

N. 74863/2003

Sent.	12247/06
Rep.	9073/06



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - IV Sez. 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 29.11.03

**DA**

[redacted] (già [redacted] e [redacted])

[redacted] P.I. [redacted] in persona del suo  
Presidente dott. [redacted] con sede i [redacted]

A. M. [redacted] elettivamente domiciliata in Milano, via  
Olmetto n.3, presso lo studio dell'Avv. Stefania Pattarini  
che la rappresenta e difende per procura in calce all'atto  
di citazione

**ATTRICE**

**CONTRO**

[redacted] C.F. [redacted] residente i [redacted]

[redacted] rappresentata e difesa, per delega a  
margine della comparsa di risposta, dall'Avv. Giuseppe

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name "A.", located at the bottom right of the page.

[REDACTED] e dall'Avv. Vera Folli presso la quale è elettivamente domiciliata in Milano, via Canova, 13

CONVENUTA

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

CONCLUSIONI: per l'attrice, come da foglio allegato a verbale 15.06. 2006

CONCLUSIONI: per la convenuta, come da foglio allegato a verbale 15.06. 2006

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 29/11/03 la società [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, la sig.ra [REDACTED] premettendo:

-che in data 21/08/1991 la convenuta aveva sottoscritto contratto preliminare di compravendita n. 1626 con [REDACTED] [REDACTED] procuratrice speciale della P [REDACTED] poi fusa per incorporazione con atto notaio [REDACTED] di Milano rep.3383/468 del 25.10.93 in [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] poi trasformatasi in S.p.A., attualmente [REDACTED] a - di una quota di proprietà indivisa pari a millesimi 0,61 del complesso immobiliare e mobiliare (arredi e corredi) denominato [REDACTED] a destinazione alberghiera sito in Comune di [REDACTED] [REDACTED] al prezzo di lire 27.625.000 (IVA inclusa), con diritto di prenotazione perpetua a tariffa agevolata della suite 913, per il periodo 19 di ogni anno;

-che la convenuta aveva versato l'importo di lire 8.125.000 alla sottoscrizione del preliminare, corrispondendo successivamente l'intero prezzo residuo mediante rate mensili;

-che constatato il rifiuto della promittente acquirente di addivenire al trasferimento definitivo della proprietà della quota immobiliare compromessa, [REDACTED] a mezzo lettera raccomandata a.r. in data 9.12.02, aveva intimato alla convenuta la stipula del definitivo, convocandola presso lo studio del notaio [REDACTED] per il giorno 27.01.03 alle ore 15,30, poiché la scelta del notaio spettava contrattualmente alla promittente venditrice;

-che la convenuta non si era presentata a tale appuntamento, come già non si era presentata a quello fissato per l'11.06.98, rifiutandosi di adempiere l'obbligo di concludere il contratto;

quanto sopra premesso, l'attrice chiedeva l'emissione di sentenza costituiva del trasferimento di una quota, pari a 0,61/1000 della comproprietà come sopra denominata e descritta nelle conclusioni assunte, con la condanna della convenuta a risarcire a [REDACTED] il danno nella misura da accertarsi in corso di causa e/o da liquidarsi in via equitativa. Con vittoria di spese.

La convenuta, costituitasi in giudizio con comparsa 12.02.2004, contestava l'avversa domanda opponendosi all'esecuzione specifica come richiesta dall'attrice posto che il contratto definitivo era diverso da quello

preliminare ed instava perché venisse emessa sentenza costituiva alle condizioni previste nel preliminare 21.08.1991, dichiarando che essa convenuta non era tenuta al pagamento delle spese straordinarie.

In particolare, la convenuta eccepiva che il Regolamento allegato al contratto definitivo conteneva clausole difformi e più onerose rispetto a quelle contenute nel Regolamento allegato al preliminare, da intendersi parte integrante di questo ex art. 11.

Espletati gli incumbenti di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., il Giudice, con ordinanza riservata 11-12 aprile 2005, respingeva le istanze istruttorie dedotte dall'attrice e, rilevata la mancata deduzione di istanze istruttorie da parte della convenuta, rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 14.12.2005, poi differita d'ufficio al 15.06.2006.

Sulle conclusioni precisate in tale sede come riportate in epigrafe, la causa veniva trattenuta in decisione, previa concessione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Tribunale: entrambe le parti hanno prodotto in giudizio copia del contratto preliminare n. 1626 con il quale in data 21.08.1991 Domina spa, nella qualità ut supra, si obbligava a vendere e la promissaria acquirente sig.ra [REDACTED] si obbligava ad acquistare una quota pari a millesimi 0,61, della proprietà indivisa del

complesso immobiliare e mobiliare denominato [redacted]  
[redacted], completo di arredi e corredi, a destinazione  
alberghiera sito in Comune di [redacted]  
[redacted] al prezzo di lire 27.625.000 (IVA inclusa), con  
diritto di prenotazione perpetua a tariffa agevolata della  
suite 913, per il periodo 19 di ogni anno (doc. 1 dei  
rispettivi fascicoli).

