

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato ritualmente ad [REDACTED] esponeva di essere proprietaria di un alloggio in [REDACTED] in atti identificato secondo gli estremi catastali e di averlo promesso in vendita alla convenuta con contratto preliminare del 4 maggio 2001, stipulato a seguito dell'intermediazione dell'agenzia immobiliare Studio [REDACTED]

Per tale attività l'attrice aveva corrisposto all'agenzia immobiliare la somma di [REDACTED] euro a titolo di provvigione.

Per la compravendita era stato pattuito un prezzo di lire [REDACTED] pari ad euro [REDACTED] solo in parte versato fino alla concorrenza di euro [REDACTED]

Nel contratto preliminare le parti avevano previsto che l'immobile venisse consegnato contestualmente alla terza "tranche" dei pagamenti, da eseguirsi entro il 31 agosto 2001 e, di fatto, la consegna era avvenuta prima di tale data.

Dopo un versamento di euro [REDACTED] a titolo di acconto prezzo e di euro [REDACTED] a titolo di rimborso di spese condominiali alla data del 31 dicembre 2001, la convenuta non aveva più fatto fronte ai propri impegni contrattuali ed era rimasta senza esito la formale diffida ad adempiere di data 14 ottobre 2002, con la quale era stato intimato a [REDACTED] di pagare il saldo prezzo e di presentarsi davanti al notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 30 ottobre 2002 per perfezionare il rogito di compravendita.

Su queste premesse l'attrice chiedeva che si accertasse la risoluzione di diritto del contratto preliminare ai sensi dell'art. 1454 cc e che la convenuta fosse condannata all'immediato rilascio dell'immobile occupato senza titolo ed al risarcimento dei danni derivati dall'inadempimento, comprensivi di un'indennità per l'abusiva occupazione dell'alloggio, quantificando l'entità del risarcimento in misura corrispondente alle somme versate dalla sig.ra [REDACTED] nel corso dell'anno 2001.

La convenuta si costituiva depositando una scarna comparsa nella quale chiariva che il contratto preliminare del 4 maggio 2001 era stato integrato da una scrittura di data 18 maggio 2002 (prodotta come doc. 8 da parte attrice ed intitolata "piano di rientro su acquisto immobile"), con la quale si era previsto di stipulare il contratto definitivo "entro e non oltre il 15 dicembre 2002". Da tale circostanza la convenuta arguiva che la diffida ad adempiere entro il 30 ottobre 2002 inviata dall'attrice con la missiva su menzionata conteneva un'evidente "forzatura" del reale andamento della vicenda negoziale e concludeva sostenendo che non sussistevano i presupposti per accogliere

la domanda di risoluzione del contratto preliminare e le altre consequenziali richieste di parte attrice.

Si deve osservare che la possibilità di una più compiuta narrativa dello svolgimento del processo è vanificata dai ripetuti episodi di "scomparsa" i locali della cancelleria del fascicolo di causa, ivi compreso l'originale del verbale delle udienze e, soprattutto, dalla definitiva mancanza dell'incarto, constatata in occasione dell'udienza del 23 giugno 2004, nella quale sono state assunte tutte le prove testimoniali ammesse, con l'escussione del notaio [REDACTED], dell'agente immobiliare [REDACTED], padre dell'attrice.

E' da dire, in ogni caso, che le parti hanno avuto la possibilità di reinserire nel fascicolo "provvisorio" della causa tutte le loro produzioni documentali e che il solo procuratore dell'attrice ha precisato le conclusioni come da foglio allegato all'udienza del 19 maggio 2005, nella quale erano assegnati i termini di legge, allo spirare dei quali, il 17 settembre 2005, la causa era trattenuta per la decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

L'inadempimento della convenuta [redacted] alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare del 4 maggio 2001 è talmente evidente da far apparire quasi superfluo l'onere di motivare l'accoglimento della domanda di risoluzione dell'attrice.

E' un dato di fatto assodato che la sig.ra [redacted], avendo conseguito l'anticipata disponibilità dell'alloggio promessole in vendita nel corso del 2001, ha corrisposto all'attrice, in varie soluzioni e fino alla fine di quell'anno, una somma corrispondente a meno di 1/3 del prezzo pattuito per la compravendita e, pur continuando ad occupare l'immobile, non ha più versato alcunché a partire dall'anno 2002.

