

[REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO

R.G. n.75885/04 – Sez. IV – Giudice Istruttore dott.ssa Formica

Attore: [REDACTED] PCCOOP.SOLIDARNOSC-GRASSI [REDACTED] avv. [REDACTED]

Convenuti: [REDACTED]

[REDACTED]

Atto di precisazione delle conclusioni

La difesa dell'attore precisa le seguenti

conclusioni

1) Disposi ex art. 2932 c.c. l'assegnazione in capo ai convenuti dell'immobile sito in [REDACTED] Via [REDACTED] alloggio n. [REDACTED] fabbricato [REDACTED] piano [REDACTED] tipo [REDACTED] scala [REDACTED] sub [REDACTED] foglio [REDACTED] composto da 3 locali oltre servizi al terzo piano ed un locale al quarto piano costituito da un sottotetto ^{N 64} [REDACTED] abitabile nonché box n. [REDACTED] foglio [REDACTED] n. [REDACTED] sub. [REDACTED] al primo piano interrato lato ovest con annesso vano di cantina.

Coerenze in contorno

dell'appartamento: alloggio terzo piano da Nord in senso orario: vano scala e ascensore comune- Subalterno [REDACTED] – area comune Subalterno [REDACTED] e mapp. [REDACTED]

alloggio quarto piano (sottotetto) da Nord in senso orario subalterno [REDACTED] – area comune- subalterno [REDACTED] e mappale [REDACTED]

della cantina al piano secondo interrato da nord in senso orario- Subalterno [REDACTED] area comune

del box al piano primo interrato da nord in senso orario box sub. [REDACTED] –

Corsetto Comune – Box sub. [REDACTED] - Intercapedine

il tutto salvo errore e come in fatto

Il tutto così come pervenuto alla [redacted] di Via [redacted] con atti Notaio [redacted] in data 30.6.1989 n. [redacted] di Rep. Registrato a Milano in data 20.7.1989 n. [redacted] trascritto a Milano il 19.7.1989 n.n.3 [redacted] ed il 13.12.1989 n. [redacted] di Rep. Registrato a Milano il 27.12.1989 n. [redacted] trascritto a Milano il 29.12.1989 n. [redacted] ed in base alla stipula effettuata con il Comune di Milano per una convenzione di lottizzazione e successiva convenzione ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge 28.1.1977 n.10 per l'attuazione di un programma costruttivo sull'area di Via [redacted] ed in base alla Concessione Edilizia n.3172 del 15.11.1995 rilasciata dal Comune di Milano e successive varianti nel complesso immobiliare costituito da due fabbricati a torre e due in linea composto da 204 alloggi, 421 box e relative pertinenze ed accessorie.

Il tutto per un valore a rogito delle unità da assegnare ammontanti a complessive €. [redacted]

- 2) Per l'effetto condannare i convenuti in via solidale a corrispondere l'importo di €. [redacted] relativo alle trattenute per maggiori costi, IVA per assegnazione dell'immobile, spese per schede catastali, il tutto come meglio specificato nella lettera 8 maggio 2003 prodotta, oltre spese di registrazione, di trasferimento e di assegnazione e comunque tutte le spese che deriveranno o saranno derivate dalla l'assegnazione dell'immobile (di cui al punto 1) comprensivo dell'IVA, tasse ipocatastali e quant'altro necessario per procedere e completare l'atto di assegnazione, nessuna esclusa.
- 3) Condannare il convenuto [redacted] a rifondere alla [redacted] i

danni derivanti dal ritardato adempimento e/o anche come lite temeraria, come precisato in narrativa danno che si indica in €. [REDACTED] e comunque da liquidarsi in via equitativa

4) Spese rifuse

In via istruttoria ed in estremo subordine si chiede l'ammissione dei seguenti capitoli di prova:

1. Vero che la trattenuta per maggiori costi imputabile al sig. [REDACTED] è pari ad Euro [REDACTED], come da documento 8 e 9) da rammostrarsi al teste
2. Vero che l'IVA su assegnazione notarile è pari al 4% del prezzo dell'immobile, conseguentemente per il sig. [REDACTED] è pari ad Euro [REDACTED], come da documento 6) da rammostrarsi al teste
3. Vero che l'importo per spese catastali imputabile al sig. [REDACTED] è pari ad Euro [REDACTED], come da documento 7) da rammostrarsi al teste
4. Vero che attualmente la liquidazione è aperta unicamente in attesa di definire la posizione del sig. [REDACTED]

Si indica quale testimone: rag. [REDACTED] presso Studio [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED] ed il dot. [REDACTED] c/o [REDACTED]
Via [REDACTED] - [REDACTED]