E' circostanza pacifica in causa che in forza del  
contratto predetto, debitamente sottoscritto da entrambe le  
parti, la promissaria acquirente ha provveduto al pagamento  
dell'intero prezzo come sopra pattuito, comprensivo di IVA,  
come anche dato atto dall'attrice con l'atto introduttivo  
del presente giudizio, acquisendo pertanto il diritto di  
cui sopra.

Risulta altresì documentalmente provato che a tutt'oggi la  
sig.ra [redacted] benchè intimata dalla promittente venditrice  
per la stipula del contratto definitivo mediante  
convocazione presso lo studio del notaio dott. [redacted]  
[redacted] per il giorno 27.01.2003 alle ore 15,30, a mezzo  
lettera raccomandata a/r inviata in data 9.12.02 (doc. 3)  
alla predetta, che non aveva dato riscontro ai precedenti  
inviti rivolti (doc. 4) - si è rifiutata di addivenire alla  
stipula del rogito.

La convenuta, motiva tale proprio comportamento con  
l'illegittima pretesa di [redacted] di modificare  
unilateralmente le pattuizioni del preliminare. In  
particolare, la sig.ra [redacted] richiama l'art. 7 del

contratto inter partes in data 21.8.91 che prevedeva che ai fini della gestione unitaria e obbligatoria dei servizi alberghieri, il promissario acquirente "prende atto che tra la società promittente venditrice e la società di gestione - quest'ultima prescelta oggi nella società [REDACTED] [REDACTED] saranno stipulati contratti di locazione dell'immobile e dei mobili"... e che "in tali contratti di locazione subentrerà all'atto di acquisto definitivo il promissario acquirente"... , nonché l'art. 8 che stabiliva "il corrispettivo annuo pattuito per la locazione e pagato dalla società di gestione all'Amministratore della Comunione sarà accantonato in apposito fondo fruttifero a nome della Comunione e utilizzato per la esecuzione di opere straordinarie di cui necessiterà di volta in volta il complesso alberghiero in ogni sua componente. L'amministratore della comunione darà rendiconto annuale a fine di ogni esercizio finanziario sia delle entrate che delle uscite della gestione dei contratti di locazione".

Rilevato che anche il Regolamento della Comunione allegato al preliminare e dello stesso facente parte integrante, nell'art. 6.2 esprimeva lo stesso concetto: "L'azienda alberghiera è esercitata da impresa specializzata dotata di propria organizzazione di mezzi e personale; tale impresa, ai fini predetti utilizza, in virtù di apposite convenzioni, i beni mobili e immobili, oggetto della comunione, assumendo in proprio i relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria" (doc.2 conv.) [REDACTED]

Licia chiede al Tribunale di emettere sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., peraltro dichiarando che essa convenuta non è tenuta al pagamento delle spese straordinarie, così come previsto negli articoli sopra trascritti del preliminare.

Non ritiene il giudice poter accogliere tale domanda nella parte in cui la convenuta richiede l'esonero dalle suddette spese.

Il preliminare citato, invero, non contiene alcuna clausola di esonero dei comproprietari dalle spese straordinarie ed anzi, proprio il Regolamento della Comunione allegato a detto contratto, all'art. 7.1 prevede specificamente che "Ogni comproprietario deve contribuire alle spese riferite alla comunione in misura proporzionale alle relative quote di comproprietà indivisa, il tutto salvo gli oneri che sono assunti dalla impresa di gestione in virtù delle convenzioni previste dall'art. 6" e, all'art. 7.2 stabilisce che "nessun comproprietario può sottrarsi al pagamento delle spese a suo carico".

E se è vero, come ritenuto dalla giurisprudenza di legittimità, ed invocato da parte convenuta, che in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, ai sensi dell'art. 2932 c.c., la sentenza che tiene luogo del contratto definitivo non concluso deve necessariamente riprodurre, nella forma del provvedimento giurisdizionale, il medesimo assetto di interessi assunto dalle parti quale contenuto del contratto preliminare, è

del pari vero che il "Regolamento della Comproprietà" che disciplina i rapporti fra i comproprietari della proprietà indivisa del complesso alberghiero in esame (doc. 4 fasc. convenuta) precisa all'art. 4: "Ogni partecipante alla comproprietà deve contribuire alle spese nella misura di cui al 2° comma dell'art. 1101 c.c., a semplice richiesta dell'Amministratore ed in nessun caso può sottrarsi al loro pagamento", in tal senso ribadendo il concetto già espresso sub artt. 7.1 e 7.2 sopra testualmente trascritti.

