

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Sent. 107/14/05
Rep. 86/13/05

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica nella persona del Giudice, dott.ssa Lucia Formica, ha pronunciato dandone lettura in udienza la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato il 27.1.2005, da:

[redacted] elettivamente domiciliati in [redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted], che li rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORI

contro

[redacted] elettivamente domiciliati in [redacted] presso lo studio degli avv. [redacted] che li rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione;

CONVENUTI;

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 29.9.2005 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 27.1.2005, i sig.ri [redacted] convenivano in giudizio i sig.ri [redacted] ed esponevano di aver sottoscritto in data 30.09.2004 un contratto preliminare di compravendita relativamente ad un appartamento con cantina, sito in [redacted] ed alcuni arredi (il tutto meglio descritto in atti), al prezzo complessivo di [redacted] di cui € [redacted] versati alla sottoscrizione del preliminare. Successivamente, proseguivano gli attori, a seguito di visure effettuate in vista del definitivo, emergeva l'esistenza di un'ipoteca giudiziale e di una legale, ulteriori rispetto alle due ipoteche volontarie dichiarate dai promittenti venditori nel contratto preliminare, con l'impegno di estinguerle; emergeva, inoltre, la pendenza di spese condominiali arretrate ed insolute. Poiché i promittenti venditori non provvedevano a cancellare le ipoteche né a pagare le spese condominiali, all'appuntamento tenutosi davanti al notaio il 30.11.2004, non era possibile procedere alla stipula del contratto

definitivo. Tanto premesso, gli attori chiedevano disporsi il trasferimento dell'immobile a loro favore, ai sensi dell'art. 2932 c.c., oltre al risarcimento del danno da ritardato adempimento (che indicavano in circa [redacted] da porre in compensazione con il residuo prezzo.

I convenuti, regolarmente costituitisi, premettevano che l'ipoteca giudiziale e quella legale non era state dichiarate solo perché iscritte successivamente (e dunque ignote) alla sottoscrizione del preliminare e precisavano di essere sempre stati disponibili ad addivenire al contratto definitivo e di essersi adoperati per trovare una soluzione che comprendesse la cancellazione delle ipoteche, sicché, sostenevano, non vi era ragione per portare la questione in sede giudiziaria. Concludevano aderendo alla domanda ex art. 2932 c.c. e chiedendo che gli effetti fossero subordinati al versamento del residuo prezzo ancora dovuto dagli attori direttamente ai creditori garantiti dalle ipoteche, onde consentirne la cancellazione; chiedevano, inoltre, la reiezione della domanda di risarcimento dei danni o, in subordine, accertare i danni da loro convenuti subiti in conseguenza del ritardo nell'adempimento in compensazione con le eventuali ragioni risarcitorie della controparte; infine, chiedevano che gli attori fossero condannati al risarcimento del danno ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

All'udienza fissata ai sensi dell'art. 183 cpc e tenutasi il 31.01.2005, emergevano concrete ipotesi per la composizione bonaria della lite che contemplassero il trasferimento del bene a favore degli attori.

Dopo due rinvii concordemente richiesti dalle parti per coltivare le trattative per la conciliazione, all'udienza del 29.9.2005 i procuratori precisavano le conclusioni in modo conforme, salvo che per la pronuncia sulle spese di lite.

In particolare, attori e convenuti indicavano in € [redacted] l'ammontare del risarcimento del danno dovuto ai primi e da compensare con il residuo prezzo, di [redacted] con la conseguenza che il debito a carico degli attori doveva quantificarsi in [redacted]

I convenuti rinunciavano, pertanto, alla propria domanda di risarcimento danni e alla domanda di condanna degli attori ai sensi dell'art. 96 cpc.

Tutto ciò premesso, non v'è dubbio che le concordi domande vadano accolte.

Va solo precisato, per i fini di cui agli artt. 17 e 40 l. n. 47/85, che l'immobile risulta costruito in base a licenza a costruire del 19 dicembre settembre 1967 (come dichiarato dai convenuti in udienza) e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere permessi a costruire.