Produzioni: 1) prenotazione alloggio; 2) lettera [REDACTED] 20.2.2004; 3) lettera [REDACTED] 15.3.2004; 4) lettera avv. [REDACTED] 19.3.2004; 5) comunicazioni [REDACTED] 25.10.04 e 26.2004; 6) convocazione per assegnazione notarile del 8.5.2003; 7) copia fattura n.149 del 7.10.2003; 8) copia verbale collegio sindacale 23.10.2002; 9) verbale di assemblea 25.10.2002; 10) preventivo 23.11.2004 dei costi annuali di liquidazione; 11) schede catastali

Milano li 23 giugno 2005

Nell'interesse di ~~Giuseppina B...~~ si precisano le seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia all' Ill.mo Tribunale di Milano, ogni contraria istanza eccezione e deduzione e reietta:

- 1) Disporsi ex art. 2932 c.c. l'assegnazione in capo ai convenuti dell'immobile sito in ~~...~~, Via ~~...~~ ~~...~~, alloggio n. ~~...~~, fabbricato ~~...~~, piano ~~...~~, tipo ~~...~~ scala anche a mezzo di notaio con spese a carico del ~~...~~
- 2) Imputare ogni spesa relativa al trasferimento a ~~...~~
- 3) Condannare ~~...~~ a rifondere alla ~~...~~ i danni derivanti dal ritardato adempimento;
- 4) Condannare ~~...~~ al pagamento delle spese di giudizio e di onorari nel presente giudizio e successive e per aver resistito temerariamente nel corso del giudizio con mala fede e avendo determinato con il proprio comportamento la presente azione condannarlo anche ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

Milano, 24 giugno 2005

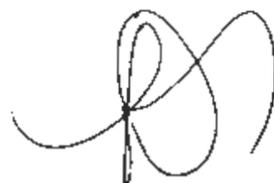
CONCLUSIONI come precisate all'udienza del 24 giugno 2005 e riportate sui fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 22 gennaio 2005, la [redacted] di Via [redacted] conveniva in giudizio i sig.ri [redacted] e [redacted] esponendo quanto segue:

- la cooperativa realizzava due fabbricati siti in [redacted], via [redacted];
- il sig. [redacted], in qualità di socio ella [redacted] richiedeva la prenotazione di un alloggio (identificato con il n. [redacted], fabbricato [redacted], piano [redacted] tipo [redacted] scala [redacted]) e box di pertinenza (n. 9 piano S/1), corrispondendo a tali fine l'importo di lire [redacted] in data 9.6.1989;
- nel corso dell'anno 2000, una volta ultimati gli alloggi, il sig. [redacted] prendeva possesso di quello prenotato e provvedeva al pagamento di tutti gli importi pattuiti, salvo IVA e spese di trasferimento;
- malgrado gli inviti ed i solleciti, tuttavia, egli rifiutava di presentarsi agli appuntamenti fissati davanti al Notaio per la stipula del contratto definitivo, pretendendo che nell'atto venisse precisato che pende procedimento per la separazione personale dal coniuge sig.ra [redacted] (precisazione a cui la cooperativa non si è mai opposta) ed anche che il trasferimento della proprietà fosse formalizzato esclusivamente a suo favore, con esclusione della moglie, cosa ritenuta impossibile stante il regime di comunione legale tra i coniugi.

Tutto ciò premesso, la cooperativa attrice chiedeva disporsi con sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. il trasferimento della proprietà del bene a favore dei convenuti a fronte del pagamento di quanto ancora dovuto quale corrispettivo, pari a complessivi € [redacted] (per IVA, spese notarili e catastali) e del risarcimento del danno conseguente all'impossibilità di procedere alla liquidazione della cooperativa finché prima della definizione del rapporto con



i convenuti.

La convenuta [REDACTED] si costituiva entro il termine di cui all'art. 167 c.p.c., esponendo che il regime patrimoniale con il coniugi [REDACTED] era la comunione dei beni e precisando che i denari impiegati nel pagamento dell'immobile per cui è causa sono stati prelevati da un conto corrente bancario cointestato ed alimentato con gli stipendi di entrambi i coniugi; ella aggiungeva di aver sempre confermato la propria disponibilità ad addivenire all'atto di trasferimento, avendo oltre tutto interesse ad effettuarlo prima dello scioglimento del matrimonio e della comunione, mentre il solo sig. [REDACTED] aveva rifiutato la propria collaborazione. La convenuta [REDACTED] concludeva, pertanto, aderendo all'accoglimento della domanda ex art. 2932 formulata da parte attrice ed chiedeva che il solo sig. [REDACTED] fosse condannato al pagamento delle spese per il trasferimento ed al risarcimento del danno alla [REDACTED]

Alla prima udienza di comparizione, tenutasi il 15.1.2005, questo Giudice ordinava la rinnovazione della notificazione dell'atto di citazione al convenuto [REDACTED] in quanto non perfezionatasi, per l'udienza del 2 marzo 2005, e contestualmente disponeva l'abbreviazione del termine a comparire in 40 giorni, stante la natura delle causa.

