

PROC. NR. 49157/2006 r.g.



1144/2008
9/11/2008

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, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato il 28.07.2007, da:
[redacted] (c.f. [redacted]) elettivamente domiciliato in Milano, via Cadolini n. 34, presso lo studio dell'avv. Lino Orrico, che lo rappresenta e difend, per procura a margine all'atto di citazione;

ATTORE

contro

[redacted] con sede in Milano, via Lomellina n. 54;

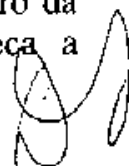
CONVENUTA CONTUMACE

CONCLUSIONI: precisate all'udienza del 18.10.2007 come da foglio allegato.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato il 28.07.2007 (a mezzo del servizio postale, plico ritirato dall'amministratore), il sig. [redacted] esponeva di essere promissario acquirente dell'appartamento sito in Milano via Cadolini n. 34, in atti meglio descritto, di proprietà della società convenuta, promittente venditrice in base a scrittura privata del 13.10.2001 tra di essi intercorsa; precisava inoltre le seguenti circostanze:

- alla sottoscrizione del preliminare egli aveva versato alla controparte la somma di lire 72.000.000 (di cui lire 12 milioni per IVA);
- quindi aveva effettuato ulteriori versamenti per complessivi € 32.394,97 ed avrebbe dovuto pagare il saldo residuo del prezzo (€ 39.909,00) alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento, indicato in preliminare nel 31.12.2002;
- la società venditrice si era inoltre impegnata a trasferire l'immobile libero da iscrizioni pregiudizievoli, dando atto che sull'immobile insisteva ipoteca a



garanzia di un mutuo fondiario a favore della [redacted] e [redacted] che si impegnava a cancellare entro la data del rogito;
- il sig. [redacted] che veniva immesso nel possesso dell'alloggio nel 2004;
- incaricava inoltre la promittente venditrice di procedere agli adempimenti necessari per variare la destinazione d'uso dell'immobile da unità produttiva ad uso abitativo e a tal fine pagata la somma di € 12.778,00;
- venivano completate le operazioni di frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'immobile e, tuttavia, malgrado i solleciti la [redacted] non aderiva agli inviti di stipulare il contratto definitivo;
- nel frattempo emergeva che nel 2004 la convenuta aveva iscritto ulteriore ipoteca sul fondo su cui insiste l'appartamento oggetto del preliminare, a garanzia di un credito di € 3.000.000,00.

Ciò premesso, l'attore chiedeva dichiararsi l'obbligo della [redacted] a stipulare il contratto definitivo, con compensazione del residuo prezzo con i danni da liquidarsi, entro 30 giorni dalla sentenza e, per il caso di inottemperanza, chiedeva pronunciarsi sentenza che tenesse luogo del contratto di compravendita tra le parti non concluso, con le pronunce conseguenti ed accessorie.

Chiedeva inoltre la condanna della [redacted] a restituire l'importo incassato per provvedere agli adempimenti burocratici onde ottenere il cambio di destinazione dell'unità immobiliare, tra cui una somma indicata per oneri relativi a condono edilizio, perché non dovuti, dal momento che il cambio era stato effettuato senza alcuna opera muraria.

La società convenuta rimaneva contumace.

La causa non comportava attività istruttoria oltre alla produzione dei documenti.

All'udienza del 18.10.2007 l'attore precisava le conclusioni come da foglio allegato e la causa trattenuta per la decisione.

Seguiva deposito di comparsa conclusionale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte attrice ha prodotto la scrittura privata del 3.10.2001 "inter partes", la cui sottoscrizione da parte del legale rappresentante della società convenuta, stante la contumacia di quest'ultima, deve ritenersi riconosciuta ai sensi dell'art. 215 I comma n. 1 c.p.c.

Detta scrittura contiene le quietanze (con annotazioni aggiunte a penna sul testo dattiloscritto e firmate dalle parti) rilasciate dal promissario venditore relativamente al pagamento da parte dell'attore di vari acconti e la precisazione che al 24.12.2004 era dovuto a saldo del prezzo l'importo di € 39.908,00.

