

SENTENZA N.
N. 1040172006 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani

2989/2010
2344/2010

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

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

████████████████████ rappresentata e difesa per delega in atti
da Avv. C. Biondi presso il cui studio è elettivamente domiciliata

attrice

contro

████████████████████ rappresentata e difesa per delega in atti da Avv.
N. Stauder presso il cui studio è elettivamente domiciliata

convenuta

avente ad **oggetto**:
rescissione contratto
sulle **conclusioni**

come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

Fatto e Diritto

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] [redacted] in qualità di promittente venditrice dell'immobile sito in [redacted], conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] per sentire accertare la stipula inter partes del contratto in data 12.4.2005 a intestazione e firma di Arch. [redacted] e dichiarare nullo/annullabile/inesistente il contratto di cui al doc. n. 16 in atti ed infine dichiarare rescisso il contratto del 12.4.2005 per lesione ultra dimidium e per le causali di cui in narrativa.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto e per svolgere domanda riconvenzionale di esecuzione specifica del contratto preliminare inter partes non concluso.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. senza alcuna attività istruttoria la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

L'unico contratto dedotto in giudizio e sottoscritto dalle parti in causa è quello stipulato in data 12.4.2005 di cui al doc. n. 1 del fasc. di parte attrice.

La domanda di declaratoria di nullità/annullabilità/inesistenza del contratto di cui al doc. n. 16 del fascicolo dell'attrice va rigettata in quanto genericamente formulata.

Invero la promittente venditrice:

non ha specificato quali sarebbero i requisiti fondamentali e costitutivi mancanti che determinerebbero la pretesa nullità;

non ha dedotto motivi di annullabilità;

non ha indicato la ragione per la quale ha richiesto al Tribunale la pronuncia di inesistenza del contratto.

In caso l'attrice abbia voluto dolersi della mancata sottoscrizione del soggetto che nel testo del doc. n. 16 risulta indicato quale promesso acquirente, la domanda diretta alla declaratoria di inesistenza del contratto avrebbe dovuto essere proposta nei confronti di diverso soggetto legittimato passivo.

La convenuta ha sottoscritto il testo del documento n. 16 ma non ha assunto alcuna obbligazione nei confronti dell'attrice, come si evince inequivocabilmente dalla lettura delle pattuizioni ivi contenute.

La domanda diretta alla declaratoria di inefficacia di tale contratto è inammissibile perché nuova. *ad.*

➤ In relazione alla domanda di rescissione del contratto in data 12.4.2005 va rilevato che l'azione generale per lesione ai sensi dell'art. 1448 c.c. richiede la simultanea ricorrenza di tre requisiti e cioè l'eccedenza di oltre la metà della prestazione rispetto alla controprestazione, l'esistenza di uno stato di bisogno, inteso non come assoluta indigenza, ma come una situazione di difficoltà economica che incide sulla libera determinazione a contrattare ed,

infine, l'averne il contraente avvantaggiato tratto profitto dall'altrui stato di bisogno del quale era consapevole.

Riscontrata la mancanza o la mancata dimostrazione dell'esistenza di uno dei tre elementi diviene superflua l'indagine circa la sussistenza degli altri due e l'azione di rescissione deve essere respinta (Cass. 19.8.2003 n. 12116).

Nel caso di specie la ██████████ ha sostenuto che il prezzo di 240.000,00 euro pattuito nel contratto preliminare inter partes sarebbe stato estremamente basso ed inferiore di oltre la metà dell'effettivo valore, considerata la consistenza, la composizione e l'ubicazione dell'immobile, ed ha prospettato la conoscenza in capo all'arch. ██████████ delle sue presunte difficoltà economiche.

Quanto all'elemento dell'approfittamento dell'altrui stato di bisogno nell'esposizione introduttiva del giudizio la promittente venditrice si è limitata genericamente a dedurre che la convenuta avrebbe approfittato dello stato di bisogno stabilendo un prezzo iniquo e sproporzionato.

In ordine all'aspetto relativo all'individuazione del prezzo indicato nel preliminare inter partes va rilevato che la documentazione in atti (in particolare il doc. n. 15 di parte convenuta) evidenzia che l'attrice si era rivolta ad una agenzia immobiliare per la valutazione di altro immobile ubicato nello stesso edificio di via ██████████ sicché è verosimile, come sostenuto dalla parte convenuta, l'effettuazione da parte dell'attrice di una preventiva attività di acquisizione di

elementi di conoscenza circa i prezzi ed il valore sul mercato anche dell'immobile di cui è causa.

In ogni caso non risulta in alcun modo provata l'asserzione per la quale il prezzo dell'immobile promesso in vendita sarebbe stato stabilito dalla promessa acquirente in modo sproporzionato al suo valore oltre il parametro stabilito dall'art. 1448 c.c..

