

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano [REDACTED] chiedendo che, ai sensi dell'art.2932 c.c., venisse pronunciata in suo favore sentenza traslativa della proprietà del compendio immobiliare meglio specificato in atti, nonché la condanna della convenuta alla corresponsione della penale pattuita per il ritardo nella consegna, dedotto il residuo importo ancora dovuto a titolo di saldo prezzo, il rimborso del costo per la posa dei pavimenti e degli interessi legali sulla somma di f. [REDACTED] al 29.09.1997 al saldo.

Si costituiva in giudizio l'[REDACTED] contestando la fondatezza delle allegazioni e domande tutte svolte da controparte, di cui chiedeva il rigetto. In subordine – in caso di accoglimento della domanda ex art.2932 c.c. – la convenuta domandava la condanna della sig.ra [REDACTED] al pagamento del saldo prezzo (per f. [REDACTED] e della somma di f. [REDACTED] per interessi di prefinanziamento, oltre rivalutazione ed interessi. In via riconvenzionale l'[REDACTED] chiedeva a sua volta la declaratoria di risoluzione del preliminare di compravendita ai sensi dell'art.1456 c.c. ovvero, in subordine, dell'art.1453 c.c., con la conseguente affermazione del diritto di essa convenuta a trattenere le somme già corrisposte a sue mani dalla controparte.

Con ordinanza 23.10.2002 il G.U. riuniva al procedimento n.25843/01 così instaurato il giudizio contraddistinto con il n.16864/02 promosso dalla medesima sig.ra [REDACTED] nei confronti dell'[REDACTED] per il medesimo oggetto, avendo riscontrato l'attrice un errore nell'identificazione dei beni oggetto della domanda ex art.2932 c.c.. A seguito di rinuncia agli atti del giudizio n.25843/01 da parte dell'attrice, accettata dalla convenuta, il G.U. dichiarava estinto il giudizio n.25843/01. Quindi tra le parti (nel mentre si costituiva la [REDACTED] – quale incorporante dell'[REDACTED] proseguiva il giudizio contraddistinto con il n.16864/02.

Espletata l'istruttoria testimoniale ammessa, la causa passava in decisione sulle conclusioni della parti come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Non essendovisi provveduto con l'ordinanza 26.03.03 declaratoria dell'estinzione del giudizio n.25843/01, preliminarmente occorre disporre la separazione del presente procedimento n.16864/02 da quello contraddistinto con il n.25843/01 dichiarato estinto.

Passando quindi all'esame delle domande azionate dalle parti in causa, appare opportuno ricostruire le vicende che stanno alla base della presente controversia.

Pacificamente ed in ogni caso documentalmente risulta provato che tra l'██████████ - quale promissaria venditrice - e la sig.ra ██████████ - quale promissaria acquirente - è intervenuto in data 29.09.1997 un contratto preliminare di compravendita (intitolato "promessa di compravendita") con il quale la prima si impegnava a vendere alla seconda - che si impegnava ad acquistare - le unità immobiliari ivi meglio descritte per il prezzo complessivo di £. ██████████, da corrispondere con le modalità analiticamente previste al punto 3) del contratto stesso. Al successivo punto 7) è previsto che "L'unità immobiliare sarà ultimata entro marzo/giugno 99 e comunque entro e non oltre 24 mesi dal ritiro della concessione edilizia, fatto salvo l'eventuale ritardo dovuto a cause di forza maggiore che dovessero verificarsi .....".

E' pacifico che i primi versamenti da parte della promissaria acquirente sono stati conformi alla pattuizione contrattuale ed altrettanto pacifico il fatto che Imm.re ██████████ ha ritardato l'inizio dei lavori per la realizzazione del complesso immobiliare del quale facevano parte le unità compromesse dalla sig.ra ██████████

Per tale ragione ██████████ in data 24.02.1998 ha inviato alla promessa acquirente una lettera (doc.2 della convenuta) nella quale promette di consegnare l'immobile entro la "data massima" del dicembre

1999 ed espressamente si impegna a provvedere direttamente al pagamento ovvero al "richiamo" "delle tratte emesse sulla signora [redacted] [redacted] fino a quando non saranno iniziati i lavori di edificazione.....La signora [redacted] si impegna a pagare entro il fine mese dall'avvenuta comunicazione di inizio lavori alla [redacted] tutte le rate non pagate".

Poiché la lettera risulta sottoscritta anche dall'odierna attrice, il contenuto della medesima appare chiaramente novativo delle pattuizioni relative al pagamento del prezzo quali contenute nel preliminare 29.09.1997.

E' pacifico in causa e confermato in sede testimoniale che effettivamente [redacted] ha provveduto ad onorare direttamente le tratte in scadenza sino all'inizio dei lavori e per un importo complessivo di £ [redacted].

