Vero è che il predetto preliminare veniva registrato in data 13.10.2021, come si evince dal doc. 1?

4) Vero è che la Sig.ra Pt_2 in data 02.11.2021 corrispondeva l'acconto sulla provvigione pattuita al mediatore immobiliare della Tempocasa, filiale di Pero (Mi), per € 1.220,00?

5) Vero è che per concludere la predetta compravendita il Sig. Pt_1, in qualità di acquirente, designava il Notaio, Dr. Persona_4 con studio in Milano (MI), Foro Bonaparte n. 57?

6) Vero è che la Sig.ra Pt_2 ed il Sig. Pt_1 convenivano che il rogito Notarile sarebbe stato stipulato entro e non oltre il 31 dicembre 2021?

7) Vero è che il Sig. Parte_1 era stato edotto della contestuale compravendita tra la Sig.ra Pt_2 ed i Sig.ri Pt_3 – CP_3 sia presso l'Agenzia Immobiliare Tempocasa, filiale di Pero (Mi), sia dal Notaio, Dr. Per_3

8) Vero è che il sig. Parte_1 versava a titolo di caparra ed a mezzo di n. 2 bonifici bancari dapprima la somma di € 30.000,00 in data 29.09.2021 e successivamente la somma di € 10.000,00 in data 18.11.2021, per complessivi € 40.000,00?

9) Vero è che la sig.ra Parte_2, in qualità di promissaria acquirente, in data 04.10.2021 stipulava contratto preliminare di compravendita con i Sig.ri Pt_3 – CP_3 avente ad oggetto la compravendita dell'immobile di proprietà di questi ultimi, sito in Pero (MI), via Ho Chi Min n. 22?

10) Vero è che la sig.ra Pt_2 versava a titolo di caparra la somma di € 30.000,00 ai sig.ri Pt_3

11) Vero è che sia per la compravendita Pt_2 – Pt_1 sia per quella Pt_2 – Pt_3 + CP_3 veniva designato il Notaio Dr. Persona_4 con studio in Milano (MI), Foro Bonaparte n. 57?

12) Vero è che la Sig.ra Pt_2 ed i Sig.ri Pt_3 e CP_3 convenivano inizialmente che il rogito Notarile sarebbe stato il 30 novembre 2021 e che successivamente la predetta data veniva differita al 31.12.2021 in concomitanza con il rogito Pt_2 – Pt_1 ?

13) Vero è che in data 06.12.2021 la Sig.ra Pt_3 e il Sig. CP_3 consegnavano le chiavi dell'immobile di Pero (MI), Via Ho Chin Min n. 22, al fine di iniziare i lavori di ristrutturazione ed il trasloco dei mobili da un appartamento all'altro, in modo tale che alla data del 31.12.2021 l'immobile di Pero (MI), via Ho Chi Min n. 24, fosse libero per la consegna al sig. Pt_1, mentre l'immobile di via Ho Chi Min n. 22 fosse pronto per accogliere la sig.ra Pt_2 e la sua famiglia, composta anche da una figlia minore?

14) Vero è che per la ristrutturazione dell'immobile sito in Pero (Mi),

Via Ho Chi Min n. 22, la Sig.ra Pt_2 ha sostenuto una spesa complessiva pari ad € 70.000,00?

15) Vero è che in data 27.12.2021 il sig. Pt_1 chiedeva alla sig.ra Pt_2 di posticipare il rogito dal 31.12.2021 al 20.01.2022?

16) Vero è che le difformità catastali relative all'immobile sito in Pero (MI), via Ho Chi Min n. 24 sono state tutte sanate in data 17.12.2021 e in data 18.12.2021, come da documenti n. 12 e 19 che si rammostrano?

17) Vero è che in data 18.12.2021, la sig.ra Pt_2 faceva pervenire al sig. Pt_1 per il tramite dell'Agenzia immobiliare Tempocasa di Pero (MI), la dichiarazione dell'amministratore condominiale che la sig.ra Pt_2 aveva regolarmente pagato tutte sulle spese condominiali relativamente all'immobile sito in Pero (MI), Via Ho Chi Min n. 24, come da documenti 13 e 19 che si rammostrano?

