

SENTENZA N.
N. 13318/02 R.G.

Sort. 5/432/06
Ord. 4034/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dot.ssa Maria Paola Varani

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da Avv. [redacted]
[redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliata

attrice

contro

[redacted] rappresentato e difeso per delega in atti da
Avv. [redacted] e Avv. [redacted] presso lo studio dei quali è
elettivamente domiciliato

convenuto

avente ad **oggetto**:

risoluzione per inadempimento di contratto di compravendita

sulle **conclusioni**

come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in persona del presidente [redacted] in qualità di acquirente della cantina sita in [redacted] in virtù di contratto stipulato in data 22.10.2001, conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano il venditore [redacted] per lamentare l'inadempimento del convenuto all'obbligo di consegna dell'immobile oggetto del contratto di vendita stante l'occupazione dello stesso da parte di terzi e per richiedere la pronuncia di risoluzione del contratto per fatto e colpa del venditore e la condanna al risarcimento dei danni.

Si costituiva in giudizio il convenuto per contestare la fondatezza in fatto ed in diritto della domanda di cui chiedeva il rigetto, eccependo in particolare la conoscenza da parte della società acquirente della vigenza di un contratto di locazione avente ad oggetto la cantina oggetto di compravendita.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, veniva espletata l'istruzione probatoria con l'assunzione delle prove orali dedotte.

Precisate, quindi, le conclusioni, la causa passava in decisione come in epigrafe.

Motivi della decisione

Preliminarmente il Tribunale prende atto del fatto che l'attore, dopo aver lamentato l'inadempimento della parte venditrice all'obbligo di consegna dell'immobile, ha altresì dedotto l'inadempimento dell'obbligo di consegna della cosa compravenduta libera da vincoli, profilo sul quale sin dalla comparsa di costituzione il convenuto ha concentrato la sua difesa.

In relazione al primo aspetto la domanda risulta infondata ove si consideri che si desume il trasferimento del potere di fatto sulla cosa compravenduta, in parallelo al trasferimento della proprietà, dalla circostanza dell'avvenuta consegna delle chiavi dell'immobile compravenduto.

La consegna delle chiavi della cantina, riferita dalla stessa parte attrice e dalla parte convenuta (come si evince dalla comparsa di costituzione), ha inequivocabilmente determinato il trasferimento del possesso in favore dell'acquirente ed il conseguente acquisto della disponibilità della cosa da parte della società acquirente (Cass. 18.3.1981 n. 1613).

La presenza nell'immobile oggetto di vendita di soggetti detentori dello stesso in virtù di contratto di locazione non è di ostacolo all'acquisto del possesso, inteso quale potere sulla cosa che si manifesta in un attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.

Ai sensi dell'art. 1140, 2° c. c.c., si può infatti possedere direttamente o per mezzo di altra persona che ha la detenzione della cosa.

L'attrice ha altresì dedotto l'inadempimento del  all'obbligo di consegnare la cosa libera da vincoli.

In tema di cosa compravenduta gravata da oneri o diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, come nel caso di specie, l'art. 1489 c.c. prevede che il compratore che non ne abbia avuto conoscenza possa domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo.

La garanzia di cui all'art. 1489 c.c. concerne quindi gli oneri ed i diritti dei terzi che, non essendo apparenti, non siano stati dichiarati nel contratto, salvo che il compratore ne abbia avuto altrimenti conoscenza.

La conoscenza del compratore, che deve essere effettiva, con onere della prova a carico di chi l'allega, non desumibile in via

presuntiva, non è elemento pattizio che deve necessariamente scaturire dal contratto di compravendita, ma consiste in una situazione soggettiva che può risultare anche da semplici fatti, i quali possono essere liberamente provati in giudizio ed accertati dal giudice del merito con apprezzamento del quale è tenuto a dare giustificazione secondo i principi in tema di motivazione sulla valutazione delle prove (Cass. n. 3480 del 15.10.1976, n. 4458 del 9.8.1982).

Secondo la prospettazione della parte convenuta la conoscenza da parte del [redacted] legale rappresentante di [redacted] dello stato di fatto e di diritto della cantina, e dunque della sussistenza di un contratto di locazione, risulterebbe provata per il fatto che lo stesso [redacted] seppure in qualità di amministratore di altra società, la [redacted] aveva stipulato il 30.7.2001 un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto due unità immobiliari ad uso negozio, l'una situata al piano seminterrato, l'altra al primo piano fuori terra, indicate catastalmente nel relativo contratto e nelle allegate piantine.

