

8693/05

7229/05



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.52427/01 R.G., avente ad oggetto una domanda ex art.2932 c.c. promossa da

[redacted] con gli avv. P. e M. Felisari

- ATTRICE -

**CONTRO**

[redacted], con gli avv. V. Toscano del Foro di Milano e L. Perfetti del Foro di Varese

- CONVENUTA -

**CONCLUSIONI:** Per entrambe le parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 20.04.05.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato la [redacted] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la [redacted] chiedendo che venisse pronunciata sentenza costitutiva ex art.2932 c.c. idonea a trasferire in capo alla convenuta la proprietà del compendio

*tw.*

immobiliare meglio individuata in citazione, con contestuale condanna di [REDACTED] al pagamento in suo favore del saldo del prezzo.

Si costituiva in giudizio la convenuta contestando la fondatezza della domanda svolta ex adverso e, previa autorizzazione alla chiamata in garanzia del Comune di Busto Arsizio, chiedeva il rigetto della domanda svolta ex adverso. In via riconvenzionale domandava la risoluzione del contratto preliminare ex art.1453 c.c. ovvero ex art.1489 c.c., con conseguente condanna dell'attrice alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria. In subordine e sempre in via riconvenzionale la convenuta chiedeva che – in caso di accoglimento della domanda svolta dall'attrice – venisse disposta la riduzione del corrispettivo della compravendita nelle misure indicate in comparsa di risposta.

Previo differimento dell'udienza di prima comparizione, la convenuta provvedeva alla chiamata in manleva del Comune di Busto Arsizio che, costituendosi in giudizio, eccepiva preliminarmente il difetto di giurisdizione dell'A.G.O. ed in ogni caso, nel merito, contestava la fondatezza della domanda svolta nei suoi confronti, di cui chiedeva il rigetto.

Non veniva dato ingresso alle istanze istruttorie dedotte dalle parti e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato che in data 28.07.2000 la [REDACTED] ha promesso in vendita alla [REDACTED] che ha promesso di acquistare un complesso immobiliare sito in Busto Arsizio, via Palestro n.11 e con fronte sulla via Gonfalonieri n.12 per il prezzo pattuito di £.2.950.000.000= e con termine previsto per il rogito al 30.10.2000.



E' pacifico che la convenuta non è addivenuta al rogito, nonostante le sollecitazioni in tal senso da parte della promittente venditrice, che dunque ha proposto il presente giudizio al fine di ottenere ex art.2932 c.c. una sentenza traslativa in favore della convenuta della proprietà del compendio oggetto di compromesso.

Mentre dunque la venditrice si dichiara pronta al trasferimento definitivo del bene alla controparte, quest'ultima oppone l'exceptio inadimplenti non est adimplendum ovvero invoca la risoluzione del preliminare ai sensi dell'art.1453 c.c. ovvero dell'art.1489 c.c.; in subordine chiede la riduzione del corrispettivo ex art.1464 c.c..

La difesa di parte convenuta si fonda sul dato di fatto che – alla luce delle informazioni assunte presso l'Amministrazione comunale di Busto Arsizio ed in particolare della comunicazione dalla stessa inviata in data 20.06.2001 – l'immobile compromesso in vendita viene dalla P.A. qualificato come dimesso e dunque può essere *“ristrutturato ed adibito ad attività industriale solo a seguito del versamento di ingenti oneri di urbanizzazione e della cessione del 44% dell'area a standard urbanistico ovvero, gratuitamente e sgombra di fabbricati, al Comune”*.

Tale situazione oggettiva del bene – secondo la tesi della convenuta – evidenzia l'inadempimento della venditrice all'impegno testualmente assunto dalla stessa in sede di preliminare, laddove essa – al punto n.6 – ha espressamente garantito a controparte l'inesistenza di diritti di terzi di alcun genere, oltre che di passività anche potenziali sull'immobile.

Prima di prendere in esame la tesi ora prospettata occorre compiere una considerazione preliminare.

