

N.20771/2004

Sent. 7167/06
No. 5411/06



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - Sez. IV 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 19.3.2004

DA

[REDACTED], C.F.: [REDACTED] res.
in Milano, via Cornalia n. 19, rappresentato e difeso dagli
avv.ti Paolo Tateo e Maddalena Arlenghi, anche
disgiuntamente fra loro, ed elettivamente domiciliato
presso lo studio di quest'ultima in Milano, via
dell'Annunciata n.21, per procura in calce all'atto di
citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED], P.I.: [REDACTED], in persona dell'A.U.
sig. [REDACTED] con sede in Milano, viale
Bianca Maria n.25, rappresentata e difesa dagli avv.ti
Giuseppe Sala e Claudio Sala con studio in Milano, via

Hoepli 3, ed ivi elettivamente domiciliata per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

OGGETTO: vendita immobiliare

CONCLUSIONI: per l'attore, come da foglio allegato a verbale di udienza 28.2.2006

CONCLUSIONI: per la convenuta, come da foglio allegato a verbale di udienza 28.2.2006

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 19.3.2004 il dott. [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, la società [REDACTED] in persona dell'A.U. sig. [REDACTED] premettendo:

- che con contratto preliminare in data 15.11.2001 la [REDACTED] aveva promesso di vendere ad esso [REDACTED] un appartamento nello stabile di via [REDACTED] 19 in Milano, all'epoca accatastato con relativa cantina che, quindi, ex art. 818 c.c. doveva ritenersi compresa, quale pertinenza, nella negoziazione della cosa principale, anche se non specificamente menzionata nell'atto;

- che con variazione catastale in data 5.12.2001 ed all'insaputa del promittente acquirente, la Società convenuta aveva scorporato la cantina per disporne separatamente;

- che in data 18.12.2001 era stato stipulato il contratto definitivo con cui ad esso attore era stata trasferita l'unità immobiliare priva della pertinenziale cantina, sì che era evidente l'inadempimento della venditrice all'obbligazione assunta nel preliminare di trasferire il bene principale con i suoi accessori;

quanto sopra premesso, l'attore chiedeva che il Tribunale, dichiarato l'inadempimento della Società convenuta in relazione al contratto preliminare 15.11.2001, volesse condannare la [REDACTED] a trasferire al dott. [REDACTED] la cantina già pertinenza dell'appartamento compravenduto ovvero altra cantina equivalente; in subordine, condannare la Società convenuta al risarcimento del danno nella misura emergente in causa e/o da determinarsi equitativamente.

Costituitasi, la società [REDACTED] srl chiedeva al Tribunale di respingere le domande di parte attrice perché prescritte ed infondate in fatto e in diritto, posto che :

- dalla dizione letterale del contratto 15.11.2001 e dalle allegare planimetrie risultava inequivocabilmente l'esclusione dall'oggetto di detto preliminare (abitazione al quinto piano e box auto al piano seminterrato dell'immobile di via Cornalia 19- Milano) del locale cantina;

- il contratto di vendita definitivo 18.12.2001 confermava l'oggetto del contratto preliminare e l'esclusione della cantina, come evidenziato nelle planimetrie allegare al

rogito notarile di compravendita e nella scheda catastale ivi richiamata;

- il promissario acquirente era al corrente che non sarebbe stata venduta alcuna cantina, perché di ciò aveva ripetutamente parlato con il venditore;

- la cantina non poteva essere considerata automaticamente pertinenza, anche in assenza di pattuizione specifica;

- con la conclusione del contratto definitivo, il preliminare aveva esaurito la propria funzione, producendo i definitivi effetti ex nunc;

- l'azione nei confronti della convenuta era tardiva e si era prescritta ex art. 1541 c.c., avendo l'attore dopo oltre due anni dalla stipula del definitivo instaurato il presente giudizio.

Veniva esperito il tentativo di conciliazione di cui all'art. 183 c.p.c., peraltro con esito negativo.

Assegnati i termini di cui all'art. 184 c.p.c. per deduzioni istruttorie, il Giudice, con ordinanza riservata in data 5/7.5.2005 dichiarava inammissibile la produzione documentale allegata da parte convenuta alla memoria datata 20.04.05 in quanto non costituente prova contraria, come prescritto dall'art. 184 c.p.c. e, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava l'udienza del 19.1.06 per la precisazione delle conclusioni, poi differita definitivamente al 28.2.06 su istanza di parte attrice.



La causa veniva quindi trattenuta in decisione, sulle conclusioni precisate dalle parti alla predetta udienza, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene il Giudice che la domanda formulata dall'attore sia fondata.