18) Vero è che il sig. Pt_1 nei giorni antecedenti alla data del rogito di gennaio ometteva di rispondere alle chiamate dell'Agenzia immobiliare Tempocasa, finalizzate ad organizzare l'incontro presso il Notaio, Dr. Per_4 [...] che si sarebbe dovuto tenere il 20.01.2022?

19) Vero è che il mediatore immobiliare, sig. Pt_4, in data 18.01.2022 si vedeva costretto a inviare al sig. Pt_1 una e-mail con cui chiedeva di comunicare le sue determinazioni, avvertendolo che in caso di ulteriore slittamento della data convenuto, la sig.ra Pt_2 si sarebbe ritenuta libera di agire a tutela dei suoi interessi, come da doc. 3 che si rammostra?

20) Vero è che l'e-mail di cui al punto che precede rimaneva lettera morta?

21) Vero è che la Sig.ra Pt_2 comunicava ai Sig.ri Parte_5 che la data del rogito era stata rinviata?

22) Vero è che i sig.ri Pt_3 - CP_3 comunicavano a mezzo mail "Buongiorno, ho già detto al "Pt_6" della CP_4 che mi ha chiamato ieri sera alle 18.30 che non intendo assolutamente rimandare il rogito visto che è la quarta data proposta. Il rogito è fissato per giovedì 20.01.2022 ore 9:00 e sarò presente", come da doc. 4 che si rammostra?

23) Vero è che alla data del 20.01.2022 dinanzi al Dr. Per_3 si presentavano la sig.ra Pt_2 in qualità sia di promittente venditrice dell'immobile sito in Pero (MI), Via Ho Chi Min n. 24, sia in qualità di promittente acquirente dell'immobile sito in Pero (MI), Via Ho Chin Min n. 22, i sig.ri Pt_3 - CP_3 i funzionari della Banca per la concessione del mutuo ed i mediatori immobiliari?

24) Vero è che alla data del 20.01.2022 il Sig. Pt_1 ometteva di presentarsi senza giustificato motivo?

25) Vero è che i Sg. Controparte_5 a seguito della mancata stipula del rogito alla data concordata, minacciavano la Sig.ra Pt_2 di esercitare il diritto di recesso dal preliminare di compravendita?

26) Vero è che la sig.ra Pt_2 si vedeva costretta a rivolgersi all'Avv. Fausto Zita al fine di invitare formalmente l'attore a voler stipulare il rogito entro

e non oltre il termine essenziale del 10.02.2022 (termine di legge), come da documento n. 5 che si rammostra?

27) Vero è che la sig.ra Pt_2 aveva la necessità di rogitare con il Sig. Pt_1 entro e non oltre il 10.02.2022, altrimenti i sig.ri CP_5 avrebbero mandato a monte la compravendita immobiliare, con conseguente perdita per la Sig.ra Pt_2 della caparra già versata pari ad € 30.000,00 e della somma di € 70.000,00 per la ristrutturazione, come da documenti n. 2 e 6 che si rammostrano?

28) Vero è che anche alla data del 10.02.2022 il Sig. Pt_1 ometteva di presentarsi senza fornire una motivata giustificazione, come da doc. 7 che si rammostra?

29) Vero è che la Sig.ra Pt_2 nonostante le plurime assenze del Sig. Pt_1 ai rogiti fissati, ha corrisposto i compensi al Notaio, Dr. Per_3 per i rogiti andati a vuoto a causa dell'assenza del Sig. Pt_1, come da docc. 8 e 9 che si rammostrano?

30) Vero è che alla data del 10.02.2022, a causa dell'ennesima ed ingiustificata assenza del Sig. Pt_1, i Sig.ri Pt_3 – CP_3 imponevano alla Sig.ra Pt_2 di concludere l'affare entro e non oltre i successivi 4 giorni, altrimenti la compravendita dell'immobile sito in Pero (MI), via Ho Chi Min. n. 22 sarebbe saltata?

31) Vero è che in data 14.02.2022 la sig.ra Pt_2 comunicava il recesso del contratto preliminare per grave inadempimento del Sig. Pt_1, come

da doc. 11 che si rammostra, incamerando in conseguenza la caparra versata dal Sig. Pt_1 ?