Invero la convenuta da per acquisita l'esistenza, a carico dell'immobile compromesso, del vincolo enunciato, ma agli atti non v'è alcun atto amministrativo dal quale emerga l'esplicitazione del vincolo stesso. Infatti la convenuta ha prodotto in giudizio la sua richiesta al Comune di Busto di un parere preventivo sul punto e la

risposta dell'ente locale, che si è limitato a rilevare come l'intervento proposto da Alfa Print apparisse – ad una prima lettura – in contrasto con la normativa vigente, facendo salve, tuttavia, *“le valutazioni che, nell'eventualità in cui venisse depositata domanda di rilascio di concessione edilizia, la Scrivente Amministrazione riterrà di formulare nel corso dell'istruttoria a mezzo dei propri Uffici e della competente Commissione Edilizia....”*.

Allo stato dunque mancano elementi di riscontro in ordine all'effettività del vincolo temuto dalla convenuta che perciò deve intendersi solo come ipotetico.

In ogni caso la tesi sopra enunciata – sostenuta da Alfa Print – è infondata.

Invero ciò che è previsto nel PRG non conferisce “diritti a terzi”, ma statuisce unicamente dei vincoli di edificabilità e delle condizioni per l'edificazione. Dunque si tratta di ipotesi del tutto estranea alla pattuizione negoziale contenuta nel preliminare anche per quanto attiene alla garanzia di “piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile”.

D'altro canto va ricordato l'uniforme orientamento del Supremo Collegio per il quale i limiti alle facoltà dei privati proprietari di immobili ed i vincoli di destinazione derivanti dalle prescrizioni di un piano regolatore approvato e pubblicato non sono riconducibili tra gli oneri non apparenti che, ove non dichiarati, non legittimano l'acquirente che non ne abbia avuto conoscenza a domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo, in quanto la pubblicità sia dei piani regolatori che dei relativi vincoli è disciplinata con l'imposizione di una serie di formalità proprie degli atti normativi e la loro conoscibilità erga omnes è presunta come quella di detti atti (cfr. Cass. 10.07.1991 n.7639; Cass. 07.01.1981 n.119; Cass. 12.04.1983 n.2581).

Dunque non può trovare applicazione nel caso di specie neppure la previsione di cui all'art.1489 c.c., invocata da A [redacted] che addebita



alla controparte di averle taciuto – pur essendone al corrente – il vincolo derivante dal PRG.

Né ad una diversa conclusione può indurre il rilievo svolto da [REDACTED] per il quale la presunzione legale di conoscenza del PRG non si può applicare al caso – quale quello di specie – in cui il PRG è di ambigua e dubbia interpretazione, per cui *“ne era conoscibile l'esistenza ma non il significato”*. Si tratta infatti di tesi del tutto in conferente, poiché inerisce a profili (quelli non già di presunzione ex lege di conoscenza del piano regolatore, ma di interpretazione più o meno agevole della disciplina nota) estranei alla norma di garanzia di cui all'art.1489 c.c.

Non può trovare applicazione al caso di specie neppure la previsione di cui all'art.1464 c.c., posto che – come evidenziato – la prestazione promessa da [REDACTED] (e consistente nel trasferimento del diritto di proprietà sul bene) non è in alcun modo preclusa dall'esistenza del vincolo prospettato dalla convenuta, inerendo quest'ultimo solo le modalità e condizioni di utilizzazione del bene.

Non ricorrono nella specie neppure le condizioni previste dall'art.1482 c.c., che presuppone avvenuta la vendita del bene (nella specie ancora non verificatasi) e si riferisce a vincoli differenti da quelli di cui si discute in questa sede.

Va dunque accolta la domanda svolta dall'attrice e diretta al trasferimento ex art.2932 c.c. in favore di A [REDACTED] della proprietà del bene compromesso.

In relazione a tale pronuncia la convenuta svolge domanda subordinata riconvenzionale per ottenere la riduzione del corrispettivo *“corrispondente alla porzione di area da adibire a standard urbanistico ovvero da cedere gratuitamente e sgombra da fabbricati al Comune, nonché alla misura degli oneri di urbanizzazione prescritti”*.

Tale domanda però non può essere accolta per le considerazioni già svolte in relazione alla previsione normativa di cui all'art.1489 c.c. alla quale si collega la domanda de qua.

La s.n.c. ████████ t – per il caso di accoglimento della domanda attorea – svolge domanda di manleva nei confronti del Comune di Busto Arsizio, che ha ritualmente citato in giudizio e che si è costituito.

