

Con atto di citazione regolarmente notificato la s.p.a. COVEI conveniva in giudizio i sig.ri Fabio Fardella e Rosalba De Santis ed esponeva di aver concluso con i medesimi, in data 28.10.1999, un contratto preliminare di compravendita relativamente ad un appartamento sito in Peschiera Borromeo, nel complesso denominato "Corte Pirovano", al prezzo di lire 620 milioni, di cui 5 milioni versati contestualmente alla firma del preliminare, 55 milioni da corrispondere mediante cambiali scadenti il 28.2 e 31.12.2000 ed il saldo da pagarsi mediante accollo di una quota del mutuo fondiario contratto dalla società per finanziare la costruzione.

Come previsto dal contratto, proseguiva la società attrice, il bene era stato consegnato ai promissari acquirenti il 29.10.1999, mentre il contratto definitivo era previsto entro un anno dalla consegna, ossia entro i 29.10.2000.

Tuttavia, i convenuti avevano sempre rimandato di fissare l'appuntamento davanti al notaio e addirittura nel 2001 avevano interrotto i pagamenti, anche nei confronti dell'istituto mutuante, restando debitori per € 56.489,55 (lire 109.379.008)..

Essa attrice aveva diffidato i convenuti ad adempiere ai pagamenti e ad addivenire alla conclusione del contratto definitivo, ma invano.

Ciò premesso, l'attrice sosteneva la sussistenza dei presupposti per l'applicazione della clausola n. 2 lett. g) del preliminare, che prevedeva la risoluzione del contratto in caso di inadempimento dei promissari acquirenti rispetto al pagamento delle rate di prezzo ed il diritto della venditrice di incamerare, "a titolo di danni", le somme già versate a titolo di caparra e di acconto.

L'attrice chiedeva pertanto che i convenuti fossero condannati a restituire l'immobile e a risarcire il danno e che fosse dichiarato il suo diritto ad incamerare quanto incassato, pari a complessivi € 56.489,55 (lire 109.379.008).

I convenuti, costituitisi regolarmente, eccepivano in primo luogo la nullità dell'atto di citazione, per incertezza sui fatti posti a fondamento della domanda e sull'oggetto della domanda stessa, perché la somma € 56.489,55 era indicata in punto delle premesse come ammontare delle rate di mutuo scadute e non pagate e nelle conclusioni come ammontare complessivo dei versamenti già effettuati.



Nel merito, eccepivano la nullità del contratto preliminare, in quanto sottoscritto solamente dalla sig.ra De Santis e non dal sig. Fardella. In subordine, eccepivano che la clausola n. 2 lett. g) del contratto in questione doveva qualificarsi clausola penale, come tale la pretesa fondata sul diritto previsto da tale clausola non poteva cumularsi alla domanda di risarcimento del danno. Contestavano poi di essere inadempienti e evidenziavano di aver sostenuto spese per migliorie del bene.

Tutto ciò premesso, i convenuti chiedevano preliminarmente dichiararsi la nullità dell'atto di citazione ed ordinarsi l'integrazione; nel merito, chiedevano accertarsi la nullità del contratto e condannare l'attrice a restituire la somma già versata dai convenuti, pari a € 56.489,55; in subordine, rigettare comunque le domande di parte attrice o, in via ulteriormente subordinata, per il caso di loro condanna al pagamento di una somma a favore della società attrice, chiedevano di dedurre in compensazione la somma spesa per le migliorie apportate all'appartamento.

Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 180 c.p.c., la società attrice precisava che il per il saldo del prezzo i convenuti dovevano ancora lire 560.255.573, mentre la somma di lire 109.379.008, pari a € 56.489,55 corrispondeva alla somma già versata; pertanto, precisava, per errore materiale quest'ultimo importo, anziché il primo era stato indicato nelle premesse come corrispondente al debito residuo.

All'udienza 16.11.2003, fissata per gli incumbenti di cui all'art. 183 c.p.c., il sig. Fardella rendeva interrogatorio libero, dichiarando di aver versato circa € 56.000, di aver sospeso i pagamenti nel 2001 per suoi problemi finanziari e perché aveva sentito che gli acquirenti di altre unità immobiliari avevano incontrato non meglio precisate difficoltà in sede di rogito, aggiungendo che, comunque, i rogiti erano stati conclusi seppure in ritardo.

