

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio [redacted] esponendo quanto segue.

L'attrice sottoscriveva in data 12.3.2002 una proposta di acquisto per un immobile sito in [redacted] via [redacted], costituito da un appartamento, un box auto, un posto macchina coperto, uno scoperto ed una "quota tennis", il tutto di proprietà della convenuta.

Questa firmava per accettazione in data 15.3.2002 e, quindi, si perfezionava il vincolo contrattuale per la compravendita al prezzo di euro [redacted] dei quali euro [redacted] venivano versati a titolo di caparra confirmatoria ed il saldo doveva avvenire entro il 30.6.2002, data fissata per il rogito.

In data 2.4.2002 il Notaio incaricato dall'attrice comunicava a questa che erano emerse alcune irregolarità attinenti gli immobili.

Infatti, l'attrice evidenziava che l'appartamento era privo di abitabilità, il box era parte di una costruzione modificata in corso d'opera e non sanata, in relazione al posto macchina coperto ed alla quota tennis risultavano solo un numero limitato di posti rispetto agli aventi diritto, per ciò che riguardava la "quota tennis" essa era riferita ad una società cooperativa avente una ragione sociale diversa da quella promessa in vendita ed, infine, in relazione al posto macchina coperto non emergeva alcuna

u

evidenza di diritto esclusivo del venditore su aree condominiali a tale titolo e quindi l'area non avrebbe potuto essere oggetto del rogito.

Sussistendo difformità tra quanto promesso e alla realtà, l'attrice chiedeva di accertare l'inadempimento della convenuta in relazione al vincolo contrattuale 12-15.3.2002 con condanna della stessa al risarcimento dei danni che ammontavano ad euro [REDACTED]

La convenuta si costituiva in giudizio e contestava gli addebiti.

Innanzitutto riteneva che non sussistesse alcun vincolo contrattuale fra le parti o, comunque, in subordine, che questo non fosse sufficientemente definito in attesa della stipula di un preliminare vero e proprio.

Nel merito, si dichiarava adempiente in relazione a tutte le doglianze attoree, tenuto conto comunque che il termine per stipulare del 30.6.2002 non poteva essere considerato essenziale; a ciò si doveva aggiungere che comunque la convenuta aveva ottenuto il certificato di abitabilità già in data 20.6.2002 (doc 9). Anche gli altri presunti vizi erano inesistenti, in quanto gli strumenti urbanistici erano sussistenti, tenuto conto della sanatoria per la demolizione della parete interna dell'appartamento (doc 2 e 3).

All'udienza in data 14.5.2003, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, nessuna delle stesse compariva personalmente e comunque non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, l'attore ed il convenuto insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 19.5.2005 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande dell'attore sono infondate o, comunque, non sono assistite da prova e quindi non meritano accoglimento.

Considera preliminarmente il giudice che la proposta di acquisto in data 12.3.2002 e la accettazione 15.3.2002 non costituiscono una mera puntuazione ma, stante la determinatezza dell'oggetto dedotto in giudizio, che contiene tutti gli elementi essenziali della compravendita "in fieri", costituisce un vero e proprio vincolo contrattuale.

Orbene, precisa il giudice che di tale contratto l'attrice non chiede la risoluzione né dichiara di voler recedere. La stessa si limita a chiedere l'accertamento dell'inadempimento della convenuta con conseguente condanna al risarcimento dei danni sopra indicati.

Giova ribadire che, a detta dell'attrice, l'inadempimento consisterebbe nel fatto che l'appartamento era privo di abitabilità, il box era parte di una costruzione modificata in corso d'opera e non sanata, in relazione al posto

macchina coperto ed alla quota tennis risultavano solo un numero limitato di posti rispetto agli aventi diritto, per ciò che riguardava la "quota tennis" essa era riferita ad una società cooperativa avente una ragione sociale diversa da quella promessa in vendita ed, infine, in relazione al posto macchina coperto non emergeva alcuna evidenza di diritto esclusivo del venditore su aree condominiali a tale titolo e quindi l'area non avrebbe potuto essere oggetto del rogito.

Di tale serie di inadempimenti non sussiste prova.

Infatti, da una parte sussiste la prova contraria rispetto alle tesi attoree, in quanto la convenuta aveva ottenuto il certificato di abitabilità già in data 20.6.2002 (doc 9 di parte convenuta); anche gli altri presunti vizi erano inesistenti, in quanto gli strumenti urbanistici erano sussistenti, tenuto conto della sanatoria per la demolizione della parete interna dell'appartamento (doc 2 e 3 di parte convenuta).

Dall'altra parte, in relazione alle altre inadempienze lamentate della attrice, questa non ha fornito alcuna prova. Infatti, la stessa si è limitata a chiedere l'interpello della convenuta sulle circostanze da 1 a 9 della memoria istruttoria 1.12.2003, e quest'ultima non ha ammesso i fatti capitolati. A ciò si deve aggiungere che i capitoli 1 e 2, dedotti per testi, della detta memoria non hanno potuto portare alcun elemento utile alle tesi attoree, in quanto tesi a provare non già la sussistenza dei vizi

lamentati, ma unicamente il fatto che la convenuta, che in sede di interpello li ha negati, "ha eluso" di notiziarne l'agente immobiliare.

Ne consegue che le domande attoree devono essere disattese.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite vanno poste a carico dell'attrice e vanno liquidate come da dispositivo.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

respinge le domande attoree;

condanna l'attrice a rimborsare a controparte le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro [REDACTED], di cui euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 23 9.2005

Il Giudice

