

n. 52499/2003 R.G.

[REDACTED]

Sent. 1119/06
Rep. 881/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

[REDACTED]

in composizione monocratica
Sezione IV civile
Giudice Giovanni Rollero
ha pronunciato la seguente
SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 27 ottobre 2005 ed introitata per la decisione in data 5 gennaio 2006, promossa

DA

[REDACTED]

elettivamente domiciliati in via [REDACTED] presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED], che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in corso di [REDACTED] presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED] che la rappresenta e

difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [redacted] di seguito [redacted] il 25 luglio 2003, i coniugi [redacted] esponevano che:

- ✓ in data 22 novembre 1997 avevano stipulato con la società convenuta un contratto preliminare per l'acquisto di una unità immobiliare, denominata "appartamento B/10+ locale sovrastante" nel complesso da realizzare in frazione [redacted] del Comune di [redacted] al prezzo di lire [redacted] (pari ad euro [redacted]) oltre ad IVA;
- ✓ con successivo contratto preliminare del 4 marzo 1999, stipulato quando era in corso la realizzazione del complesso edilizio, il solo [redacted] aveva promesso di acquistare il box auto indicato in contratto con il nr. 8 e successivamente contraddistinto con il nr. [redacted] al prezzo di lire [redacted] (pari ad euro [redacted]) oltre IVA;
- ✓ il termine per la consegna dell'appartamento era stato pattuito entro la "primavera del 1999", mentre quello per la consegna del box auto era stato indicato con scadenza entro dicembre 1999, ma in alternativa ad entrambi i termini era stato previsto che la consegna potesse avvenire entro e non oltre ventiquattro mesi dal ritiro della concessione edilizia, rilasciata dal Comune di [redacted] nel mese di maggio del 1998;
- ✓ gli attori, tuttavia, erano stati immessi nel possesso dell'appartamento e del box solo nel mese di aprile 2001, senza che il ritardo potesse essere giustificato da cause di forza maggiore;
- ✓ a causa del ritardo gli attori avevano subito ingenti danni, avendo abitato, fino all'aprile 2001, in una casa locata per un canone mensile di lire [redacted];
- ✓ avevano anche subito notevoli disagi perché al momento dell'immissione in possesso non erano stati posati i pavimenti dell'appartamento, incombente che doveva essere eseguito a cura degli attori, ai quali la società appaltatrice dei lavori di costruzione aveva assicurato, fin dal 21 dicembre 1999, la messa a disposizione dell'alloggio entro il 5 maggio 2000, per far effettuare la posa dei pavimenti, avvenuta, in realtà, solo dopo l'aprile 2001;
- ✓ erano stati riscontrati, inoltre, vari vizi e difetti, già in parte contestati prima della consegna dell'immobile e riepilogati, poi, in una lettera raccomandata del 9 dicembre

- 2002 e si era verificata la mancata consegna da parte della venditrice di materiali ed accessori per un valore complessivo di lire [REDACTED] circa;
- ✓ quanto ai pagamenti, erano state concordate, tanto per l'appartamento quanto per il box, varie soluzioni, in contanti e con cambiali scadenti entro il 30 novembre 1999, mentre una parte del prezzo (pari a lire [REDACTED] per l'appartamento e lire [REDACTED] per il box) doveva essere pagata mediante accollo di una quota del mutuo fondiario stipulato da [REDACTED] con [REDACTED] per la costruzione del complesso edilizio;
 - ✓ con quattro lettere (la prima datata 8 novembre 2000, l'ultima dell'11 marzo 2002) [REDACTED] aveva chiesto agli attori il pagamento di varie somme, per oltre [REDACTED] di lire complessivamente, sempre a titolo di "interessi di prefinanziamento" relativi alla quota di mutuo da accollare per l'acquisto delle due porzioni immobiliari;
 - ✓ i promissari acquirenti avevano, tuttavia, contestato di dover pagare alcunché a tale titolo, sia perché non vi era stata alcuna pattuizione in tal senso, né si era mai neppure accennato alla questione durante le trattative, sia perché lo stesso contratto di mutuo fondiario era stato stipulato circa un anno dopo la firma del contratto preliminare ed il finanziamento era stato erogato solo il 25 febbraio 2002;
 - ✓ i promissari acquirenti, del resto, non avevano mai ricevuto una copia del contratto di mutuo stipulato da [REDACTED] con [REDACTED] né era stato mai indicato il metodo di calcolo degli interessi di prefinanziamento;
 - ✓ [REDACTED] inoltre, non aveva mai documentato né l'entità della somma erogata quale prefinanziamento né il fatto di aver dovuto pagare alcunché a [REDACTED] a titolo di interessi di prefinanziamento;
 - ✓ la vicenda contrattuale si era ulteriormente complicata quando, in data 24 febbraio 2002, era stato eseguito il frazionamento del mutuo fondiario, da accollare al momento della stipula del rogito notarile, perché, a causa di un errore di fatto, era stata frazionata a carico delle unità immobiliari promesse in vendita ai coniugi [REDACTED] una quota di mutuo fondiario superiore per euro [REDACTED] a quella corrispondente alle pattuizioni a suo tempo intercorse fra le parti;
 - ✓ tale circostanza era stata segnalata ad [REDACTED] che aveva proposto di risolvere il problema evitando di rettificare il frazionamento del mutuo, mediante restituzione agli attori della somma capitale sopra indicata, ma tale soluzione era stata rifiutata perché sarebbe stata ingiustificatamente svantaggiosa per i coniugi [REDACTED] quali avrebbero dovuto pagare, per tutta la durata del mutuo, interessi commisurati alla maggior somma loro erroneamente accollata;

