

PROC. NR. 68666/2004

Sent. 8/11/06
F. SP. 6278/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

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

[REDACTED] (cf [REDACTED]), elettivamente domiciliata in
Milano, piazza Grandi n. 24, presso lo studio dell'avv. Adriano Alimento,
che la rappresenta e difende, per procura a margine all'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[REDACTED] s.r.l. (cf [REDACTED]), in persona del legale
rappresentante, elettivamente domiciliata in Milano, via Cesare Battisti n.
21, presso lo studio degli avv. Stefano Lorenzi e Daniele Mammani, che la
rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di
costituzione;

CONVENUTA

e contro

[REDACTED] (cf [REDACTED]) in persona del legale
rappresentante, elettivamente domiciliata in Milano, corso Italia n. 6,
presso lo studio dell'avv. Nicola Guastadisegni, che la rappresenta e
difende per procura a margine della comparsa di costituzione;

CONVENUTA



CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 6.10.2005 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la sig.ra Rita Scaletti conveniva in giudizio davanti a questo Tribunale la spa [REDACTED] (di [REDACTED]) e la srl [REDACTED] (di seguito [REDACTED]) ed esponeva quanto segue.

- in data 1.8.2002 aveva sottoscritto una proposta d'acquisto relativa a unità immobiliare di proprietà della [REDACTED] avvalendosi dell'intermediazione della [REDACTED] e di un modulo da questa prestampato;
- in data 29.10.2002 sottoscriveva con la [REDACTED] contratto preliminare, versando contestualmente la somma di € 36.500,00 a titolo di caparra confirmatoria e consegnando alla [REDACTED] la somma complessiva di € 8.466,00 quale compenso per la mediazione;
- il termine ultimo per il contratto definitivo veniva indicato, e definito essenziale, nella data del 30.11.2002 presso il Notaio Grossi, scelto dalla [REDACTED];
- l'attrice comunicava a [REDACTED] e a [REDACTED] che aveva necessità di adibire l'appartamento a casa coniugale, ricevendo assicurazione circa il pronto rilascio da parte del conduttore al quale, assicuravano, era stata data disdetta;
- solo successivamente al 29.10.2002, l'attrice apprendeva che l'appartamento faceva parte di un complesso di unità immobiliari sottoposte a vincoli tali da precludere il suo immediato utilizzo come abitazione del proprietario, vincoli non comunicati durante le trattative e nascenti da una convenzione stipulata con il Comune di Milano per l'attuazione del piano di lottizzazione, con cui le società costruttrici si erano impegnate a mantenere in locazione gli appartamenti per la durata di 12 anni a decorrere dalla data in cui gli edifici sarebbero divenuti abitabili, ossia dall'agosto 2002, data del rilascio dell'abitabilità;
- la società convenute, alla richiesta di rassicurazioni da parte della promissaria acquirente, sostenevano che non sussistevano preclusioni all'uso che ella intendeva fare del bene;
- il contratto definitivo non veniva concluso, malgrado i solleciti dell'attrice e la comunicazione, con lettera del 11.12.2002, di essere ancora interessata all'acquisto.

Tutto ciò premesso, l'attrice chiedeva accertarsi la legittimità del proprio recesso e condannarsi [REDACTED] al pagamento del doppio della caparra versata.

accertarsi inoltre l'inesatto adempimento della Madison e condannarsi la stessa a restituire il compenso incassato.

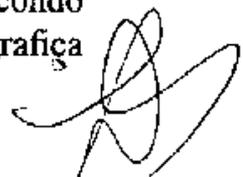
Si costituiva la [REDACTED] s.p.a. e chiedeva la reiezione della domanda avversaria. Esponeva che:

- l'attrice era a conoscenza che l'immobile era concesso in locazione a terzi, condizione indicata nella proposta d'acquisto sottoscritta dalla stessa e ribadita nel preliminare del 29.10.2002, tanto che il prezzo di mercato dell'immobile era stato ridotto proprio perché occupato;
- l'appuntamento davanti al Notaio per procedere al rogito era stato posticipato su richiesta dell'attrice, che nella lettera 11.12.2002 indicava proprie esigenze personali, senza riferimenti al vincolo di locazione;
- la Madison, anche per conto di [REDACTED] accettava il rinvio entro e non oltre il 31.1.2003 e, stante il silenzio dell'attrice, con lettera del 4.2.2003, intimava di addivenire al rogito ritenendo diversamente risolto il preliminare;
- la questione dell'esistenza del vincolo era emersa solo nel novembre 2003, a distanza di mesi dal termine per il rogito;
- il vincolo in questione, comunque, doveva ritenersi decorrente non già dal rilascio del certificato di abitabilità ma dalla data di ultimazione della costruzione e, quindi, ormai scaduto.

