

[REDACTED]

Sent. 10640/05
Rep. 8542/05



**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.13237/00 R.G., avente ad oggetto una domanda di arricchimento
senza causa promossa da

[REDACTED]

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED]

- CONVENUTI -

CONCLUSIONI: Per entrambe le parti: come nei rispettivi fogli
allegati al verbale di udienza 04.05.05.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [REDACTED]
conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano i sigg.ri

[Handwritten signature]

[redacted] esponendo: 1) che in data 20.10.1990 essa aveva stipulato – quale promissaria acquirente – un preliminare di compravendita avente ad oggetto una porzione di villa bifamiliare sita in [redacted] di proprietà dei convenuti; 2) che in esecuzione di detto contratto essa aveva versato ai proprietari, in più rate, la complessiva somma di [redacted] a titolo di prezzo; 3) che essa attrice aveva dovuto compiere sull'immobile una serie di costosi interventi al fine di renderlo abitabile, poiché lo stesso mancava di pavimenti, di impianto idraulico ed elettrico, dei sanitari, camini ed infissi, di porte e finestre con doppi infissi; 4) che l'attrice aveva quindi promosso un giudizio nei confronti dei venditori per ottenere la riduzione del prezzo di acquisto della porzione immobiliare, ma il Tribunale prima e la Corte d'Appello poi avevano rigettato tale domanda, dichiarando invece risolto – in accoglimento della riconvenzionale svolta dai convenuti - il preliminare di compravendita, per fatto e colpa della [redacted], che veniva condannata al rilascio dell'immobile ed al risarcimento dei danni per la sua occupazione; 5) che l'attrice, dando atto di avere comunque rilasciato il bene e pur riconoscendosi debitrice di controparte per tale ultimo titolo, tuttavia allegava di essere creditrice a sua volta sia delle somme corrisposte ai convenuti a titolo di corrispettivo del preliminare dichiarato risolto con la sentenza di cui sopra, sia per le ingenti migliorie apportate all'immobile. Tutto ciò premesso, la sig.ra [redacted] chiedeva dunque la condanna di controparte al pagamento in suo favore della somma complessiva di [redacted] (comprensiva degli interessi legali maturati sino alla citazione), ovvero di quella diversa che sarebbe risultata dovuta, oltre i successivi interessi.

Si costituivano in giudizio i convenuti eccependo preliminarmente l'improponibilità delle domande svolte ex adverso e chiedendo in via riconvenzionale il risarcimento dei danni derivati dal mancato godimento del bene dal 20.11.1990 sino al 20.10.1999, nonché il



rimborso delle spese per il ripristino dell'immobile – riconsegnato in condizioni disastrose ed inabitabile.

Non veniva dato ingresso alle istanze istruttorie delle parti e quindi la causa passava in decisione. Con ordinanza 12/22.01.04 il G.I. rimetteva la causa sul ruolo al fine di espletare CTU diretta alla determinazione del valore locativo dell'immobile de quo nel periodo dal 20.11.1990 al 20.10.1999. Espletato l'incombente, la causa passava nuovamente in decisione sulle conclusioni delle parti come richiamate in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato che tra le parti è stato sottoscritto in data 20.10.1990 un contratto preliminare di compravendita con il quale la sig.ra [REDACTED] si è impegnata ad acquistare dai [REDACTED] – che a loro volta si sono impegnati a vendere - una porzione di villa bifamiliare sita in [REDACTED] [REDACTED] al prezzo complessivo di [REDACTED] €, da corrispondere ratealmente con le modalità meglio specificate nell'atto stesso. In quest'ultimo si da atto che entro la data del 30.11.1990 l'immobile sarebbe stato consegnato alla promessa acquirente e che il rogito sarebbe stato stipulato entro il 31.12.1991. E' pacifico in causa che la promissaria acquirente è stata immessa nel possesso della porzione immobiliare compromessa in data 20.11.1990 e che le parti contrattuali non sono mai addivenute all'atto definitivo di trasferimento della proprietà.

Documentalmente emerge anzi che la promissaria acquirente ha promosso un giudizio contestando la presenza nell'immobile di vizi e difetti che ne diminuivano in maniera apprezzabile il valore e domandando conseguentemente la riduzione del prezzo pattuito in sede di contratto preliminare, con la pronuncia di sentenza ex art.2932 c.c.. In via subordinata l'attrice [REDACTED] chiedeva che venisse

dichiarata la risoluzione del preliminare per fatto e colpa dei convenuti, con conseguente condanna degli stessi al risarcimento dei danni, alla restituzione del prezzo, ovvero al rimborso delle spese sostenute dall'attrice per l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile, oltre interessi legali.