- ✓ [redacted] aveva anche chiesto agli attori il pagamento di ulteriori somme, a vario titolo (euro [redacted] a titolo di saldo per i lavori che avevano reso abitabile il sottotetto, euro [redacted] circa a titolo di Iva su fattura da emettere, euro [redacted] 0 circa a titolo di interessi per mancato pagamento, più una ulteriore somma a forfait, da determinare, a titolo di rimborso IC per gli anni a partire dal 2001), con conseguente lievitazione del prezzo ben al di là di quanto concordato.

Rimasti senza esito i tentativi per una soluzione stragiudiziale del contenzioso e le sollecitazioni per giungere finalmente alla stipula dell'atto notarile, gli attori chiedevano; 1) una sentenza costitutiva ex art. 2932 cc, per l'esecuzione in forma specifica delle obbligazioni di contrarre assunte [redacted] con i due contratti preliminari; 2) l'accertamento dell'inesistenza di un debito verso [redacted] a titolo di rimborso di interessi di prefinanziamento; 3) l'accertamento dell'errore compiuto da [redacted] nel frazionamento del mutuo fondiario e, conseguentemente, la condanna della convenuta a rettificare a proprie spese il frazionamento ed a rifondere agli attori i maggiori interessi passivi pagati fino al momento dell'effettiva correzione del frazionamento; 4) la declaratoria di inefficacia, ex art. 1469 bis e segg. cc, della clausola nr. 7 del contratto preliminare relativo all'appartamento e della clausola nr. 8 del preliminare avente ad oggetto il box auto, nella parte in cui prevedevano che il ritardo nella consegna non potesse essere fatto valere come causa di risoluzione del contratto preliminare o di risarcimento del danno; 5) l'accertamento dell'inadempimento contrattuale di [redacted] la condanna della stessa al pagamento in favore degli attori della somma complessiva di euro [redacted], per danni da ritardata consegna degli immobili (euro [redacted] danni per vizi e difetti degli stessi (euro [redacted]) ed, infine, danni per la mancata consegna di materiali ed accessori (euro [redacted]), prevedendo, in alternativa, la possibilità di una corrispondente riduzione del prezzo; 6) declaratoria di inefficacia ex art. 1469 e segg. cc della clausola dei contratti preliminari con la quale le parti avevano dichiarato che il contenuto delle clausole riprodotte negli stessi contratti preliminari aveva costituito oggetto di trattativa individuale.

Con comparsa depositata il 19 novembre 2003 si costituiva [redacted] eccependo la carenza di interesse ad agire in relazione alla domanda ex art. 2932 cc, in difetto della pattuizione di un termine per la stipulazione del contratto definitivo, dato altresì atto che la società convenuta non si era mai rifiutata di procedere al perfezionamento della compravendita.

