

SENTENZA N. [REDACTED]

N. 15929/2004

N. REG. DEP.

9151/06
6891/06



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 2.03.2004 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED], elettivamente domiciliato in
[REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che lo rappresenta
e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTORE

CONTRO

[REDACTED], in persona del suo legale rappresentante sig. [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED]
presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende, per procura
a margine della comparsa di costituzione e risposta.-

CONVENUTA

Oggetto: inefficacia clausola vessatoria.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra
costituiti, concludevano come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] esponendo che:

-in data 13.09.99 stipulava con la [REDACTED] un impegno di compravendita di un appartamento, facente parte di un complesso residenziale, sito in via [REDACTED] [REDACTED] il prezzo veniva stabilito in [REDACTED] da corrispondersi nel seguente modo: £ [REDACTED] a titolo di caparra penitenziale versato all'atto della firma, £ [REDACTED] quale acconto IVA 4% da versarsi contestualmente alla promessa di compravendita a rafforzamento della caparra, £ [REDACTED] mediante n. 24 effetti cambiari dell'importo di £ [REDACTED] ciascuno a cadenza mensile, [REDACTED] mediante effetti cambiari scadenti il 31.12.2000, £ [REDACTED] mediante accollo di una quota del mutuo che la parte promittente avrebbe sottoscritto successivamente con istituto di credito; a questo proposito [REDACTED] si faceva consegnare £ [REDACTED] come somma delle spese per l'accensione del mutuo fondiario, accatastamento, frazionamento e allacciamenti, oltre a £ [REDACTED] come spese bolli; il termine ultimo di consegna veniva fissato al 31.12.2000;

-in data 27.09.99 veniva stipulato tra le parti il contratto preliminare di compravendita dell'immobile de quo e, quanto all'accollo di una quota del mutuo, si stabiliva, con clausola predisposta dall'impresa promittente (n. 3 lett. b) che "*contestualmente alla stipula dell'atto di rogito delle unità immobiliari oggetto del presente contratto il suddetto accollo verrà formalizzato in capo alla Promissaria con effetti nei confronti dell'istituto mutuante*" e che "*indipendentemente dalla stipula dell'atto di rogito la promissaria si obbliga a pagare gli interessi passivi relativi al mutuo accollato così come stabiliti nel contratto condizionato di mutuo edilizio sopra citato, sia l'eventuale quota capitale in ammortamento. I pagamenti saranno effettuati direttamente alla promittente nel caso in cui il mutuo non sia stato ancora frazionato oppure direttamente all'istituto mutuante qualora l'atto di frazionamento sia già avvenuto*"; nello stesso preliminare si ribadiva l'impegno di completare l'opera edilizia entro il 31.12.2000;

-in data 27.10.2000 veniva stipulato contratto di mutuo condizionato tra l [REDACTED] e la [REDACTED] per un importo pari a [REDACTED] al tasso nominale annuo del 6.50% per 15 anni;

in data 5.11.2002 il [redacted] e la [redacted] perfezionavano atto di erogazione e quietanza di mutuo con frazionamento e svincolo del beni; in tale atto le parti procedevano ad una definitiva riduzione del mutuo per un importo complessivo di euro [redacted], nel contempo, al suo frazionamento in venti lotti in base al quale la quota a carico dell'immobile del sig. [redacted] veniva fissata in euro [redacted]; inoltre si ribadiva che *"l'accollo di una o più quote è subordinato a quella che l'atto o gli atti di trasferimento e di accollo siano stati regolarmente notificati alla banca"*;

-a partire dal 11.03.02 l'impresa pretendeva e richiedeva al sig. [redacted] relativamente alle erogazioni di mutuo avvenute nel periodo intercorrente tra il contratto condizionato e il contratto di erogazione e frazionamento, pagamenti a titolo di rimborso degli interessi di preammortamento per un importo complessivo di euro [redacted] pagamenti regolarmente effettuati, se pur contestati dall'attore;

-la consegna dell'immobile ed il rogito avvenivano rispettivamente il 10.04.02 e il 14.03.03.

Ciò detto l'attore, qualificato l'accollo in esame come accollo interno, contestava la circostanza che le somme effettivamente versate, pari ad euro [redacted] (versate all'atto dell'impegno) per spese di accensione mutuo, nonché euro [redacted] per rate di mutuo, non fossero state imputate a corrispettivo dell'acquisto ma ai soli interessi di preammortamento, atteso che la sua quota di mutuo, in sede di frazionamento, era stata comunque determinata in euro [redacted]

Assumeva, pertanto, il carattere vessatorio della clausola n. 3 b), contenuta nel contratto preliminare, ai sensi dell'art. 1469 bis comma 1 e 3 n. 4 c.c., anche perchè l'attore non aveva potuto beneficiare degli sgravi fiscali previsti sugli interessi passivi delle rate di mutuo immobiliare, il mutuo non era ancora venuto ad esistenza e la clausola presentava caratteri di estrema aleatorietà per il sig. [redacted]

