

N. 64181/2004 R.G.

Cont. 13319/2007
10970/2007

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE**

In composizione monocratica, nella persona della dott. Lucia Formica, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c, la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da

██████████ cf ██████████ elettivamente domiciliata in Milano, via f. Sforza n. 5, presso lo studio dell'avv. Giancarlo Di Mitri, che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione 21.04.2005, inizialmente difesa dall'avv. Fausto Bajardo;

ATTRICE

contro

██████████, in persona del Procuratore Speciale, arch. ██████████ cf 03881830966, elettivamente domiciliata in Milano, viale Tunisia n. 48, presso lo studio degli avv. Emanuele Urso e Sandro Benfatto, che la rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa 11.4.2005, già difesa dagli avv.ti Giuseppe Addobbo e Laura Vallicelli;

CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 31.10.2007 come da fogli allegati e da parte attrice all'udienza odierna modificate (senza opposizione da parte della convenuta) nel senso di ridurre il trasferimento all'appartamento e cantina di cui al contratto



preliminare;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 30.9.2004, la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale la [REDACTED] ed esponeva che:

- tale società, con contratto preliminare del 14.5.2004, aveva promesso di venderle un appartamento sito in Milano, via Settembrini n. 7, con box e cantina pertinenziali, in corso di ristrutturazione;
- la ristrutturazione doveva realizzarsi con le modalità descritte in scrittura allagata al contratto;
- la consegna dell'immobile era prevista entro il 30.6.2005;
- contestualmente alla sottoscrizione del preliminare aveva versato la somma di € 5.000,00, e in data 31.5.2004 quella di € 20.000,000; ulteriore importo di € 275.000,00, a termini di contratto preliminare, doveva versare entro il 30.9.2004, contestualmente alla stipula del definitivo, mentre il saldo era dovuto alla consegna del bene;
- nel settembre 2004, in occasione di un sopralluogo effettuato con il suo architetto di fiducia, aveva constatato che lo stato di avanzamento dei lavori era troppo arretrato da consentire l'ultimazione entro la data pattuita nel giugno 2005; inoltre, aveva verificato che l'opera era stata modificata rispetto a quanto previsto nel progetto allegato al preliminare, con realizzazione di vedute nell'area soprastante il terrazzo dell'appartamento oggetto del preliminare;
- le constate inadempienze giustificavano l'omesso versamento dell'acconto di settembre 2004 ed il rifiuto di procedere al rogito;
- le sue rimostranze alla società convenuta, comunicate per lettera, non avevano sortito effetto e, anzi, quella pretendeva di addebitarle un inadempimento per il ritardo nel pagamento;
- la società convenuta, inoltre, aveva omesso di mettere la documentazione necessaria per il rogito a disposizione del Notaio incaricato, in particolare aveva omesso di provvedere al frazionamento catastale dell'immobile e a procurare l'assenso all'estinzione dell'ipoteca.

Tutto ciò premesso, l'attrice assumeva che il rifiuto da parte sua di



versare ulteriori acconti era giustificato ai sensi dell'art. 1460 c.c.; chiedeva pronunciarsi sentenza ex art. 2932 c.c. per il trasferimento del bene immobile; condannare la società convenuta all'esatto adempimento ed in particolare a: non aprire vedute nell'area sovrastante il terrazzo dell'immobile promesso o a chiudere quelle già aperte; ultimare a regola d'arte l'immobile; chiedeva infine, assegnarsi congruo termine per il deposito del prezzo residuo, eventualmente ridotto e subordinatamente all'estinzione dell'ipoteca.

La società convenuta, costituitasi regolarmente, chiedeva la reiezione delle domande avversarie, osservando che: - il progetto di ristrutturazione dello stabile non aveva subito variazioni in relazione all'appartamento promesso all'attrice o a quelle sovrastanti; - il ritardo nell'andamento dei lavori non sussisteva e, peraltro, in caso di ritardo l'attrice avrebbe avuto diritto alla penale prevista nel preliminare. La convenuta sosteneva che piuttosto era inadempiente l'attrice per non aver versato nel termine contrattuale l'acconto previsto e, in via riconvenzionale, chiedeva condannarsi l'attrice al pagamento dell'acconto di € 275.000,00 entro la prima udienza o, in difetto, dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare con condanna dell'attrice al risarcimento del danno, anche conseguente alla trascrizione della citazione, che chiedeva di cancellare.