Si eccepiva, inoltre, la decadenza degli attori dal diritto alla garanzia per i vizi e difetti della cosa venduta e la prescrizione della relativa azione, ex art. 1495, per avere i promissari acquirenti contestato formalmente i vizi lamentati solo nel dicembre 2002, a fronte di una consegna dell'immobile nell'aprile 2001 e per aver, poi, promosso questo giudizio solo nel luglio 2003. Si eccepiva anche la carenza di legittimazione passiva di [redacted] in relazione a tali domande, per essere

questa società venditrice ma non costruttrice degli immobili, avendo appaltato le relative opere alla [REDACTED] Quanto al ritardo nella consegna degli immobili, si faceva notare che il termine di 24 mesi contrattualmente previsto era decorso a partire dal 12 maggio 1998, data del ritiro della concessione edilizia e che il modesto ritardo verificatosi era da ascrivere all'esecuzione delle varianti direttamente commissionate dagli attori all'impresa costruttrice. In ordine agli interessi di prefinanziamento si chiariva che, in realtà, nelle lettere con cui ne era stato richiesto il pagamento si erano qualificati tali interessi come di "prefinanziamento", mentre, in realtà, si trattava dei normali interessi passivi relativi alla quota di mutuo da accollare agli attori. Si osservava che le clausole ritenute vessatorie da controparte erano state oggetto di specifica trattativa, come attestato negli stessi contratti preliminari e che, in particolare, le menzionate clausole nr. 7 e 8 dei due preliminari erano state approvate in forma specifica dai promissari acquirenti ai sensi dell'art. 1341 II comma cc. La convenuta concludeva affermando di nulla dovere agli attori e proponeva domanda riconvenzionale per il pagamento della somma complessiva di [REDACTED] euro, per interessi passivi fino a quel momento maturati e per le altre causali già in precedenza specificate.

All'udienza del 25 marzo 2004 era esperito con esito negativo il tentativo di conciliazione ed erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 7 ottobre 2004 la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 27 ottobre 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 5 gennaio 2006 la causa era trattenuta per la decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Per la decisione sull'essenziale domanda ex art. 2932 cc degli attori appare opportuno prendere le mosse dall'esame delle eccezioni e della domanda riconvenzionale di parte convenuta, al fine di verificare se la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di contrarre sia stata ritualmente proposta dai promissari acquirenti non inadempienti alle obbligazioni assunte con il contratto nei confronti della promittente venditrice, in tesi, non adempiente alla propria obbligazione.

Non si può fare a meno di notare preliminarmente che la soluzione delle varie questioni rilevanti per il giudizio non potrà non essere condizionata dal fatto che la parte convenuta quasi nulla ha provato con le sue scarse produzioni documentali e nulla si è offerta di provare mediante prove costituenti (posto che, come chiarito nell'ordinanza emessa all'udienza del 7 ottobre 2004 e come deve essere qui ribadito, la parte narrativa della comparsa di costituzione e risposta non è stata formulata in maniera tale consentire l'individuazione di un capitolato di prova orale).

E così si consideri che:

1. non è provata (con la produzione del contratto di mutuo fra [redacted] e [redacted], con la produzione di corrispondenza e/o documenti contabili relativi al rapporto fra la banca e la società convenuta ecc.) l'affermazione di parte convenuta secondo cui gli interessi passivi di cui [redacted] aveva chiesto il pagamento ai coniugi [redacted] con le lettere dell'8 novembre 2000, 7 febbraio 2001, 26 febbraio 2002 e 11 marzo 2002 (tutte prodotte come doc. 6 di parte attrice) non avessero natura di interessi di prefinanziamento, come espressamente qualificati in tutte le lettere di [redacted] tali somme, pertanto, non sono dovute dagli attori ad [redacted] posto che nei contratti preliminari per cui è causa non è dato rinvenire alcuna clausola idonea a porre a carico dei promissari acquirenti la quota parte degli oneri di prefinanziamento dell'iniziativa edilizia, ma solo una clausola con la quale i promissari acquirenti si obbligavano a pagare gli interessi passivi relativi al mutuo accollato e l'eventuale quota capitale in ammortamento;
2. non è provato che i coniugi [redacted] si fossero obbligati a corrispondere alcunché per il recupero abitativo del vano sottotetto della loro unità immobiliare e, più in generale, non è neppure provato che tali lavori siano mai stati eseguiti in loro favore, non avendo, com'è evidente, alcuna valenza probatoria il prospetto riepilogativo, non recante alcuna sottoscrizione, prodotto da parte convenuta sub doc. 3;

3. non è provato l'ammontare degli esborsi per ICI da parte di [REDACTED] relativamente alle unità immobiliari promesse in vendita agli attori;
4. del tutto ingiustificata risulta, allo stato, la richiesta di anticipare l'importo dell'IVA sulla fattura da emettere a saldo del prezzo.

