

PROC. NR. 31774/2003 + 151273/2003

Sent. 13/475/05  
Rep. 10784/05

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nelle cause civili riunite, iscritte ai numeri di ruolo generale sopra riportati, promosse  
da:

[redacted] elettivamente domiciliato in  
[redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e  
difende per procura a margine agli atti di citazione;

ATTRICE e  
ATTORE IN OPPOSIZIONE

contro

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]  
[redacted], presso lo studio degli avv. [redacted] - del  
Foro di [redacted] e [redacted], che lo rappresentano e difendono per procura a  
margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA e  
CONVENUTA IN OPPOSIZIONE

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 16.06.2005 come da fogli  
allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il sig. [redacted] conveniva in  
giudizio la [redacted] e, premesso di aver sottoscritto in data 4.2.2003 un  
contratto preliminare per l'acquisto di un'unità immobiliare in costruzione, composta  
da un appartamento con sovrastante mansarda, e versato a titolo di caparra  
confirmatoria [redacted] e di acconto [redacted], esponeva che la società convenuta  
aveva invece realizzato un sottotetto non abitabile, rendendosi così inadempiente  
rispetto al contratto preliminare, ragione per cui egli aveva comunicato il proprio  
recesso con lettera 4.2.2003; chiedeva pertanto la condanna della convenuta a  
corrispondere il doppio della caparra confirmatoria e a restituire l'acconto incassato,  
con gli interessi legali.



La causa veniva iscritta al n. 31774/2003.

La società convenuta, regolarmente costituita, eccepiva in primo luogo l'incompetenza del giudice adito sulla base di clausola arbitrale prevista all'art. 13 del contratto 13.9.2003. Nel merito, sosteneva che oggetto del contratto preliminare di compravendita era un sottotetto e non una mansarda abitabile, mentre il contratto relativo alle opere addizionali da effettuarsi nel sottotetto costituiva autonoma pattuizione tale da non influire sull'esecuzione del contratto preliminare di compravendita. Per contro, sottolineava che l'attore aveva ommesso di rispettare i termini previsti da quest'ultimo contratto per il versamento degli acconti, restando debitore di oltre [redacted] euro, così giustificando il recesso della convenuta. Pertanto, quest'ultima chiedeva la reiezione della domanda dell'attore e formulava domanda riconvenzionale affinché si dichiarasse legittimo il proprio recesso e la ritenzione delle somme versate a titolo di caparra confirmatoria ed acconto.

Nel frattempo la [redacted] otteneva dalla sezione distaccata di questo Tribunale sita in Cassano d'Adda decreto ingiuntivo nei confronti del [redacted] per il pagamento della somma di [redacted] oltre accessori, relativo ad acconti insoluti dovuti in base al contratto preliminare de quo.

Avverso tale decreto il [redacted] proponeva tempestiva opposizione ed eccepiva preliminarmente la continenza con la causa precedentemente instaurata; nel merito sosteneva l'infondatezza della pretesa avversaria e la legittimità del proprio rifiuto di adempiere.

In quella causa, iscritta al n. [redacted], la società convenuta si costituiva chiedendo preliminarmente la provvisoria esecuzione e poi la conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Il Giudice della sezione distaccata di Cassano d'Adda, ravvisando questione non di competenza bensì di distribuzione degli affari tra sezioni dello stesso Ufficio, trasmetteva gli atti al Presidente del Tribunale che riassegnava il proc. n. [redacted] a questo Giudice, che a sua volta provvedeva a riunirlo al proc. n. [redacted].

La causa non comportava istruttoria, perché le istanze di ammissione prove formulate dalla parti venivano reputate superflue.

Quindi, precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, depositate e scambiate le comparse conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si ritiene infondata l'eccezione di incompetenza del tribunale adito a favore di collegio arbitrale, sollevata dalla convenuta sulla base della clausola n. 13 del contratto inter partes, che così prevede: "in caso di contestazione in ordine alla costruzione o a quanto indicato nella descrizione tecnica (capitolato d'appalto) il relativo giudizio sarà demandato ad un Collegio formato da tre arbitri, di cui uno nominato da ciascuna delle parti ed il terzo dal Presidente de Tribunale di Milano".