All'udienza del 2 marzo 2005 si costituiva il sig. [REDACTED] con comparsa depositata all'udienza stessa. Il medesimo sosteneva che la mancata conclusione del contratto definitivo non era dovuto alla sua volontà di non adempiere in assoluto, bensì era manifestazione del suo dissenso al trasferimento della proprietà del bene anche a favore della moglie, dal momento che egli solo aveva pagato il prezzo e considerato che, stante la causa di separazione giudiziale tra i coniugi, la comunione legale era destinata a venir meno. Egli concludeva, pertanto, offrendo la propria disponibilità ad addivenire al rogito dopo la definizione del giudizio di separazione.

In via subordinata, chiedeva accertarsi tramite CTU l'esistenza di vizi e difetti presenti nell'immobile ed i suoi accessori, come descritti nella relazione di un tecnico incaricato dal



sig. ██████████

Con le memorie autorizzate ai sensi dell'art. 180 II comma c.p.c., convenuta ██████████ eccepiva la decadenza del convenuto dal diritto di proporre domande riconvenzionale e, comunque, l'inutilità di una domanda volta ad ottenere l'accertamento di vizi non correlata ad una congrua domanda di merito, mentre la cooperativa attrice eccepiva la prescrizione dell'azione di garanzia essendo trascorsi più di due anni dalla consegna del bene.

Le parti depositavano quindi memoria autorizzate ai sensi dell'art. 184 c.p.c. ma solo il convenuto ██████████ formulata istanze istruttorie, che, tuttavia, non venivano ammesse perché connesse con domande non ritualmente introdotte nel giudizio

La decisione di non ammettere le istanze istruttorie del sig ██████████ veniva ribadita con provvedimento del 14.6.2005 a seguito dell'istanza di revoca della precedente ordinanza, depositata dalla parte in data 14.6.2005

Quindi all'udienza del 24 giugno 2005, dopo la precisazione delle conclusioni, la causa veniva discussa e decisa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., con lettura in udienza della presente sentenza con contestuale motivazione.

All'udienza del 5.6.2002 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, poiché la questione è stata sollevata nel corso della discussione, si osserva che non sussiste il presupposto per la sospensione ex art. 295 c.p.c. del presente giudizio in attesa della definizione di quello di separazione giudiziale tra i coniugi convenuti, perché tra le due causa manca ogni rapporto di pregiudizialità, nel senso che la definizione della presente causa (in cui il tema da decidere è costituito dalla verifica della sussistenza dell'inadempimento dell'obbligo a contrarre a carico dei convenuti e l'esecuzione specifica)



non dipende affatto dalla soluzione di quella controversia (relativa ai presupposti per la separazione dei coniugi e, solo quale conseguenza, lo scioglimento della comunione legale).

Occorre ancora precisare che la produzione dei documenti allegati alla memoria depositata il 14.6.2005 dalla difesa del sig. [REDACTED] non è ammissibile, perché tardiva rispetto al termine assegnato, a pena di decadenza, ai sensi dell'art. 184 c.p.c. Tali documenti, pertanto, sono inutilizzabili.

Inoltre, va ribadita l'irrelevanza delle istanze istruttorie svolte dal medesimo convenuto in relazione all'accertamento di lamentati vizi e difetti dell'immobile, per il semplice fatto tali istanze non sono correlate ad alcuna domanda validamente proposta nel presente giudizio. Infatti, non è maturata alcuna prescrizione dell'azione di garanzia (perché quando la consegna del bene precede il trasferimento di proprietà, il termine di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c. decorre dal successivo contratto traslativo), ma il convenuto non ha esercitato tale azione, in quanto con la comparsa di costituzione e risposta egli si è limitato ad evidenziare l'esistenza di asseriti vizi ed a chiedere che fosse disposta consulenza per accertarli, ma non ha svolto la domanda di merito a cui tale accertamento poteva essere funzionale (p.e. di riduzione del prezzo c/o risarcimento del danno).

Per contro, sussistono i requisiti per l'accoglimento della domanda principale di parte attrice. Infatti, come è pacifico tra le parti, l'obbligo di addivenire alla stipula dell'atto traslativo della proprietà del bene immobile per cui è causa trova la sua fonte nell'atto denominato "impegnativa di prenotazione", sottoscritto il 20.4.1997 dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con cui i medesimi si impegnavano all'acquisto dell'unità immobiliare al prezzo specificato nell'atto stesso.

E' altresì pacifico che il prezzo è stato pagato integralmente, come la cooperativa attrice dà atto nei suoi scritti difensivi e come da dichiarazione del legale rappresentante della cooperativa stessa prodotta dal convenuto [REDACTED] quale doc. n. 1.