Da quanto sin qui detto discende, in primo luogo, che deve essere integralmente rigettata la domanda riconvenzionale della convenuta.

Venendo, ora, all'esame delle varie eccezioni proposte da [REDACTED] per paralizzare l'azione avversaria, si deve in primo luogo notare che la convenuta, che non ha depositato alcuna comparsa conclusionale, del tutto irritualmente ha depositato una memoria di replica di ben 31 pagine (a fronte di una scarna comparsa di costituzione e risposta, di minime produzioni documentali, della mancata ammissione di qualsiasi prova costituenda sollecitata da controparte e di modestissime produzioni documentali degli attori nei termini ex art. 184 cpc, avendo costoro versato in atti quasi per intero le loro prove in allegato all'atto di citazione), che, per una parte, ha il contenuto di una vera e propria comparsa conclusionale e, per altra parte, travalica perfino i limiti di quest'ultimo atto, introducendo nel processo vari argomenti nuovi rispetto alla stessa comparsa di costituzione e risposta.

Sono, quindi, assai giustificati i rilievi del procuratore degli attori, che nella memoria conclusionale di replica ha lamentato la violazione del contraddittorio e del diritto di difesa, cosicché dell'impropria memoria conclusionale di replica della convenuta potrà tenersi conto solo nella parte in cui riproduce e ribadisce, in contrapposizione dialettica con le considerazioni di parte attrice, le tesi ed argomentazioni difensive già ritualmente esposte nella comparsa di costituzione e risposta.

Poste queste premesse, si deve osservare che non è fondata l'eccezione secondo cui non vi sarebbe interesse ad agire degli attori per ottenere una sentenza ex art. 2932 cc, per non esservi stata alcuna lesione del diritto fatto valere in quanto "non era stato pattuito alcun termine specifico entro il quale stipulare il contratto definitivo".

Infatti, un conto è affermare che nel caso di specie non è stato pattuito un termine essenziale per l'adempimento dell'obbligazione di contrarre, altra cosa è sostenere la tesi secondo cui il promissario acquirente consumatore non potrebbe mai far valere in giudizio l'obbligazione di contrarre del promittente venditore professionista, per non essere stato pattuito un termine per la stipula del contratto definitivo. Se questa fosse la corretta interpretazione dei contratti preliminari per cui è causa non resterebbe che concludere che, a fronte della facoltà riconosciuta al promittente venditore di decidere in ogni momento, con un semplice preavviso di dieci giorni, la stipula del rogito notarile, l'esecuzione dell'obbligazione di contrarre di quest'ultimo sarebbe soggetta ad una

condizione meramente potestativa dipendente dalla volontà del professionista e tale previsione contrattuale dovrebbe essere considerata nulla ai sensi dell'art. 1355 cc ovvero inefficace ai sensi degli artt. 1469 bis e quinquies cc.

E' vero, invece, che l'obbligazione di contrarre (v. clausola nr. 8 del contratto preliminare relativo all'appartamento) poteva essere fatta valere anche dal promissario acquirente dopo "l'atto definitivo di frazionamento e svincolo ipotecario" da parte della banca mutuante e che, pertanto, l'esperibilità dell'azione ex art. 2932 cc da parte di costui è subordinata soltanto al fatto che lo stesso non sia inadempiente al contratto preliminare, non essendo, per contro, necessaria, diversamente da quanto affermato da parte convenuta, l'offerta nei modi di legge del pagamento del prezzo, trattandosi di prestazione che in parte è già stata da lungo tempo eseguita e per la parte residua deve essere eseguita mediante accollo della quota frazionata del mutuo, contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo, cosicché la sentenza costitutiva ex art. 2932 cc deve essere pronunciata indipendentemente da qualsiasi offerta ed il pagamento della parte residua del prezzo deve essere imposto unicamente quale condizione dell'effetto traslativo derivante dalla sentenza. (è noto che la giurisprudenza di legittimità è consolidata in tal senso: v., in luogo di molte, Cass. civ. sent. nr. 10069/1996)

Escluso, per le ragioni in precedenza esposte, che gli attori possano essere considerati inadempienti alle obbligazioni assunte con i due contratti preliminari, si deve, invece, dichiarare il colpevole inadempimento di [redacted] rimasta inerte pur dopo le sollecitazioni a concludere il contratto definitivo pervenutele anche a mezzo del legale dei coniugi [redacted]. (da ultimo si veda la lettera del 17 marzo 2003, doc. 9 prod. attori)