Entrambi i negozi erano stati concessi in locazione, quello al primo piano fuori terra era dotato di cantina, individuata al mappale 299, subalterno 702, la stessa oggetto del contratto di compravendita dedotto in giudizio secondo quanto asserito dalla parte convenuta

Il [redacted] ha precisato che in seno al contratto preliminare del 30.7.2001 era stato espressamente specificato che i suddetti negozi erano occupati da due inquilini e che, contestualmente, copia del contratto di locazione con la [redacted] dal quale risulterebbe che il negozio e la presunta cantina oggetto di causa erano stati concessi in locazione alla suddetta società, era stata consegnata al [redacted]

L'esame ed il confronto tra i documenti indicati dalla parte convenuta non consente al Tribunale di ritenere assolto l'onere

della prova della conoscenza in capo alla società attrice del diritto personale di godimento esistente sul bene oggetto d'acquisto.

Il citato contratto preliminare del 30.7.2001 indica espressamente l'occupazione da parte di inquilini delle sole porzioni immobiliari costituite da negozio al piano terreno e piano interrato (locazione [redacted] e dal negozio al piano terra (1° f.t)).

Il contratto in questione non contiene alcuna indicazione relativa alla cantina annessa al negozio primo piano fuori terra (locazione [redacted] neppure ad una locazione della stessa.

Il contratto preliminare 30.7.2001 e l'allegata piantina del piano terra individua infatti esclusivamente il negozio al piano terra, e non la cantina, come si evince dal riferimento al mappale 299, sub. 2 e sub. 3, che risulta diverso da quello riportato nel contratto di locazione stipulato dal [redacted] con [redacted] (doc. n. 4 del fasc. del convenuto), in cui negozio e cantina sono contraddistinti da mappale 299, sub. 2,3,4.

In ogni caso i dati catastali riportati nei citati contratti non corrispondono a quelli della cantina oggetto d'acquisto contenuti nel contratto di compravendita dedotto in giudizio, nel quale la stessa è individuata con il riferimento al mappale 299, sub. 719. ^A

Il teste [redacted] agente immobiliare che ebbe l'incarico da [redacted] di procedere alla vendita del fabbricato di via [redacted] di proprietà [redacted] ha riferito che nelle trattative di vendita con [redacted] dopo avere visionato tutti i contratti di locazione ed anche quello relativo ai negozi occupati da [redacted] aveva indicato come libera la cantina sub. 719 oggetto del contratto.

In assenza di elementi contrattuali evidenzianti la sussistenza del contratto di locazione avente ad oggetto la cantina oggetto del contratto di vendita inter partes, non avendo [redacted] fornito prova della conoscenza da parte del compratore del diritto di godimento di terzi gravante sull'immobile acquistato,

sussistono i presupposti per la risoluzione del contratto di compravendita inter partes ex art. 1489 c.c..

In applicazione del principio fissato dall'art. 1458 c.c. va pertanto accolta la domanda formulata da [redacted] i condanna del convenuto alla restituzione del prezzo corrisposto per l'acquisto dell'immobile, come da contratto, pari a [redacted] euro, maggiorata degli interessi legali dal versamento al saldo ed al risarcimento dei danni, nella consistenza e nella misura risultanti dal giudizio, pari a [redacted] euro (doc. n. 8 fasc. attrice), maggiorata degli interessi legali dalla domanda al saldo.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, disattesa ogni diversa domanda ed eccezione, così provvede in accoglimento della domanda:

dichiara

risolto il contratto di compravendita inter partes

condanna

[redacted] alla restituzione della somma di [redacted] euro, maggiorata degli interessi legali dal versamento al saldo ed al risarcimento dei danni quantificati in [redacted] euro, maggiorati degli interessi legali dalla domanda al saldo

condanna

il convenuto alla rifusione delle spese legali liquidate in [redacted] euro per spese, [redacted] euro per diritti, [redacted] euro per onorari, oltre al rimborso delle spese generali ed agli oneri fiscali dovuti per legge.

Milano, 3 maggio 2006

Il Giudice
[Handwritten Signature]