La domanda di manleva si fonda sull'assunto che il Comune di Busto si sarebbe reso responsabile – attraverso il contraddittorio comportamento dei suoi dipendenti – del convincimento iniziale di Alfa Print – poi rivelatosi fallace - sulla fattibilità del progetto di recupero del compendio immobiliare che la convenuta aveva intenzione di acquistare, inducendo così A ████████ a sottoscrivere il preliminare.

Assume infatti la convenuta la responsabilità *“del Comune di Busto Arsizio per aver dapprima fuorviato la convenuta inducendola alla stipula del preliminare e poi espresso un parere completamente diverso rispetto alle posizioni precedentemente assunte, costringendo la stessa a sottrarsi all'esecuzione del contratto”*.

██████████ da atto dunque dell'inesistenza di un atto amministrativo in senso tecnico da parte del Comune, limitandosi a lamentare unicamente la contraddittorietà della condotta dei suoi tecnici.

Per tabulas oltre che per le stesse allegazioni di parte convenuta è evidente che il Comune di Busto Arsizio non ha adottato alcun atto formale nella vicenda che ci occupa. Dunque non si pone nella specie alcun problema di giurisdizione.

Peraltro la condotta della P.A. verso l'esterno acquista rilevanza e contenuto unicamente laddove si estrinsechi in atti formali alla stessa riconducibili. In difetto dei quali non è dato dunque di poter parlare di una condotta della P.A. giuridicamente rilevante. Ciò comporta il rigetto della domanda di manleva svolta dalla convenuta, che va

conseguentemente condannata a rimborsare al Comune di Busto Arsizio le spese di lite.

Per tutte le considerazioni sin qui svolte va dunque pronunciato il trasferimento giudiziale, in favore della [REDACTED] snc, della proprietà del compendio immobiliare compromesso, previo pagamento da parte della convenuta acquirente del saldo del prezzo, pari ad € 1.471.902,16= oltre IVA sull'importo di € 1.523.547,85= oltre agli interessi al tasso annuo del prime rate + 2 punti dall'1.11.2000 (come previsto nel preliminare) al saldo effettivo.

Visto l'esito del giudizio, la convenuta 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) dispone il trasferimento in favore della [REDACTED] di [REDACTED] della proprietà del seguente compendio immobiliare: complesso immobiliare sito in Busto Arsizio, via Palestro n.11 e con fronte anche sulla via Gonfalonieri n.12, costituito da capannoni, uffici, servizi ed accessori, identificato al N.C.T. come segue: foglio 9 – mapp. 3889,2851,3398, 4173, 25230 (già 2837), 3093, 2854, 2859, 3094, 9314, 4567, 3091 (parte). Nel N.C.E.U. il predetto immobile è censito come segue: foglio 15, mappale 4468 sub 1 – 10481-3093-4567, via Palestro 11, P.T./S1, cat.D/8, R.M.; foglio 15, mappale 4468, sub 2, via Palestro 11, P.T./S1, cat.A/2, vani 5, R.C.L.2.020; foglio 15, mappale 4468, sub 3, via Palestro 11, P.1/S1, cat. A/1, vani 14, R.C.L.8.708; foglio 15, mappale 4468, sub 4, via Palestro 11, P.1/S1, cat.A/1, vani 13, R.C.L.8.086);

- 2) subordina l'effetto traslativo al pagamento, cui viene condannata la convenuta, del saldo del prezzo nella misura di € 1.471.902,16= oltre IVA sull'importo di € 1.523.547,85= oltre interessi al tasso annuo del prime rate + 2 punti dall'1.11.2000 sino al saldo effettivo;
- 3) ordina al competente Ufficio del Territorio di provvedere – con esonero dello stesso da ogni responsabilità – alla trascrizione della presente sentenza;
- 4) rigetta le domande della convenuta sia nei confronti dell'attrice che del terzo chiamato;
- 5) condanna la convenuta a rimborsare alle controparti le spese di lite, liquidate in € 449,03 = per spese, € 3.179,33= per diritti ed € 16.000,00= per onorari, oltre accessori di legge in favore dell'attrice ed in € 260,30= per spese, 2.867,75= per diritti ed € 13.250,00= per onorari, oltre accessori di legge in favore del Comune di Busto Arsizio.

Milano, 18.07.05.

Il Giudice

*U. L. Padove*