Alla prima udienza, del 15.12.2004, parte attrice depositava ricorso per ATP, volto a verificare lo stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione dell'appartamento promesso in vendita, delle sue pertinenze e delle parti comuni.

Parte convenuta si opponeva all'ammissione dell'ATP.

La relativa istanza veniva respinta da questo Giudice con provvedimento del 23.12.2004, atteso che a quella data non vi erano elementi per ritenere che la progressione dei lavori fosse tale da non consentire la consegna dei beni nel termine pattuito (30.06.2005).

All'udienza del 21.4.2005 si costituiva per l'attrice [redacted] in sostituzione dell'[redacted]. Per la convenuta, alla stessa udienza, si costituivano gli a [redacted] in sostituzione degli [redacted]

Le parti venivano quindi autorizzate a depositare memorie ex artt. 183 V comma e 184 c.p.c.

Con la memoria del 20.5.2005, parte attrice poneva l'accento sull'omessa documentazione relativa all'estinzione dell'ipoteca gravante sull'immobile, il grave ritardo nell'ultimazione dei lavori e le modifiche apportate unilateralmente all'immobile rispetto al progetto richiamato dal preliminare.

A sua volta, parte convenuta, oltre a ribadire le precedenti difese, quanto alla documentazione necessaria per il rogito, osservava che essa non era incorsa in inadempimento perché il relativo termine non era ancora scaduto, potendo il definitivo essere stipulato alla consegna del bene, e per contro l'attrice non aveva ancora provveduto a ottenere la delibera favorevole alla concessione del mutuo per il pagamento del prezzo ed aveva omesso di versare l'acconto di € 275.000,00. A modifica delle precedenti conclusioni, la società convenuta chiedeva dichiararsi la risoluzione del contratto; formulava inoltre domande di condanna ex art. 96 c.p.c.

L'istruttoria comportava CTU.

All'udienza del 30.10.2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

All'odierna udienza la causa è stata decisa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p., dando lettura della sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Per il pagamento del prezzo il contratto preliminare prevedeva un versamento contestuale, per € 5.000,00 ed uno al 31.5.2004, di € 20.000,00, entrambi pacificamente effettuati.

Quindi, ulteriore acconto di € 275.000,00 doveva essere versato entro il 30.9.2004 (*"quanto a Euro 275.000,00 verranno pagati non appena pronta la documentazione necessaria per la stipula del rogito e comunque entro e non oltre il 30 settembre 2004"*).

L'attrice sostiene che l'omesso versamento dell'acconto era giustificato dall'adempimento della controparte che aveva modificato unilateralmente il progetto e ritardato in modo intollerabile l'ultimazione dei beni.

Dalla relazione del CTU depositata il 29.01.2007 risulta che il CTU, il



quale ha iniziato le operazioni peritali il giorno 22.11.2006, ha constatato che in una parte del cortile interno erano ancora in atto importanti opere edili per la creazione di due piani interrati adibiti a box e cantine.

In particolare, quanto all'unità immobiliare promessa in vendita, il CTU ha verificato che l'appartamento del 5° piano (sesto fuori terra) è solo parzialmente ultimato, mancando le opere di finitura elencate a pag. 8 (relative al bagno mancante di pavimento e sanitari, pavimento del terrazzo, posa delle porte e tinteggiatura). Il CTU ha verificato che la distribuzione interna dei locali non è conforme alla planimetria richiamata dal preliminare; tuttavia, la questione, correttamente, non è stata approfondita, perché non è oggetto di alcuna contestazione da parte dell'attrice (che evidentemente ha approvato quelle modifiche). Al gennaio 2007 erano ancora in fase di realizzazione il box auto e la cantina.

Quest'ultima è stata nel frattempo ultimata, come concordemente riferito dalla parti all'udienza odierna.

Riferiva, poi, il CTU che il Direttore dei lavori, incaricato dalla società convenuta, ha giustificato la ritardata ultimazione, con l'esigenza di procedere a importanti e non previste opere di risanamento e rinforzo strutturale, precisando che la verifica delle condizioni statiche dell'edificio da ristrutturare è stata commissionata all'ingegnere strutturista dopo la conclusione del preliminare (la relativa relazione è del 20.12.2004, successiva di 7 mesi al contratto) e che il rinforzo ha riguardato la porzione di edificio acquistata successivamente a quella in cui si trova l'appartamento promesso in vendita e in cui saranno realizzati i box.

