

N. 55797/05 R.G.

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE

Sent. 6853/06
Rep. 5182/06

In composizione monocratica, nella persona della dott. Lucia Formica, all'udienza del 9.6.2006 ha pronunciato dandone lettura la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da

[redacted] (cf. [redacted]), elettivamente domiciliato in [redacted] presso lo studio degli avv. [redacted] [redacted] che lo rappresentano e difendono per procura in calce all'atto di citazione;

ATTORE

contro

[redacted] (cf. [redacted]), residente in [redacted] v. [redacted]

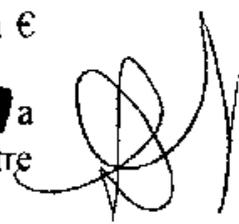
CONVENUTO CONTUMACE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c., il sig. [redacted] convenivano in giudizio il sig. [redacted] ed esponeva quanto segue:

- in data 6.10.2004 le parti avevano sottoscritto un contratto preliminare di compravendita relativo ad un'unità immobiliare ubicata in [redacted] di proprietà del convenuto, in quanto pervenutogli a seguito di atto di assegnazione rogito Notaio [redacted] del 8.7.1992 e di convenzione per la cessione in proprietà di aree di edilizia residenziale pubblica rogito Notaio [redacted] del 11.5.2001, al prezzo era stabilito in € [redacted]

- nel contratto si dava atto del versamento della somma di € [redacted] a titolo di caparra confirmatoria, e che sull'immobile gravavano tre



ipoteche meglio descritte in contratto, che il promittente venditore si impegnava ad estinguere entro la data prevista per il definito, del 31.7.2005;

- successivamente l'attore chiedeva alla controparte di fissare l'appuntamento davanti al Notaio [redacted] per la stipula del contratto definitivo; in particolare, ciò faceva mediante lettera del 16.6.2005 (ricevuta il 25.6.2005 come attestato dalla ricevuta A.R.) e telegramma del 21.7.2005, dichiarandosi pronto al saldo del prezzo; tuttavia, il convenuto restava inerte.

L'attore precisava, inoltre, che l'immobile era stato edificato in regime di edilizia convenzionata e, pertanto, non poteva essere ceduto a prezzo di mercato bensì a quello determinato in base alle regole stabilite dalle legge n. 865/71 e succ. modifiche nonché dalla convenzione stipulata dalla Cooperativa costruttrice con il Comune di Milano ed integralmente richiamata dall'atto di assegnazione del 8.7.1996.

Tanto premesso, l'attore chiedeva dichiararsi la nullità della clausola del contratto preliminare relativa alla fissazione del prezzo in € [redacted] e disporsi il trasferimento dell'immobile a suo favore, ai sensi dell'art. 2932 c.c., al prezzo convenzionale di € [redacted] dichiarandosi disponibile a versare il saldo del prezzo (pari a € [redacted] e, in particolare, chiedendo di potere provvedere mediante l'estinzione dei crediti e cancellazione delle relative ipoteche gravanti sul bene.

Il convenuto rimaneva contumace.

La causa veniva istruita mediante produzione di documenti.

Quindi, all'udienza del 9.6.2006, veniva decisa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. sulle conclusioni precisate all'udienza stessa.

La domanda dell'attore merita accoglimento.

La conclusione del contratto preliminare è provata dalla scrittura prodotta quale doc. n. 3) la cui sottoscrizione da parte del convenuto, stante la sua contumacia, deve ritenersi riconosciuta a mente dell'art. 215 n. 1 c.p.c.

Detta scrittura contiene la quietanza relativamente al pagamento da parte dell'attore di € [redacted] titolo di caparra confirmatoria.

L'invito fatto dall'attore (vedi missiva 16.6.05 e relativa ricevuta e con l'offerta di versare il residuo prezzo, offerta ribadita in giudizio, adempiono al disposto dell'art. 2932 comma secondo c.c.

