

[REDACTED]

N. 29920/2001

Sent. 2293/06
Rep. 1617/06



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - IV Sez. CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato
la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di
ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di
citazione notificato in data 15.5.2001

DA

[REDACTED]
elettivamente domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], che la
rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di
citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] in persona
dell'Amministratore sig.ra [REDACTED], corr. in [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv.
[REDACTED] di [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in
[REDACTED] presso lo studio dell'

Avv. [REDACTED], per procura a margine della comparsa di costituzione risposta

CONVENUTA

OGGETTO: vendita immobiliare

CONCLUSIONI: per l'attrice, come da foglio allegato a verbale di udienza 17.11.2005

CONCLUSIONI: per la convenuta, come da foglio allegato a verbale di udienza 17.11.2005

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 15/5/2001 la dott. [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, l' [REDACTED], per sentire accertare e dichiarare, ai sensi dell'art. 1418 c.c., la nullità della proposta di acquisto sottoscritta in data 23 settembre 2000 - con riguardo ad una unità immobiliare sita in [REDACTED], [REDACTED] posta in un immobile da ristrutturare - per mancanza dei requisiti di cui agli artt. 1325 e 1346 c.c., con conseguente condanna della Società convenuta alla restituzione in proprio favore della somma di lire [REDACTED], alla predetta Immobiliare versata all'atto della sottoscrizione.

In particolare, precisava l'attrice: che la proposta era stata redatta in duplice esemplare di cui uno sottoscritto dalla dott. [REDACTED] e trattenuto dalla [REDACTED] e l'altro, sottoscritto dall'ing. [REDACTED], per conto della

proprietà, e consegnato all'odierna attrice; che detta proposta recava esclusivamente i dati utili per contraddistinguere l'unità immobiliare, il box ed il posto auto scelti dalla proponente, mentre non veniva indicato il prezzo dell'immobile, né le modalità di pagamento, né i tempi di consegna.

Instauratosi il contraddittorio, l' [REDACTED] nel confermare che la dott. [REDACTED] insieme con il di lei coniuge prof. [REDACTED], dopo aver visionato l'immobile in oggetto - di proprietà della convenuta - aveva sottoscritto la proposta di acquisto in esame, evidenziato che detta proposta contenente tutti gli elementi per integrare la fattispecie contrattuale della vendita immobiliare era stata accettata dalla convenuta e che l'attrice si era resa in seguito inadempiente alle obbligazioni assunte, non avendo stipulato - benchè dalla [REDACTED] sollecitata anche tramite il proprio Legale - il contratto definitivo, chiedeva respingersi le avverse domande perchè infondate in fatto e in diritto e, in via riconvenzionale, che accertato l'inadempimento della dott. [REDACTED], la predetta fosse condannata al pagamento della somma di lire [REDACTED] pari alla penale prevista dal contratto, oltre interessi e rivalutazione monetaria ed oltre al risarcimento del danno ulteriore da provarsi in corso di causa.

Veniva espletato il tentativo di conciliazione fra le parti, peraltro con esito negativo.

Con memoria ex art. 183 V comma c.p.c., depositata in data 28.2.02, l'attrice modificava le conclusioni formulate nell'atto introduttivo del giudizio e la convenuta, con memoria di replica depositata il 25.3.2002, ne eccepiva l'inammissibilità in quanto costituenti una mutatio libelli e non una specificazione della domanda originaria, né una modificazione conseguente alla domanda riconvenzionale della convenuta.

Assegnati alle parti i termini di cui all'art. 184 c.p.c. per deduzioni istruttorie, il Giudice, ammetteva le prove per interrogatorio formale e per testi - limitatamente a quelle ritenute ammissibili e rilevanti ai fini del decidere - come da ordinanza riservata in data 28.10.02.

Espletate le prove orali, anche con delega al Tribunale di Lucca - Sezione Distaccata di Viareggio - per l'escussione del teste ██████ ivi residente - la causa veniva trattenuta in decisione, sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 17.11.05, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Tribunale: parte attrice, con l'atto introduttivo del presente giudizio, ha chiesto: A
1) "accertare e dichiarare, ai sensi dell'art. 1418 c.c., la nullità della proposta di acquisto sottoscritta dalla dott. ██████ in data 23 settembre 2000 per mancanza dei

requisiti di cui all'art. 1325 c.c. e 1346 c.c.”;

2) “conseguentemente, condannare la soc. [REDACTED]

[REDACTED] a restituire alla dott.ssa [REDACTED] l'importo di lire [REDACTED] oltre alla rivalutazione e agli interessi legali di mora”.