32) Vero è che la Sig.ra Pt_2 al fine di acquistare l'immobile dei Sig.ri CP_5 entro il 14.02.2022 si vedeva costretta a chiedere un prestito infruttifero per € 65.000,00 ai Sig.ri Controparte_6 e Persona_5 , genitori del di lei compagno, Sig. Persona_1 ?

33) Vero è che in data 14.02.2022 la Sig.ra Pt_2 acquistava l'immobile dei Sig.ri Pt_3 – CP_3 utilizzando appunto l'importo ottenuto in prestito dai Sig.ri Controparte_6 e Persona_5 , come da documento 20 che si rammostra?

34) Vero è che sempre in data 14.02.2022 il Notaio, Dr. Per_3 suggeriva alla Sig.ra Pt_2 di cedere 1/100 della proprietà del suo immobile al di lei compagno, Sig. Persona_1 , per motivi fiscali ed al fine di preservare i benefici di prima casa?

35) Vero è che in data 28.02.2022 la Sig.ra Pt_2 concludeva preliminare di compravendita con i Sig.ri Pt_7 e Pt_8 per l'alienazione del suo immobile sito in Pero (Mi), Via Ho Chi Min n. 24, concordando un inferiore prezzo di vendita pari ad € 150.000,00, rispetto ad € 165.000,00 promessi dal Sig. Pt_1 , con una perdita pari ad € 15.000,00?

36) Vero è il 7 aprile 2022 i sig.ri Testimone_2 concludevano la vendita con i sig.ri Controparte_7 e Parte_9 dell'immobile sito in Pero via Ho Chi Min n.24, come da documento n. 15 che si rammostra?

37) Vero è che il sig. **Pt_1** mai giustificava e documentava le proprie assenze?

Si indicano a testi:

- Notaio Dott. **Persona_4** Foro Bonaparte, 57 Milano (capitoli: 1,2,5,6,7,9,11,12,16,17,21,23,2,25,28,29,30,34,35,36,37).

- **Testimone_3** c/o Agenzia Tempocasa di Pero, via Sempione 29, Pero (MI) (capitoli: **Testimone_4**).

- **Tes_5** c/o Agenzia Tempocasa di Pero, via Sempione 29, Pero (MI) (capitoli: **Testimone_4**).

- **Persona_1** via Ho Chi Min n. 22, Pero (MI) (capitoli: **Testimone_6**).

- **Testimone_7** via Gramsci n. 18, San Donato Milanese (MI) (capitoli: 32,33).

- **Persona_5** via Gramsci n. 18, San Donato Milanese (MI) (capitoli: 32,33).

- **CP_1** via Lucio Carnelio Silla n. 156, Milano (capitoli: 10,11,12,13,21,22,23,25,27,28,30).

- **Testimone_8** via Del Mare n. 157 Milano (capitoli: 10,11,12,13,21,22,23,25,27,28,30).

- Sig. **Controparte_7** , via Ho Chi Min n. 24, Pero (MI) (capitoli: 35,36).

- Sig.ra **Parte_9** , via Ho Chi Min n. 24, Pero (MI) (capitoli:

35,36).

A prova contraria

Ci si oppone sin d'ora all'ammissione dei mezzi istruttori dedotti da controparte, chiedendo, nella denegata e non creduta ipotesi di loro ammissione, di essere ammessi a prova contraria diretta ed indiretta per interrogatorio formale, testi ed interpello sui seguenti capitoli di prova:

38) Vero è che la data del rogito prevista per il 20.01.2022 per la compravendita dell'immobile sito in Pero (Mi), Via Ho Chi Min n. 22, sarebbe stata la terza data fissata?

39) Vero è che la sig.ra Pt_2 e i sig.ri Pt_3 e CP_3 concordemente rinviavano il rogito dal 30.11.2021 al 31.12.2021, al fine di far coincidere le due compravendite immobiliari?

40) Vero è che già alla data del 20.01.2022 l'immobile sito in Pero (Mi), Via Ho Chi Min n. 24 presentava tutta la regolare documentazione necessaria per la vendita?

Si indicano a testi

- Notaio, Dott. Persona_4 con studio in 20121 Milano (Mi), Foro Buonaparte n. 57 (sul capitolo n. 40);

- Sig.ra CP_1, residente in 20153 Milano (Mi), Via Lucio Carnelio Silla n. 156 (capitoli nn. 38 e 39);

- Sig. Testimone_8, residente in 20139 Milano (Mi), Via Del Mare n.