Per contro, il convenuto risulta inadempiente rispetto alla sua obbligazione di trasferire il bene, considerato il lungo periodo ormai trascorso oltre il termine previsto dal contratto preliminare, 31.7.2005.

Considerato, in ogni caso, che la parte convenuta non ha addotto alcun elemento impeditivo della avversa pretesa od estintivo del dedotto diritto, la domanda principale attorea deve trovare accoglimento, statuendosi come da dispositivo.

Va precisato che la piena proprietà del bene in capo al convenuto risulta dall'atto di assegnazione della proprietà superficaria e dalla successiva convenzione con il Comune di [redacted] per la cessione della nuda proprietà, prodotti in copia dall'attore sub doc. n. 1, e dalla relativa nota di trascrizione (doc. n. 2).

La clausola del preliminare relativa alla quantificazione del prezzo in € [redacted] secondo parametri di libero mercato, è nulla perché contraria a norme imperative di legge (art. 8 l. 28.1.1977 n. 10 e legge 22.10.1971 n. 865), norme richiamate dalla convenzione stipulata tra la Cooperativa costruttrice, [redacted] con il Comune di [redacted]

e riportata nell'atto di assegnazione dell'immobile al sig. [redacted]. In particolare tale atto, alla pagina n. 10, richiama le modalità di determinazione del prezzo di cessione del bene, stabilendo che esso dovrà essere calcolato aggiungendo al prezzo di prima assegnazione (nella specie lire [redacted] oltre IVA) una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; quindi il nuovo prezzo deve essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo la tabella riportata nell'atto.

La successiva convenzione per la cessione in proprietà dell'area su cui è stato edificato lo stabile, del 11.5.2001, alla pagina 12, stabilisce che in conseguenza della cessione gli alloggi possono essere alienati a chiunque, non rincorrendo l'esigenza di particolari requisiti (in origine necessari), mentre restano vigenti i vincoli previsti dall'originaria convenzione, sopra citata, relativa al prezzo di vendita e, in particolare, il prezzo di vendita così come originariamente convenzionato sarà adeguato secondo i meccanismi dell'originaria convenzione (ossia i meccanismi riportati nell'atto di assegnazione e sopra sintetizzati); la convenzione 11.5.2001, infine, stabilisce che i vincoli relativi al prezzo hanno, per legge, una durata trentennale e, nella specie, perderanno efficacia dal 26 marzo 2023, con la precisazione che ai sensi dell'art. 8 legge 28.1.1977 n. 10, ogni pattuizione stipulata prima della predetta scadenza in violazione dei prezzi di cessione è nulla per la parte di prezzo eccedente.

Pertanto, in applicazione della disposizione sopra richiamata (del resto espressione del principio generale contenuto nell'art. 1419 c.c.) la pattuizione relativa ad un prezzo superiore a quello calcolato secondo i criteri fissati dalla convenzione e dai titoli di acquisto a favore del

convenuto, va sostituita con altra conforme alla legge ed ai vincoli convenzionali.

La misura attuale del prezzo di cessione è stata calcolata dal competente ufficio del Comune di [redacted] in complessivi € [redacted] (vedi doc. n. 7 e dichiarazione dello stesso Ufficio 17.5.2006, prodotta all'udienza del 9.6.2006).

E' altresì fondata l'esigenza dell'attore di subordinare il pagamento del saldo del prezzo (pari a € [redacted] una volta dedotto l'acconto di € [redacted] da prezzo suddetto) alla cancellazione delle ipoteche gravanti sull'immobile (v. contratto preliminare, che nel dettaglio le elenca, e visura RR.II), previa estinzione dei crediti garantiti e, pertanto, anche la relativa domanda va accolta.

L'importo delle spese anticipate per la cancellazione delle ipoteche, dovrà essere dedotto all'eventuale residuo prezzo dovuto al convenuto.

Ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:
respinta ogni altra domanda ed eccezione;

dichiara la nullità della pattuizione relativa al prezzo contenuta nel contratto preliminare 6.10.2004 sottoscritto dai sig.ri [redacted] e [redacted] e la sostituisce determinando la misura del prezzo convenzionato dovuto in € [redacted] ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 e della Convenzione stipulata tra il Comune di [redacted] e la Cooperativa [redacted] a mezzo rogito Notaio [redacted], in data 26 marzo 1993 nn. rep. 119197 e 4929 e successive integrazioni;

1) visto l'art. 2932 c.c., subordinatamente alla condizione di cui al capo 2), trasferisce da [redacted], nato a [redacted] (cf D. [redacted] favore di [redacted] nato a [redacted] la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di [redacted] consistente in appartamento al piano terzo, composto da tre locali e servizi, con annessi: vano cantina, un box autorimessa ed un posto auto coperto posti al piano sotterraneo, il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- appartamento e cantina: [redacted]
[redacted] vano terzo e primo sottoterra - [redacted] Cl. d.

[redacted]
coerenze appartamento: cortile su due lati, enti e scala comuni, subb. 12 e 14;

coerenze cantina: enti comuni su un lato, subb. 10,20 e 40 sugli altri tre;

[redacted]
coerenze box: enti comuni su tre lati, sub. 70;

- posto auto [redacted]
[redacted]

coerenze posto auto: enti comuni su tre lati, sub. 59

alle unità immobiliari sopra descritte spetta la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali e sono trasferite con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive anche non apparenti, nello stato di fatto in cui si trovano nonché vincoli previsti dalla Convenzione richiamata nell'atto di assegnazione 8.7.1996 rep. 150053/7900 rogito Notaio [redacted] registrato a [redacted] il 19.7.1996 al n. 15886 e nella Convenzione per la cessione in proprietà di aree di edilizia residenziale pubblica del 11.5.2001 rep. 31945/6472, rogito Notaio [redacted] registrato a [redacted] pubblici il 30.5.2001 n. 14803 e trascritto presso i RRII di [redacted] il 30.5.2001 ai nn. 31605 e 21591;

2) il trasferimento è condizionato al pagamento del prezzo convenzionato di € [redacted] detratto l'acconto già versato di Euro [redacted] detratti inoltre gli importi di cui al punto 5);

dato atto che sull'immobile gravano le seguenti ipoteche:

- ipoteca iscritta il 3.12.1993 ai nn. 40335/8054 a favore di [redacted] a garanzia della quota frazionata di un mutuo agevolato per € [redacted]
- ipoteca iscritta il 6.12.1993 ai nn. 40527/81174 a favore di [redacted] a garanzia di quota di un mutuo ordinario, per € [redacted]
- ipoteca iscritta il 12.4.2003 ai nn. 36013/5633 a favore di [redacted] a garanzia della riscossione di tributi per € [redacted]

autorizza il sig. [redacted] al pagamento del saldo del prezzo mediante corresponsione a favore dei creditori ipotecari iscritti (sino a concorrenza di quanto ad essi dovuto per conseguire la cancellazione delle iscrizioni delle ipoteche medesime), ed al versamento del solo residuo direttamente al convenuto, previa deduzione delle spese di cancellazione delle ipoteche nell'eventualità che l'attore le anticipi.

3) dichiara compensate le spese di lite;

4) pone le spese di registrazione della sentenza ed ogni onere fiscale a carico dell'attore;

5) pone a carico del convenuto le spese per la cancellazione delle ipoteche gravanti sull'immobile trasferito, con condanna del convenuto stesso a rimborsare all'attore quanto egli dovesse anticipare a tale titolo, mediante deduzione da quanto dall'attore dovuto.

6) Ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari territorialmente competente di provvedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero di Sua responsabilità al riguardo.

Così deciso in Milano 9 giugno 2006

Giudice
dott. Lucia Fornica