La società [REDACTED], a sua volta, si costituiva e svolgeva difese sostanzialmente coincidenti con quelle dalla [REDACTED]. Precisava che, per quanto di sua competenza, aveva diligentemente informato dal sig. [REDACTED] di ogni situazione rilevante, compreso il venir meno di ogni vincolo di destinazione. Chiedeva, pertanto, la reiezione della domanda nei suoi confronti rivolta.

Con la memoria di replica autorizzata ai sensi degli artt. 180 - 170 c.p.c., l'attrice contestava di aver mai ricevuto le lettere con cui le controparti assumevano di averla diffidata ad adempiere, perché spedite al vecchio indirizzo di Milano, via Alghero 11, benché alle stesse fosse noto che dall'ottobre 2002 ella si era trasferita altrove, come segnalato nella lettera del 11.12.2002; inoltre, osservava che tali lettere erano comunque inefficaci perché provenienti dalla mediatrice [REDACTED] anziché dalla promittente venditrice.

Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 180 c.p.c. la [REDACTED] produceva copia dei contratti di locazione relativi all'appartamento per cui è causa, il primo dell'ottobre 1990, rinnovato ex lege fino al 1998, ed il secondo registrato il 3.10.1998; osservava poi che la residenza anagrafica



dell'attrice ancora risultava essere quella di via Alghero 11, Milano come dal certificato anagrafico del 31.3.2005.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti, mentre venivano ritenute superflue le prove orali dedotte dalla parti.

Quindi, precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, depositate e scambiate le comparse conclusionali, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

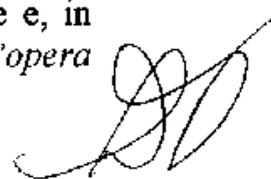
La questione principale riguarda l'attualità del vincolo di mantenimento in locazione stabilito dalla convenzione urbanistica del 4.10.1985 tra il Comune di Milano e le imprese costruttrici dell'edificio in cui è sito l'appartamento oggetto del dedotto preliminare.

L'art. 18 della citata convenzione (doc. 5 att.) così prevede: *"le società [redacted] l., [redacted] e l' [redacted] s.r.l., per sé e loro eventuali aventi successori od aventi causa, si obbligano a concedere in locazione, per un periodo non inferiore a anni dodici (12), decorrenti dalla data in cui gli edifici interessati saranno divenuti abitativi ai sensi dell'art. 4 4° comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Una quota dei volumi abitativi che verranno realizzati in attuazione del Piano di Lottizzazione pari a mc 40.200."*

Nella specie è pacifico che l'appartamento per cui è causa rientrasse nella volumetria gravata dal vincolo di cui sopra (v. doc. n. 13 att.), ma le parti discutono della data di decorrenza del vincolo stesso e, di conseguenza, della sua vigenza alla data del preliminare.

Secondo l'attrice la clausola sopra riportata va interpretata nel senso che il termine in questione decorre dal momento in cui l'immobile è stato dotato di certificato di abitabilità, nella specie rilasciato solo il 10.10.2002 (doc. n. 12 att.), mentre va scartata l'altra interpretazione, secondo cui il *dies a quo* coinciderebbe con l'ultimazione delle opere; ciò perché, sostiene parte attrice, non è concepibile che le parti della convenzione, in particolare il contraente pubblico, abbiano preso in considerazione l'eventualità della locazione di immobili privi del certificato di abitabilità, oltre tutto esponendo i relativi contratti alla sanzione di nullità.

Secondo la parte convenuta la convenzione in esame va interpretata nel senso che la durata del vincolo previsto dall'art. 18 decorre dalla data di ultimazione dei lavori, secondo la definizione richiamata dalla clausola e contenuta nell'art. 4 della legge n. 10/77; quest'ultima norma disciplina il termine di inizio di ultimazione dei lavori rispetto alla concessione e, in particolare, stabilisce che *"il termine di ultimazione entro il quale l'opera*



deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento di motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario". Osserva parte convenuta che se le parti della convenzione avessero voluto agganciare la decorrenza del vincolo al rilascio del certificato di abitabilità, anche considerata la qualità e la preparazione dei contraente, specie la parte pubblica, avrebbero richiamato le norme che, all'epoca, ne disciplinavano il rilascio, ossia gli artt. 220 e 221 R.D. 1265/1934 anziché la legge n. 10/77. Del resto, aggiunge, la decorrenza del vincolo di destinazione coincidente con il rilascio del certificato di abitabilità sarebbe stato troppo incerto, considerati i tempi tecnici necessari per il completamento del relativo procedimento di rilascio, piuttosto lunghi sotto il vigore della normativa precedente, che non prevedeva ancora il meccanismo del c.d. silenzio - assenso, introdotto da quella attuale.

