

**CONCLUSIONI:** Per l'attrice: come in foglio allegato al verbale di udienza 20.04.05.

Per la convenuta: come in comparsa di risposta.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la [REDACTED] conveniva in giudizio la sig.ra [REDACTED] chiedendo l'accertamento dell'intervenuta risoluzione del preliminare di compravendita immobiliare sottoscritto dalle parti in data 9.12.1999, con conseguente condanna della convenuta all'immediato rilascio dell'immobile ed al risarcimento dei danni, dichiarando l'attrice legittimata a ritenere – a titolo di acconto sul maggior danno da quantificare in corso di causa – gli importi ricevuti dalla convenuta a titolo di acconto prezzo e pari a complessivi € [REDACTED].

Si costituiva in giudizio la sig.ra [REDACTED] contestando la fondatezza delle pretese svolte ex adverso. In particolare essa allegava la legittimità del suo rifiuto a rogitare per l'esistenza – tempestivamente contestata a controparte – di vizi gravi nell'immobile compromesso, tali da incidere sensibilmente in maniera peggiorativa anche per il futuro sulla fruibilità e sul valore commerciale del bene. In proposito tra le parti vi erano state trattative finalizzate alla rideterminazione del prezzo, poi abbandonate immotivatamente dalla promittente venditrice. Dunque la sig.ra [REDACTED] chiedeva in via riconvenzionale pronuncia ex art.2932 c.c. per il trasferimento in suo favore della proprietà dell'immobile, previa riduzione del prezzo tenuto conto non solo dei vizi oggettivi del bene, ma anche dei danni da essa subiti a causa del disagio connesso alla presenza dei vizi lamentati. In via subordinata la convenuta chiedeva la condanna di controparte alla restituzione delle somme da essa a suo tempo corrisposte a controparte a titolo di acconto prezzo, oltre interessi e rivalutazione.

La sola parte attrice deduceva mezzi di prova e, previo espletamento degli stessi, la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

E' in atti il contratto preliminare sottoscritto dalle parti in data 09.12.1999 con il quale la società [redacted] si impegnava a vendere alla sig.ra [redacted] [redacted] - che a sua volta si impegnava ad acquistare - un appartamento ad uso abitazione con annessa cantina e box sito in [redacted] via [redacted] - fabbricato A per il prezzo di [redacted].

Dalla lettura del preliminare si evince che la convenuta si trovava già a far tempo dal 17 febbraio 1993 nel possesso e godimento dell'immobile (punto 6) e che sul prezzo convenuto [redacted] = venivano versate - a titolo di acconto prezzo e caparra confirmatoria - mediante cessione del credito vantato dalla [redacted] nei confronti del fallimento Immobiliare [redacted] (dal quale la [redacted] aveva rilevato il compendio immobiliare), mentre [redacted] = venivano versati contestualmente alla sottoscrizione del preliminare quale ulteriore acconto.

Il saldo di [redacted] = sarebbe stato corrisposto all'atto del rogito, previsto *"in via meramente indicativa entro il 28.2.2000 e comunque a semplice richiesta della promittente venditrice stessa da comunicarsi con preavviso di 15 giorni"*.

Dalla documentazione prodotta da parte attrice in allegato al proprio fascicolo si evince che con comunicazione 20.04.2000 la venditrice invitava controparte alla stipula del definitivo per il giorno 8 maggio 2000, ma la sig.ra [redacted] con telegramma 5 maggio 2000 comunicava che non si sarebbe presentata al rogito per la presenza nell'immobile di difetti, alla cui eliminazione essa sollecitava parte venditrice.

Con un successivo sollecito del 19 maggio 2000 [redacted] nuovamente invitava controparte a rogitare entro i successivi 15 giorni, previo contatto diretto della stessa con il notaio designato dalla proprietà (in conformità con le intese tra le parti contenute nel preliminare), intimando contestualmente - in difetto - la risoluzione ex art.1454 c.c. del preliminare.



Poiché nessun riscontro risulta essere stato dato dalla sig.ra [REDACTED] a tale missiva, [REDACTED] ha proposto il presente giudizio per ottenere la declaratoria di intervenuta risoluzione del contratto preliminare e la condanna di controparte al rilascio immediato dell'appartamento (con cantina e box) ed il risarcimento dei danni.

