

Copa

Sent. 2185/2008
Dep. 1749/08

N 54479/04 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE QUARTA CIVILE

Il Giudice Unico, Dott.ssa Giovanna Ferrero,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] elettivamente domiciliato in Milano, Via
Sant'Antonio Zaccaria n. 1 presso lo studio dell' avv.to Alessandro
Camilletti che lo rappresenta e difende per delega a margine
dell'atto di citazione

C.F. [redacted]

-ATTORE-

CONTRO

[redacted]
[redacted] in persona del Presidente pro
tempore, elettivamente domiciliato in [redacted]
presso lo studio dell'avv.to Alessandro Nicolini che lo rappresenta e

1

presso lo studio dell'avv.to Alessandro Nicolini che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

C.F. [REDACTED]

-CONVENUTO -

All'udienza del 11.10.2007 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI

[A large, faint, handwritten mark or signature is present, extending diagonally across the page.]

[A small handwritten mark or signature.]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. Massimo Surace conveniva in giudizio il [REDACTED] [REDACTED] per sentir pronunciare sentenza costitutiva ex art 2932 c.c. e trasferire gli immobili oggetto di contratti preliminari di compravendita immobiliare stipulati il 3.4.2004 per immobili in [REDACTED] dando atto che [REDACTED] ha fatto offerta nei modi di legge della propria prestazione costituita dal pagamento dei residui prezzi di vendita ancora dovuti ed, previo accertamento dell'inadempimento del [REDACTED] condannarlo al risarcimento dei danni, con vittoria di spese.

I convenuti si costituivano contestando la domanda ed in particolare affermando l'insussistenza di un proprio inadempimento, poiché il ritardo nell'adempimento dei preliminari era dipeso dall'entrata in vigore del Dlgs 22.1.2004 n. 42, normativa che imponeva una serie di adempimenti in relazione all'accertamento dell'ambito di applicazione soggettiva ed oggettiva della legge, con particolare riferimento alla sussistenza di interesse culturale dei beni edificati da oltre 50 anni, circostanza che avrebbe determinato vincoli di legge per gli immobili.

Assumeva che la ricerca non era stata agevole e solo nel novembre 2004 il [REDACTED] aveva avuto certezza che i beni non fossero vincolati ed aveva quindi deciso di vendere i beni senza ulteriori indugi. Chiedeva quindi la declaratoria di cessazione della materia

del contendere e il rigetto della domanda di risarcimento del danno, con vittoria di spese.

Venivano depositate le richieste memorie ex art 180,183 e 184 cpc, in cui si dava atto che nelle more erano stati stipulati i contratti di compravendita dei beni oggetto dei contratti preliminari. Con ordinanza riservata, il G.I. ritenuta la causa matura per la decisione, invitava le parti a precisare le conclusioni all'udienza del 11.10.2007 come trascritte in epigrafe; il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusioni e delle repliche con scadenza al 31.12.2007 e riservava la causa a sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le parti hanno stipulato due contratti preliminari di compravendita immobiliare in data 3.4.2004, aventi ad oggetto immobili in Comune di [REDACTED] costituiti da appartamenti, box ed uffici, con termine per la stipula dei contratti definitivi entro e non oltre il 30.7.2004.

Il promissario acquirente ha versato regolarmente le somme previste dai contratti a titolo di caparra ed era pronto, secondo la sua prospettazione, alla stipula dei definitivi nel termine del preliminare, come dimostrato dalle raccomandate 7.7.2004 e dalla missiva in data 17.7.2004 (doc. 14,15 e 16 attrice).

Assume l'attore che il convenuto si era reso inadempiente agli obblighi assunti col preliminare, in quanto non aveva provveduto,

9

4

nonostante i suddetti solleciti, a fissare nei termini la data dei rogiti presso il Notaio incaricato.

Conseguentemente notificava la citazione in data 2.8.2004 promuovendo giudizio ex art 2932 c.c. , con domanda risarcitoria.

Nelle more del giudizio, in data 3 e 10.2.2005, venivano stipulati i rogiti notarili, uno fra le parti originarie dei preliminari e due fra il coniuge dell'attore ed il Fondo.

Conseguentemente l'attore, in memoria 183 cpc, dava atto della cessazione della materia del contendere e modificava la domanda giudiziale chiedendo la condanna del convento al risarcimento del danno individuato nei canoni di locazione pagati per gli immobili dal 30.7.2004 alla data di stipula dei rogiti.

Parte convenuta ha chiesto il rigetto della domanda risarcitoria, assumendone l'infondatezza nell'an debeatur e contestandone il quantum.

La circostanza pacifica fra le parti e comprovata dalla produzione dei rogiti notarili (doc.7,8,9 convenuto), ha determinato la cessazione della materia del contendere in relazione alla domanda di pronuncia di sentenza costitutiva ex art 2932 c.c.