Assumeva, altresì, l'attore che il comportamento dell'impresa aveva violato i principi generali di correttezza e buona fede di cui agli artt. 1175 e 1375 c.c., in quanto l'attore, da subito, aveva manifestato l'intenzione di accendere un mutuo con la propria banca, mentre l'impresa aveva preteso il pagamento della somma eccessiva di euro [redacted] per spese di accensione, non aveva mai fornito delucidazioni in merito al computo degli

interessi passivi addebitati, aveva inserito la clausola de qua senza mai spiegarne il significato e le conseguenze che comportava e, soprattutto, non aveva mai dato seguito alle lettere di sollecito dell'attore di fissare la data per la firma del rogito notarile, intervenuto, come detto, ben 30 mesi dopo la firma del contratto preliminare.

Tale ritardo era volutamente attuato dall'impresa allo scopo di scaricare sui promissari acquirenti oneri e costi, altrimenti su di essa gravanti.

Chiedeva, pertanto, in via principale, pronunciare la declaratoria di inefficacia della clausola 3 lett b) del contratto preliminare, perché vessatoria, con conseguente condanna della [REDACTED] alla restituzione delle somme illegittimamente pagate dall'attore, quantificate in euro [REDACTED] per accensione mutuo ed euro [REDACTED] per rate mutuo, oltre interessi fino al soddisfo; in via subordinata, qualora ritenuta la predetta clausola valida ed efficace, condannare [REDACTED] ad imputare le predette somme come acconto prezzo di acquisto dell'immobile; condannare, infine, la [REDACTED] al risarcimento di tutti i danni, da liquidarsi anche in via equitativa, per violazione degli obblighi di correttezza e buona fede.

Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale contestava le domande dell'attore, assumendo come le somme versate dall'attore erano del tutto legittime e derivavano da precisi obblighi contrattuali. Contestava, altresì, il carattere vessatorio della clausola de qua nonché la richiesta di rimborso come formulata dall'attore, atteso che le parti ormai avevano definito ogni loro rapporto economico con la stipula dell'atto definitivo di compravendita.

All'udienza in data 28.10.2004, fissata per la comparizione personale delle parti, compariva soltanto l'attore. Il giudice, preso atto dell'impossibilità di esperire alcun tentativo di conciliazione, su richiesta delle parti, concedeva i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c.. Alla successiva udienza, in data 14.04.05, il Giudice non ammetteva le prove richieste dalle parti e, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza in data 20.04.06 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per gli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda principale dell'attore è fondata e come tale deve essere accolta.

Nessun dubbio sussiste sul carattere vessatorio della clausola n. 3 lett b) del contratto preliminare in esame.

Infatti, l'art. 1469 bis I comma c.c. stabilisce che *"nel contratto concluso tra il consumatore e il professionista, che ha per oggetto la cessione di beni o la prestazione di servizi, si considerano vessatorie le clausole che malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto"*, mentre il comma 3 n. 4 dispone che *"si presumono vessatorie fino a prova contraria le clausole che hanno per oggetto o per effetto di prevedere un impegno definitivo del consumatore mentre l'esecuzione della prestazione del professionista è subordinata ad una condizione il cui adempimento dipende unicamente dalla sua volontà"*.

Nella specie, nella clausola n. 3 del contratto preliminare in data 27.09.99, dopo l'indicazione del prezzo in £ [REDACTED] da pagarsi secondo le modalità e nei termini fissati, si stabiliva che £ [REDACTED] sarebbero state corrisposte mediante accollo di una quota del mutuo che *"la parte Promittente ha sottoscritto o sottoscriverà con un istituto di primaria importanza secondo le condizioni stabilite con lo stesso nel contratto condizionato di mutuo edilizio"* e veniva altresì stabilito che *"indipendentemente dalla stipula dell'atto di rogito la Promissaria si obbliga a pagare gli interessi passivi relativi al mutuo accollato così come stabiliti nel contratto condizionato di mutuo edilizio sopra citato, sia l'eventuale quota capitale in ammortamento. I pagamenti saranno effettuati direttamente alla Promittente nel caso in cui il mutuo non sia stato ancora frazionato oppure direttamente all'istituto mutuante qualora l'atto di frazionamento sia già avvenuto"*.

Ora risulta in atti che, al momento del preliminare, la [REDACTED] non aveva ancora stipulato alcun contratto di mutuo con la banca, contratto intervenuto soltanto un anno dopo, in data 27.10.2000; che l'attore ha versato alla [REDACTED] euro [REDACTED] per accensione mutuo ed euro [REDACTED], euro [REDACTED] ed euro [REDACTED] a fronte delle richieste di pagamento da parte della [REDACTED] per effetto della clausola 3b del preliminare.