Quanto all'esistenza delle ipoteche, risulta un'ipoteca a favore di [redacted] in data 22.6.2004 a garanzia di un mutuo del 21.6.2004 (doc. n. 13) sul complesso immobiliare di cui fa parte l'unità promessa in vendita al [redacted] tale ipoteca è stata frazionata con atto rogito Notaio [redacted] del 23.3.2006, così che la somma garantiva dall'ipoteca gravante sulla porzione immobiliare

promessa in vendita all'attore a favore della suddetta Banca è di € 215.000,00, di cui € 107.500,00 per capitale (docc. 16 e 17).

Poiché l'attore nelle sue conclusioni e nella comparsa conclusionale non ha più menzionato l'ipoteca indicata nel preliminare (a favore della [redacted] né ha prodotto documentazione al riguardo, si deve ritenere che sia stata nel frattempo cancellata o, quanto meno, il credito garantito estinto.

Si osserva poi che le considerazioni svolte con la comparsa conclusionale con riferimento alla necessità di tenere conto della ipoteca ancora in essere, della necessità di estinguere il credito garantito e della riserva di ripetere quanto (inevitabilmente verrà versato in più rispetto al saldo del prezzo dovuto), appaiono incompatibili con la tortuosa via indicata nella domanda svolta in via principale (ossia dichiararsi la società convenuta tenuta a presenziare entro un termine decorrente dalla pubblicazione della sentenza l'attore avrà voluto riferirsi alla notificazione) davanti a Notaio scelto dall'attore stesso e solo in caso di omessa stipula del contratto definitivo (di cui dovrebbe necessariamente prevedersi una modalità di accertamento), esecuzione coatta del preliminare.

Lineare appare invece l'accoglimento diretto della domanda di esecuzione coattiva (in tal modo dovendosi interpretare quella svolta in subordine dall'attore), di cui sussistono tutti i requisiti.

Infatti, benché l'attore non abbia provato l'affermazione di aver provveduto ripetutamente a invitare la convenuta a procedere al rogito notarile prima del processo, a soddisfare il disposto dell'art. 2932 II comma c.p.c., è sufficiente la diffida contenuta nell'atto di citazione.

Parimenti, l'offerta ribadita in giudizio di versare il residuo prezzo (pur precisando di esigere la compensazione parziale con quanto eventualmente liquidato a titolo di risarcimento del danno) adempie al disposto sopra citato.

Per contro, la società convenuta risulta inadempiente rispetto alla sua obbligazione di trasferire il bene, considerato il lungo ed intollerabile periodo ormai trascorso oltre il termine previsto dal contratto preliminare (31.12.2002), nonché di estinguere l'ipoteca suddetta.

Essa non ha addotto alcuna ragione per giustificare il mancato perfezionamento del contratto definitivo né alcun elemento impeditivo della avversa pretesa od estintivo del dedotto diritto, sicché deve ritenersi responsabile della mancata esecuzione del contratto preliminare e la domanda principale attorea deve trovare pieno accoglimento, statuendosi come da dispositivo.

Peraltro, onde riequilibrare il sinallagma contrattuale alterato dalla presenza dell'ipoteca sul bene, è necessario stabilire che il versamento del prezzo avvenga solamente dopo la cancellazione del vincolo oppure che la somma dovuta sia utilizzata per estinguere (anche solo parzialmente il credito garantito).

In proposito si richiama l'insegnamento della Corte di Cassazione che ha affermato il principio secondo cui in materia di contratto preliminare di vendita immobiliare, l'inadempienza del promittente all'obbligo di provvedere alla cancellazione di ipoteche, pregresse ovvero sopravvenute ed implicanti pericolo

di evizione, non osta a che il promissario possa chiedere l'esecuzione in forma specifica a norma dell'art. 2932 c.c. Ove si avvalga di tale facoltà, il promissario medesimo è dispensato dall'onere del pagamento o dell'offerta formale del prezzo (di cui sia previsto il versamento all'atto della stipulazione del definitivo), e nella sentenza il giudice può prevedere le modalità di pagamento coordinandole con la liberazione dell'immobile (vedi, Cass. II sezione civile, 23.02.2001 n. 2661).

