

All'esito della discussione orale svoltasi nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale del 16/12/2009, il G.U., visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.

- rilevato che con l'atto introduttivo del presente giudizio l'attrice ha formulato domanda di trasferimento coattivo, previa riduzione del prezzo pattuito, dell'immobile sito in [REDACTED] [REDACTED] ai sensi dell'art. 2932 c.c. stante l'asserito inadempimento del convenuto alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare sottoscritto *inter partes* il 29/6/2004 avendo egli garantito, in qualità di promittente venditore, la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare oggetto del trasferimento rivelatasi viceversa gravata, nel suo stato di fatto, da difformità urbanistiche, edilizie e catastali per essere i bagni già esistenti al piano seminterrato e al piano sottotetto sprovvisti di regolare permesso da parte della competente Autorità comunale, per esser stato il locale taverna realizzato senza regolare domanda ai competenti uffici e per la presenza di una tettoia esterna ad uso autorimessa abusivamente costruita;
- rilevato che, in sede di precisazione delle conclusioni, l'attrice, richiamando le risultanze della CTU in relazione alla riscontrata incommerciabilità del bene e ipotizzando una impraticabilità della domanda di trasferimento ex art. 2932 c.c. -salva l'eventualità di una pronuncia condizionata alla previa regolarizzazione urbanistica dell'immobile- ha formulato domanda di risoluzione del preliminare con conseguente condanna del convenuto alla restituzione dell'importo ricevuto pari ad € 210.000,00, oltre interessi e rivalutazione;
- rilevato che il signor [REDACTED] costituitosi in giudizio, ha a sua volta invocato la risoluzione del preliminare deducendo il ritardo dell'attrice

nel versamento delle somme pattuite secondo le scadenze previste in contratto ed il mancato rispetto dei termini temporali essenziali indicati per la stipula del definitivo da sottoscrivere entro e non oltre la data del 30/4/2005;

- rilevato che le domande così come formulate dalle parti presuppongono la verifica in ordine alla sussistenza degli inadempimenti che le stesse si sono reciprocamente addebitati in relazione ai quali il giudice deve procedere ad una valutazione unitaria e comparativa al fine di stabilire se ricorra un inadempimento che legittimi la risoluzione ovvero l'esecuzione specifica della promessa di vendita;
- rilevato che per procedere ad una corretta valutazione delle condotte tenute dalle parti in relazione alla vicenda contrattuale oggetto di causa occorre esaminare il contenuto del contratto preliminare dalle stesse sottoscritto ed individuare gli obblighi rispettivamente assunti in base all'effettiva volontà negoziale espressa dai contraenti;
- rilevato che con il preliminare del 29/6/2004 (doc. 1 fascicolo attoreo) il convenuto si era obbligato a trasferire all'attrice l'unità immobiliare così descritta: *"villa unifamiliare su due livelli con annesso vano cantina al piano seminterrato, autorimessa privata al piano seminterrato, giardino di pertinenza, lotto di terreno senza cubatura"*;
- rilevato che tale descrizione, corrispondente alle planimetrie catastali del 28/10/1985 che riportavano l'indicazione "autorimessa" al piano interrato e "solaio" al piano sottotetto (cfr. allegati 40-41-42 alla CTP di parte convenuta depositata il 3/12/2007), era pacificamente e palesemente difforme dall'effettivo stato dell'immobile caratterizzato dalla presenza al piano interrato di una taverna/cantina costituita da tre locali con servizio lavatoio al posto del locale autorimessa trasferito all'esterno mediante realizzazione di una tettoia in ferro e

1

copertura in fibrocemento insistente sull'area giardino posta a nord, e da una mansarda al piano sottotetto composta da tre locali accessori e bagno in luogo dell'originario solaio;

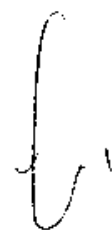
- rilevato inoltre che in base alla previsione dell'art. 3 le unità immobiliari sarebbero state cedute *"nello stato di fatto, di diritto e manutenzione in cui oggi si trovano (...) come visitate e gradite dalla parte promissaria acquirente"* alla quale l'immobile era già stato consegnato prima della sottoscrizione del contratto sia pure al solo fine di *"consentire a parte promissaria acquirente di effettuare lavori di ristrutturazione sul bene, lavori che se di natura straordinaria comportano l'onere per la stessa di richiedere a propria cura e spese tutti i più opportuni permessi e autorizzazioni comunali necessari ai sensi di legge"* con espressa assunzione di *"ogni e qualsivoglia responsabilità relativa"* in capo alla promissaria acquirente e conseguente esonero di parte promittente venditrice;
- rilevato che, alla stregua di tale inequivocabile pattuizione e in considerazione dell'evidente e conosciuto stato di fatto dell'immobile, la dichiarazione da parte del venditore contenuta nella clausola 2 del preliminare in forza della quale lo stesso garantiva che l'immobile era stato edificato *"in conformità a regolari e legittimi provvedimenti amministrativi e autorizzativi e comunque in conformità alle leggi e agli strumenti e regolamenti in materia edilizia urbanistica all'epoca vigenti"* non può che essere riferita all'immobile oggetto dell'obbligazione di trasferimento come descritto anche catastalmente nella clausola 1;
- rilevato pertanto che pretestuosa ed illegittima appare la pretesa della promissaria acquirente, ben consapevole della situazione di fatto non corrispondente alla descrizione urbanistica e catastale