Al riguardo si osserva innanzitutto che la società convenuta in nessuno dei suoi atti difensivi ha dedotto la sussistenza di ritardo dovuto a causa di forza maggiore. Al contrario, essa ha sempre negato alcun ritardo e ancora con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c. ha chiesto di provare per testi che tutti i beni dedotti nel preliminare erano stati ultimati.

L'esistenza di causa del ritardo non imputabile è stata evidenziata per la prima volta in sede di CTU e, per di più, meramente enunciata ma non provata.

La relativa eccezione, pertanto, è inammissibile.

Essa è, comunque, infondata, perché non si ritiene che la ragione addotta integri causa di forza maggiore, idonea a rendere non imputabile alla società convenuta il ritardo nell'adempimento. Infatti, la necessità di rinforzare strutturalmente l'edificio non è evento imprevedibile ma, usando la diligenza, doveva essere preventivamente verificata. Obbligandosi alla consegna entro un determinato termine senza aver prima verificato quella esigenza, la società convenuta si è esposta (quanto meno imprudentemente) al rischio di non poter rispettare il termine pattuito.

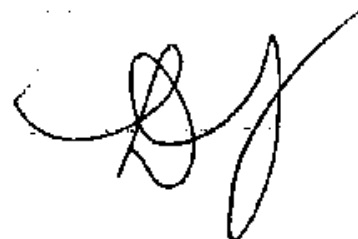
Va precisato che il termine del 30.6.2005 non è tassativo, considerato che al punto 7 del contratto la decorrenza della penale è determinata dal 90° giorno successivo al 30.6.2005, cioè dal 30.9.2005.

Tuttavia, anche facendo riferimento a questa data, il ritardo nella consegna deve comunque considerarsi intollerabile.

L'inadempimento della convenuta, conclamato in causa, giustificava ai sensi dell'art. 1460 c.c. il rifiuto dell'attrice di adempiere a sua volta al pagamento degli acconti. Invero, se nel settembre 2004 ed ancora nella fase iniziale di causa, la preoccupazione per il ritardo nell'ultimazione dei lavori appariva meramente ipotetica, l'esito della CTU ne ha dimostrato la concretezza, tanto che quel ritardo ancora perdurava al gennaio del 2007 e, con riferimento al box ancora oggi.

Non rileva poi che per la prestazione dell'attrice (avente ad oggetto il pagamento di un acconto) fosse previsto un termine anteriore rispetto a quello in cui la società convenuta era tenuta al trasferimento dei beni e loro consegna. Infatti, l'eccezione di inadempimento è opponibile da un contraente anche alla controparte che debba adempiere entro un termine successivo (nella specie la promittente venditrice) quando sia evidente il pericolo di perdere o di conseguire con vistoso ritardo la controprestazione (v. Cass. N. 6441/93, 6196/84).

Parte attrice lamenta, poi, il ritardo della convenuta nel procurarsi l'assenso per la cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile. Tale inadempimento non sussiste, perché a quel fine il termine ultimo è la data del contratto definitivo.



Quanto alle finestre, il CTU ha chiarito che nelle tavole progettuali della prima DIA (quella richiamata dal preliminare e successivamente sottoposta a variante per modifiche interne) sono ben evidenziati gli appartamenti al 6° piano (7° fuori terra) fra cui quello sovrastante l'unità promessa in vendita all'attrice (posta al 5° piano sesto fuori terra) e le relative finestre che aggettano sul terrazzo dell'attrice stessa.

Non trova riscontro, pertanto, l'assunto dell'attrice, per la quale il progetto sarebbe stato modificato con apertura di vendite non previste dalla DIA richiamata nel preliminare.

A nulla rileva, poi, che l'attrice abbia per un equivoco creduto che il proprio appartamento fosse l'ultimo fuori terra: esso infatti è posto al 5° piano, sesto fuori terra, e nelle premesse del preliminare si dice chiaramente che l'edificio sottoposto a ristrutturazione va da piano interrato a settimo fuori terra (pag. 1 contratto); analoga descrizione si legge nell'atto di descrizione lavori allegato al preliminare, in cui l'edificio è indicato come costituito da sette piani fuori terra e da un piano interrato (punto 01 pag. 2, doc. n. 3 att.).