In tale giudizio i promissari venditori hanno domandato il rigetto delle domande svolte nei loro confronti e, in via riconvenzionale, hanno chiesto la risoluzione del preliminare per fatto e colpa dell'attrice, con condanna della stessa al rilascio dell'immobile ed al risarcimento dei danni *"sia per l'occupazione dell'immobile e per varianti in corso d'opera. Danni da liquidarsi in separato giudizio"*.

Il Tribunale ha rigettato integralmente le domande svolte dalla [redacted] e, in accoglimento delle riconvenzionali dei convenuti [redacted] ha dichiarato risolto il preliminare per colpa esclusiva dell'attrice, condannando quest'ultima al rilascio dell'immobile ed al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separato giudizio.

La sentenza del Tribunale, impugnata dalla soccombente [redacted] è stata integralmente confermata dalla Corte d'Appello e su di essa si è formato il giudicato per mancata proposizione di ricorso per cassazione.

Ciò comporta che tutte le domande svolte in questo giudizio dall'attrice sono inammissibili in quanto coperte dal giudicato.

Come evidenziato, infatti, la richiesta di restituzione del prezzo e di rimborso delle somme che l'attrice afferma di avere speso per il completamento dell'immobile compromesso sono già state coltivate nel giudizio già promosso dalla [redacted] e svoltosi dinanzi al Tribunale ed alla Corte d'Appello, cui ora si è fatto cenno, ove dette domande sono state fondate – in via subordinata – sull'eventuale declaratoria di risoluzione del preliminare.

Né può ritenersi ammissibile la prospettazione delle medesime domande così come compiuta dalla parte in questa sede, ove la stessa fonda le domande di restituzione e di rimborso sul diverso titolo

rappresentato dalla previsione di cui all'art.2041 c.c.; ciò, stante la natura meramente sussidiaria dell'azione di arricchimento ed il fatto – già evidenziato – che le domande di cui si tratta già sono state azionate in virtù del titolo (risoluzione del preliminare) su cui direttamente esse trovavano fondamento.

In questa sede non resta dunque che procedere alla disamina delle sole domande di parte convenuta.

Quest'ultima domanda anzitutto il risarcimento del danno da mancato godimento del bene durante tutto il tempo in cui lo stesso è stato occupato dall'attrice. Sul punto an debeatur già si è formato il giudicato in virtù della sentenza del Tribunale e della successiva (a conferma) della Corte d'Appello di cui si è detto. In questa sede è necessario provvedere unicamente alla determinazione del quantum debeatur, rimesso dalle precedenti pronunce alla liquidazione in separato giudizio.

A tal fine è stata disposta ed espletata CTU. Essa appare compiutamente articolata ed analiticamente motivata, alla stregua di puntuali parametri di riferimento, che appaiono corretti e condivisibili. Dunque questo giudice ritiene di fare proprie le conclusioni cui il CTU è pervenuto, peraltro neppure oggetto di censura ad opera di nessuna delle parti in causa.

Ne consegue la condanna dell'attrice a corrispondere ai convenuti la complessiva somma di € [REDACTED] oltre interessi legali sui singoli importi annuali come indicati nella relazione di CTU. Trattandosi di debito di valuta non spetta invece la rivalutazione.

Quanto al danno lamentato dai convenuti e rappresentato dai costi da essi affrontati per *“rendere nuovamente abitabile l'immobile rilasciato in sede di esecuzione coattiva in condizioni disastrose ed inabitabile”* la relativa domanda va rigettata per difetto di prova sul punto sia in relazione all'an che in relazione al quantum debeatur.



Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Le spese di CTU come già liquidate in fase istruttoria vanno poste definitivamente a carico dell'attrice.

p. q. m.

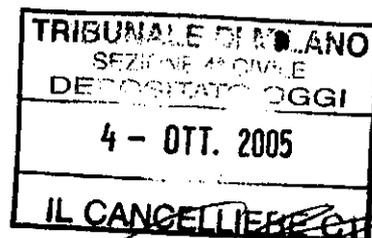
Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta le domande di parte attrice;
- 2) in parziale accoglimento della riconvenzionale dei convenuti, condanna l'attrice a corrispondere ai sigg.ri [redacted] - a titolo di risarcimento danni per mancato godimento dell'immobile nel periodo 20.11.1990/20.10.1999 - la complessiva somma di € [redacted] = oltre interessi legali sui singoli importi annuali come indicati in CTU;
- 3) rigetta l'ulteriore domanda dei convenuti;
- 4) condanna l'attrice a rimborsare ai convenuti le spese di lite, liquidate - in base all'unitaria nota spese aggiornata - in € [redacted] = per spese, [redacted] = per diritti ed [redacted] = per onorari, oltre accessori di legge;
- 5) pone in via definitiva a carico integrale di parte attrice le spese di CTU.

Milano, 29.09.2005.

Il Giudice

U. L. Padore



Francesco d'Alaja