

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Sentenza N.

N. 55310/2003

Sent. 3563/06
Rep. 2481/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice Unico, dott Walter Saresella, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa con atto di citazione notificato in data 5.9.2003 a ministero
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche
della Corte di Appello di Milano

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio degli avvocati [REDACTED]
[REDACTED] che la rappresentano e difendono per delega a margine
dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio degli avvocati [REDACTED]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

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

Con preliminare 15.3.2000, il signor [redacted] prometteva di acquistare per sé o per persona da nominare l'immobile della [redacted] [redacted] in atti meglio descritto, da adibire ad attività di commercio al dettaglio di abbigliamento. Il rogito avrebbe dovuto avvenire entro il 30.9.2000 presso lo studio del Notaio [redacted], con consegna al 15.7.2000. Le parti prevedevano altresì che in caso di ritardata consegna la promissoria venditrice avrebbe corrisposto una penale di lire 1.000.000 per ogni giorno di ritardo.

La promittente venditrice riceveva la somma di lire [redacted] ed il promissorio acquirente "cedeva all'attrice [redacted]...il contratto di cui sopra con contratto in data 1.9.2000, come era nelle sue facoltà".

La convenuta non provvedeva però alla consegna della documentazione comprovante il rilascio della licenza e delle certificazioni amministrative e non si presentava nello studio del Notaio indicato, con la conseguenza che la [redacted] citava avanti il Tribunale di Milano, sezione staccata di Rho, la [redacted] per la pronuncia della sentenza ex art 2932 CC ed il risarcimento dei danni, ma la causa veniva transatta con un accordo fra le parti (doc 4).

In forza di tale nuovo accordo in data 30.9.2002, le parti prevedevano un prezzo di lire [redacted] oltre ad IVA, di cui euro [redacted] [redacted] riconosceva di avere ricevuto già alla stipula del primo contratto; la rimanente somma di euro [redacted] doveva essere corrisposta all'atto del rogito che doveva essere stipulato al 31.12.2000. Veniva stipulata una penale di euro [redacted] giornaliera per ogni giorno di ritardo.

Alla data prevista, però, il rogito non veniva stipulato né si perveniva alla consegna dell'immobile.

L'attrice chiedeva quindi la sentenza ex art 2932 CC alle condizioni previste dalla transazione 30.9.2002, chiedeva il pagamento della pattuita penale giornaliera di cui al punto 2.4 della menzionata scrittura privata di euro [redacted], a far data dal 31.12.2002, riservandosi di provare ogni ulteriore voce di danno.

L'attrice, inoltre, chiedeva la eliminazione dei vizi del bene oggetto di transazione, tenuto conto del fatto che non aveva mai ricevuto documentazione che attestasse la destinazione d'uso commerciale dell'immobile al fine di destinarlo a "vendita al pubblico di abbigliamento": le somme dovute a titolo di risarcimento di tale danno dovevano poi essere compensate con la somma offerta per il saldo prezzo.

La convenuta si costituiva in giudizio e considerava che il contratto di transazione 30.9.2002 conteneva una condizione essenziale, non espressamente esplicitata ma presupposta, rappresentata nel caso di

specie dall'approvazione da parte del Comune di [REDACTED] della istanza presentata il 20.3.2002 da [REDACTED] con pratica edilizia n. 68/2002 per frazionamenti interni in variante alla Concessione edilizia in sanatoria n. 98/2000 del 18.6.2001.

Orbene, il predetto Comune aveva autorizzato le varianti come richieste dalla [REDACTED], ma esclusivamente con la nuova destinazione d'uso "uffici", anziché "commerciale", come originariamente previsto. Ne conseguiva che l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla convenuta con il contratto 30.9.2002, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale, era divenuta impossibile a seguito do provvedimento amministrativo del Comune di [REDACTED] che aveva mutato la destinazione urbanistica del bene integrando gli estremi del "factum principis".

Infine, la convenuta contestava il danno da ritardato adempimento richiesto dall'attrice in quanto, per quanto sopra detto, non sussisteva alcun inadempimento o ritardo colpevole. Chiedeva, comunque, una equa riduzione della penale prevista in euro [REDACTED] giornalieri.

All'udienza in data 11.3.2004, 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 e la convenuta 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 21.12.2005 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 parzialmente fondate e meritano accoglimento di conseguenza.

Considera preliminarmente lo scrivente giudice che non hanno pregio le considerazioni della convenuta secondo le quali il contratto di transazione 30.9.2002 conteneva una condizione essenziale, non espressamente esplicitata ma presupposta, rappresentata nel caso di specie dall'approvazione da parte del Comune di [REDACTED] della istanza presentata il 20.3.2002 da [REDACTED], con pratica edilizia n. 68/2002 per frazionamenti interni in variante alla Concessione edilizia in sanatoria n. 98/2000 del 18.6.2001. Infatti, al punto E) dell'atto 30.9.2002 ci si limita a prevedere che "[REDACTED] interessata a rispettare le intese preliminari di vendita del 15.3.2000 a favore di [REDACTED] si è dichiarata in grado di terminare tutte le opere relative al completamento della ristrutturazione, nel pieno rispetto della predetta concessione edilizia ed in sanatoria del Comune di [REDACTED], entro e non oltre la fine dell'estate 2002. La sessa [REDACTED], oltre a garantire per tale data la

fine dei lavori, garantisce ad ██████████ sulla scorta dei progetti approvati di cui alla menzionata concessione in sanatoria che va a sottoporle contestualmente in visione...che l'unità immobiliare originariamente promessa in vendita con il contratto preliminare del 15.3.2000 sopra menzionato, non subirà sostanziali modifiche e manterrà inalterata la sua superficie e la sua destinazione commerciale come all'epoca convenuta.”