Nella specie, l'attore ha chiesto che siano stabilite modalità di pagamento del prezzo residuo tali da porlo al riparo dal rischio di evizione.

Tale domanda merita accoglimento e appare adeguato per il fine indicato disporre il deposito della somma dovuta con le modalità indicate in dispositivo.

La società convenuta potrà riscuotere l'importo depositato solo quando dimostrerà di aver provveduto a cancellare l'ipoteca in questione.

Peraltro, se nel frattempo il creditore ipotecario si dovesse avvalere della garanzia a carico del bene immobile, è chiaro che l'importo depositato potrà essere riscosso dallo stesso attore fino a concorrenza dell'esborso sostenuto in tale caso.

Non merita accoglimento la domanda di restituzione delle somme versate in parte per ottenere una concessione in sanatoria e in parte (quanto ad € 1.000,00) per provvedere agli adempimenti per il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare (doc. n. 8).

Secondo l'attore nulla sarebbe dovuto perché il cambio d'uso nella specie è stato effettuato senza opere edilizie comportanti necessità di comunicazione al Comune. Tuttavia, che la spesa per il c.d. condono edilizio sia connessa al proprio al cambio di destinazione d'uso e non ad altri interventi non trova riscontro in atti; al contrario, nel contratto preliminare e negli atti di mutuo richiamati dalla note di iscrizione prodotte risulta che l'edificio in cui l'unità è inserita fosse in corso di ristrutturazione ancora nel 2004.

Va infine precisato che dalla certificazione catastale prodotta (doc. n. 12) e dalla relazione in atti (doc. n. 18) risulta che l'unità promessa in vendita si identifica con quella censita al catasto al foglio 531, particella 123, sub 66, zona 2, categoria A/3, classe 6, vani 6,5, rendita € 1.225,26.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

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

accoglie la domanda della parte attrice e

1) visto l'art. 2932 c.c. dispone il trasferimento della proprietà in favore del sig. [redacted] nato a Fier - Albania - il 10.2.1954, domiciliato in Milano, via Cadolini n. 34, c.f. [redacted] e a carico della [redacted]

[redacted] società unipersonale, con sede in Milano via Lomellina n. 54, c.f. [redacted], l'unità immobiliare sita in Milano, via Cadolini n. 54, piano 3-S1, contraddistinta al catasto come segue: foglio 531, particella 123, sub. 66, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, vani 6,5, sup. cat. 128, rendita € 1.225,29, il tutto con le parti comuni, come da preliminare in data 18.11.1998;

2) autorizza il sig. [redacted] a depositare quanto dovuto a titolo di residuo saldo prezzo, pari a € 39.909,00, nei modi stabiliti per i depositi giudiziari;

subordina il ritiro della predetta somma da parte della [redacted] alla avvenuta liberazione dell'unità immobiliare sopra descritta da ogni iscrizione pregiudizievole riferibile alla stessa [redacted]

subordina, per contro, lo svincolo in favore dell'attore della somma di cui sopra (in tutto o in parte) nel caso di azione esecutiva sull'immobile o - comunque - escussione da parte di creditori ipotecari, autorizzando l'attore a versare la somma stessa ai creditori ipotecari iscritti (sino a concorrenza di quanto ad essi rispettivamente dovuto per conseguire la cancellazione delle iscrizioni medesime e con versamento dell'eventuale saldo residuo alla società convenuta, previa deduzione delle spese di cancellazione delle ipoteche nell'eventualità che l'attore dovesse anticipare);

3) Ordina Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano di provvedere, a richiesta delle parti, la trascrizione della presente sentenza, con esonero da Sua personale responsabilità.

4) Dichiara tenuta la società convenuta a cancellare a sua cura e spese l'iscrizione di ogni ipoteca gravante sulla porzione immobiliare di cui al punto 1);

5) Condanna la convenuta a rifondere all'attore le spese di giudizio, che si liquidano in € 1.036,00 per spese, € 1.305,00 per diritti e € 3.325,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, I.V.A. e C.P.A. sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 18.1.2008.


Giudice
dr. Lucia Formica