Le vicende storiche sin qui descritte, come evidenziato, trovano riscontro documentale negli atti di parte attrice, non contestati dalla convenuta.

Quest'ultima allega però la legittimità del suo rifiuto a rogitare per la presenza nell'immobile compromesso di vizi e difetti rilevanti, che incidono sensibilmente sul prezzo dello stesso e sulla sua idoneità a consentire un normale utilizzo del bene.

In proposito va osservato che per tabulas risulta che la sig.ra [REDACTED] è stata immessa nel possesso dei beni compromessi sin dal 17.02.1993; che in data 21.07.1999 il suo legale ha manifestato a controparte per iscritto (doc.3 dell'attrice) la disponibilità " *della sig.ra [REDACTED] ad addivenire direttamente al rogito definitivo dell'unità immobiliare da lei occupata a far tempo dal 30 settembre 1999*".

A prescindere dalla differenza quanto al dies a quo del possesso da parte della convenuta dei beni di cui si discute (circostanza superata dal fatto che la data indicata nel preliminare al 17.02.1993 è riconosciuta direttamente dall'interessata sig.ra [REDACTED] attraverso la sottoscrizione del preliminare stesso), è evidente che nessuna riserva né contestazione di difetto e/o vizi degli immobili compromessi ha manifestato sino a tale momento la convenuta, che anzi esprime la volontà di saltare il preliminare per rogitare direttamente.

Il successivo 09.12.1999 le parti hanno sottoscritto il preliminare in cui testualmente si legge (punto 4) che "*le porzioni immobiliari in contratto vengono promesse in vendita ed accettate a corpo e non a misura nello stato di fatto, di diritto, di consistenza e di manutenzione in cui si trovano, viste e piaciute, .....*". Dunque anche in sede di rogito nessuna contestazione risulta essere stata sollevata dalla promissoria



acquirente circa l'esistenza di vizi e/o difetti die beni, di cui pure esercitava il possesso da ben sei anni.

D'altro canto prima del preliminare vi è stato un sopralluogo negli immobili che avrebbero dovuto essere compromessi, al quale hanno partecipato sia la sig.ra Porro che gli incaricati di [REDACTED] e finalizzato alla verifica dei luoghi proprio in vista dell'atto (il preliminare appunto) che avrebbero dovuto sottoscrivere di lì a poco. Così è in atti (doc.6 dell'attrice) il verbale di "visita del 12.10.99 per verifica conformità DPR 425 del 22/4/94" nel quale la convenuta di suo pugno verga la frase "dichiaro che l'appartamento è tutto positivo" e vi appone di seguito la sua firma autografa, non contestata neppure in questa sede.

Solo a seguito dell'invito formale a rogitare per il giorno 8 maggio 2000 la Porro contesta per la prima volta - con telegramma 05.05.2000 - la presenza di "gravi difetti immobile da me compromesso" rifiutando quindi di presentarsi dinanzi al notaio "sino a completa eliminazione degli stessi".

Alla luce dei riscontri documentali sin qui elencati è legittimo ritenere che dal febbraio 1993 (data in cui la convenuta è entrata in possesso dell'appartamento e dei relativi accessori) sino al maggio 2000 ovvero ad un momento temporalmente prossimo a tale data la sig.ra [REDACTED] non abbia rilevato alcun vizio e/o difetto, avendo sino a tale momento espresso in maniera esplicita l'accettazione e gradimento dello stato di fatto in cui i beni da acquistare si trovavano.

Il rifiuto a rogitare, che la convenuta giustifica con l'esistenza dei "gravi difetti" cui fa riferimento nel telegramma del 05.05.2000, impone alla stessa l'onere di fornire la prova in sede giudiziale anzitutto dell'allegazione specifica della natura dei difetti stessi e quindi della loro effettività.

Detto onere però non è stato assolto dalla parte che si è limitata a produrre in allegato al proprio fascicolo una relazione tecnica datata 30.11.2000.

Detta relazione, in quanto di parte, di per sé è inidonea a fondare la tesi difensiva della convenuta, che nessuna deduzione istruttoria ha svolto al fine di provare la natura, l'effettività e l'entità dei dedotti vizi.

