



N. 37963/06 R.G.

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

In composizione monocratica, nella persona della dott. Lucia Formica, all'udienza dell'8.2.2008 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

[redacted] cf [redacted] e [redacted] cf [redacted] in qualità di esercenti la potestà genitoriale sulla figlia minore [redacted] cf [redacted] entrambi elettivamente domiciliati in Milano, via Enrico Besana n. 4, presso lo studio dell'avv. Ivana Di Stefano, che li rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORI

contro

[redacted] cf [redacted] elettivamente domiciliata in Milano, via Cusani n. 10, presso lo studio dell'avv. Andrea Pogliani, che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

CONCLUSIONI come precisate all'udienza del 5,2,2008;
per parte attrice come da fogli allegati;
per parte convenuta come segue: *“in via principale: rigettare la domanda attorea in quanto infondata in fatto ed in diritto per i motivi esposti in narrativa; in via riconvenzionale: dichiarare la nullità parziale della clausola n. 4 del contratto preliminare di compravendita sottoscritto in*

data 29.11.2005 e, ai sensi dell'art. 1339 c.c., sostituire la medesima con la norma imperativa violata, ossia il prezzo risultante dall'atto di determinazione del Comune di Rozzano; trasferire in capo alla sig.ra [REDACTED] ex art. 2932 c.c. la proprietà dell'immobile sito in Rozzano, via della Cooperazione n. 47, previa determinazione del prezzo dal Comune e previa autorizzazione del Giudice Tutelare, come descritto in narrativa; in via istruttoria: con riserva di ulteriormente dedurre, produrre e articolare capitoli di prova con i testi che ci si riserva di indicare nella memoria ex art. 183 c.p.c. VI comma n. 2; in ogni caso condannare la convenuta alla rifusione delle spese ed onorari del presente giudizio.”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 20.6.2006, i sig. [REDACTED] e [REDACTED] quali genitori esercenti la potestà parentale sulla minore [REDACTED] convenivano in giudizio dinanzi a questo Tribunale la sig.ra [REDACTED] ed esponevano che la minore è titolare della proprietà superficaria di un'unità di edilizia agevolata, sita in Rozzano, via della Cooperazione; pervenute per successione del sig. [REDACTED] e che il data 21.6.2005 ella (tramite il padre) aveva accettato la proposta di acquisto comunicata dalla sig.ra [REDACTED] così concludendo contratto preliminare di cessione del suddetto diritto al prezzo di € 166.000,00, con obbligo di stipula del contratto definitivo entro il 21.9.2005; precisavano che: - la convenuta era stata immessa nel possesso del bene fin dal 20.11.2005, data in cui aveva versato la somma di € 90.000,00 a titolo di acconto, - il Tribunale aveva autorizzato la vendita dell'appartamento per un prezzo non inferiore a € 130.000,00; - il Condominio aveva chiesto conto di danni cagionati dalla sig.ra [REDACTED] - la convenuta era stata invitata a presentarsi davanti al Notaio per la stipula del contratto definitivo ma aveva rifiutato di presentarsi contestando l'ammontare del prezzo pattuito.

Ciò premesso, gli attori chiedevano dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare e condannarsi la convenuta a restituire l'immobile e a pagare un'indennità per il periodo di occupazione dello stesso.

In data 11.10.2006, gli attori depositavano ricorso ai sensi dell'art. 700 c.p.c. per ottenere l'immediata restituzione del bene.

All'udienza del 15.11.2006, il Giudice disponeva rinnovarsi la notificazione

dell'atto di citazione per mancato rispetto dei termini a comparire; disponeva rinnovarsi altresì la notificazione del ricorso ex art. 700 c.p.c. perché non perfezionatasi nel termine stabilito nel decreto di fissazione udienza.

All'udienza del 14.12.2006, in relazione alla domanda cautelare, comparivano entrambe le parti ed il Giudice proponeva ipotesi di conciliazione che prevedeva il trasferimento alla convenuta dell'appartamento al prezzo stabilito dal Comune di Rozzano ed il pagamento da parte della stessa di un'indennità per l'occupazione commisurata al canone di mercato e delle spese condominiali.

Con comparsa deposita il 21.2.2007 si costituiva la sig.ra [REDACTED] chiedendo in primo luogo la reiezione della domanda di parte attrice e, in via riconvenzionale, formulava domanda volta ad ottenere l'esecuzione dell'obbligo di concludere il contratto ai sensi dell'art. 2932 c.c. nonché la rideterminazione del prezzo secondo i criteri fissati per legge. Osservava che il rifiuto di stipulare il contratto definitivo a tutte le condizioni del preliminare era giustificato dal fatto che non erano stati rispettati i criteri per determinare il prezzo di vendita, imposti dalla legge e richiamati dalla Convenzione intercorsa tra il Comune di Rozzano e la [REDACTED] a sua volta richiamata dall'atto di provenienza dell'unità immobiliare in questione, con la conseguenza che il patto sul prezzo era nullo per contrarietà a norma imperativa.