Le parti abbozzavano poi una ipotesi di conciliazione, sulla base dell'offerta del sig. Fardella di definire l'acquisto versando € 320.000 a saldo.

All'udienza del 15.1.2004, rinviata per prosecuzione degli incumbenti di cui all'art. 183 V comma c.p.c., parte convenuta comunicava di essersi attivata per ricercare un terzo acquirente, incaricando

un'agenzia immobiliare.

Le parti venivano quindi autorizzate a depositare memorie ai sensi degli artt. 183 V comma e 184 c.p.c.

Con la prima di tali memorie la Covei faceva presente che in data 31.12.003 era scaduta una ulteriore rata di mutuo.

Le istanze istruttorie formulate dalla parti non venivano ammesse perché superflue (essendo finalizzate a provare circostanza risultanti da documenti o da provarsi documentalmente) o irrilevanti.

All'udienza del 16.3.2005 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione dopo deposito e scambio delle comparse conclusionali e di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La questione relativa alla imprecisione contenuta nelle premesse dell'atto di citazione risulta ampiamente superata dalle precisazioni effettuate dalla società attrice con la memoria depositata ai sensi dell'art. 180 c.p.c.

Del resto, l'importo delle rate già versate (€ 56.489,55) era correttamente indicato nelle conclusioni dell'atto di citazione e, in concreto, la discrepanza non ha ingenerato confusione, visto che pure i convenuti, già con la comparsa di costituzione e risposta, hanno dato atto di aver versato *esattamente tale importo e visto che, avendo l'attrice puntualizzato nelle premesse l'ammontare del prezzo pattuito e nelle conclusioni l'importo versato, era agevole calcolare l'ammontare del debito residuo per differenza.*

Nel merito, la prima questione attiene alla validità del contratto preliminare dedotto dall'attrice a fondamento delle sue pretese (doc. n. 1 att.).

I convenuti hanno eccepito la nullità del contratto perché la scrittura 29.10.1999 è stata sottoscritta solamente dalla sig. De Santis ma non dal sig. Fardella benché il medesimo sia indicato nel testo come parte acquirente congiuntamente alla sig.ra De Santis.

Effettivamente nel testo della scrittura la promessa di vendere è formulata da parte della Convei s.p.a. a favore sia della sig.ra De Santis sia del sig. Fardella, e nella definizione della parte denominata



“promittente acquirente” sono indicati entrambi i convenuti, ma il documento è stato sottoscritto dalla sola sig.ra De Santis.

Ciò comporta inevitabilmente la nullità del contratto in quanto manca la dichiarazione scritta di obbligarsi di uno dei contraenti, il sig. Fardella, mentre, dal tenore letterale del contratto, non risulta che le parti abbiano inteso obbligare la sola sig.ra De Santis per l'acquisto dell'intero e tanto meno di una semplice quota, bensì entrambi i convenuti per l'acquisto dell'intero bene.

Tale carenza non è colmata dalla dichiarazione del sig. Fardella contenuta nella ricevuta in consegna del bene immobile, anche se coeva alla data di sottoscrizione del contratto 29.10.99 ed anche se contiene un sintetico richiamo al contratto stesso (*“dichiaro di ricevere in consegna dalla Covei s.p.a le chiavi dell'appartamento ... rispondente in tutto ai requisiti del già concordato patto di compravendita, ritenendosi fin d'ora dagli stessi pienamente soddisfatti”*).

Infatti, tale documento non vale a costituire l'atto scritto, richiesto dalla legge ad substantiam per i trasferimenti immobiliari (e ai sensi dell'art. 1351 c.c. per i preliminari), perché si limita a richiamare il contratto di cui dà per avvenuta la conclusione, mentre per soddisfare il requisito di forma imposto dall'art. 1350 c.c. è necessario che risulti dal documento stesso la manifestazione specifica di volontà a concludere il contratto medesimo.