Successivamente, in data 16.09.1998 [redacted] invia una nuova comunicazione (doc.12 attrice) con cui "ad integrazione del compromesso tra noi sottoscritto in data 29.09.1997 e successivi accordi raggiunti, Le ribadiamo e specifichiamo che, fermo il resto già evidenziato, la consegna della Sua unità immobiliare denominata App. n.7 dovrà essere effettuata inderogabilmente entro il 31.12.1999. La nostra società, nel caso non si verificasse quanto sopra specificato, Le riconoscerà un rimborso danni pari a Lit. [redacted] giornaliera a decorrere dal 01.01.2000".

Finalmente in data 22.01.1999 viene comunicato l'inizio lavori.

Secondo la pattuizione novativa contenuta nella missiva 24.02.1998 dunque l'odierna attrice avrebbe dovuto entro il mese successivo provvedere ad onorare non solo - come avvenuto - le nuove tratte in scadenza, ma anche quelle per complessive £ [redacted] = rimaste in sospeso per l'impegno assunto dalla convenuta. Ciò - pacificamente - non è avvenuto e quindi [redacted] nel dicembre 1999 - oltre alla tratta in normale scadenza per quella data - ha provveduto ad emettere n.5 effetti per £ [redacted] = proprio a copertura di tale importo.

Immediatamente l'attore contesta tale emissione perché in violazione degli "accordi presi direttamente con il sig. [redacted]" ed invita controparte a

provvedere al ritiro, ricordando contestualmente la violazione dell'impegno assunto dalla venditrice in data 16.09.1998 di provvedere alla consegna dell'immobile entro la data massima del dicembre 1999, salvo l'obbligo di corrispondere una penale.

Successivamente, in data 13 luglio 2000, vi è un ulteriore sollecito scritto da parte del legale della sig.ra [REDACTED] con cui [REDACTED] viene formalmente sollecitata a richiamare le tratte indebitamente emesse con scadenza 31.07.2000 e diffidata dall'emetterne di nuove poiché l'attrice si riserva *"come già concordato, il versamento del saldo prezzo alla stipula dell'atto pubblico di compravendita"* (doc.38 att.).

Segue il 30.11.2000 la richiesta di pagamento della penale per ritardo nella consegna dell'immobile, come pattuita ad integrazione del contratto preliminare. Quindi il 19.12.2000 viene redatto un *"verbale di ricognizione di unità immobiliare"* in cui si dà atto che pavimentazione e rivestimenti sono stati realizzati direttamente dall'acquirente, si elencano le opere ancora da realizzare e/o ultimare e si legge in calce l'appunto *"prendere appuntamento con Sig.ra [REDACTED] per consegna definitiva per lunedì 08.01.2001"* (doc.40 att.).

Segue poco dopo – in data 24.01.2001 – la dichiarazione di [REDACTED] di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa contenuta al punto 4) del preliminare, a seguito dell'omesso pagamento di Lit. [REDACTED]: *"che si era obbligata a versarci alla data di inizio dei lavori di edificazione, avvenuto il 16/12/1998"* e per aver *"omesso di corrisponderci Lit.9.411.630= dovute ad interessi di prefinanziamento maturati a tutto il 31/12/2000 sul mutuo accollato di Lit. [REDACTED]"*.

La descrizione dell'evoluzione storica del rapporto inter partes sin qui percorsa evidenzia come vi sia stato anzitutto un inadempimento da parte della convenuta all'impegno di consegna dell'appartamento e come, a seguito della sospensione dei pagamenti da parte della sig.ra [REDACTED] vi sia stato di fatto un comportamento da parte della venditrice di accettazione per fatti concludenti di tale situazione sino al momento in cui il rapporto sarebbe stato definito con la consegna del bene ed il rogito.



Ciò si desume in maniera inequivoca dal tenore del verbale di sopralluogo del 19.12.2000 le parti individuano quanto realizzato e quanto ancora da realizzare e viene prevista la possibile data di consegna per il successivo 08.01.2001.

Se si considera che al momento della redazione di tale verbale – nel contraddittorio di entrambe le parti appunto – la venditrice da circa un anno (dicembre 1999) aveva emesso le tratte per l'importo di £. [redacted] = non pagate dalla [redacted] e da quest'ultima anzi espressamente e ripetutamente contestate nel corso di tutto l'anno 2000, è evidente come la condotta di [redacted] quale emerge dal verbale di sopralluogo 19.12.2000 – in cui si prevede la consegna dell'appartamento per il giorno 08.01.2001 – sia incompatibile con la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa; che appare di fatto rinunciata.

D'altro canto va detto che comunque la clausola risolutiva espressa presuppone che la parte che la invoca non sia essa stessa inadempiente; il che non sussiste nella specie – come appare evidente dalla descrizione dell'evoluzione della vicenda che ci occupa.

Non solo perciò non ricorrono le condizioni di cui all'art.1456 c.c., ma per le stesse ragioni non ricorrono neppure le condizioni di cui all'art.1453 c.c.. Ne consegue che merita accoglimento la domanda svolta da parte attrice ai sensi dell'art.2932 c.c..

