

N.38482/2002

Gen. 6480/06
4908/06



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 24.06.2002

DA

[REDACTED]
già [REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED], in persona del
Direttore Generale, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]
[REDACTED] per mandato generale alle liti notaio dr. [REDACTED]
[REDACTED], in data 23.5.1991 n. [REDACTED], elettivamente
domiciliata presso la stessa in [REDACTED]

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] rappresentata
e difesa dall'avv. [REDACTED] con studio in

[REDACTED], ed elettivamente domiciliata in [REDACTED], presso lo studio dello stesso (Studio avv. [REDACTED]), per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

E CONTRO

[REDACTED] residente in [REDACTED]

CONVENUTO CONTUMACE

OGGETTO: vendita di cose immobili.

CONCLUSIONI: per l'attrice, come da foglio allegato.

CONCLUSIONI: per la convenuta, come da foglio allegato.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 24.06.2002

[REDACTED]
[REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], premettendo:

-di aver stipulato con i convenuti, in data 2.11.1989 promessa di cessione in proprietà dell'alloggio n. [REDACTED] e del box n. [REDACTED] di via [REDACTED] immobile costruito da [REDACTED] secondo le previsioni della legge 457/78 per l'edilizia agevolata, immettendo i promissari acquirenti nel possesso di entrambi gli immobili, in attesa di poter stipulare regolare atto di assegnazione in proprietà;

-che il prezzo di cessione stabilito in lire [redacted] di cui lire [redacted] già dai promissari acquirenti pagate, da corrispondersi in modo dilazionato come da punto 4) della promessa di cessione in proprietà stipulato inter partes, in trenta rate semestrali posticipate, non era stato pagato dai promissari acquirenti se non per le prime due rate, si che le ulteriori rate rimanevano insolute per un importo complessivo al luglio 2001 di lire [redacted] oltre ad interessi di mora pari a lire [redacted] nonostante [redacted] avesse loro sempre puntualmente comunicato a mezzo lettera raccomandata a. r. i termini e le modalità di pagamento delle rate di mutuo;

-che i promissari acquirenti - che dal 2.11.89 avevano il possesso e godimento degli immobili - per quanto formalmente invitati con lettera 28.11.1994 (doc.7) non si erano presentati al rogito per stipulare il contratto definitivo di cessione e nemmeno avevano corrisposto alcunché per l'occupazione dell'alloggio e del box;

tanto premesso, l'attrice chiedeva:

1) accertata la gravità dell'inadempimento, dichiarare risolta la promessa di cessione stipulata fra [redacted] ora [redacted] ed i convenuti per fatto imputabile a questi ultimi;

2) conseguentemente, condannare i convenuti al rilascio dell'alloggio n. [redacted] e del box n. [redacted] di Via [redacted] [redacted] a favore dell'[redacted]

3) condannare i convenuti a corrispondere all'attrice, a titolo di risarcimento del danno, le somme dovute per il

godimento dell'alloggio e del box dal novembre 1989 alla data dell'effettivo rilascio, come accertande in giudizio, oltre interessi dalle singole scadenze annuali al saldo. Costituitasi, la sig.ra [REDACTED] chiedeva, allo stato, rigettare le avverse domande, non essendo agevole comprendere le modalità di calcolo che avevano permesso di determinare il debito di parte convenuta nei confronti di Aler.

All'udienza del 9.4.2003, il Giudice dichiarava la contumacia del sig. [REDACTED] e, in tale sede, formulava ipotesi transattive che tuttavia non sortivano effetto positivo.

Ammesse ed espletate le prove dedotte dall'attrice, come da ordinanza 3.2.2004, la causa - sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 16.2.2006 - veniva posta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., per il deposito degli scritti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata.

"In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento, deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato

dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento" (Cass. Sez. Unite n. 13533/2001; Cass. 2387/2004).