Si deve, pertanto, pronunciare sentenza costitutiva di trasferimento in favore dei predetti della proprietà delle porzioni immobiliari di cui ai due contratti preliminari, subordinando l'effetto traslativo al contestuale accollo da parte dei sigg.ri [redacted] e [redacted] del mutuo [redacted] di cui al partitario nr. [redacted]. E' da dire che non rileva, in punto di legittimazione attiva della sig.ra [redacted] per l'azione ex art. 2932 cc relativa al box auto, la circostanza che il contratto preliminare avente ad oggetto la compravendita di questa porzione immobiliare fosse stato sottoscritto dal solo marito, perché l'esercizio congiunto dell'azione vale come manifestazione della volontà di nominare il coniuge quale acquirente in regime di comunione, secondo una facoltà riservata al promissario acquirente nello stesso preliminare. (v. le premesse del contratto del 4 marzo 1999).

Il semplice raffronto fra i contratti preliminari - dai quali si evince la parte di prezzo da pagare mediante accollo di mutuo - e gli avvisi di scadenza emessi da [redacted] per le rate del mutuo frazionato relativo agli immobili promessi in vendita agli attori, rende evidente che in sede di

frazionamento è stato commesso un errore, poichè è stata frazionata, in vista dell'accollo ai coniugi [redacted], un quota di mutuo (euro [redacted] maggiore di quella prevista dai contratti preliminari (euro [redacted]

L'errore, che ha reso il finanziamento bancario più oneroso per [redacted] e [redacted], con pari vantaggio per [redacted], non può essere rettificato, secondo la principale domanda degli attori, ordinando a questa società la "correzione... del frazionamento con la [redacted]", perché una simile pronuncia conterrebbe la condanna ad un *facere* non solo di [redacted] ma anche di [redacted], che non è parte in causa e contro la quale non potrebbe essere fatta valere questa sentenza. E', tuttavia, accoglibile l'ulteriore domanda di condanna di [redacted] alla rifusione della maggior somma capitale accollata, pari ad euro [redacted] e dei maggiori interessi passivi pagati e da pagare a [redacted] a seguito della maggiorazione per tale importo della quota di mutuo frazionata e da accollare agli attori.

Costoro hanno proposto anche un'articolata domanda risarcitoria, contro la quale la convenuta ha preliminarmente eccepito, quanto alla voce di danno connessa al ritardo nella consegna dell'immobile, l'operatività delle clausola contenuta nei due contratti (rispettivamente sub 7 e sub 8) secondo cui: "l'eventuale ritardo dell'ultimazione... non potrà in nessun caso essere indicato come motivo di risoluzione o di risarcimento dei danni".

Una clausola siffatta è, con ogni evidenza, vessatoria ai sensi dell'art. 1469 bis cc e, pertanto, da considerarsi inefficace ed a nulla vale il fatto che, come sottolineato dalla convenuta, la clausola limitativa della responsabilità abbia formato oggetto di sottoscrizione in forma specifica ai sensi dell'art. 1341 II comma cc nei due contratti preliminari, perché nel caso di contratti fra consumatori e professionisti i due ambiti di tutela si sovrappongono e, pertanto, la specifica approvazione di una clausola corrispondente ad uno dei tipi elencati nel II comma dell'art. 1341 rimane una condizione necessaria per la sua efficacia, ma non è sufficiente per evitarne la declaratoria d'inefficacia qualora la stessa risulti vessatoria ai sensi degli artt. 1469 bis e segg. cc.

Non è neppure accoglibile l'ulteriore obiezione di parte convenuta, secondo la quale la sanzione d'inefficacia delle clausole in parola potrebbe essere evitata per avere le stesse formato oggetto di un trattativa individuale, sol perché nei contratti preliminari è inserita un'ulteriore clausola del seguente tenore: "...le parti dichiarano che il contenuto delle clausole formanti il presente contratto è stato oggetto di trattativa individuale e che la stesura definitiva dell'atto, redatto materialmente a cura della promittente è stata offerta in visione alla promissaria che ha avuto modo di verificarne la rispondenza con il contenuto dei pregressi accordi".