L'impostazione della parte convenuta è condivisa da questo Giudice, in primo luogo perché del tutto aderente al tenore letterale della clausola convenzionale.

X Tale clausola, come si è detto, stabilisce che i dodici anni di durata del vincolo di destinazione sono "decorrenti dalla data in cui gli edifici interessati saranno divenuti abitativi ai sensi dell'art. 4 4° comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10", espressamente richiamano la nozione di abitabilità recepita da tale articolo che a sua volta definisce il termine entro cui l'edificio doveva essere ultimato.

L'art. 4 l. 10/77, sopra riportato, a sua volta indica la durata massima dei lavori di edificazione, stabilendo che l'opera deve essere ultimata entro tre anni dalla concessione, e definisce il termine di ultimazione come termine entro cui "l'opera deve essere abitabile o agibile". Proprio perché il momento in cui l'opera diviene abitabile ne determina l'ultimazione, è chiaro che l'espressione "abitabile" è riferita alla dotazione dei requisiti che rendono l'opera tale in concreto, a prescindere dal rilascio della formale certificazione della pubblica autorità, certificazione che necessariamente segue e non può precedere l'ultimazione dell'opera.

Pertanto, il richiamo operato dalla norma convenzionale all'art. 4 l. 10/77 (e, si badi, non già agli artt. 220 e 221 r.d. 1265/1934, che all'epoca disciplinavano presupposti e rilascio del certificato di abitabilità) sta a significare che il vincolo di destinazione decorreva dalla data in cui l'opera era da ritenersi ultimata perché in concreto abitabile, non dal giorno del rilascio del certificato di abitabilità che può intervenire anche molto tempo dopo la realizzazione dei requisiti per ottenerlo.

Va precisato che dallo stesso momento era possibile concludere validi contratti di locazione in relazione agli immobili soggetti al vincolo, considerato che il certificato di abitabilità non costituisce affatto

presupposto di validità del contratto di locazione e la sua mancanza non comporta la sanzione di nullità (come prospetta parte attrice), ma, al più, consente la risoluzione del contratto se il mancato rilascio sia dovuto al difetto dei requisiti oggettivi dell'immobile previsti dalla legge (v. tra le tante Cass. 5.10.2000 n. 13270 *"La mancanza dei requisiti di abitabilità previsti dalla legge non determina la nullità del contratto di locazione di un immobile per uso abitativo per impossibilità dell'oggetto, se non ne impedisca concretamente in modo assoluto il godimento, sia pure con difficoltà e disagi per il conduttore"* Cass 21.12.2004 n. 23695: *"Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili - ovvero alla abitabilità dei medesimi - non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, nella ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato definitivamente negato al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto."*)

Si deve dunque concludere che il vincolo di destinazione *de quo* abbia avuto decorrenza nel 1988.

E' altresì provato che lo stesso vincolo era ormai scaduto nell'ottobre 2002, alla data preliminare *inter partes*, perché l'appartamento per cui è causa è stato locato fin dal 1.10.1990 a [REDACTED], come risulta dal contratto datato 1.10.1990 e registrato il 10.10.90 (doc. n. 11 [REDACTED] e dal contratto n. 0150056 registrato l'8.10.1998, avente scadenza il 30.9.2002.

In quest'ultimo contratto era subentrata la sig.ra [REDACTED], che conduceva l'appartamento al momento della sottoscrizione della proposta d'acquisto da parte della sig.ra [REDACTED] e del preliminare, come alla stessa ben noto. Infatti, in calce alla proposta 1.8.2002 compare la seguente annotazione manoscritta: *"parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'immobile in oggetto è attualmente locato alla sig.ra [REDACTED] come indicato al punto 1) della presente proposta"* e nel preliminare tra le premesse si legge: *"le unità immobiliari infra descritte risultano attualmente locate alla sig.ra [REDACTED] come da contratto di locazione sottoscritto e meglio identificato con il cod. 0150056 di cui si allega copia"*.

Risulta, infine, che all'epoca del preliminare era stata data disdetta per finita locazione alla conduttrice e la circostanza era nota alla promissaria acquirente, come confermato dal fatto che la lettera di disdetta è elencata tra gli allegati del preliminare stesso.