La circostanza che in seguito la [REDACTED] abbia stipulato l'1.12.92 un contratto di comodato ( che ha certamente consentito di ridurre i costi della gestione alberghiera ) - in luogo del contratto di locazione - con la Società di gestione, del complesso immobiliare e mobiliare in esame, con previsione di cessazione del contratto stesso nel caso di vendita pro quota dei beni oggetto di comodato da parte della società comodante, nei confronti degli aventi causa di quest'ultima, non ha comportato le dedotte e lamentate condizioni peggiorative per la convenuta rispetto a quanto previsto nel preliminare per cui è causa, ravvisandosi nella specie soltanto una diversa modalità di pagamento delle spese straordinarie attraverso l'intervento del terzo e relativi accordi (le "apposite convenzioni" di cui all'art. 6 del Regolamento della Comunione allegato al preliminare) contrattuali con quest'ultimo.

A ciò si aggiunga che ex art. 11 lettera h1) della Comproprietà Hotel [redacted] (doc. 4 convenuta), la manutenzione ordinaria e straordinaria del Complesso era "a carico del Gerente Alberghiero sino alla stipula del contratto di locazione di immobile attrezzato da celebrarsi dopo la costituzione della Comunione" dei comproprietari, e, conformemente a quanto già previsto all'art. 6.2 del regolamento di Comunione allegato al preliminare, detti oneri inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni mobili e immobili concessi in comodato, sono stati pacificamente onorati dalla Società di Gestione.

Evidente, poi, che non possa pretendersi di opporre al Gerente Alberghiero la delibera - che non risulta esser stata oggetto di impugnazione - della Comunione dei comproprietari che nell'assemblea tenutasi il 15.3.1998 decise interventi straordinari sull'immobile (doc. 13 conv.) e, approvati i relativi preventivi, provvide a ripartire la corrispondente spesa fra tutti i comproprietari, ivi compresa la odierna convenuta, alla quale, l'Amministratore della Comproprietà, sig.ra [redacted] - richiese il pagamento di lire 380.640 (oggi € 196,53) quale quota parte a suo carico, rapportata ai millesimi (0,61) di comproprietà (doc. 13 conv.).

Per le suesposte considerazioni, la domanda proposta dall'attrice, siccome fondata, va dunque accolta, avendo [redacted] ai sensi dell'art. 2932 c.c., diritto ad ottenere una sentenza che produca gli effetti

del contratto non concluso per inadempimento della promissaria acquirente (cfr. docc. 3-4 fasc. attoreo).

La domanda di risarcimento del danno formulata dall'attrice al punto 6) dell'atto di citazione, deve ritenersi dalla stessa rinunciata, non essendo stata riproposta nelle precisate conclusioni e, comunque, non risulta in alcun modo provata.

Ai sensi dell'art. 91 c.p.c., le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sez. IV Civile - definitivamente Pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

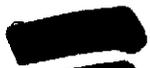
1) accoglie la domanda proposta dalla Società attrice, respingendo le avverse domande nelle parti non coincidenti con quella attorea, e, per l'effetto:

1) dato atto dell'eseguito pagamento da parte della sig.ra **[REDACTED]** dell'intero prezzo di € 14.267,12 (già lire 27.625.000) pattuito nel contratto preliminare in data 21.8.1991 inter partes e del diritto della stessa all'utilizzo perpetuo della suite 913 periodo 19 dell'**[REDACTED]** no, trasferisce, ai sensi dell'art. 2932 c.c., da **[REDACTED]** alla convenuta **[REDACTED]** una quota di comproprietà pari a 0,61/1000 del complesso immobiliare, arredato ed attrezzato, adibito ad albergo sito in Comune di **[REDACTED]** **[REDACTED]** 82, denominato **[REDACTED]** così distinto

nelle mappe del NCT al foglio 4 con i mappali 60,97,766, 767,98,188,213 e 216, ed al foglio 5 con i mappali 930, 136, 294, 305, 1329 (già 1059/b) e 1330 (già 306/b).

Confini dell'intera area, in contorno da ovest in senso orario: via Pasitea; mappali 217 e 215 di proprietà di terzi; strada Amalfitana; mappali 189,190, 214 e ancora 190, di residua proprietà della venditrice; mappali 187, 186, 95, 762, 759, 59 e 61, tutti del foglio 4, tutti di proprietà di terzi; torrente Rivetiello; mappali 931, 943, 306/A e 1059/A, tutti del foglio 5, tutti di proprietà di terzi.

Il fabbricato principale, con gli accessori, quali piscina e tennis, è denunciato al N.C.E.U. con la scheda registrata il 6.10.1993 al n. 29, presentata per variazione (diversa distribuzione degli spazi interni) dell'unità censita alla partita 820 come segue: foglio 4, mappale 188,  s.  piani 1.S, 2.S e 3.S, categoria D2 (già scheda registrata il 31.5.1985 al n. 31);

2)ordina al competente Direttore dell' Agenzia del Territorio di  (già Conservatore dei Registri Immobiliari di ) la trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità.

3)condanna la convenuta a rifondere alla Società attrice le spese del giudizio che liquida in complessive € 3.297,80 di cui: € 419,90 per spese, € 1.287,90 per diritti e € 1.590,00 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano l'8 novembre 2006.

IL GIUDICE

(dott. Gianna Vallescura)