Sembra, infatti, evidente che se l'onere della prova della trattativa individuale - che nel caso di contratti conclusi, come nel caso di specie, a mezzo di moduli predisposti dal professionista, incombe su quest'ultimo - si riducesse all'inserzione nella modulistica di una "clausola di stile"

come quella su riportata, a sua volta limitativa della responsabilità, l'applicazione effettiva della disciplina di tutela del contraente "debole" posta dagli artt. 1469 bis e segg. cc sarebbe sostanzialmente vanificata e questa normativa sarebbe svuotata di significato. Pare, in altri termini, essenziale che la prova della circostanza che un determinato contratto fra un professionista ed un consumatore sia stato il frutto di una trattativa individuale debba essere tratta da fonti diverse dal testo contrattuale e che clausole come quella in esame non possano che essere considerate, ai fini della disciplina di cui agli artt. 1469 bis e segg. cc, che come clausole limitative della responsabilità, a loro volta inefficaci per effetto della disciplina in esame.

Posta questa premessa, si deve affermare, tuttavia, che diversamente da quanto sostenuto dagli attori, può parlarsi di ritardo nella consegna degli immobili e, segnatamente, dell'appartamento - il solo bene in relazione al quale la circostanza risulta rilevante ai fini della domanda risarcitori -, solo per il periodo successivo al maggio 2000, posto che il termine di consegna pattuito nel contratto preliminare scadeva ventiquattro mesi dopo il ritiro della concessione edilizia, avvenuto, come s'è detto, nel maggio 1998. Costituiscono, pertanto, danno risarcibile solo i costi sopportati dagli attori per la locazione di altro alloggio nel periodo di dieci mesi fino alla consegna dell'appartamento avvenuta nell'aprile 2001. Considerato che i coniugi [redacted] hanno documentato il pagamento di un canone mensile di lire [redacted] può essere liquidato in loro favore un risarcimento di euro [redacted], somma che dovrà essere maggiorata secondo l'indice ISTAT del costo della vita dall' 1 aprile 2001 all'attualità ed ulteriormente maggiorata con gli interessi legali dalla data odierna fino al saldo effettivo.

Debbono, invece, essere respinte le ulteriori richieste risarcitorie.

In particolare, la contestazione formale dei vizi e difetti dell'immobile, eseguita con lettera raccomandata del dicembre 2002, risulta tardiva rispetto alla parziale esecuzione anticipata del contratto definitivo avvenuta con la consegna nell'aprile 2001 ed il lungo intervallo temporale trascorso fra questi due momenti rende del tutto inverosimile l'ipotesi che adeguate contestazioni siano state verbalmente formulate in tempo utile.

Nulla, infine, risulta dovuto agli attori per la mancata consegna di materiali, perché le forniture omesse, con qualche eccezione economicamente irrilevante, sono quelle che gli attori si erano assunte a proprio carico per effetto della scrittura del 3 dicembre 1999, prodotta in causa (come doc. 1) da parte convenuta.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza della convenuta.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

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

TRASFERISCE

a [redacted] e [redacted] in comunione fra loro per eguali quote, la proprietà dei seguenti immobili in Comune di [redacted]:

- appartamento in via [redacted]

- box auto nr. [redacted]
[redacted]

subordinando l'effetto traslativo all'accollo da parte dei predetti del mutuo fondiario [redacted] partitario nr. [redacted] per un capitale originario di euro [redacted]

ORDINA

alla Agenzia del territorio competente di trascrivere la presente sentenza con esonero da responsabilità;

CONDANNA

[redacted] a restituire a [redacted] per la somma di euro [redacted] incrementata dei maggiori interessi passivi pagati e da pagare a [redacted] fino all'estinzione del mutuo per effetto del frazionamento ed accollo agli attori di una quota di mutuo superiore, per l'importo sopra detto, rispetto alla quota da accollare secondo le previsioni dei contratti preliminari stipulati fra le parti il 22 novembre 1997 ed il 4 marzo 1999;

CONDANNA

[redacted] pagare a [redacted] per la somma di euro [redacted] maggiorata in base all'indice ISTAT sul costo della vita dall'1 aprile 2001 alla data odierna e con gli interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo;



CONDANNA

██████████ rimborsare a ██████████ le spese di lite, che si liquidano in euro ██████████ per spese, euro ██████████ per diritti, euro ██████████ per onorari, euro ██████████ per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro ██████████ oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 18 gennaio 2005.

il Giudice
Giovanni Rollero

