

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la [REDACTED] conveniva in giudizio i signori [REDACTED] esponendo quanto segue.

L'attrice, a seguito di decreto di trasferimento 22.4.1998 diventava proprietaria del compendio immobiliare già del fallimento [REDACTED]

[REDACTED] In tale immobile risultava compreso l'appartamento abitato dai convenuti, i quali stipulavano con l'attrice il preliminare di compravendita 16.11.1998 secondo quanto previsto nell'accordo quadro 30.7.1997 (doc 2 e 3). Il prezzo per l'acquisto dell'immobile ammontava a lire [REDACTED]. Di queste, lire [REDACTED] venivano acquisite dalla attrice a titolo di acconto prezzo a seguito di cessione del credito nei confronti del fallimento e lire [REDACTED] venivano versate allo stesso titolo. Residuava la somma di lire [REDACTED] che doveva essere versata alla data della stipula del rogito.

Al punto 6 del preliminare (doc 1), si dava atto che i convenuti erano stati immessi nel godimento dell'immobile già dal 11.3.1985, obbligandosi al pagamento degli oneri condominiali.

Nel preliminare si indicava il termine per il rogito entro 12 mesi e comunque la data doveva essere indicata dal promettente venditore con preavviso di 15 giorni. L'attrice inviava all'uopo raccomandate 3.4.2000 e 2.5.2000 invitando ad adempiere ex art 1454 CC.

I convenuti replicavano eccependo la mancanza del certificato di abitabilità e, comunque, dichiarandosi disponibili a stipulare il definitivo all'esito della regolarizzazione ed in ogni caso entro il mese di luglio 2000 (doc 6).

Evidenziava l'attrice che i convenuti erano nella disponibilità dell'immobile dal 1985, mai si erano lamentati in precedenza e, nel preliminare, avevano dichiarato di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovava, anche tenuto conto della condizione di favore a loro riconosciuta dal citato "accordo quadro".

Ricordava l'attrice che, da ultimo, inoltre, i convenuti avevano smesso di pagare le spese condominiali pur rimanendo nella disponibilità dell'appartamento.

Chiedeva quindi di accertare la dichiarazione di risoluzione del contratto ex art 1454 CC stante l'inadempimento dei convenuti, il risarcimento dei danni ammontante a circa lire [REDACTED], e la condanna degli stessi al rilascio degli immobili detenuti senza titolo.

I convenuti si costituivano in giudizio solo in data 29.6.2004 dopo la concessione dei termini istruttori e svolgevano eccezione di inadempimento ex art 1460 CC in quanto l'immobile mancava di certificato di abitabilità e di agibilità nonché di concessione, provvedimenti ottenuti solamente in data 27.7.2001. Il fatto, inoltre, aveva comportato l'impossibilità di ottenere un mutuo.

In relazione, poi, alla presunta occupazione senza titolo, i convenuti evidenziavano che era proprio il compromesso 16.11.1998 che consentiva loro di continuare a possedere ed occupare l'immobile (doc 2 di parte attrice). Chiedevano quindi la reiezione delle domande attoree.

All'udienza in data 25.6.2003, 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'attrice insisteva nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 8.6.2005 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'attrice sono infondate e non meritano accoglimento.

Nelle domande formulate già in atto di citazione, l'attrice chiedeva di accertare l'avvenuta risoluzione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1454 CC, del contratto preliminare di compravendita stipulato in Milano il 16.11.1998...Evidentemente, la richiesta, come si evince dalla esposizione dei fatti sopra ricostruiti dalla stessa attrice, si riferisce alla

diffida ad adempire ex art 1454 CC intimata con raccomandata 2.5.2000 (doc 5 di parte attrice).

Orbene, in relazione a tale domanda appare fondata l'eccezione di inadempimento dei convenuti ai sensi dell'articolo 1460 CC. Infatti, è dalle stesse produzioni attoree che emerge il fatto che alla data intimata l'immobile era sfornito di certificato di abitabilità e non era conforme al regime concessorio: la concessione edilizia in sanatoria risulta essere stata rilasciata solo alla data del 27.7.2001 (doc 10).

Considera il giudice in proposito, con Cass. 3.7.2000 n. 8880, che il venditore di un bene immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di dotare tale bene della licenza di abitabilità senza la quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico sociale. Tale requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della commerciabilità del bene non può essere sostituito dalla definizione della pratica di condono e da altro, in quanto chi acquista l'immobile ha diritto alla consegna di un appartamento in tutto conforme alle leggi, ai regolamenti ed alla concessione edilizia e per il quale sia stata quindi rilasciata la licenza di abitabilità; conseguentemente la mancata consegna di tale licenza implica un inadempimento che, sebbene non sia fonte di risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile ovvero costituire il fondamento dell'exceptio prevista dall'articolo 1460 CC, per il solo fatto che si voglia consegnare un bene

✓

che presenta problemi di commerciabilità, essendo irrilevante la circostanza che l'immobile sia stato costruito in conformità delle norme igienico sanitarie, della disciplina urbanistica e delle prescrizioni delle concessioni ad edificare, ovvero sia stato concretamente abitato.

Ne consegue che la domanda attorea di accertamento della risoluzione di diritto a seguito di diffida da adempiere intimata con raccomandata 2.5.2000 deve essere disattesa.

Parimenti deve essere respinta la domanda dell'attrice di condanna dei convenuti all'immediato rilascio dell'immobile da loro abitato in quanto non può considerarsi caducato il preliminare 16.11.1998, che consente loro di continuare a possedere ed occupare l'immobile (doc 2 di parte attrice), salvo obbligo di pagare le spese condominiali.

L'attrice, infine, chiede la condanna di convenuti a risarcire i danni patiti e patienti, "dichiarando la società attrice legittimata a ritenere a titolo di acconto sul maggior dovuto gli importi ricevuti dai convenuti a titolo di acconto prezzo pari a complessivi euro [redacted]".

Orbene, della sussistenza di tali danni non vi è traccia in causa: infatti, lo stesso teste [redacted], citato dall'attrice, si è limitato a dichiarare che "non ricordo se la [redacted] abbia pagato le spese condominiali".

L'ulteriore affermazione di ritenere che così fosse, altrimenti egli avrebbe richiesto un decreto ingiuntivo, appare una mera considerazione, anche

alla luce del fatto che l'attrice avrebbe ben potuto produrre i documenti attestanti gli avvenuti pagamenti.

Ne consegue che tutte le domande attoree devono essere disattese.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite vanno poste a carico della 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 tutte 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 17.10.2005

Il Giudice