Ciò comporta l'infondatezza – per carenza di prova – dell'eccezione opposta dalla sig.ra [redacted] e dedotta a fondamento della legittimità del suo rifiuto a rogitare.

Tale rifiuto appare dunque ingiustificato, con la conseguenza che la diffida ad adempiere – accompagnata dall'avvertimento esplicito che, in difetto, il contratto si doveva intendere risolto – seguita dal rifiuto immotivato di controparte ha provocato la risoluzione di diritto del preliminare a far tempo dalla data di scadenza ivi indicata del 08.5.2000.

L'intervenuta risoluzione del contratto preliminare rende usuperfluo procedere all'esame della domanda di trasferimento ex art.2932 c.c. svolta in via riconvenzionale dalla convenuta.

La risoluzione del vincolo contrattuale rappresentato dal preliminare comporta il venir meno del titolo di detenzione dei beni da parte della sig.ra [redacted] che – in accoglimento delle specifica domanda di parte attrice – va conseguentemente condannata all'immediato rilascio delle porzioni immobiliari oggetto del preliminare.

L'attrice chiede altresì la condanna di controparte al risarcimento dei danni che l'inadempimento di controparte le ha cagionato *“sia per il lucro cessante sia per il danno emergente: non solo l'attrice non ha realizzato la vendita promessa, ma è stata onerata dalla protratta occupazione dell'immobile.....dove “la sig.ra [redacted] continua a vivere 'gratis' in un appartamento di tre locali, oltre servizi, oltre cantina e oltre box auto”*.

Alla luce della prospettazione del danno come compiuta dall'attrice sin dalla citazione introduttiva del giudizio appare evidente che la stessa lamenta di non aver potuto vendere ad altri l'immobile ed in ogni caso che l'occupazione dello stesso da parte della convenuta è avvenuto senza che la stessa abbia mai versato alcun corrispettivo.

Mentre parte attrice non ha fornito nemmeno un principio di prova circa il primo profilo di danno (né lo stesso si può semplicemente presumere, tenuto conto che nel tempo il valore degli immobili è apprezzabilmente salito), il secondo profilo di danno discende in maniera automatica dall'occupazione senza titolo dei beni da parte della sig.ra Porro dal 17.02.1993 sino a tuttora.

E' pacifico in causa che la convenuta ha corrisposto complessivamente a controparte - a titolo di acconto sul prezzo - la somma di € [REDACTED], che [REDACTED] chiede di essere autorizzata a trattenerne quale acconto sul suo maggior danno.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni usufruiti dalla sig.ra [REDACTED] della loro ubicazione, dei noti prezzi di mercato per la locazione di beni analoghi a quelli oggetto di causa e del tempo in cui si è protratta l'occupazione, appare congruo ritenere che la somma predetta sia idonea a coprire il danno subito dall'attrice. Essa nella conclusioni parla di un maggior danno - rispetto a tale ammontare - , ma la domanda avente ad oggetto il maggior danno (rispetto a quello liquidato nella misura predetta) va rigettato in difetto non solo di prova, ma anche solo di più specifica allegazione sul punto da parte dell'interessata che vi era onerata.

Ne consegue il rigetto della domanda riconvenzionale svolta in via subordinata dalla convenuta.

Visto l'esito del giudizio, la sig.ra [REDACTED] va condannata a rimborsare all'attrice le spese di lite, che vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

**p. q. m.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara risolto di diritto tra le parti il contratto preliminare 09.12.1999 per inadempimento della convenuta;

- 2) condanna la convenuta all'immediato rilascio in favore dell'attrice, liberi da persone e cose di sua proprietà, gli immobili oggetto del preliminare;
- 3) condanna la convenuta a risarcire all'attrice i danni dalla stessa subiti e quantificati nella misura di € [REDACTED], dichiarando l'attrice legittimata a trattenere per tale titolo la corrispondente somma già versata dalla sig.ra [REDACTED] a sue mani a titolo di acconto sul prezzo di compravendita;
- 4) rigetta la domanda risarcitoria ulteriore svolta dall'attrice;
- 5) rigetta le domande riconvenzionali svolte dalla convenuta;
- 6) condanna la sig.ra [REDACTED] a rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate in € in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 16.07.05.

Il Giudice

*U. L. Paolo*

~~La presente sentenza è contenuta all'originale~~  
Milano, 21.07.2005

