

N. 8078/2003

9265/06
6813/06



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 30.1.03

DA

[redacted] res. in [redacted]
[redacted] elettivamente domiciliata in
[redacted], [redacted], presso lo studio dell'avv.
[redacted] che la rappresenta e difende, per
delega a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[redacted] con
sede in [redacted] in persona
del suo liquidatore, sig. [redacted], rappresentata e
difesa dall'avv. [redacted] presso il cui studio è
elettivamente domiciliata in [redacted]

CONVENUTA

OGGETTO: azione ex art. 2932 c.c..

CONCLUSIONI: per l'attore, come precisate in atto di citazione

CONCLUSIONI: per la convenuta, come da foglio allegato

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 30.1.03, la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, la società [REDACTED] chiedendo la pronuncia di sentenza che, ai sensi dell' art. 2932 c.c., operasse il trasferimento di proprietà dalla convenuta all'attrice dell'unità immobiliare sita nel Comune di [REDACTED] località [REDACTED] facente parte di un fabbricato per civili abitazioni composto di due piani fuori terra, con accesso da [REDACTED] e, precisamente, un appartamento uso abitazione al primo piano (secondo fuori terra sottotetto), composto da tre camere più servizi, denunciato al [REDACTED]

[REDACTED]
conformemente al compromesso di compravendita di immobile in data 4 marzo 1987 concluso fra la convenuta Società ed essa attrice per il prezzo concordato di lire [REDACTED] somma dichiarata in atti lire [REDACTED]

L'attrice chiedeva altresì la condanna della convenuta al risarcimento dei danni da liquidarsi secondo equità ex art. 1226 c.c..

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa.

A sostegno della proposta domanda la sig.ra [REDACTED] precisava di aver preso possesso dell'appartamento in questione fin dal luglio 1985 versando alla venditrice una prima tranche di lire [REDACTED] sull'importo pattuito a mezzo n. otto effetti cambiari con scadenza 30 ottobre/ 15 novembre 1985; quanto alla rimanente somma di lire [REDACTED] con le seguenti modalità: un assegno bancario di lire [REDACTED] all'atto del contratto preliminare e n. dieci effetti cambiari con scadenze mensili a partire dal giugno 1987 fino al gennaio 1988 ed aggiungeva che dette somme, alle singole scadenze, erano state tutte puntualmente onorate.

Nonostante i reiterati inviti volti alla stipulazione del rogito, nonché le lettere raccomandate inviate dal proprio Legale alla convenuta, quest'ultima li aveva disattesi; né l'atto di diffida ad adempiere e di messa in mora notificato in data 20.6.2002 alla Società inadempiente, aveva sortito effetto alcuno.

La convenuta [REDACTED] in liquidazione, si costituiva in giudizio eccependo, in via pregiudiziale, l'intervenuta prescrizione del diritto alla conclusione del contratto definitivo a causa del suo mancato esercizio, da parte dell'attrice, per oltre dieci anni; in via riconvenzionale principale, chiedeva che, accertato e dichiarato che la sig.ra [REDACTED] detiene l'immobile per cui è causa senza titolo, l'attrice fosse condannata

all'immediato rilascio dell'immobile stesso, libero da persone e/o cose, nonché al risarcimento dei danni patiti dalla convenuta per la detenzione abusiva dell'immobile dal 1987 ad oggi nella misura non inferiore a [REDACTED], pari al valore locativo dell'immobile nel predetto periodo, oltre a € [REDACTED] per ogni mese successivo fino alla data dell'effettivo rilascio, o nella diversa misura ritenuta di giustizia.

La convenuta Società formulava, in via riconvenzionale subordinata, domanda per la pronuncia di risoluzione del contratto preliminare stipulato il 4.3.1987, per inadempimento colpevole dell'attrice, con conseguente condanna della stessa a rilasciare l'immobile de quo libero da persone e/o cose ed a risarcire i danni patiti dalla convenuta in misura non inferiore a [REDACTED] ad oggi, oltre a [REDACTED] per ogni mese successivo fino alla data dell'effettivo rilascio, o nella diversa misura ritenuta di giustizia.