E' vero che la clausola non risulta soggetta all'obbligo di specifica approvazione per iscritto; infatti, l'art. 1341 II comma c.c. non è nella specie applicabile, in quanto il contratto de quo non è stato concluso sulla base di condizioni generali predisposte

unilateralmente da uno dei contraenti secondo uno schema destinato ad essere impiegato per disciplinare in modo uniforme una pluralità indefinita di rapporti contrattuali. Piuttosto, risulta applicabile alla fattispecie l'art. 1469 bis poiché il contratto in esame è stato concluso tra un consumatore ed un professionista, essendo pacifico che il [redacted] è persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale mentre la [redacted] esercita professionalmente l'attività per la fornitura della prestazione dedotta nel contratto. Di conseguenza, come ogni clausola che preveda deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria (ai sensi del n. 18 terzo comma della norma citata), la clausola n. 13 del contratto inter partes deve presumersi vessatoria e inefficace ai sensi dell'art. 1469 quinquies c.c., non avendo la società convenuta dimostrato o chiesto di dimostrare la ricorrenza di circostanze che consentono di vincere la presunzione di legge.

Decisiva è comunque la considerazione che, in base al chiaro tenore letterale - "*contestazione in ordine alla costruzione o quanto indicato nella descrizione tecnica (capitolato d'appalto)*" - il ricorso agli arbitri è previsto per controversie di carattere prettamente tecnico, attinenti alla conformità della prestazione promessa alle regole della tecnica e alle pattuizioni del capitolato d'appalto (peraltro non prodotto in causa), non anche per ogni controversia relativa all'esecuzione del contratto.

Nel merito, la domanda di parte attrice è fondata.

Il contratto preliminare sottoscritto dalle parti il 13.9.2001 all'art. 1 descriveva l'oggetto della futura vendita come "*immobile identificato con il n. [redacted] da costruirsi in [redacted] ... come da planimetria allegata che controfirmata dalla parti costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare*" e fissava il prezzo in complessive [redacted].

La planimetria sopra richiamata (prodotta da entrambe le parti: dalla convenuta unitamente al contratto preliminare con il ricorso per decreto ingiuntivo e dall'attore quale doc. [redacted] della citazione 13.5.2001 e doc. [redacted] dell'opposizione), raffigura [redacted] come formato da un appartamento al piano inferiore di [redacted] ed un locale al piano superiore denominato mansarda di circa 60 mq, collegato al primo da una scala a tre rampe.

La scrittura 13.9.2001 e 14.9.2001 (prodotta dall'attore quale doc. n. 2 della citazione 13.5.2001 e doc. n. 3 dell'opposizione), recante la sottoscrizione di tutte le parti, è intitolata "prospetto spese" e prevede, tra l'altro l'esecuzione da parte della società venditrice di lavori nella mansarda, così sinteticamente descritti: "*lavori mansarda (1 bagno - 2 camere) (water - bidet e piatto doccia)*", al costo complessivo di lire [redacted] ed inoltre, "*alzata tetto 40 cm. o più; muri interni sotto-tetto*".

Quest'ultima scrittura 13 - 14.7.2001 deve ritenersi integrativa del contratto preliminare, in quanto relativa a precisazioni delle caratteristiche del bene oggetto della futura compravendita e, del resto, consentita dall'art. 5 del contratto stesso ("*parte promittente riconosce alla promissaria il diritto di chiedere nel corso dei lavori le varianti che ritenesse opportune circa la disposizione interna e la finitura dei locali purché tali varianti non siano incompatibili con le esigenze tecniche (costruttrice e siano tassativamente precedute dall'accettazione del relativo preventivo di spesa)*").

