

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED] esponendo quanto segue.

Gli attori erano proprietari di cosa futura fin dal 31 maggio 1990 nella edificanda costruzione sita in [REDACTED] via [REDACTED]. La realizzazione della costruzione era in ritardo e, quindi, nel 1997 le parti avevano stipulato un atto di transazione e di "precisazione dell'oggetto di vendita di cosa futura" per adeguare i loro accordi alla situazione che si era venuta determinando.

Ciò nonostante, si verificavano ulteriori ritardi. Il contratto prevedeva un termine di decadenza del diritto di prelazione al 30.6.2000.

Il 29.5.2000, quando la costruzione non era ancora iniziata, gli attori chiedevano una proroga del termine.

La convenuta rispondeva offrendo in prelazione "l'unità immobiliare sita al piano quarto dell'immobile di via [REDACTED] al prezzo di lire [REDACTED] oltre ad IVA" e contestando che il ritardo nella costruzione fosse dipeso dalla propria volontà.

In data 29.6.2000 gli attori comunicavano che intendevano esercitare il diritto di prelazione a loro spettante per l'acquisto di una delle unità immobiliari site al quarto piano a parità con le condizioni offerte da terzi.

La convenuta rispondeva ribadendo l'offerta precedentemente formulata.

Gli attori lamentavano la mancata indicazione di quale unità immobiliare venisse offerta e che il quarto piano era stato profondamente modificato rispetto al progetto allegato al contratto, cosa che non poteva essere senza l'accordo con gli attori.

Questi dichiaravano inoltre che la convenuta "rifiutava altresì di riconoscersi obbligata alla stipulazione di un contratto di locazione a riscatto..." (sic).

I predetti precisavano le conclusioni come sopra indicato.

La convenuta si costituiva in giudizio ed eccepiva la nullità dell'atto di citazione in quanto carente dei requisiti minimi previsti dall'articolo 164 CC e comunque chiedeva la reiezione nel merito delle confuse domande attoree.

In relazione ai presunti ritardi, la convenuta evidenziava che i relativi danni non risultano in alcun modo indicati. Inoltre, dalla stessa documentazione prodotta dagli attori emergeva che la convenuta "non si era mai impegnata a consegnare l'immobile a data fissa, entro un termine prestabilito...". A ciò si doveva aggiungere che la convenuta aveva correttamente adempiuto le obbligazioni contenute nel contratto 28.3.1997 (doc 3 [redacted] ed 11 [redacted]).

In relazione alle presunte variazioni dei progetti, la convenuta considerava che dalle stesse scritture prodotte (doc 2 e 3) non emergeva alcuna obbligazione a carico della [redacted] né la stessa era impegnata in alcun

modo nei confronti degli attori per quanto riguardava le variazioni dei progetti afferenti il quarto piano dell'immobile in via di costruzione ed i suoi piani interrati.

Per ciò che atteneva al diritto di prelazione, la convenuta evidenziava che, come emergeva dalla stessa documentazione prodotta dall'attrice, la stessa aveva effettuato l'offerta ancora con lettera 3.7.2000 (doc 7), ma gli attori non avevano dato seguito.

Infine, in relazione ad un presunto diritto degli attori a stipulare un contratto di locazione convenzionato, emergente dalla scrittura privata 28.3.1997, la convenuta osserva che emergeva dall'atto la mancanza di un impegno vincolante e comunque mancava un termine per l'adempimento. Comunque, [REDACTED] si dichiarava disponibile a dare ulteriore corso all'impegno assunto.

All'udienza in data 7.5.2003, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, gli attori e la convenuta insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 21.4.2005 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande dell'attore devono essere interpretate e tradotte in istituti giuridici.

Anche la convenuta si sforzava, al fine di chiarirne il significato, di ricostruire i fatti, a lei evidentemente noti, nel seguente modo, come emerge dalla comparsa di costituzione.

“Le doglianze degli attori, ridotte al loro minimo comun denominatore, possono riassumersi in questi termini. Gli attori avrebbero acquistato un'unità immobiliare con pertinenze, cantina e box (?) ecc, in un edificio da costruirsi alla via ██████ in ██████. Da un lato, ██████ avrebbe ritardato la costruzione dell'immobile e d'altro lato avrebbe altresì modificato il progetto originario dell'edificio, ragione per la quale ██████ risulterebbe in primo luogo inadempiente nei confronti degli attori per ritardi e, in secondo luogo, si presume, per aver costruito una res alia (?) rispetto a quella previamente pattuita. Inoltre, ██████ avrebbe concesso agli attori un diritto di prelazione sull'acquisto di un immobile sito al piano quarto dell'edificio costruendo: diritto che gli attori non avrebbero esattamente esercitato per cause imputabili a ██████. Infine, ██████ si sarebbe impegnata nei confronti degli attori "a stipulare un contratto di locazione con diritto di riscatto" di altro appartamento sito nello stesso immobile. ██████ avrebbe tuttavia

u

disatteso tale impegno: ragione sufficiente per addebitare a [REDACTED] un ulteriore inadempimento imputabile.”