157 (sui capitoli nn. 38 e 39).”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* premettendo di aver stipulato in data 29 settembre 2021 con [...] *Parte_2* un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in Pero, Via Ho Chi Min n. 24, ha convenuto in giudizio quest'ultima al fine di sentir accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare per fatto e colpa della medesima, con conseguente condanna della stessa alla restituzione del doppio della caparra versata, pari ad euro 80.000,00, oltre interessi. In via subordinata, ha chiesto la restituzione della somma di euro 40.000,00, corrisposta a titolo di caparra confirmatoria, a titolo di ripetizione dell'indebito ovvero di arricchimento senza causa.

Costituendosi in giudizio, *Parte_2* ha contestato integralmente le domande attoree ed ha dedotto come il mancato perfezionamento del contratto definitivo sia da imputare all'esclusiva responsabilità dell'attore, il quale non si è presentato alle date fissate per la stipula del rogito notarile, nonostante le proroghe concesse e la successiva diffida ad adempiere.

Parte_2 ha, inoltre, evidenziato la natura essenziale del termine previsto per la stipula del contratto definitivo, anche in considerazione della complessiva operazione immobiliare, comportante

la vendita dell'immobile di causa e il contestuale acquisto da parte della medesima dell'immobile sito in Pero, Via Ho Chi Min n. 22, in relazione al quale risulta essere stata versata in favore dei promittenti venditori **Pt_3** - **CP_3** la somma di euro 30.000,00, a titolo di caparra confirmatoria; ha, pertanto, concluso per il rigetto delle domande attoree, chiedendo in via riconvenzionale di accertare la legittimità del recesso esercitato ai sensi dell'art. 1385 c.c., con conseguente diritto a trattenere la caparra confirmatoria di euro 40.000,00 a suo tempo ricevuta.

La causa, dopo aver rimesso le parti in mediazione, è stata infine trattenuta in decisione sulle precisate conclusioni riportate in epigrafe senza svolgimento di attività istruttoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Sulla domanda di risoluzione del contratto

Come sopra visto, entrambe le parti hanno dedotto reciproche inadempienze a giustificazione della mancata conclusione del contratto definitivo di compravendita; sicché è necessario procedere ad una valutazione unitaria e comparativa dei comportamenti di ciascuna di esse al fine di poter individuare quale comportamento, oltre ad essere contrario a buona fede e di non scarsa importanza, abbia inciso in modo determinante e prevalente sulla causa del contratto, facendone venir meno l'originaria funzione (*cfr.* Cass., 15691/2006).

Preliminarmente occorre soffermarsi sulla natura essenziale o meno

del termine fissato per la stipula del contratto definitivo, tenendo presente che la giurisprudenza di legittimità è consolidata nel ritenere che *“il termine per l'adempimento può essere ritenuto essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c., solo quando, all'esito di indagine istituzionalmente riservata al giudice di merito, da condursi alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo. Tale volontà non può desumersi solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre" quando non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data considerata”* (cfr. Cass., 9529/2025).

L'art. 4 del contratto preliminare stabilisce che *“il rogito notarile verrà stipulato entro e non oltre il 31 dicembre 2021”*; nondimeno, la promittente venditrice ha successivamente concesso due proroghe alla stipula, dapprima sino al 20 gennaio 2022 (cfr. doc. 3, fascicolo parte convenuta) e, da ultimo, sino al 10 febbraio 2022, mediante formale diffida ad adempiere (doc. 5, fascicolo parte convenuta).

Se è pur vero che la concessione di proroghe costituisce elemento idoneo ad indebolire la qualificazione dell'originario termine come essenziale, in quanto sintomatica della persistente utilità della prestazione

tardiva, nondimeno, assume rilievo decisivo la diffida ad adempiere, con la quale la promittente venditrice ha intimato la stipula del contratto entro il termine del 10 febbraio 2022, con espresso avvertimento che, in difetto, il contratto si sarebbe inteso “*senz’altro risolto con ogni conseguenza di legge*”.