La domanda di parte attrice, pertanto, va accolta quanto al punto 1 delle conclusioni definitive, così come modificato all'udienza odierna.

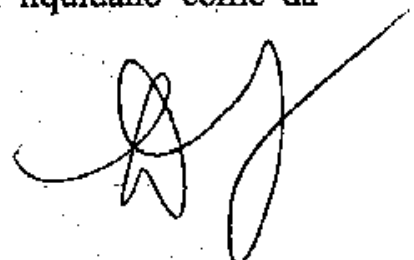
Va precisato che il saldo del prezzo va determinato con riferimento al solo appartamento con cantina, dedotto il valore del box che le parti hanno concordemente indicato in € 70.000,00.

Quanto al punto 2, va respinta la domanda sub 2 a, perché – come si è detto – la presenza delle vedute era prevista già dalla DIA richiamata dal preliminare e, dunque, da ritenersi approvata dall'attrice. La domanda del punto 2 b) va senz'altro accolta.

Quanto al punto 3, il pagamento del saldo va subordinato all'estinzione dell'ipoteca e deve costituire a sua volta condizione per il trasferimento della proprietà.

L'attrice non ha neppure chiesto la condanna della controparte al pagamento della pattuita penale.

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



Le spese di CTU, considerato che le contestazioni di parte attrice in relazione alle vedute non hanno trovato riscontro, vanno compensate.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, respinta ogni altra istanza, domanda ed eccezione, così decide:

respinta ogni altra eccezione o domanda, compresa quella di risarcimento del danno formulata dalla società attrice,

1) visto l'art. 2932 c.c. trasferisce dalla [redacted] con sede in Milano, via Gonzaga n. 4, [redacted] alla sig.ra [redacted] nata a Civitanova Marche il 7.4.1963, cf [redacted] i beni immobili indicati nel contratto preliminare 14.5.2004 e costituiti da appartamento posto al 5° piano (sesto fuori terra) dello stabile di Milano, via Settembrini n. 7 e cantina posta al primo piano interrato, così censiti al catasto del Comune di Milano:

l'appartamento: foglio 270, mappale 67, subalterno 733, via Settembrini Luigi n. 7, p. 5, zc 2, cat. A/3, cl. 7, cons. vani 4, sup. cal. 72, r.c. € 888,31;

la cantina: foglio 270, mappale 67, subalterno 771, ia Settembrini Luigi n. 7, p. S1, zc 2, cat. C/2, cl. 5. cons. 2, sup. cat. 4, r.c. € 3,72;

2) condanna la società convenuta a cancellare l'ipoteca iscritta sui beni di cui sopra entro tre mesi dalla data della sentenza;

3) dà atto che, dedotti gli acconti versati, la sig.ra [redacted] ancora deve a titolo di prezzo la somma di € 450.000,00 e l'autorizza a versare detta somma nei modi stabiliti per i depositi giudiziari;

4) subordina il ritiro della predetta somma a favore della società convenuta alla avvenuta liberazione dell'immobile dalle iscrizioni pregiudizievoli;

subordina, per contro, lo svincolo in favore di parte attrice della somma di cui sopra in caso di evizione per importo corrispondente;

5) subordina il trasferimento della proprietà dei beni al versamento da parte dell'attrice della somma di cui al punto 3);

6) ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari territorialmente competente di provvedere alla trascrizione della presente sentenza con esonero da Sua responsabilità al riguardo.

7) condanna la società convenuta a effettuare all'interno dell'appartamento di cui sopra le opere descritte come mancanti al 29.1.2007 nella relazione del CTU (pag. 8: chiusura di pavimentazione demolita per il passaggio degli impianti, posa di pavimentazione e rivestimenti del bagno, posa apparecchi sanitari, posa di pavimento e sottofondo del terrazzo, posa dei pavimenti dei locali, posa delle porte, tinteggiatura dei locali);

8) ordina la cancellazione della domanda introdotta nel presente processo con riferimento al trasferimento del 60% di pertinenza dell'unità d'uso al punto 1)
condanna la società convenuta alla rifusione a favore dell'attrice delle spese di lite, che si liquidano in € 940,00 per spese, € 3.586,00 per diritti di procuratore e € 6.000,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibile;

compensa le spese di CTU.

Così deciso in Milano il 4 dicembre 2007

Il Giudice
dott.ssa Lucia Formica