Con la memoria ex art. 183 V comma, depositata il 28.2.2002, parte attrice ha chiesto: in via principale: 1) accertare e dichiarare l'inadempimento della convenuta agli obblighi assunti in sede di sottoscrizione della proposta di acquisto di cui è causa e del relativo “deposito”, e conseguentemente, condannare la [REDACTED] a restituire all'attrice l'importo di € [REDACTED] (lire [REDACTED] con la rivalutazione e gli interessi legali di mora; 2) respingere la domanda riconvenzionale proposta dalla [REDACTED] previo accertamento della nullità e/o inefficacia della clausola nr. 5 della proposta di acquisto, redatto su modulo predisposto dalla convenuta, non specificatamente sottoscritta dalla dott.ssa [REDACTED] per violazione degli artt. 1469 bis e 1469 ter c.c..

In subordine: accertare e dichiarare che nel momento in cui la convenuta ha invitato l'attrice a stipulare il contratto preliminare di compravendita (17 gennaio 2001), il progetto esecutivo dell'immobile aveva subito delle modifiche sostanziali rispetto a quanto descritto nella proposta d'acquisto di cui è causa, in particolare, non prevedeva la realizzazione del box nè del soppalco ;
conseguentemente accertare e dichiarare risolto il

contratto per inadempimento della convenuta con obbligo di restituire all'attrice l'importo di euro [REDACTED] con la rivalutazione e gli interessi legali di mora.

All'udienza del 17.11.2005, parte attrice ha precisato le conclusioni come già formulate nella memoria 28.2.2002.

Tanto premesso, la domanda principale e quella subordinata come sopra precisate dall'attrice, ai sensi dell'art. 183 v comma c.p.c., e ribadite in sede di precisazione delle conclusioni, sono inammissibili.

Dette domande, invero, siccome fondate sull'inadempimento della convenuta, presuppongono la sussistenza del contratto inter partes; per contro, la domanda proposta con l'atto introduttivo del giudizio si fonda sulla nullità del contratto in essere tra le parti, ex art. 1346 c.c., per indeterminatezza dello stesso.

E' pertanto evidente che nella specie l'attrice non si è limitata a precisare o modificare la domanda e le conclusioni già proposte, ma ha introdotto nel giudizio un nuovo tema di indagine, in tal modo incorrendo in una non consentita "mutatio libelli" e non già provvedendo ad una semplice ammissibile "emendatio".

A ciò consegue, attesa anche l'eccezione di novità della domanda nei sensi esposti tempestivamente sollevata dalla convenuta, la declaratoria di inammissibilità della domanda come sopra precisata dalla dott. [REDACTED] preclusiva di ogni esame del merito.

Da tale connotazione di novità, peraltro, non appare inficiata la domanda formulata dall'attrice sub 2), tendente ad ottenere declaratoria di nullità della clausola 5) del contratto ex artt. 1469 bis e ter c.c., versandosi in ipotesi di eccezione intesa a paralizzare la domanda in via riconvenzionale proposta da parte convenuta nella comparsa costitutiva e conseguente alla stessa.

E non v'è dubbio che tale eccezione sia fondata ove si consideri che la clausola penale in esame - che non risulta né specificamente sottoscritta nella proposta di acquisto firmata dall'attrice peraltro su modulo predisposto da parte convenuta, né esser stata oggetto di specifica trattativa fra le parti, alla stregua della espletata istruzione, e nemmeno pattuita con previsione di bilateralità quanto alla sua efficacia - comporta uno squilibrio contrattuale tra professionista e consumatore, tale da essere sanzionata, siccome vessatoria, con la declaratoria di nullità di cui agli invocati artt. 1469 bis e ter c.c..

Per le considerazioni che precedono, la domanda in via riconvenzionale proposta dalla convenuta va respinta.

Ricorrono giusti motivi, atteso l'esito della controversia, per compensare integralmente fra le parti le spese del giudizio.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile -
definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n.

29920/01 R.G. promossa dalla dott.ssa [REDACTED] contro [REDACTED], ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

- 1) respinge, come da motivazione, la domanda proposta dall'attrice;
- 2) respinge la domanda in via riconvenzionale proposta da parte convenuta;
- 3) dichiara integralmente compensate fra le parti le spese di lite.

Così deciso in Milano il 20 febbraio 2006.

IL GIUDICE

(Dott. Gianna Vallescura)