Ne deriva che, anche a voler escludere l’essenzialità originaria del termine, la diffida ha attribuito carattere decisivo al termine ivi fissato, determinando un meccanismo di risoluzione di diritto, in presenza di una condotta inadempiente di non scarsa importanza, atteso che l’odierno attore non si è presentato, senza giustificato motivo, all’appuntamento notarile del 10 febbraio 2022.

Va altresì precisato che, secondo la giurisprudenza di legittimità, l’inutile decorso del termine intimato con diffida non esonera il giudice dall’accertamento della gravità dell’inadempimento ai sensi dell’art. 1455 c.c., da compiersi con riferimento alla situazione esistente alla scadenza del termine e al permanere dell’interesse della parte all’esatto e tempestivo adempimento (*cf.* Cass. n. 25703/2023).

Sotto tale profilo, rileva come la promittente venditrice fosse inserita in una più ampia operazione negoziale “a catena”, avendo stipulato, contestualmente al preliminare oggetto di causa, un ulteriore contratto preliminare per l’acquisto di un immobile sito in Pero, Via Ho Chi Min n. 22, a fronte del quale aveva già versato una caparra confirmatoria di euro

30.000,00.

Il mancato perfezionamento della compravendita con l'odierno attore ha, pertanto, esposto la promittente venditrice al concreto rischio di perdita della caparra versata a terzi, nonché alla vanificazione dell'operazione immobiliare complessiva, per la quale erano già stati sostenuti costi per mobilio e ristrutturazione, allegati per un importo complessivo di euro 70.000,00.

Dalla documentazione in atti emerge, inoltre, come l'acquirente fosse pienamente consapevole, sin dalla conclusione del preliminare, della necessità di rispettare il termine per la stipula del definitivo, in quanto il mancato perfezionamento dell'atto avrebbe inciso sull'affare già in corso con i terzi promittenti venditori. In tale prospettiva assume rilievo il coinvolgimento degli stessi **Pt_3** – **CP_3** nelle successive proroghe del termine per il rogito, circostanza che conferma il collegamento funzionale tra le due operazioni negoziali.

L'inadempimento dell'acquirente ha dunque inciso in modo rilevante e concreto sull'equilibrio economico del rapporto e sull'interesse della controparte all'esatto adempimento, dovendo pertanto qualificarsi come inadempimento non di scarsa importanza, idoneo a giustificare la risoluzione del contratto.

D'altro verso, contrariamente a quanto allegato dall'odierno attore, le giustificazioni dal medesimo addotte per la mancata presentazione

all'appuntamento notarile del 10 febbraio 2022 sono del tutto evanescenti e contraddette dalla documentazione in atti; in particolare:

- l'esistenza di un mutuo ipotecario residuo non costituisce un ostacolo al perfezionamento del contratto di compravendita, a maggior ragione nel caso concreto, in cui *Parte_2* aveva estinto il mutuo residuo sull'immobile promesso in vendita, come si evince dalla dichiarazione della banca pervenuta a *Parte_1* per il tramite dell'Agenzia Immobiliare Tempocasa di Pero (cfr. doc. 10 fascicolo parte ricorrente);

- le difformità catastali sull'immobile sito in Pero, Via Ho Chi Min n. 24 sono state tutte sanate a far tempo dal mese di dicembre 2021 (cfr. doc. 12 e 19 fascicolo parte convenuta), come peraltro attestato dalla disponibilità del Notaio a rogitare, non essendo emersi impedimenti;

- *Parte_1* in data 18 dicembre 2021 aveva ricevuto per il tramite dell'Agenzia Immobiliare Tempocasa di Pero la dichiarazione dell'amministratore condominiale che non vi fossero arretrati sulle spese condominiali relativamente all'immobile promesso in vendita (cfr. doc. 13 e 19 fascicolo parte convenuta);

- la cessione della quota di 1/100 dell'immobile, da parte della *Pt_2* a favore del compagno *Persona_1* è intervenuta in epoca successiva allo spirare del termine del 10.2.2022.

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, il contratto preliminare

deve ritenersi risolto di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1454 c.c..

2. Sul diritto di recesso e sulla domanda di ritenzione della caparra confirmatoria

Parte_2 con missiva datata 10 febbraio 2022, preso atto dell'inadempimento di *Parte_1* ha inteso recedere dal contratto preliminare del 29 settembre 2021 con incameramento della caparra confirmatoria ricevuta (doc. 11 fascicolo parte convenuta).