Evidenzia il giudice che gli attori, nell'atto introduttivo, precisavano le conclusioni nel seguente modo e non le modificavano ai sensi dell'articolo 183 CPC: “voglia il Tribunale Ill.mo, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, condannare la convenuta a stipulare un contratto di locazione per edilizia convenzionata con il signor [REDACTED] per l'appartamento sito al terzo piano dell'edificio in corso di edificazione in via [REDACTED] a [REDACTED] attiguo all'appartamento di proprietà degli esponenti sito nello stesso edificio e di cui ai contratti, scrittura privata tra le parti in data 28 marzo 1997 e transazione e precisazione dell'oggetto di vendita di cosa futura 28 marzo 1997, Notaio [REDACTED]; accertare l'esistenza del diritto di prelazione in capo agli esponenti in relazione ad uno dei due appartamenti siti al quarto piano dell'edificio in corso di costruzione come descritti nell'atto notaio [REDACTED] 28 marzo 1997 Rep. 12787, Racc. 2235; accertare l'inadempimento della convenuta condannandola al risarcimento dei danni; accertare che la convenuta ha unilateralmente modificato la costruzione realizzando una superficie maggiore e in particolare ha realizzato un piano sovrastante il quarto, e condannarla a pagare agli attori quanto loro dovuto in base all'art 1127 c.c. in qualità di proprietari di un appartamento sito al terzo piano; modificare l'attribuzione millesimale di cui al contratto sulla base della

reale consistenza degli edifici; accertare che anche la parte di costruzione interrata è stata modificata e conseguentemente attribuire agli attori i posti macchina o i box di loro competenza; accertare che la costruzione è stata realizzata con ritardi la cui esclusiva responsabilità è da attribuirsi alla convenuta condannandola al risarcimento dei danni da quantificarsi in corso di causa.”

Orbene, risulta dalla documentazione prodotta l'obbligo della convenuta di “stipulare un contratto di locazione per edilizia convenzionata con il signor ██████████ per l'appartamento sito al terzo piano dell'edificio in corso di edificazione in via ██████████ a ██████████, attiguo all'appartamento di proprietà degli attori sito nello stesso edificio e di cui ai contratti, scrittura privata tra le parti in data 28 marzo 1997 e transazione e precisazione dell'oggetto di vendita di cosa futura 28 marzo 1997, Notaio ██████████”

Infatti, risulta al punto 4) della scrittura privata 28.3.1997 che “█████████ si impegna sin d'ora a far sì che i sottoscritti signori ██████████ e ██████████ per sé o per persona da nominare abbiano la possibilità di stipulare un contratto di locazione in base alle norme per l'edilizia convenzionata con possibilità di riscatto dello stesso a fine di locazione relativo ad un appartamento di mq 80 circa sito al terzo piano del costruendo edificio in fregio alla via ██████████ in ██████████, comprensivo di un box”.

Ne consegue che la relativa domanda attorea di accertamento del diritto deve essere accolta sempre che sussistano le condizioni soggettive previste dalla normativa in tema di edilizia convenzionata.

Considera il giudice che, negli stessi termini, si può accedere anche alla domanda attorea di accertamento del dovere della convenuta di attribuire agli attori i posti macchina o i box di loro competenza, sia pure nel limite in cui, nell'atto di transazione 28.3.1997, sotto la premessa "in terzo luogo", le parti si danno atto semplicemente del "diritto di uso" di due dei posti auto che saranno realizzati nel parcheggio meccanizzato che sarà costruito nel sottosuolo dell'edificio...

Quanto, invece, alla domanda attorea di "accertare l'esistenza del diritto di prelazione in capo agli esponenti in relazione ad uno dei due appartamenti siti al quarto piano dell'edificio in corso di costruzione come descritti nell'atto notaio [redacted] 28 marzo 1997 Rep. 12787, Racc. 2235", considera il giudice che la richiesta deve essere disattesa in quanto la convenuta in più occasioni aveva formulato la proposta, da ultimo ancora con lettera 3.7.2000 (doc 7), ma non risulta che gli attori abbiano dato seguito. Risulta infatti dall'atto di transazione 28.3.1997 (cfr "in quarto luogo", punto 2) che "gli aventi diritto alla prelazione, a pena di decadenza, dovranno comunicare l'esercizio del diritto entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata ed entro i successivi 30 giorni dovranno

u

stipulare l'atto notarile di acquisto...Il diritto di prelazione cesserà comunque entro il 30 giugno 2000”.