Tale esito si è verificato perché la sig.ra [redacted] assunse un impegno finanziario eccedente le sue capacità (cfr. testimonianza [redacted] e doc. 8 prod. prod. attrice "piano di rientro acquisto immobile"). L'accaduto ha avuto conseguenze di una certa gravità per l'attrice perché la convenuta, resasi conto di non poter pagare la casa che si era ripromessa di acquistare e di cui aveva ottenuto l'anticipata disponibilità, anziché liberare l'immobile, cercando di concordare con la promittente venditrice i termini di una risoluzione consensuale del contratto preliminare, ha interrotto ogni pagamento e da circa quattro anni occupa abusivamente l'alloggio, cosicché l'attrice non solo non può disporre per le proprie personali esigenze o per trarne un reddito, ma deve anche sopportare i costi per spese condominiali ed altri oneri gravanti sulla proprietà.

E' di tutta evidenza, pertanto, la fondatezza delle ulteriori domande dell'attrice per la condanna della convenuta all'immediato rilascio dell'immobile ed al risarcimento del danno, comprensivo di un'indennità per l'arbitraria, prolungata occupazione dell'immobile da parte della convenuta.

A quest'ultimo riguardo si deve osservare che la parte attrice ha quantificato forfetariamente il risarcimento del danno a carico della convenuta in misura pari ([redacted] euro) a quanto da costei a suo tempo versato, di volta in volta, a titolo di caparra confirmatoria, acconto prezzo e parziale rimborso spese.

Si tratta, a ben vedere, di una liquidazione approssimativa per difetto, tenuto conto che spetta alla sig.ra [redacted] un'indennità per l'illegittima occupazione dell'immobile a partire, quantomeno, dall'1 gennaio 2002 e considerato che costei, oltre a non poter percepire alcun reddito ed alcuna utilità dalla sua casa di [redacted] dovuto (e tuttora deve) sopportare costi per spese condominiali, imposte ecc. Inoltre, parte attrice ha provato (v. docc. 12 e segg.) di aver dovuto ricorrere ad un mutuo bancario di [redacted] euro per l'acquisto di una nuova casa in [redacted], città nella quale si è trasferita: tale necessità è verosimilmente sorta perché l'inadempimento della

convenuta alle obbligazioni nascenti dal contratto preliminare del 4 maggio 2001 ha privato la sig.ra [REDACTED] di una parte consistente del capitale necessario per il nuovo investimento immobiliare, sicchè pare giustificato tener conto, ai fini della liquidazione del danno risarcibile, dell'ammontare degli interessi passivi ([REDACTED] euro circa) che la predetta sta pagando in relazione a tale finanziamento.

Parimenti si deve considerare ai medesimi fini la circostanza che l'attrice, risultando proprietaria di un altro alloggio, non abbia potuto usufruire, in relazione alla compravendita immobiliare in [REDACTED] delle cospicue agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa".

Conclusivamente si deve dichiarare risolto il contratto preliminare di compravendita del 4 maggio 2001 e si deve condannare la convenuta [REDACTED] a rilasciare immediatamente l'immobile in [REDACTED] all'attrice [REDACTED] libero da persone e cose. Quest'ultima potrà anche trattenere definitivamente a titolo di risarcimento del danno la somma di euro [REDACTED] già corrispostale.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, devono essere poste a carico della convenuta soccombente.



PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda eccezione, deduzione,

DICHIARA

risolto per inadempimento di [redacted] il contratto preliminare di compravendita stipulato il 4 maggio 2001 fra la stessa e [redacted]

CONDANNA

[redacted] a rilasciare immediatamente a [redacted] le unità immobiliari in [redacted] meglio identificate nel contratto preliminare su menzionato;

CONDANNA

altresi la convenuta a risarcire all'attrice il danno da inadempimento contrattuale, liquidato in euro [redacted] ed

AUTORIZZA

[redacted] a trattenere a tale titolo la somma di euro [redacted] a suo tempo corrispostale da [redacted]

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

la convenuta a rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [redacted] oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 19 settembre 2005 .

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4ª CIVILE
DEPOSITATO OGGI
22 SET. 2005
IL CANCELLIERE GI [redacted]
Emilio d'Alto

il Giudice
Giovanni Rollo

TRIBUNALE DI MILANO
DEPOSITATO OGGI
22 SET. 2005