Veniva esperito, peraltro con esito negativo, l'incombente di cui all'art. 183 c.p.c..

Con ordinanza resa all'udienza del 19.5.2004, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, respingeva le istanze istruttorie dedotte da parte convenuta, fissando, per la precisazione delle conclusioni, l'udienza del 3.2.2005.

Quindi, la causa veniva trattenuta in decisione, previa concessione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c. per

il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, sulle conclusioni dalle parti definitivamente precisate come in epigrafe all'udienza del 6.4.2006.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Tribunale: l'eccezione di prescrizione del diritto alla conclusione del contratto definitivo a causa del suo mancato esercizio, da parte dell'attrice, per oltre dieci anni, è fondata.

Dalla documentazione prodotta in giudizio risulta invero provato che il compromesso di compravendita di immobile per cui è causa venne stipulato tra la [REDACTED] la [REDACTED] in data 4/3/1987 (doc. [REDACTED] attrice e convenuta); che solo in data 18 settembre 2001 l'attrice, con lettera raccomandata del proprio Legale, manifestava per la prima volta la volontà di addivenire alla stipulazione del rogito, chiedendo la fissazione di una data a tal fine (doc. [REDACTED] attrice), reiterando la richiesta con successiva lettera 23.11.2001, cui faceva seguito atto di diffida ad adempiere e di messa in mora in data 20.6.2002 (doc. [REDACTED] attrice).

Sia nell'atto di citazione che nella comparsa conclusionale parte attrice afferma di aver esperito negli anni reiterati inviti per giungere alla stipulazione del contratto definitivo; peraltro - rileva il giudice - che dei predetti inviti non solo non è stata fornita, ma nemmeno è stata dedotta prova alcuna, avendo la sig.ra Locatelli ritenuto di "non dover formulare alcuna istanza

istruttoria, apparendo, sotto il profilo istruttorio incontestabili, sufficienti ed esaustive le prove documentali prodotte in atti" (v. memoria istruttoria di replica 29.4.2004). Né l'attrice, al di là delle affermazioni che precedono, ha argomentato alcunché con riguardo all'eccezione ex adverso formulata.

In tema di contratto preliminare, qualora le parti abbiano rimesso alla volontà di una di esse la fissazione del termine relativo alla stipulazione del contratto definitivo, e quest'ultima ritardi ingiustificatamente l'esercizio di tale facoltà, l'altra parte, adempite le obbligazioni poste a suo carico, può tanto rivolgersi al giudice per la fissazione del termine, ex art. 1183 c.c., quanto proporre direttamente domanda di adempimento in forma specifica, ex art. 2932 stesso codice (domanda nella quale deve ritenersi implicita la richiesta di fissazione del detto termine), con la conseguenza che, trascurato l'esercizio di tali alternative facoltà, e protrattasi l'inerzia per l'ordinario termine prescrizionale, il suo diritto alla stipula del contratto definitivo deve ritenersi estinto per intervenuta prescrizione" (Cass. n.15587/01).

Si sottolinea altresì che nel contratto preliminare per cui è causa, pur non essendo stata indicata la data per la stipulazione del rogito di compravendita, le parti avevano pattuito che il notaio al fine che precede, sarebbe stato "scelto a cura della parte compratrice, la quale avvertirà

l'altra parte almeno cinque giorni prima della data fissata, a mezzo lettera raccomandata" (cfr. doc. [redacted]).

Nel caso specifico, non risulta che tale attività sia stata esplicata dalla sig.ra [redacted] sì che la pregiudiziale eccezione, sollevata dalla convenuta, di prescrizione del diritto dell'attrice alla conclusione del contratto definitivo, va accolta, essendosi nella fattispecie l'inerzia della sig.ra [redacted] protratta oltre l'ordinario termine decennale di prescrizione.