Risulta, inoltre, che la cooperativa ha adempiuto alle obbligazioni su essa gravanti, consegnando tempestivamente il bene (la circostanza non è contestata) ed invitando più

domanda di risarcimento danni connessa a tale circostanze non può quindi essere accolta.

Poiché il presente giudizio si è reso necessario a causa del comportamento omissivo del solo sig. [REDACTED] le spese di tutte le controparti vanno poste a carico del medesimo.

Non sussistono i presupposti per la condanna del sig. [REDACTED] ex art. 96 c.p.c.

PQM

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

respinta ogni altra domanda ed eccezione;

visto l'art. 2932 c.c. dispone il trasferimento a favore dei sig. ri [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), in comunione tra loro, ed a carico della [REDACTED] di [REDACTED] (p.i. [REDACTED]), con sede in [REDACTED] via della [REDACTED] della proprietà di:

- 1) unità immobiliare sita in [REDACTED] via [REDACTED] nel fabbricato [REDACTED] al piano terzo, scala [REDACTED], identificato al Catasto al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED], composta da 3 locali oltre servizi al terzo piano ed un locale al quarto piano costituito da un sottotetto non abitabile;
- 2) box n.9 identificato al Catasto al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] al primo piano interrato lato ovest con annesso vano di cantina.

Coerenze in contorno

dell'appartamento: alloggio terzo piano da Nord in senso orario: vano scala e ascensore comune- Subalterno [REDACTED] - area comune Subalterno [REDACTED] e mapp. [REDACTED]

alloggio quarto piano (sottotetto) da Nord in senso orario subalterno [REDACTED] - area comune-subalterno [REDACTED] e mappale [REDACTED]

della cantina al piano secondo interrato da nord in senso orario- Subalterno [REDACTED] area comune

del box al piano primo interrato da nord in senso orario box sub.121 - Corsello Comune -



Box sub. 123 - Intercapedine;

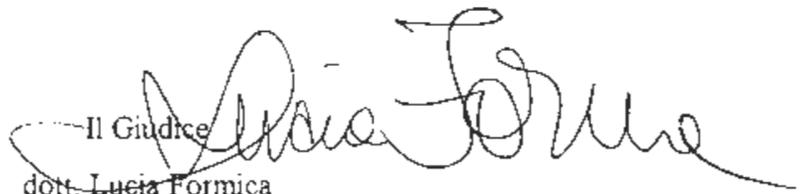
Il tutto così come pervenuto alla [redacted] con atti Notaio [redacted] in data 30.6.1989 n.106422/13109 di Rep. Registrato a Milano in data 20.7.1989 n.2701 trascritto a Milano 1 il 19.7.1989 n.n.31490/21621 ed il 13.12.1989 n.112000/13721 di Rep. Registrato a Milano il 27.12.1989 n.15160 trascritto a Milano 1 il 29.12.1989 n.n.53907/37672 ed in base alla stipula effettuata con il Comune di Milano per una convenzione di lottizzazione e successiva convenzione ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge 28.1.1977 n.10 per l'attuazione di un programma costruttivo sull'area di [redacted] [redacted] ed in base alla Concessione Edilizia n.3172 del 15.11.1995 rilasciata dal Comune di Milano e successive varianti nel complesso immobiliare costituito da due fabbricati a torre e due in linea composto da 204 alloggi, 421 box e relative pertinenze ed accessorie individuata con il n. 155, con box pertinenziale;

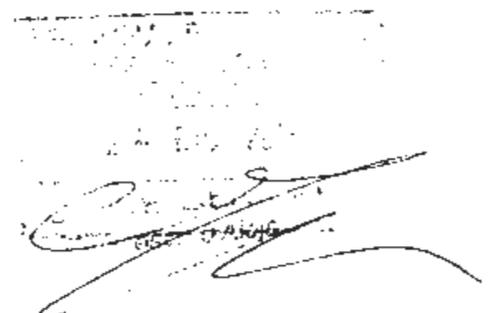
condanna i convenuti [redacted] al pagamento a favore della [redacted] attrice della somma di € [redacted],

condanna il sig. [redacted] alla rifusione delle spese di lite a favore delle controparti, che liquida a favore della [redacted] in € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per rimborso forfetario spese di lite, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari) oltre IVA e CPA ed a favore della sig.ra [redacted] in € [redacted] (di cui € [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari), oltre rimborso forfetario spese di lite, IVA e CPA sugli importi imponibili;

ordina al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero di responsabilità al riguardo;

Milano

Il Giudice 
dott. Lucia Formica



Ente: Tribunale di Milano

Data: 24/06/2005

Numero: 7939

Intestazioni: vendita

Contenuto: vendita; preliminare; comunione legale tra i coniugi; operatività della comunione in pendenza del giudizio di separazione personale; sussistenza; effetti