Considera lo scrivente giudice che tale clausola non può essere considerata come una condizione essenziale, non espressamente esplicitata ma presupposta, in quanto essa appare piuttosto espressione di un obbligo assunto “tout court” dalla convenuta in favore della controparte.

Conseguente, dunque, è l'ammissione della CTU richiesta dall'attrice sulla base del seguente quesito: “dica il CTU se sussistano le doglianze dedotte dall'attore nell'atto di citazione e relative alla destinazione dell'immobile di cui è causa ad uso diverso da quello di negozio, in relazione a quanto pattuito nell'atto di transazione 30.9.2002 ed, in caso di accertamento positivo, indichi se sussiste diminuzione del valore dell'immobile, tenuto conto del citato atto transattivi ed in quale misura.”

All'esito di coerente e motivato elaborato, che quindi viene fatto proprio dallo scrivente giudice, il CTU concludeva ritenendo che “le doglianze dedotte dall'attore nell'atto di citazione sussistono e sono legittime, in

quanto nell'atto di transazione 30.9.2002, l'immobile in oggetto di compravendita veniva promesso in vendita con una destinazione d'uso commerciale in netto contrasto con gli strumenti urbanistici comunali (adottati) e sovracomunali in vigore all'epoca della pattuizione, che prevedevano per lo stesso immobile una destinazione d'uso terziaria - direzionale. In relazione alla diversa destinazione d'uso dell'immobile da negozio ad uffici ed alle opere necessarie ed indispensabili per poter adeguare la stessa unità immobiliare ad uso terziario direzionale, così come previsto dalla pianificazione urbanistica comunale all'epoca della transazione e tuttora vigente, occorre diminuire il prezzo pattuito dell'immobile del 35,52%".

Ne consegue che il prezzo dell'immobile, alla luce delle considerazioni sopra svolte, tenuto conto che l'eliminazione delle difformità risulta impossibile entro un termine ragionevole fissato dal giudice, deve essere ridotto e, quindi, determinato in complessivi euro [REDACTED]

[REDACTED] corrispondenti ad euro [REDACTED]: $100 \times 64,48 =$ euro [REDACTED]). Poiché risulta dagli atti che euro [REDACTED] erano già stati corrisposti dall'attrice, la somma da questa dovuta ammonta ad euro [REDACTED]

u

Ne consegue l'accoglimento della domanda attorea di emanazione di sentenza ex art 2932 CC costitutiva del passaggio di proprietà dell'immobile per il quale è causa dalla convenuta all'attrice,

subordinatamente al versamento da parte di quest'ultima della somma di euro [redacted] oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo.

L'attrice chiede anche la condanna della convenuta al risarcimento dei danni subiti che, in relazione ai danni per il ritardo nella consegna, vengono quantificati in euro [redacted] giornalieri a partire dal 1.1.2003, come previsto dall'articolo 2.4 dell'atto di transazione.

Orbene, in tale clausola si legge testualmente che "per ogni giorno di ritardo rispetto a tale data (31.12.2002) viene prevista a carico della parte inadempiente ed a favore dell'altra una penale giornaliera di euro 500,00, da computarsi in aumento od in diminuzione – compensazione del saldo prezzo della compravendita, che dovrà versarsi al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento immobiliare."

Anche tale domanda attorea deve essere accolta stante l'inadempimento della convenuta. Considera il giudice, in proposito, che non può essere accolta la domanda di quest'ultima di riduzione equitativa della penale poichè quanto pattuito appare connaturato al tipo di impresa che l'attrice era in procinto di iniziare.

La somma sopra indicata deve essere compensata, come richiesto dall'attrice, con il prezzo residuo dell'immobile come sopra determinato.

Viceversa non si può accedere alle ulteriori domande attoree di risarcimento dei danni in quanto non risulta convenuta la risarcibilità del danno ulteriore rispetto a quello convenzionalmente pattuito e tutte le voci

di danno indicate dall'attrice risultano riferibili e comunque giustificate dal ritardo nella prestazione da parte della convenuta.

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

Anche le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico della convenuta nella misura liquidata dal giudice.

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:

dispone, ai sensi dell'articolo 2932 CC, il trasferimento della proprietà in favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], ed a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED], dell'immobile sito in [REDACTED] composta da un locale più servizi esclusivi per una superficie calpestabile di mq 380 identificato in catasto al NCEU Comune di [REDACTED] subordinando il trasferimento al pagamento da parte dell'attrice della somma di euro [REDACTED] oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo;

condanna la convenuta al risarcimento dei danni subiti dall'attrice che si quantificano in euro [redacted] giornalieri a partire dal 1.1.2003 al giorno della effettiva consegna dell'immobile, compensando tale somma o parte di essa con il prezzo residuo dell'immobile;

ordina al funzionario per il territorio competente la trascrizione della presente sentenza, esonerandolo da ogni connessa responsabilità;

rigetta ogni ulteriore domanda;

condanna la convenuta 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;

pone a carico definitivamente della convenuta le spese per la CTU, già liquidate dal giudice;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 15-3-06

Il Giudice