In proposito occorre individuare però l'ammontare del corrispettivo residuo che la parte promissoria acquirente deve a titolo di saldo prezzo.

Alla luce della documentazione versata in atti dall'attrice appaiono corretti i conteggi dalla stessa esposti in comparsa conclusionale (pag.6), dai quali risulta a suo carico un saldo prezzo di € [redacted] (pari a £. [redacted]).

Poiché non v'è dubbio che spetta all'attrice la penale pattuita in £. [redacted] = pro die dalla data del 01.01.2000, il saldo prezzo ancora dovuto va compensato con tale voce di credito, mentre la convenuta va condannata a corrispondere all'attrice gli importi in eccedenza a suo carico sino alla data della citazione introduttiva del giudizio (atteso che la controversia

giudiziale sulla vigenza del contratto esclude l'intenzionalità nell'omessa consegna del bene).

Non può trovare accoglimento la domanda di riduzione ad equità della penale, svolta da parte convenuta, poiché l'ammontare della stessa non appare palesemente sproporzionato con la tutela che la previsione di una penale intende realizzare. Ciò, tanto più appare sostenibile nel caso di specie in cui gravi sono stati i ritardi nell'inizio dei lavori mentre l'acquirente ha continuato a pagare considerevoli importi a titolo di prezzo.

Va invece rigettata la domanda di parte attrice di rimborso del costo di posa dei pavimenti, da essa curata direttamente, poiché se pure nel verbale di sopralluogo del 19.12.2000 si dà atto che la posa dei pavimenti è avvenuta a cura della parte acquirente, tuttavia non è pattuita alcuna deduzione sul prezzo, ma la consegna del materiale non utilizzato dall'impresa.

Non spetta neppure il rimborso degli interessi sulla somma di f. [redacted] poiché la somma appare dovuta ab origine.

Va rigettata la domanda svolta dalla convenuta per ottenere la corresponsione degli interessi di prefinanziamento relativi al mutuo accollato, in difetto di prova sul relativo conteggio.

Infine non può trovare accoglimento la richiesta di [redacted] (già [redacted]) di risarcimento danni per l'iscrizione pregiudizievole della domanda giudiziale di cui al procedimento n. 25843/2001 R.G., poiché manca qualsiasi principio di prova sul punto sia in ordine all'an che in ordine al quantum debeatur – anche in considerazione della breve durata dell'iscrizione.

Visto l'esito del giudizio, la convenuta va condannata a rimborsare all'attrice le spese di lite che vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

**p. q. m.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:



- 1) dispone lo stralcio del presente procedimento da quello contraddistinto con il n.25843/01 R.G.;
- 2) rigetta integralmente le domande svolte da parte convenuta;
- 3) in accoglimento della domanda ex art.2932 c.c. svolta da parte attrice: a) determina in € [redacted] = il saldo prezzo ancora dovuto dalla sig.ra [redacted] in favore di [redacted]; b) condanna quest'ultima a corrispondere all'attrice - a titolo di penale - la somma di € [redacted] pro die a far tempo dal 01.01.2001 sino al 14.03.2002; c) previa compensazione tra i precedenti importi, condanna [redacted] a corrispondere all'attrice - a titolo di penale, la somma di € [redacted] pro die dal 17.10.2001 sino al 14.03.2002; d) dispone il trasferimento in favore della sig.ra [redacted] della proprietà dell'appartamento così identificato

porzioni immobiliari situate in [redacted] alla Via [redacted] appartamento composto da vani 6 [redacted] al secondo piano del corpo principale alla est- fronte Via [redacted] identificato nel vigente N.C.E.U. di [redacted] foglio 90 mapp. 542 sub. 16 (appartamenti 7 e 8 dell'originario progetto del costruttore), nonché i due box siti al piano seminterrato, identificati nel vigente N.C.E.U. di [redacted] al foglio 90 mapp. 542 sub. 38 e sub. 39 (box n. 8 e 9 dell'originario progetto del costruttore) immobili tutti siti in [redacted] la Via [redacted] e di cui al contratto preliminare di compravendita - nota di trascrizione del 19.03.2002 n. presentazione 45 n. Reg. gen. 19138 n. Reg. Part. 13209 - in capo alla signora [redacted] (C.F. [redacted])

IL GIUDICE  
Dessa M.L. PADOVA

IL GIUDICE  
Dessa M.L. PADOVA

[Handwritten signature]

subordinatamente all'accollo da parte della sig.ra [redacted] della quota di mutuo per l'importo di € [redacted];

- 4) ordina al competente Ufficio del Territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni sua responsabilità;
- 5) ordina alla convenuta di provvedere all'immediata consegna all'attrice dei beni di cui al precedente punto 3);
- 6) rigetta ogni altra domanda di parte attrice;
- 7) condanna la convenuta a rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate in € [redacted] = per spese imponibili, € [redacted] =, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre spese forfetarie ed accessori di legge.

Milano, 15.04.06.

Il Giudice

*U. L. Padova*