La nullità del contratto travolge evidentemente ogni sua clausola e la disciplina delle obbligazioni derivanti a carico delle parti dalla declaratoria di nullità del contratto dedotta va desunta esclusivamente dai principi propri della ripetizione dell'indebito oggettivo.

Di conseguenza, in applicazione dell'art. 2033 c.c., ciascuna parte è tenuta a restituire all'altra ciò che ha indebitamente percepito.

I convenuti devono essere condannati a restituire l'immobile nonché a pagare un indennizzo per l'occupazione senza titolo dell'immobile, da quantificarsi sulla base del valore locativo di mercato dell'immobile stesso. Sulla base di nozioni di comune esperienza, desunte anche da pubblicazioni specializzate del settore, e tenuto conto delle dimensioni (4 vani e servizi), dell'ubicazione dell'immobile e del canone applicato



per appartamento della stessa dimensione e tipologia rispetto a quello per cui è causa (v. doc. n. 7 conv.), importo equo risulta quello di € 13.500 annui, pari a complessivi € 75.375, dal 29.10.1999 alla data della sentenza e € 1.125 mensili fino al rilascio effettivo.

Compete inoltre alla Covei il rimborso delle spese condominiali correnti anticipate per conto dei convenuti; tuttavia, osta alla relativa condanna la mancata quantificazione di dette spese da parte della società attrice.

Da parte sua, la s.p.a. Covei deve essere condannata a restituire le somme percepite quali acconti sul prezzo, per complessive lire 109.379.008, pari a € 56.489,55.

Non compete, invece, alcun rimborso per migliorie apportate all'immobile, perché la domanda relativa è stata formulata solo in subordine a quella di dichiarazione della nullità del contratto, che è stata accolta. Inoltre, il rimborso è escluso perché i convenuti non possono definirsi in buona fede (invero non potevano ignorare senza colpa l'evidente nullità del contratto per mancanza della forma prescritta) e perché i lavori che sostengono di aver effettuato (v. preventivo doc. n. 2) consistono in finiture e personalizzazioni dell'appartamento inidonee a incrementarne il valore di mercato.

Le rispettive posizioni debitori possono essere compensate.

Visto l'esito del giudizio, sussistono giusti motivi per compensare le spese.

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, respinta ogni altra istanza, domanda ed eccezione, così decide:

dichiara la nullità del contratto preliminare concluso tra la s.p.a. Covei e la sig.ra Rosalba De Sanctis in data 29.10.1999;

condanna i convenuti a restituire alla s.p.a. Covei, immediatamente e libero da persone e cose, l'appartamento con annessa cantina dai medesimi occupato, sito in Peschiera Borromeo, Residenza "Corte



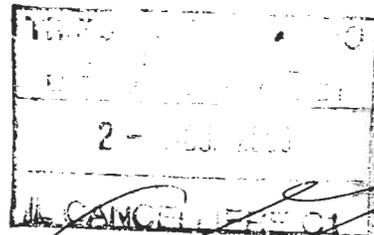
Pirovano" via Gramsci n. 36, piano secondo, censito al Catasto al foglio 62, mappale 80 sub. 21;

condanna inoltre i convenuti a pagare alla società attrice la somma di € 18.886, oltre alla somma mensile di € 1.125 mensili dalla data della sentenza al rilascio effettivo;

dichiara compensate le spese di lite.

Milano 20.07.2005

Il Giudice  
dott. Lucia Formica



Francesco d'Aleja



**Tribunale di Milano - sentenza 2 agosto 2005, n. 8766**  
(Giudice Formica)

**Vendita**

**Vendita - preliminare - sottoscrizione del documento da parte di uno solo dei promittenti acquirenti - nullità - sussistenza - restituzione dell'indebitato - obbligo - sussistenza (art. 1351 e 2033 c.c.)**

Ai sensi dell'art. 1351 c.c. sussiste la nullità di un preliminare di compravendita immobiliare allorché, come nella specie, pur essendo indicati come "promittenti acquirenti" due soggetti distinti, uno solo dei due abbia sottoscritto il documento. La nullità del contratto travolge ogni sua clausola con la conseguenza che in applicazione dell'art. 2033 c.c. ciascuna parte è tenuta a restituire all'altra ciò che ha indebitamente percepito.