riportata nel preliminare ed intenzionata a sua volta ad effettuare sul bene ulteriori lavori quali "l'ampliamento del bagno-doccia esistente al piano seminterrato e la realizzazione nel piano mansardato di altro bagno oltre a quello già esistente" (pag. 3 della citazione), di richiedere alla controparte -a pochi giorni dalla scadenza del termine per la stipula del rogito- la consegna della documentazione "attestante la conformità dell'immobile promesso come anticipatamente consegnato alle leggi ed agli strumenti e regolamenti in materia edilizia ed urbanistica vigente" (pag. 6 della citazione) giacchè l'immobile "promesso", difforme da quello "consegnato" e descritto -anche nella sua consistenza catastale- al punto 1 del preliminare, era del tutto conforme, in base agli accertamenti peritali acquisiti all'esito dell'espletata CTU, all'ultimo stato concessionato con il condono edilizio del 15/4/1992 e, come tale, dichiarato e garantito dal venditore ai sensi della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche come edificato in conformità "*agli strumenti e regolamenti in materia edilizia urbanistica all'epoca vigenti*";

- rilevato pertanto che il profilo di inadempimento dedotto dall'attrice a carico del promittente venditore il quale, di fronte alle "scoperte" difformità si sarebbe altresì rifiutato di "fornire la propria collaborazione e disponibilità per la stipulazione del rogito di compravendita previa necessaria regolarizzazione dell'immobile medesimo" (pag. 7 della citazione), appare insussistente e smentito dalla documentazione in atti attestante la disponibilità dallo stesso manifestata prima della stipula del rogito di rimuovere le opere abusive ripristinando l'originario stato dei luoghi (doc. 2 e 2 bis fascicolo attoreo), disponibilità alla quale la promissaria acquirente non ha dato seguito avendo anzi a sua volta realizzato, senza le

necessarie autorizzazioni, l'ampliamento e la modifica di quelle stesse opere non autorizzate di cui invocava la regolarizzazione che avrebbe comportato, come già dalla stessa evidenziato a fondamento della richiesta di riduzione del prezzo e come altresì riscontrato all'esito della disposta CTU, un "oneroso intervento" che l'acquirente intendeva evidentemente accollare in tutto o in parte al promittente venditore in violazione delle specifiche pattuizioni contenute nel preliminare;

- rilevato che del pari insussistente va tuttavia ritenuto il profilo di inadempimento sollevato dal convenuto nei confronti della promissaria acquirente in relazione agli obblighi contrattuali dalla stessa assunti giacchè il lamentato ritardo nel pagamento degli acconti e, più in generale, nella stipula del definitivo non appare assumere i connotati di un inadempimento colpevole ove si tenga conto della natura non essenziale dei termini previsti nel preliminare, per altro concordemente più volte rinviati, in assenza di una specifica previsione in tal senso nemmeno desumibile dalla natura e dall'oggetto del contratto;
- rilevato che l'assenza nei dedotti comportamenti che le parti si sono reciprocamente addebitati di ipotesi di inadempimento tale da incidere in modo apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto, non esime tuttavia questo Giudice dal pronunciare la risoluzione del contratto invocata da entrambe le parti dovendo dare atto che le stesse, con il loro comportamento, hanno di fatto impedito la conclusione del contratto definitivo con ciò dimostrando di avere perduto interesse alla conclusione dello stesso sì che il Giudice, non potendo pronunciare la risoluzione per colpa di taluna di esse, deve dare atto dell'impossibilità di esecuzione del contratto per effetto



della manifestata volontà dei contraenti di non eseguirlo e provvedere di conseguenza quanto agli effetti risolutivi di cui all'art. 1458 c.c. (Cass. n. 4089/00; Cass. n. 10389/05);

- rilevato pertanto che alla dichiarazione di risoluzione consensuale del preliminare, pronunciabile in considerazione della forma scritta della volontà manifestata in tal senso dalle parti negli atti giudiziali, consegue l'obbligo per il convenuto di restituire all'attrice le somme dalla stessa corrisposte per un importo complessivo di € 210.000,00, oltre interessi legali dai singoli versamenti al saldo effettivo, e l'obbligo per quest'ultima di rilasciare l'immobile occupato;
- rilevato che il rigetto della domanda di risoluzione per inadempimento formulata dal convenuto impone altresì il rigetto delle consequenziali domande di natura risarcitoria attinenti l'indennità di occupazione ed il rimborso dei costi relativi alla regolarizzazione delle opere abusive effettuate dall'attrice nell'immobile oggetto del preliminare;
- ritenuto che l'esito del giudizio giustifica l'integrale compensazione fra le parti delle spese di lite e la definitiva statuizione in ordine alla ripartizione fra le stesse delle spese della CTU, come già liquidate in corso di causa, nella misura della metà

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, così provvede:

- 1) dichiara la risoluzione consensuale del contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti il 29/6/2004 e per l'effetto condanna il convenuto [REDACTED] a restituire all'attrice la somma di € 210.000,00, oltre interessi legali dai singoli versamenti al saldo effettivo e l'attrice [REDACTED] a rilasciare l'unità immobiliare oggetto del preliminare libero da

persone e cose entro e non oltre 90 giorni dalla notifica della presente sentenza;

- 2) respinge ogni ulteriore domanda;
- 3) dichiara le spese di lite interamente compensate tra le parti e pone definitivamente a carico delle stesse nella misura della metà le spese dell'espletata CTU, come liquidate in corso di causa.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Così deciso in Milano, il 19/5/2010.

Il Giudice
Dott.ssa Laura Tragni