Va osservato che la pattuizione del prezzo di vendita, che non poteva non tener conto del fatto che l'immobile era in corso di ristrutturazione, appare in linea con altre praticate dalla stessa attrice per immobili siti nello stesso palazzo (doc. n. 13 e n. 18 di parte convenuta).

La perizia di stima di cui al doc. n. 46, prodotta dalla [REDACTED] a sostegno della pretesa lesione ultra dimidium, non può costituire un parametro di riferimento in quanto redatta in modo del tutto generico, senza alcuna considerazione delle caratteristiche dell'immobile (vetustà, stato di conservazione e manutenzione, materiali, rifiniture e altro) necessarie per una stima attendibile.

Lo stato di bisogno richiesto dall'art. 1448 c.c. per l'esperimento dell'azione di rescissione per lesione deve consistere in una deficienza di mezzi pecuniari tale da incidere sulla libera determinazione del contraente in guisa da indurlo a concludere il contratto a condizioni economiche per lui pregiudizievoli (Cass. 28.5.2003 n. 8519).

La parte attrice non ha dedotto circostanze significative a tale riguardo poiché in citazione si è limitata esclusivamente a

rappresentare la necessità di vendere via le unità immobiliari ubicate nel palazzo di via [REDACTED] al fine di recuperare la liquidità per pagare le spese a suo carico di ristrutturazione dell'edificio, spese che, a suo dire, erano andate aumentando nel numero e nel costo.

Nessuna prova è stata fornita della sussistenza di una situazione di difficoltà economica integrante il requisito richiesto dalla norma invocata, che certamente deve essere escluso alla luce delle risultanze documentali attestanti il pregresso e contestuale percepimento da parte della [REDACTED] dei corrispettivi di vendita di altri immobili di sua proprietà.

Nessuna prova documentale comprova l'asserzione di impegni di spesa nell'ordine di grandezza indicato, oltre il milione di euro. Ragioni esposte per le quali il Tribuna ritiene di dover rigettare la domanda ai sensi dell'art. 1448 c.c..

Il rigetto si impone anche per la domanda di annullamento del contratto per dolo ed in subordine per errore.

Artifici, raggiri o menzogne determinanti del consenso ai sensi dell'art. 1439 c.c. non sono stati neppure dedotti; il preteso errore relativo al costo di ristrutturazione indicato in citazione non integra l'errore essenziale previsto dall'art. 1429 c.c. rilevante ai fini dell'annullamento ai sensi dell'art. 1428 c.c..

Va rigettata la domanda di risoluzione del contratto per eccessiva onerosità in quanto non sono stati neppure rappresentati avvenimenti straordinari ed imprevedibili determinanti

l'eccessiva onerosità della prestazione a carico della promittente venditrice.

Va accolta la domanda subordinata formulata dalla parte convenuta.

La diffida alla stipula del contratto definitivo di compravendita è contenuta nella comparsa di costituzione risposta con la quale è stata richiesta la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare non concluso.

Sussistono le condizioni previste dall'art. 2932 c.c. poiché la parte attrice in riconvenzionale ha offerto di adempiere l'obbligazione a suo carico derivante dal preliminare di pagamento del residuo importo pattuito.

In ottemperanza all'obbligo assunto al punto 6) del contratto inter partes [redacted] è tenuta a provvedere alla cancellazione a sue spese dell'ipoteca in data 30.12.1998 atto Notaio Borlone n. 23885 rep. e n. 909 racc.

Non meritano accoglimento le ulteriori domande riconvenzionali considerato che [redacted] non ha dimostrato di aver subito un danno ulteriore rispetto a quello risarcito in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c., né ha precisato e dimostrato quali sarebbero state le opere necessarie per il completamento dell'immobile ed i costi a tal fine occorrenti.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione così decide:

rigetta

la domanda

accoglie

in parte la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta

dispone

in favore di [redacted] ed a carico di [redacted]
il trasferimento della proprietà dell'immobile sito in [redacted]
[redacted] con cantina al piano sotterraneo,
foglio 384, part. 119, unità A come variata dai subalterni 6,7, e 8
(D.I.A. 5/52004 n. 3514/04), subordinatamente al pagamento da
parte di [redacted] in favore di [redacted]
dell'importo di 140.000,00 euro

condanna

[redacted] a provvedere a sue spese a rendere libero
l'immobile suddetto dall'ipoteca in data 30.12.1998 atto Notaio
Borlone n. 23885 rep. e n. 909 racc.

ordina

al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano di provvedere
alla trascrizione della presente sentenza con esonero da
responsabilità

condanna



l'attrice [redacted] a rifondere alla convenuta le spese di lite liquidate nell'importo complessivo di 8500,00 euro, di cui 3200,00 euro per diritti e 5000,00 euro per onorari, oltre alla maggiorazione 12,50%, al 2% ed agli oneri accessori dovuti come per legge.

Milano, 28 febbraio 2010

Il Giudice

Maria



8.3.2019
[Signature]