La causa è stata istruita mediante acquisizione di documenti.

Con atto depositato in data 11.6.2007 il procuratore della convenuta comunicava di aver rinunciato al mandato difensivo.

Sulla domanda cautelare, in data 6.12.2007 il Giudice dichiarava non doversi provvedere.

Quindi, all'udienza del 5.2.2008 parte attrice precisava le conclusioni come da fogli separati; per parte convenuta, non comparsa, devono ritenersi confermate le conclusioni di cui alla comparsa di costituzione e risposta (come sopra riportate).

Quindi, all'udienza odierna il Giudice decide la causa dando integrale lettura

in udienza della sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Questione centrale nella presente controversia è la validità del contratto preliminare di compravendita intercorso tra le parti, alla luce della normativa vigente in materia di edilizia popolare e agevolata.

L'unità immobiliare per cui è causa è stata costruita in base a Convenzione (doc. n. 10 conv.) stipulata il 30.9.1994 tra il Comune di Rozzano e la ██████████ in base alla legge n. 865/71, convenzione richiamata nell'atto di provenienza (doc. n. 3 att.).

Come noto, l'art. 35 della legge n. 22.10.1971 n. 865, prevede rigidi criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata nonché precisi requisiti per i cessionari.

La norma risulta integralmente recepita nella citata convenzione ex art. 35 L. 865/71 stipulata tra il Comune di Rozzano e la Cooperativa concessionaria ai punti 14 e 16, riportati nelle condizioni generali del contratto di vendita dell'unità immobiliare in questione al sig. ██████████, dante causa della parte attrice (doc. n. 3 att.)

Le norme citate sono da ritenersi imperative, conformemente alla consolidata giurisprudenza di legittimità, sicchè le clausole di un contratto ad esse contrarie sono nulle ai sensi dell'art. 1418 c.c..

Tale situazione indubbiamente ricorre nella fattispecie.

In primo luogo, con il contratto preliminare le parti hanno stabilito un prezzo di compravendita (€ 166.000,00) di gran lunga superiore a quello determinato secondo i criteri di legge (€ 87.800,00 circa al 2006 come comunicato dal Comune di Rozzano).

Inoltre, nel contratto non è stabilito che la parte acquirente dovesse avere i requisiti importi dalla legge.

Quanto alla nullità della clausola relativa al prezzo, va detto che non travolge l'intero contratto ma comporta la sua sostituzione con il prezzo fissato secondo la norme imperative, ai sensi dell'art. 8 legge 28.1.1977 n. 10, secondo cui ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione è nulla per la parte di prezzo eccedente, disposizione che, del resto, costituisce espressione del principio generale contenuto nell'art. 1419 c.c..

A diversa conclusione deve invece pervenirsi con riferimento al carenza di requisiti in capo alla sig.ra ██████████ per rendersi acquirente dell'alloggio in questione, requisiti stabiliti dall'art. 35 l. 865/71 e integralmente ripresi

all'art. 16 della Convenzione citata.

Come si è detto, il contratto preliminare nulla prevede al riguardo. Tuttavia, occorre ancora precisare che tale lacuna non comporta di per sé la nullità del dedotto contratto preliminare, in quanto la sussistenza dei requisiti in questione va valutata al momento dell'atto definitivo, essendo concepibile che tra il preliminare ed il definitivo intervengano mutamenti nella condizione dell'acquirente.

Tuttavia, nel caso in esame, la convenuta costituendosi si è limitata a produrre documenti da cui risulta la cittadinanza italiana e la residenza nel Comune di Rozzano (lett. a) e b) art. 16 Conv. citata), la composizione del suo nucleo familiare ed autocertificazioni in ordine all'assenza di immobili di proprietà (lett. c) e d) art. cit.), mentre non ha prodotto adeguata documentazione relativamente all'entità del suo reddito (lett. e) art. cit.), tale non essendo la copia informale e parziale del CUD 2006, priva di sottoscrizione, prodotta sub. doc. n. 12.

La mancanza di prova in ordine alla sussistenza dei requisiti in questione in capo alla promissaria acquirente si traduce in un impedimento giuridico al raggiungimento dello scopo perseguito dalle parti con il contratto preliminare, ossia la stipula di valido contratto definitivo di compravendita, e, quindi, in nullità ai sensi dell'art. 1418 II comma c.c. per la mancanza nell'oggetto dei requisiti stabiliti dall'art. 1346 c.c.