E' documentalmente provato che in data 15.11.2001 le parti stipulavano un preliminare di vendita con il quale la società [REDACTED] prometteva di cedere e vendere al sig. [REDACTED] che si obbligava ad acquistare per il complessivo prezzo di lire 440.000.000, nello stabile di Milano, via Cornalia n.19, l'unità immobiliare ad uso abitazione situata al piano quinto e costituita da due locali, cucina e bagno, quale contraddistinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il foglio 267, il mappale 130 ed il subalterno 47, nonché il box auto situato al piano seminterrato e contraddistinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano con il foglio 267, il mappale 92 ed il subalterno 3 (doc. 1 attore e 2 convenuta).

A tale data l'appartamento di cui sopra, promesso in vendita, risultava accatastato con relativa cantina e nelle provenienze, detto bene immobile era stato compravenduto con il suo relativo vano cantina (doc.2 attore).

Le parti erano poi addivenute alla stipula del contratto definitivo, per atto notaio dr. De Marchi rep.1288, in data 18.12.2001 (doc. 3 attore e 4 conv.), con il quale veniva trasferito all'attore, oltre al box, l'unità immobiliare come sopra censita, ma non anche la pertinenziale cantina. E' pacifico che né il contratto preliminare, né quello definitivo, menzionano la cantina per cui è causa; dal citato doc. 2, proveniente dall'Ufficio del Territorio di Milano, risulta che tale ente pertinenziale in data 5.12.2001, con variazione n.54908, era stato stralciato dall'appartamento "appena prima dell'acquisto" (18 dicembre 2001) dello stesso da parte dell'attore.

X Ai sensi del disposto di cui all'art. 818 c.c., gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.

La giurisprudenza di legittimità, che questo giudice condividendo, fa propria, ha sul punto precisato: "Gli accessori pertinenziali di un bene immobile devono ritenersi compresi nel suo trasferimento, anche nel caso di mancata indicazione nell'atto di compravendita, essendo necessaria un'espressa volontà contraria per escluderli" (Cass. n.634/2003; 8468/2002, 6230/2000).

Nessun rilievo dunque, ai fini di causa, può assegnarsi alla semplice mancata indicazione della cantina negli atti inter partes di cui sopra, né tanto meno, all'asserita

circostanza di una riserva verbale di parte venditrice circa la proprietà della cantina. X

E se è vero che stipulato un contratto preliminare cui sia poi seguito quello definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e degli obblighi inerenti al negozio voluto dalle parti, in quanto "il contratto preliminare, determinando soltanto l'obbligo reciproco della stipulazione di quello definitivo, resta superato da questo" (Cass. n.8513/03, 2824/03, 5635/02), è del pari vero che, come ritenuto dalla Suprema Corte "in materia di pertinenza, X la norma di cui al terzo comma dell'art.818 cod. civ. comporta che, qualora la cosa già destinata a pertinenza sia un immobile, la cessazione del rapporto pertinenziale che si assume essere avvenuta anteriormente alla vendita della cosa principale, in conseguenza di un atto di disposizione avente ad oggetto la sola pertinenza, è opponibile all'acquirente della cosa principale unicamente se tale atto sia stato concluso per iscritto e sia stato trascritto prima di quello relativo a quest'ultima" (Cass. n.3098/87; 5790/83). X

Nel caso di specie, a carico della cantina in oggetto non risultano esser state espletate dalla [redacted] srl le predette formalità e a ciò consegue che l'effettuato stralcio di tale ente pertinenziale dall'appartamento acquistato dall'attore, non è a quest'ultimo opponibile. A

Quanto all'eccepita prescrizione ex art. 1541 c.c., è sufficiente osservare che la domanda dal dott.

Papavassilopoulos formulata nel presente giudizio, non ha per oggetto la diminuzione del prezzo di acquisto dell'immobile, bensì la condanna di parte venditrice all'esatto adempimento del contratto preliminare inter partes.

Per le argomentazioni esposte, la domanda va accolta.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza, ex art. 91 c.p.c..

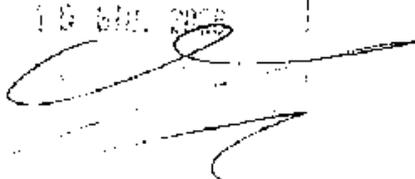
P. Q. M.

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

1) condanna la convenuta M. [redacted] ritenuto nei termini di cui in motivazione il parziale inadempimento della stessa alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare 15.11.2001 inter partes, a stipulare il trasferimento, in favore dell'attore [redacted], della cantina già pertinenza dell'appartamento compravenduto sito in Milano, via Cornalia n. 19 -piano quinto;

2) condanna la Società convenuta a rifondere all'attore le spese di lite liquidate in complessivi € 5.063,88 di cui: € 436,58 per spese; € 1.225,36 per diritti; € 3.401,94 per onorari di avvocato, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 14 giugno 2006.

IL GIUDICE
19 JUN 2006


IL GIUDICE