In argomento si richiamata il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità per cui in caso di “*contratto preliminare cui acceda il versamento di una caparra confirmatoria, la parte adempiente che si sia avvalsa della facoltà di provocarne la risoluzione mediante diffida ad adempiere, ai sensi dell'art. 1454 c.c., può agire in giudizio esercitando il diritto di recesso ex art. 1385, comma 2, c.c., e in tal caso, ove abbia ricevuto la caparra, ha diritto di ritenerla definitivamente mentre, ove l'abbia versata, ha diritto di ricevere la restituzione del doppio di essa, con esclusione del diritto al risarcimento del danno cagionato dall'inadempimento che ha giustificato il recesso*” (cfr. Cass., 26206/2017) .

Nel caso di specie, è pacifico che l'acquirente ha versato una caparra confirmatoria pari ad euro 40.000,00; accertato, per le ragioni sopra esposte, l'inadempimento di non scarsa importanza imputabile al

promissario acquirente, risulta integrato il presupposto applicativo dell'art. 1385, comma secondo, c.c., con conseguente diritto della convenuta di trattenere la caparra.

Conseguentemente, le domande attoree non meritano accoglimento, né quella svolta in via principale – volta a sentir accertare l'inadempimento della promittente venditrice con conseguente diritto ad ottenere la somma di euro 80.000,00, pari al doppio della caparra confirmatoria versata -, né quelle subordinata, volta a sentir condannare la convenuta alla restituzione della somma di euro 40.000,00, oltre interessi.

Tali domande postulano entrambe l'accertamento dell'inadempimento della promittente venditrice, quando invece è già stato accertato che la mancata stipula del contratto definitivo è da imputare all'odierno attore.

D'altro verso, la domanda restitutoria – oltre ad essere infondata - non ha alcun senso né logico né giuridico, dal momento in cui al versamento della caparra confirmatoria consegue l'applicazione della disciplina legale di cui all'art. 1385 c.c., che esclude il ricorso agli ordinari rimedi restitutori; pertanto, non trovano applicazione né l'art. 2033 c.c. (indebito oggettivo), né l'art. 2041 c.c. (arricchimento senza causa), in difetto dei relativi presupposti.

3. Sulla regolamentazione delle spese processuali

Le spese processuali seguono infine l'ordinario criterio della

soccombenza e si liquidano in dispositivo, assumendo a riferimento lo scaglione di valore compreso tra euro 52.001,00 ed euro 260.000,00, quale è quella in oggetto, con applicazione dei valori medi per tutte le fasi di giudizio, ad eccezione della fase istruttoria per cui vengono applicati i valori minimi, essendosi limitata all'esame della documentazione agli atti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. rigetta tutte le domande proposte da *Parte_1*
2. accerta e dichiara il grave inadempimento di *Parte_1* in relazione al contratto preliminare di compravendita del 29.9.2021 e, per l'effetto, ne dichiara la risoluzione di diritto ex art. 1454 c.c.;
3. in accoglimento della domanda riconvenzionale, accerta e dichiara la legittimità del recesso esercitato ex art. 1385, comma secondo, c.c. da *Parte_2* e, per l'effetto, accerta il diritto della stessa di trattenere la caparra confirmatoria di euro 40.000,00;
4. condanna *Parte_1* a rimborsare le spese di lite a favore di *Parte_2* liquidandone l'ammontare in euro 11.268,00 per compensi professionali ai sensi del d.m. 147/2022, oltre al rimborso forfettario del 15 % ai sensi dell'art. 2 d.m. 55/2014, come modificato dal D.M. n. 147/2022, i.v.a e c.p.a. come per legge;
5. dispone ai sensi dell'art. 93 c.p.c. la distrazione delle spese di

lite in favore dei difensori avv. Fausto Zita e avv. Daniela Mazzotta,
dichiaratisi antistatari

Così deciso in Milano, il giorno 3 aprile 2026

IL GIUDICE

(Dott.ssa Laura Brambilla)

Alla redazione del presente provvedimento ha collaborato la dott.ssa Sofia

Stazio, magistrato ordinario di Tribunale in tirocinio presso questo Ufficio