Nonostante l'effettuazione di tali pagamenti, in assoluta buona fede, l'attore ha chiesto spiegazioni e contestato quanto preteso (doc. 8 attore) ed ha poi riscontrato che la quota di accollo mutuo a suo carico era rimasta invariata e sempre pari ad euro [REDACTED]

X
Ne deriva che l'accollo degli interessi di prefinanziamento dello stipulando mutuo, rimesso completamente alla volontà della venditrice, e soprattutto non imputati in acconto prezzo, genera una evidente alterazione del sinallagma genetico e funzionale tra acquirente (consumatore) e venditrice (professionista) atteso che l'attore, al momento della stipula del preliminare non poteva stabilire il prezzo esatto della compravendita, mentre la venditrice ha potuto godere delle erogazioni di mutuo, unilateralmente chieste e gestite, scaricando i relativi costi sugli acquirenti e quindi sull'attore.

L'assenza di qualsiasi beneficio in capo all'acquirente a fronte di un esclusivo vantaggio della venditrice, unito al carattere indeterminato, generico ed ipotetico della clausola, nonché alla scarsa chiarezza ed intelligibilità della stessa, consentono di affermare, senza il minimo dubbio, il carattere vessatorio della predetta clausola che ha prodotto un oggettivo e significativo squilibrio tra le parti.

A nulla rileva poi la circostanza che sia intervenuto il rogito notarile, atteso che non può, per ciò solo, ritenersi sanata una clausola vessatoria contenuta nel precedente contratto preliminare produttiva di effetti pregiudizievoli per una parte. 

Non si tratta, come invece assume la convenuta, di valutare la sussistenza di precisi obblighi contrattuali, sottoscritti dalle parti, né di valutare la sussistenza di un contratto di mutuo oneroso o di un acollo interno del tutto legittimo. Si tratta, per contro, di dichiarare l'inefficacia di una clausola, certamente vessatoria, perché impone il pagamento degli interessi di preammortamento di un mutuo non ancora stipulato, condizionato quindi al volere di soggetti terzi che ne hanno determinato il contenuto escludendo in modo assoluto il consumatore da qualsiasi possibile valutazione, rendendo così l'obbligazione di pagamento del tutto indeterminata. X

Peraltro, è la stessa giurisprudenza a chiarire che *"nell'accollo semplice (cioè non privato o liberatorio), mediante una convenzione tra il debitore (accollato) e il terzo (accollante) quest'ultimo si obbliga a pagare, in sostituzione del primo, al creditore (accollatario) senza la partecipazione al negozio da parte del creditore medesimo, ma con la possibilità da parte sua di aderirvi successivamente, acquistando il diritto all'adempimento da parte del terzo. Ne consegue la possibilità che, nell'ambito di un contratto preliminare di compravendita, il promittente acquirente, in parziale corrispettivo dell'acquisto, assuma l'obbligo di pagare le rate ancora non scadute relative al rimborso di un mutuo*

contratto dal promittente venditore, anche con riferimento al periodo antecedente alla stipulazione del contratto di compravendita, né è necessaria l'adesione del creditore, se questa non sia prevista quale condizione dell'efficacia dell'accollo..." (Cass. civ. n. 821/97).

Pertanto, se la giurisprudenza ammette la possibilità di un accollo nell'ambito di un contratto preliminare, tuttavia il pagamento delle rate del mutuo accollate devono riverberarsi sul prezzo di acquisto e quindi sulla quota di mutuo accollata, circostanza invece non verificatasi.

In conclusione, l'attore, attesa la vessatorietà e l'inefficacia della clausola 3b del contratto preliminare, ha diritto ad ottenere dalla convenuta la restituzione delle somme versate.

Certamente il comportamento della [REDACTED] non può ritenersi improntato a correttezza e buona fede nell'esecuzione del rapporto contrattuale, in considerazione proprio dell'inserimento della predetta clausola nel contratto preliminare (assente invece nell'impegno di compravendita) e del ritardo ingiustificato, nonostante i reiterati solleciti, nella stipula del contratto definitivo.

Nondimeno l'attore non ha indicato alcun elemento o criterio per determinare il relativo danno e pertanto la domanda risarcitoria non può essere accolta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) dichiara l'inefficacia della clausola 3 lett b) del contratto preliminare, perché vessatoria ai sensi dell'art. 1469 bis comma 3 n. 4 c.c. e, per l'effetto, condanna la Immobiliare 2000 s.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione delle somme illegittimamente pagate dal sig. [REDACTED], quantificate in euro [REDACTED]0 per accensione mutuo ed euro [REDACTED] per rate mutuo, oltre interessi fino al saldo;
- 2) respinge la domanda di risarcimento dei danni perché infondata;
- 3) condanna la [REDACTED] a rifondere al sig. [REDACTED] le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro [REDACTED], di cui euro [REDACTED]0 per onorari ed euro [REDACTED] per diritti, oltre a rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 24.07.2006

Il Giudice

Valter Colombo



4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITO
27 LUG 2006
L. C. ...