Va aggiunto che la situazione giuridica del bene era nota o, comunque, facilmente conoscibile ad entrambe le parti: ai promittenti venditori, in possesso dell'atto di provenienza, e da parte della promissaria acquirente perché nella proposta d'acquisto da lei sottoscritta è chiaramente indicato che: "il bene è in edilizia economica convenzionata".

Infine, va considerato che parte attrice non poteva certo essere tratta in errore dal fatto che il Tribunale di Milano, adito ai sensi dell'art. 747 c.p.c., aveva autorizzato la vendita dell'immobile ad un prezzo superiore a quello di legge. Semmai, il Tribunale ha emesso l'autorizzazione sulla base di una inesatta rappresentazione dei fatti, considerato che tra gli atti prodotti dal ricorrente in quella sede (v. elenco documenti allegati all'istanza, doc. n. 4 att.) non compare affatto il rogito di provenienza, da cui desumere appunto il regime giuridico del bene

In conclusione, va ritenuta la nullità del contratto preliminare *inter partes*.

Pertanto, vanno respinte sia la domanda di risoluzione formulata da parte attrice (se non altro perché l'istituto della risoluzione presuppone un contratto valido), sia la domanda riconvenzionale.

In conseguenza della dichiarazione di nullità del contratto *de quo*, in applicazione dell'art. 2033 c.c., ciascuna parte è tenuta a restituire all'altra ciò che ha indebitamente percepito e, nella specie, parte attrice deve restituire la somma di € 90.000,00 (già incassata a titolo di acconto), sebbene parte convenuta non abbia formulato domanda al riguardo.

Da parte sua, la convenuta deve restituire l'appartamento, con cantina e autorimessa accessori, nonché corrispondere un indennizzo per il godimento a decorrere dal giorno della consegna, avvenuta in data 20.11.2005.

Parte attrice non ha prodotto prove per l'esatta quantificazione dell'indennizzo mensile, sicché si deve procedere alla liquidazione equitativa, tenendo conto delle poche caratteristiche note dell'appartamento e del box (anno di costruzione 1997, tipologia economica, ampiezza di 3,5 vani catastali per l'appartamento e mq 13 per il box, ubicazione) dal titolo di provenienza (doc. n. 3 att.).

Tutto ciò considerato, sulla base di nozioni di comune esperienza (in base a cui il reddito annuo da locazione di un immobile è quantificabile in relazione al 5% del suo valore), equo indennizzo appare quello di € 400,00 al mese, dal novembre 2005 fino al rilascio effettivo.

Spetta poi alla parte attrice il rimborso delle spese condominiali anticipate, ma solo quelle certamente afferenti al periodo successivo al 20.11.2005.

Poiché parte attrice ha prodotto le ricevute di versamento (peraltro non contestate) e non i relativi rendiconti, non è possibile distinguere i periodi di riferimento; pertanto, verranno conteggiate solo le ricevute per oneri condominiali aventi scadenza successiva al 2.11.2005, per € 184,00 (rata del gennaio 2006).

Visto l'esito della lite, ricorrono giusti motivi per la parziale compensazione delle spese di lite, dovendosi porre a carico della convenuta il 50% di quelle sostenute dalla parte attrice.

PQM

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, in

contraddittorio, così decide:

dichiara la nullità del contratto preliminare concluso dalle parti in data 21.6.2005 e relativo alla cessione di un appartamento con cantina e autorimessa, sito in Rozzano via della Cooperazione 47;

dichiara tenuta e condanna la sig.ra [redacted] a rilasciare (libero da persone e cose a lei appartenenti) a disposizione della minore [redacted]

[redacted] rappresentata dai genitori [redacted] e [redacted] l'unità immobiliare suddetta, identificata al catasto, quanto all'appartamento con cantina al foglio 24, particella 110, sub. 163, piano I-T, e quanto all'autorimessa, al foglio 24, particella 110, sub. 87, piano T;

dichiara tenuta e condanna la sig.ra [redacted] a pagare alla parte attrice la somma di € 400,00 mensili dal novembre 2005 fino al rilascio effettivo, oltre alla somma di € 184,00 quale rimborso della rata di oneri condominiali del gennaio 2006 e a quelle ulteriori scadute fino al rilascio effettivo;

dà atto che la sig.ra [redacted] ha diritto alla restituzione di € 90.000,00 da parte attrice;

liquida le spese di parte attrice (con riferimento allo scaglione di valore compreso tra € 56.000,00 e 103.000,00) in € 797,20 per spese, € 1.711,00 per diritti, € 5.000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA;

condanna la convenuta alla rifusione a favore di parte attrice del 50% delle spese come sopra liquidate.

Così deciso in Milano in data 8.2.2008.

Il Giudice
dott. Lucia Formica