Nel caso specifico [redacted] ha prodotto in giudizio l'Atto di immissione in possesso provvisorio e promessa di cessione in proprietà (doc.1) stipulata in data 2.11.89 tra l' [redacted] e i sigg. [redacted] ed [redacted] con la quale questi ultimi si obbligavano ad acquistare al prezzo di lire [redacted] (di cui lire [redacted] già versate a titolo di acconto) l'alloggio n. [redacted] ed il box n. [redacted] di via [redacted] siti in un immobile costruito da [redacted] secondo le previsioni della legge 457/78 per l'edilizia agevolata.

Da tale documento risulta in particolare al punto 4) che i promissari acquirenti si erano impegnati a corrispondere il prezzo residuo dell'alloggio, ossia lire [redacted] (corrispondenti al costo di costruzione finanziato con mutuo agevolato della [redacted] in 30 rate semestrali posticipate gravate di interessi.

Dalla documentazione versata in atti dall'attrice e dalla espletata istruzione, risulta che a fronte dell'obbligo assunto, i convenuti, sebbene più volte sollecitati (doc. 3- 5 attrice) effettuarono il pagamento soltanto delle prime due rate, come anche dichiarato dalla teste [redacted] [redacted] già impiegata presso l'Ufficio Cessione Alloggi all'udienza del 15.6.2004 ed ora presso [redacted].

I convenuti, inoltre, benchè formalmente invitati in data 23.11.1994 a stipulare l'atto di compravendita (doc.6), non si presentarono all'appuntamento a tal fine stabilito per il 12.12.1994.

La convenuta costituita, essendo contumace [REDACTED], nulla ha provato circa il fatto estintivo della pretesa attrice, sì che appare evidente l'inadempimento alle obbligazioni primarie ed essenziali assunte con il contratto 2.11.1989 da parte dei promissari acquirenti.

Si impone dunque- in accoglimento della domanda - la declaratoria di risoluzione della promessa di cessione per cui è causa per fatto imputabile a questi ultimi, stante la rilevante incidenza negativa del loro accertato inadempimento sull'equilibrio contrattuale.

A ciò consegue che i convenuti vanno condannati al rilascio dell'alloggio e del box sopra precisati in favore di [REDACTED]

Altresi fondata appare la domanda di parte attrice tendente ad ottenere dai convenuti il risarcimento dei danni, nella complessiva misura di € [REDACTED] così calcolata dal 15.11.1989 al dicembre 2004, essendo pacifico che i predetti sin dal 15 novembre 1989 ebbero il pieno godimento degli immobili per cui è causa, senza pagarne il corrispettivo pattuito.

In proposito va osservato che il quantum richiesto corrisponde all'importo ottenuto determinando l'equo canone per l'alloggio ed il box in oggetto, ai sensi dell'art.

392/78, come risultante dal conteggio prodotto sub doc. 10) dall'attrice, confermato nella sua correttezza, dopo personale controllo, dalla teste [REDACTED]

Per ogni anno successivo di occupazione degli immobili e fino al loro rilascio in favore dell'attrice, i convenuti sono tenuti al pagamento di € [REDACTED] corrispondente al canone equo relativo al dicembre 2004.

Sugli importi come sopra liquidati sono dovuti gli interessi legali dalla fine di ciascun anno sino al saldo. Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

- 1) dichiara risolta la promessa di pagamento stipulata tra [REDACTED], ora [REDACTED], ed i convenuti [REDACTED] e [REDACTED] in data 2.11.1989 per inadempimento di questi ultimi e, per l'effetto, condanna i convenuti al rilascio dell'alloggio n. [REDACTED] e del box n. [REDACTED] a favore dell'attrice [REDACTED];
- 2) condanna i convenuti in solido a corrispondere ad [REDACTED] la somma di € [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno per il godimento dell'alloggio e del box come sopra indicati, dal novembre 1989 al dicembre 2004, nonché € [REDACTED] per ogni anno successivo a tale ultima data

sino all'effettivo rilascio, con gli interessi legali dalle singole scadenze annuali al saldo;

3) condanna i convenuti, in solido a rifondere all'attrice le spese del giudizio che liquida in complessive € [REDACTED] di cui: € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti e € [REDACTED] per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 25 maggio 2006.

IL GIUDICE

(Dott. Gianna Vallescura)