Resta quindi da valutare la fondatezza della domanda risarcitoria, che ha come presupposto il ritenuto inadempimento, o inesatto adempimento, di parte convenuta.

Ritiene questo giudice che la domanda non sia fondata, per i motivi che si espongono.

La stessa parte attrice produce al doc. 17 una lettera del 21.7.2004 con cui il [REDACTED] comunicava che, per l'entrata in vigore al 1° maggio del D.Lgs 42/2004, erano in corso verifiche per conoscere se il [REDACTED] rientrasse nei destinatari della legge ed, in caso positivo, se l'alienazione degli immobili oggetto dei contratti preliminari necessitasse dell'autorizzazione preventiva del Ministero prevista dalla legge ai fini dell'esercizio della prelazione.

Con la missiva il [REDACTED] comunicava la volontà di rispettare gli accordi contrattuali dei preliminari.

Risulta quindi dai documenti sopra menzionati che il [REDACTED] ha comunicato difficoltà nell'esatto adempimento, ossia nel rispetto del termine contrattuale, ancor prima della scadenza della data, manifestando inoltre il proprio interesse alla stipula del definitivo, e ad avviso di questo giudice, senza intenti dilatori, poiché evidenziava che "la stipulazione dell'atto definitivo...dovrà prudenzialmente essere rimandata..per non incorrere nella sanzione di nullità".

Parte attrice, che occupava legittimamente gli immobili in forza di contratti di locazione (doc.18 e 20 attrice), nonostante la missiva 21.7.2004, ha notificato atto di citazione ex art 2932 c.c..

Risulta dai documenti di parte convenuta che, successivamente alla notifica, il [REDACTED] si sia attivato per gli accertamenti relativi all'ambito di applicazione soggettiva ed oggettiva del D.Lgs 42/2004; risulta infatti una richiesta di visura con una data fax

5.8.2004 (doc 3), un sollecito del notaio Licari, incaricato alla stipula dei rogiti, del 14.10.2004 (doc 4) con cui si evidenziava che "la consultazione degli atti di fabbrica è condizione necessaria al ricevimento degli atti di compravendita" e la risposta della Direzione Centrale Pianificazione Urbana del Comune di Milano in data 21.10.2004 con cui si comunicava l'irreperibilità momentanea dei fascicoli relativi agli atti dell'immobile di [REDACTED]. Seguiva poi la comunicazione al [REDACTED] del 22.11.2004 (doc 2) con cui il [REDACTED] informava che "attraverso laboriose indagini ..è finalmente emerso che..l'edificio ..non è soggetto alla normativa dettata dal Nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio... La invitiamo a voler prendere contatto con il Notaio incaricato alla stipulazione..al fine di fissarne la data, entro il termine massimo del 31.1.2005".

Dal complessivo esame dei documenti citati emerge quindi che il ritardo nella stipula dei contratti non sia dipeso da fatto imputabile a colpa del convenuto.

Se pure è indubbio che la conoscibilità della legge e la sua entrata in vigore fossero anteriori alla scadenza del termine, è stato compiutamente provato, ad avviso di questo giudice, che il comportamento del [REDACTED] non sia stato improntato a inerzia colposa, soprattutto a fronte della gravità della sanzione prevista dalla legge nelle ipotesi di inosservanza alle nuove disposizioni normative.

I documenti hanno infatti fornito la prova –da qui l'irrelevanza delle istanze istruttorie articolate ex art 184 cpc- della incolpevole impossibilità di ottenere informazioni in tempi ristretti, considerando comunque che le verifiche si sono concluse in tre mesi rispetto alla data fissata nel preliminare.

Deve comunque ritenersi, ad abundantiam, che dal 22.11.2004 non sia in alcun modo configurabile ritardo in capo al [REDACTED] e che la ulteriore dilazione nei tempi di stipulazione dei contratti definitivi non sia dipesa dalla parte convenuta.

Non sussistono quindi i presupposti per una pronuncia di accertamento di responsabilità in capo al convenuto, e conseguentemente non si esamina la domanda risarcitoria in punto quantum debeatur.

Deve quindi dichiararsi cessata la materia del contendere in relazione alla domanda ex art 2932 c.c , mentre la domanda risarcitoria deve essere rigettata.

Sussistono equi motivi per compensare le spese di lite

P Q M

il Tribunale in persona del Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

- 1) Dichiarare la cessazione della materia del contendere in relazione alla domanda di pronuncia costitutiva ex art 2932 c.c.;

2) rigetta la domanda di condanna al risarcimento del danno
proposta da [REDACTED] nei confronti del [REDACTED]

3) spese compensate.

Così deciso in Milano, li 6.2.2008

Il Giudice unico

Dott.ssa  Giovanna Ferrero