Come richiesto da tutte le parti, occorre assicurare la cancellazione delle ipoteche gravanti sull'immobile ed estinguere i debiti per oneri condominiali scaduti mediante la modalità - concordata dalle parti - dell'autorizzazione per gli attori a versare l'importo ancora dovuto ([redacted]) direttamente ai creditori.

Nulla osta all'inserimento nel dispositivo delle dichiarazioni rese dalle parti all'udienza odierna.

Ai soli fini della decisione sulle spese di lite, si osserva che effettivamente alla data fissata per la stipula del contratto definitivo (cioè il 30.11.2004) i convenuti non erano in condizioni di adempiere all'obbligazione assunta con il contratto preliminare di trasferire l'immobile libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali nonché da oneri condominiali arretrati (tutte condizioni espressamente previste dal preliminare).

Al contrario, risulta che a quella data gli acquirenti erano pronti per rogitare (v. docc. [redacted] seg. att.) avendo, tra l'altro, fissato l'appuntamento dal Notaio e acquisito assegni circolari per importo pari al saldo dovuto.

Occorre però considerare che le due ipoteche non dichiarate dai convenuti in sede di preliminare sono state iscritte successivamente il che, se non esclude il colpevole inadempimento dei medesimi (in quanto pur sempre riconducibile a loro insolvenza), esclude un comportamento malizioso. Soprattutto, va considerato che i convenuti, già con la comparsa di costituzione e poi in sede di comparizione personale all'udienza ex art. 183 cpc, hanno aderito alla domanda ex art. 2932 cc di controparte ed hanno dimostrato la disponibilità a trovare una soluzione conciliativa che salvaguardasse la pretesa degli attori, soluzione che effettivamente è stata trovata nel corso del giudizio; ciò induce a ritenere che gli attori avrebbero potuto agevolmente evitare di adire l'autorità giudiziaria se avessero coltivato la stessa soluzione stragiudizialmente. Ricorrono insomma giusti motivi per compensare le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

respinta ogni altra domanda ed eccezione;

1) visto l'art. 2932 c.c., subordinatamente alla condizione di cui al capo 2 che segue, dispone il trasferimento dai sig. r. [redacted]

[redacted], entrambi residenti in [redacted]

a favore di [redacted]

[redacted], in regime di comunione legale fra loro, la piena proprietà delle porzioni immobiliari site in Comune di [redacted], nel complesso immobiliare con accessi da [redacted] e Via [redacted] costituite da:

- appartamento ad uso abitazione, posto al piano quinto (sesto fuori terra) della scala [redacted] di quattro locali oltre servizi con annesso vano di cantina al piano seminterrato, il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

[redacted]
- vano ad uso autorimessa privata, posto al piano seminterrato, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Coerenze in contorno:

- dell'appartamento: giardino condominiale del fabbricato di [redacted] appartamento n. [redacted] interposto giardino comune al mappale [redacted] appartamento n. [redacted] vano ascensore e vano scala [redacted] comuni;

- della cantina: cantina n. [redacted] corridoio comune, vano contatori luce, condominio di [redacted]

- dell'autorimessa: mappale [redacted] autorimessa di terzi, corridoio comune, autorimessa di terzi;

oltre ai seguenti arredi: nell'ingresso: libreria; nella cucina: arredamento completo; nell'anticamera: armadi a muro in radica; mobile nel balcone; tendaggi soggiorno e

camere da letto; armadio ad arco nella camera matrimoniale; arredo completo camera due letti (escluso poltroncina).

Il trasferimento comprende la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, con la precisazione che il complesso immobiliare, di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stato suddiviso in due comparti, ciascuno con un proprio regolamento e relativa tabella millesimale, come precisato nell'atto di provenienza di cui infra, ed è effettuato con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive anche non apparenti, nello stato di fatto in cui si trova, dandosi atto che quanto compravenduto è libero da diritti personali di godimento.