A ciò consegue che la domanda proposta dalla sig.ra [redacted] va respinta e, in accoglimento della domanda riconvenzionale principale formulata dalla convenuta Società, l'attrice va condannata a rilasciare immediatamente l'unità immobiliare per cui è causa, dalla stessa detenuta senza titolo, libero da persone e/o cose, in favore della [redacted].

Altresì fondata appare la domanda della convenuta tendente ad ottenere dall'attrice il risarcimento dei danni causati da tale detenzione dell'appartamento come in narrativa identificato, dal 1987 fino al giorno dell'effettivo rilascio, essendo detto risarcimento connesso alla mancata disponibilità dell'immobile e riferito quindi al reddito che avrebbe potuto ricavare [redacted] ove il bene fosse rimasto nella sua disponibilità (lucro cessante).

Tale risarcimento va determinato con riferimento al valore locativo dell'immobile stesso maturato nel periodo sopra considerato.

A tal fine, con riguardo ai parametri quali desumibili dal contratto preliminare ed agli elementi concorrenti nella determinazione del canone di locazione, ai sensi degli artt. 12 e segg. legge n.392/78 - che questo giudice in via equitativa ritiene applicare nella fattispecie - si reputa determinare il dovuto risarcimento nella complessiva somma di [REDACTED] dal 1987 ad oggi, comprensiva degli interessi e della rivalutazione monetaria maturati alla data odierna, essendo pacifico che l'attrice sin dal 1987 ha avuto il pieno godimento dell' immobile per cui è causa senza pagarne il corrispettivo, oltre interessi legali dalla data della sentenza al saldo.

Da oggi, e sino alla data dell'effettivo rilascio, tenuto conto dei criteri di riferimento e di calcolo sopra indicati, l'attrice è tenuta a pagare alla convenuta la somma di [REDACTED] mensili, corrispondente al canone equo dovuto per immobili ubicati in Seveso, aventi le stesse caratteristiche di quello per cui è causa.

Ogni ulteriore domanda è assorbita e/o ultronea.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

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

1) dichiara l'intervenuta prescrizione del diritto dell'attrice alla conclusione del contratto definitivo, per

mancato esercizio dello stesso per periodo eccedente l'ordinario termine prescrizione, e per l'effetto, respinge le domande proposte dalla sig.ra [REDACTED]

2)accerta e dichiara che la sig.ra [REDACTED] detiene senza titolo sin dal 1987 l'immobile per cui è causa, e per l'effetto, condanna l'attrice al rilascio, a favore della convenuta [REDACTED] in liquidazione, dell'unità immobiliare sita nel Comune di [REDACTED], località [REDACTED] " facente parte di un fabbricato per civili abitazioni composto di due piani fuori terra, con accesso da v. [REDACTED] e, precisamente, un appartamento uso abitazione al primo piano (secondo fuori terra sottotetto), composto da tre camere più servizi, confinante a nord unitamente alle aree scoperte condominiali [REDACTED] [REDACTED] a est con [REDACTED] a sud [REDACTED]; denunciato al [REDACTED] in data 28.5.1974 Prot. [REDACTED] riportato alla [REDACTED] [REDACTED]

3)condanna l'attrice, come da motivazione, a corrispondere alla convenuta Società la somma di [REDACTED] pari al valore locativo dell'immobile dal 1987 ad oggi, comprensiva degli interessi e della rivalutazione monetaria maturati alla data odierna, a titolo di risarcimento del danno per il godimento dell'unità immobiliare de qua nel predetto periodo, oltre interessi legali da oggi al saldo, nonché a corrispondere la somma di [REDACTED] per ogni mese successivo alla presente sentenza e sino all'effettivo rilascio;

3)condanna l' attrice a rifondere alla Società convenuta le
spese del giudizio che liquida in complessive [redacted] di
cui: € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti e €
[redacted] per oncrari, oltre oneri di legge e rimborso spese
generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 17 luglio 2006.

IL GIUDICE
(Gianna Vallesouray)
Gianna Vallesouray