Ne consegue, dunque, che deve essere disattesa anche la domanda volta ad accertare l'inadempimento della convenuta ed alla sua condanna al risarcimento dei danni.

Neppure può essere accolta la domanda attorea volta ad accertare che “la convenuta ha unilateralmente modificato la costruzione realizzando una superficie maggiore e in particolare ha realizzato un piano sovrastante il quarto, e condannarla a pagare agli attori quanto loro dovuto in base all'art 1127 c.c. in qualità di proprietari di un appartamento sito al terzo piano”.

Non risulta, infatti, contrattualmente stabilito, come del resto evidenziato dalla convenuta, alcun obbligo della stessa di non effettuare alcuna modifica sul bene da costruire. Del resto, le modifiche effettuate, come emerso dalla stessa CTU depositata in data 6.11.2003, riguardano aspetti relativi più che altro all'aspetto estetico dell'edificio, stante la sostituzione di un professionista con altro, nonché la redistribuzione degli spazi interni all'edificio e l'utilizzo di materiali diversi. Considera però il giudice che, anche a prescindere dal carattere esplorativo della Ctu sul punto, dalla stessa non è emerso lo snaturamento delle volumetrie in quanto il consulente dell'ufficio ha evidenziato che per la sopraelevazione “ trattasi di un soppalco ricavato all'interno di un volume la cui sagoma era già prefissata, pertanto non ricorrono i presupposti della sopraelevazione con

conseguente indennizzo al condominio come previsto dall'articolo 1127 CC".

Ne consegue che deve anche essere respinta la domanda attorea volta a "modificare l'attribuzione millesimale di cui al contratto sulla base della reale consistenza degli edifici".

Quanto sopra detto consente di rigettare anche la domanda dei coniugi ██████ finalizzata ad "accertare che anche la parte di costruzione interrata è stata modificata."

Gli attori svolgono anche domanda per accertare che la costruzione è stata realizzata con ritardi la cui esclusiva responsabilità è da attribuirsi alla convenuta con conseguente sua condanna al risarcimento dei danni da quantificarsi in corso di causa. Considera in proposito il giudice che dalla documentazione agli atti non emerge che la convenuta si fosse mai impegnata a consegnare l'immobile a data fissa, entro un termine prestabilito. Risulta, comunque, che la ██████ si attivò per edificare in coerenza con quelli che risultavano essere gli strumenti edilizi approvati, offrì in prelazione agli attori gli immobili nei modi in cui sopra si è detto ed, inoltre, si accollò "sia i canoni di affitto che le spese condominiali, fino ad un importo massimo di lire ██████ annui" in favore degli attori".

Ne consegue che anche tale domanda deve essere disattesa.

Vanno respinte anche le richieste istruttorie formulate dalle parti in quanto i capitoli dedotto appaiono generici, documentalmente provati o, comunque, irrilevanti alla luce di quanto sino a questo punto considerato.

Attesa la conclusione della causa, per la soccombenza reciproca, le spese di lite vanno compensate.

Le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico delle parti, in pari quota della metà per ciascuna, nella misura già liquidata dal giudice.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

#### **PQM**

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

accerta l'obbligo della convenuta, ove ne ricorrano i presupposti soggettivi, di "stipulare un contratto di locazione per edilizia convenzionata con il signor [REDACTED] per l'appartamento sito al terzo piano dell'edificio in corso di edificazione in via [REDACTED] a [REDACTED], attiguo all'appartamento di proprietà degli esponenti sito nello stesso edificio e di cui ai contratti, scrittura privata tra le parti in data 28 marzo 1997 e transazione e precisazione dell'oggetto di vendita di cosa futura 28 marzo 1997, Notaio [REDACTED]";

accerta che gli attori, ove ricorrano i presupposti soggettivi, avranno  
"diritto di uso" di due dei posti auto che saranno realizzati nel parcheggio  
meccanizzato che sarà costruito nel sottosuolo dell'edificio;  
respinge ogni ulteriore domanda;  
compensa fra le parti le spese di lite;  
pone a carico definitivamente delle parti in pari quota le spese per la  
CTU, già liquidate dal giudice;  
con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 12-7-05

Il Giudice

  