Va poi precisato che mai l'immobile oggetto del preliminare *de quo* è stato soggetto a vincoli di inalienabilità.

Riassumendo: all'epoca del preliminare non vi erano divieti di alienazione, il vincolo di destinazione a locazione a terzi non era più in vigore; il contratto di locazione con la conduttrice era scaduto e, pertanto, l'immobile era suscettibile di essere adibito ad abitazione del proprietario.

Di conseguenza, è risultato ingiustificato il recesso esercitato dall'attrice, sul presupposto di non poter abitare direttamente il bene in quanto tenuta a mantenerlo locato a terzi.

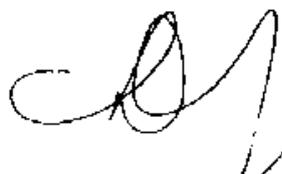
Tanto basta per respingere la domanda dell'attrice nei confronti di [redacted] ma anche quella proposta contro la mediatrice M. [redacted] dal momento che non è emersa alcuna violazione dell'obbligo di informazione stabilito dall'art. 1759 c.c. né altro inesatto adempimento alle obbligazioni nascenti dal contratto di mediazione a carico di quest'ultima.

E' inoltre provato che la sig.ra [redacted] è stata ripetutamente sollecitata a presentarsi all'appuntamento davanti al Notaio per procedere alla conclusione del contratto definitivo, come da lettere del 4.2.2003 e 18.2.2003 (docc. nn. 7 e 8 SAI).

Parte attrice assume l'inefficacia di quelle lettere sia perché provenienti non dalla promittente venditrice, bensì dalla mediatrice [redacted], sia perché spedite all'indirizzo di Milano, via Alghero 11, da cui aveva traslocato da ottobre 2002.

Tali difese non sono fondate. Con riferimento alla prima, si osserva che nulla osta a che incumbenti pratici finalizzati alla conclusione del contratto, quali l'invito a presentarsi dinanzi al notaio, siano compiuti non direttamente dal promittente venditore bensì da un suo incaricato, tanto più quando la promissaria acquirente è ben consapevole della qualità di quell'incaricato (nella lettera 11.12.2002, doc. n. 8 att. era l'attrice stessa a rivolgersi a [redacted] e non direttamente alla venditrice, per posticipare la data del rogito originariamente concordata). Del resto, trattandosi di compito materiale (la convocazione della controparte davanti al Notaio) e non della manifestazione di volontà negoziale, il relativo incarico non doveva rivestire la forma scritta, seppure strumentale alla conclusione di contratto per cui la legge prescrive tale forma.

Quanto alla effettività della comunicazione, si rileva che le lettere sono state recapitate all'indirizzo di via Alghero 11, Milano, ed ivi sono state ritirate per conto della destinataria (v. cartoline A.R.). L'indirizzo di cui sopra era all'epoca del preliminare il luogo di residenza e domicilio della sig.ra Scaletti, come tale indicato nel contratto stesso e, si noti, lo era anche successivamente, almeno fino al 31.3.2005, come risulta dal certificato di residenza prodotto dalla [redacted] (doc. n. 13) e dall'intestazione dell'atto di citazione, in cui appunto la sig.ra S. [redacted] si è dichiarata residente in via Alghero 11, Milano.



Per contro, il solo fatto che la missiva del 11.12.2002 (doc. n. 8), inviata dall'attrice alla [REDACTED], sia stata redatta su carta da lettera recante in basso il diverso indirizzo di via Atene n. 7 ed un numero di telefono, non è sufficiente a dimostrare che l'attrice abbia adeguatamente informato la controparte del cambio di indirizzo, mancando nel testo della lettera alcuna indicazione del genere.

Vi sono, dunque, i presupposti per ritenere che le comunicazioni in questione siano da presumersi conosciute dalla stessa ai sensi dell'art. 1335 c.c.

In conclusione, tutte le domande dell'attrice vanno respinte.
Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

respinge tutte le domande di parte attrice;

condanna l'attrice alla rifusione a favore delle convenute delle spese di lite che liquida come segue: per [REDACTED] spa in complessivi € 8.586,75 (di cui € 153,75 per spese, € 3.433 per diritti e € 5.000 per onorari), oltre rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili; per [REDACTED] in complessivi € 4.999,91 (di cui € 63 per spese, € 2.176,91 per diritti e € 2.760 per onorari), oltre rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 2.4.2003


Il Giudice
dr. Lucia Formica