2) Il trasferimento è condizionato al pagamento del prezzo convenuto in Euro [redacted] detratto l'acconto già versato di Euro [redacted], detratto inoltre l'importo di cui al punto 4) e, quindi, è condizionato al pagamento del residuo corrispettivo di Euro [redacted], la cui materiale corresponsione da parte degli attori acquirenti avverrà a favore dei creditori ipotecari iscritti (sino a concorrenza di quanto ad essi rispettivamente dovuto per conseguire la cancellazione delle iscrizioni medesime), nonché del Condominio (sino a concorrenza di quanto a questo spettante per spese sino ad oggi maturate) e con versamento del saldo residuo agli odierni convenuti venditori, e previa occorrendo deduzione delle spese sostenute per ottenere la cancellazione delle ipoteche, nell'eventualità che gli attori le anticipino.

3) Si dà atto che le parti hanno reso le seguenti dichiarazioni:

a) I Signori [redacted] e [redacted] hanno dichiarato di essere coniugati tra loro e che il regime patrimoniale della loro famiglia è quello della separazione dei beni.

I Signori [redacted] hanno dichiarato di essere coniugati tra loro e che il regime patrimoniale della loro famiglia è quello della comunione legale.

b) I convenuti venditori hanno rinunciato ad ogni loro eventuale diritto di iscrizione dell'ipoteca legale.

c) Gli attori acquirenti hanno dichiarato di essere a conoscenza e di accettare il regolamento e tabelle millesimali del Condominio e di impegnarsi ad osservarlo ed a farlo osservare ai loro aventi causa e conduttori.

d) Le parti hanno dichiarato che quanto trasferito è pervenuto al convenuti per acquisto dalla società [redacted] con sede in Milano con atto del Notaio [redacted] in data [redacted] di rep., registrato a [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di [redacted] in data 21 gennaio 1970 con nota ai n.ri [redacted]

e) Gli attori acquirenti si sono dichiarati edotti del contenuto dell'atto di provenienza e di quelli in esso richiamati, impegnandosi in particolar modo a rispettarne le relative clausole contrattuali ed i patti speciali;

f) I convenuti cedenti hanno dichiarato che le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare in contratto è parte sono state eseguite in forza di Licenza Edilizia [redacted] rilasciata dal Comune di [redacted] in data 19 dicembre 1967 Atti [redacted] e che successivamente non è intervenuta nelle suddette porzioni immobiliari alcuna opera per la quale dovesse essere rilasciata licenza o concessione ad edificare o concessione in sanatoria o permesso di costruire.

Ai fini della registrazione, le parti hanno dichiarato di volere richiedere le agevolazioni fiscali previste: - dall'art. 1, comma 1, quarto periodo, della tariffa, parte prima, allegata

al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131; - dall'art. 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecarie e catastali, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 31 ottobre 1990, n. 347, nonché dalla nota dell'art. 1 della tariffa allegata a detto testo unico; e precisamente: l'applicazione dell'imposta di registro ridotta al 3%, delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

A tal fine: a) gli attori acquirenti hanno dichiarato: - di essere residenti nel Comune ove è situato l'immobile in contratto; - di non essere titolari esclusivi o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in contratto; - di non essere titolari, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata in proprio o dal coniuge con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c) della nota II-bis dell'art. 1 della tariffa allegata al citato testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro; entrambe le Parti hanno dichiarato che oggetto del presente atto è una porzione di fabbricato destinata ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

4) dichiara i convenuti tenuti al risarcimento del danno a favore degli attori, nella misura di € [redacted] e ne dispone la compensazione con pari importo del prezzo ancora dovuto dagli attori;

5) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite;
pone le spese di registrazione della sentenza a carico degli attori e le spese occorrenti per cancellazione delle ipoteche gravanti sull'immobile trasferito a carico dei convenuti;

6) ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari territorialmente competente di provvedere alla trascrizione della presente sentenza;

Così deciso in Milano 6 ottobre 2005

Giudice
dott. Lucia Formica