Dai documenti sopra esaminati (preliminare e allagata piantina, richiamata nel testo del contratto per meglio descrivere il bene, e dalla scrittura integrativa 13-14.7.2001) si desume una descrizione della porzione di immobile posta al piano superiore come utilizzabile a fini residenziali. A tale descrizione concorrono in particolare i seguenti

elementi: la denominazione di mansarda (termine che indica un'abitazione ricavata sotto un tetto o almeno una porzione di sottotetto avente altezza e pendenza idonee a renderla abitabile) nella piantina allegata al preliminare 13.7.01 e nella scrittura integrativa 13-14.7.01; la previsione nella piantina di una comoda scala di collegamento al sottostante appartamento e, nella scrittura 13-14.7.01 della suddivisione della mansarda stessa in due camere e bagno; la previsione dell'innalzamento del tetto di 40 cm e oltre.

Si aggiunga che (secondo nozioni di comune esperienza circa i prezzi di mercato di immobili di nuova costruzione nel circondario di Milano) il prezzo pattuito (lire [redacted] milioni, senza i lavori nella mansarda) appare adeguato ad un appartamento con mansarda di complessivi mq 120 non ad un appartamento di 60 mq sovrastato da sottotetto non abitabile; tale elemento appare significativo del fatto che le parti abbiano considerato il locale sottotetto come abitabile anche ai fini della quantificazione del prezzo.

E' poi pacifico, perché mai contestato dalla convenuta oltre che provato dalla piantine allegate alla relazione prodotta dall'attore quale doc. [redacted], che il locale in concreto realizzato nel sottotetto non è in realtà abitabile.

Conseguentemente, è provato che la società convenuta non si è posta in condizione di trasferire, in esecuzione del contratto preliminare de quo, una mansarda, ossia una porzione immobiliare abitabile nel sottotetto e non vi è dubbio che tale inadempimento è di non scarsa rilevanza nell'economia del contratto, in quanto relativo ad una porzione che rappresenta quasi la metà dell'immobile promesso in vendita.

In conclusione, il recesso esercitato dall'attore con la comunicazione del 4.2.2003 ricevuta il 6.2.2003 (doc. [redacted] cit. 13.5.01 e doc. n. [redacted] opp.) risulta giustificato dall'inadempimento della controparte.

Di riflesso risulta altresì giustificato ex art. 1460 c.c. il rifiuto dell'attore di pagare gli ulteriori acconti previsti dal contratto preliminare.

Di conseguenza, va respinta la domanda riconvenzionale della convenuta e revocato il decreto ingiuntivo opposto. Va invece integralmente la domanda dell'attore, con condanna della società convenuta a restituire il doppio della caparra confirmatoria versata il 13.7.2001 e dell'acconto versato il 13.2.2002 (come da fattura n. 4 della Stile Immobiliare).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da nota spese depositata dall'attore nella misura di cui al dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

dichiara l'inadempimento di [redacted] al contratto preliminare 13/7/2001 e, quindi, legittimo il recesso esercitato dal sig. [redacted] il 4-6.2.2003;

condanna la società convenuta al pagamento in favore del sig. [redacted] della somma di [redacted] oltre interessi legali dal 6.2.2003 al saldo;

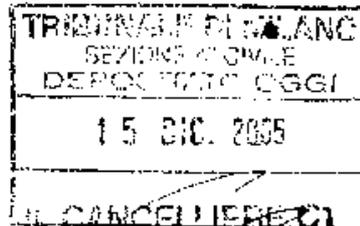
respinge la domanda riconvenzionale proposta dalla società [REDACTED],

revoca il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano – sezione distaccata di Cassano d'Adda n. [REDACTED], a favore di [REDACTED], e nei confronti del sig. [REDACTED]

condanna la convenuta alla rifusione a favore dell'attore delle spese per le cause riunite che si liquidano in complessivi € [REDACTED] (di cui € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti e € [REDACTED] per onorari e € [REDACTED] per rimborso spese generali), oltre IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 6.12.2005

Il Giudice  
dr. Lucia Formica



Francesco d'Alain