

PROC. NR. 58074/2004

Sent. 7914/07  
Rep. 6336/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da:

[REDACTED]  
in persona del legale rappresentante sig. Paolo Sanfelici, elettivamente domiciliata in Milano, via Anfossi n. 2, presso lo studio dell'avv. Lorenzo Guzzini, che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] tutti elettivamente domiciliati in Milano, presso lo studio dell'avv. Francesco Ferria Contin che li rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTI



CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 8.2.2007 come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 11.9.2004, la s.r.l. [redacted] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale i [redacted] ed esponeva quanto segue.

Nel 1993 il sig. [redacted] aveva manifestato interesse per l'acquisto di tre appartamenti e tre box auto, siti in complesso residenziale in corso di costruzione in [redacted] via [redacted], per il prezzo complessivo di lire 1.107.800.000, ripartiti tra i singoli immobili come dettagliato in atto di citazione. Nell'autunno del 1995 il [redacted] ed i suoi famigliari erano immessi nel possesso degli immobili e tra l'ottobre 1993 e il maggio 1996 versavano acconti per complessive lire 842.800.000. Nel 1996 i convenuti venivano sollecitati a stipulare i rogiti di compravendita ma invano, finchè con lettera raccomandata del 1.7.2003 la società attrice intimava loro il pagamento del residuo prezzo pattuito, con oneri aggiuntivi, IVA ed interessi legali, li invitava ad addivenire al rogito e comunicava il nominativo del Notaio all'uopo individuato. I convenuti rispondevano con un atto denominato di controdiffida, sottoscritto personalmente da ciascuno al fine dichiarato di integrare la forma scritta del contratto di compravendita, affermavano di essere pronti a stipulare il contratto in forma solenne ma contestavano però il conteggio effettuato dalla controparte.

Tutto ciò premesso, la società attrice deduceva la nullità del contratto di vendita o preliminare intervenuto tra le parti per difetto della forma scritta richiesta *ad substantiam* e chiedeva la restituzione degli immobili nonchè il pagamento di una somma per l'occupazione dall'autunno 1995 alla restituzione; in via subordinata, chiedeva accertarsi la risoluzione del contratto intercorso; in via di ulteriore subordine, chiedeva la condanna dei convenuti al pagamento della somma di € 206.045, per il

saldo del prezzo e il pagamento di oneri aggiuntivi, oltre rivalutazione monetaria e interessi legali dall'immissione nel possesso al saldo e al risarcimento del danno.

I convenuti, regolarmente costituiti, premettevano che tra le parti si era concluso un contratto mediante lo scambio delle lettere di diffida e controdiffida, contenenti precisa identificazione dei beni oggetto di compravendita e del prezzo, ed esponevano che non era ancora stato stipulato il rogito perché la somma pretesa dall'attrice a saldo era ingiustificata e non teneva conto della diminuzione dovuta a vizi riscontrati negli immobili. Chiedevano, quindi: accertarsi l'avvenuto trasferimento della proprietà dei beni immobili, determinarsi l'importo ancora dovuto sul prezzo, tenuto conto della diminuzione dovuta a vizi e difetti; in subordine, chiedevano pronunciarsi sentenza ex art. 2932 c.c. e determinarsi il prezzo come sopra.

Le parti depositavano e scambiavano memorie autorizzate ai sensi degli artt. 180, 183 V comma c.p.c. senza modificare le rispettive domande ed eccezioni.


Nel frattempo veniva esperito tentativo di conciliazione, che dava esito negativo.

Quindi le parti depositavano memorie autorizzate ai sensi dell'art. 184 c.p.c. e questo Giudice, con provvedimento del 20.7.2007, ritenuta la necessità di decidere preliminarmente la questione relativa alla conclusione di un contratto, invitava le parti a precisare le conclusioni.

All'udienza dell'8.2.2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

Infine, depositate comparse conclusionali e di replica, la causa giunge a decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE



Preliminarmente, vanno dichiarate inammissibili le istanze istruttorie formulate dalla società attrice con la memoria depositata il 7.2.2006 e reiterate con le conclusioni definitive; infatti, il combinato disposto degli artt. 2725 e 1350-1351 c.c., osta alle prove orali relative alla conclusione di un contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di immobili, mentre i fatti storici dedotti (capitoli 5, 6, 7, 10, 15) non sono contestati.

Nel merito, la questione centrale verte sulla conclusione o meno di un contratto *inter partes* avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dei beni immobili indicati in atto di citazione e, in caso affermativo, sulla qualificazione di definitivo o preliminare.

Sul primo punto, si osserva che, pacificamente, non è intervenuta alcuna scrittura privata avente contenuto contrattuale sottoscritta da tutti gli interessati.

Tuttavia, i convenuti sostengono che la conclusione del contratto sia avvenuta mediante l'incontro delle volontà espresse rispettivamente dall'attrice con la lettera del 1.7.2003 (doc. n. 7 att.) indirizzata a tutti i convenuti e l'atto denominato di "controdiffida e citazione" sottoscritto da ciascun convenuto e notificato alla società attrice a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario in data 24.7.2003 (doc. n. 8 att.)

L'affermazione è condivisibile e trova puntuale riscontro innanzitutto nel tenore letterale dei documenti citati.

Con la prima lettera (doc. n. 1 conv., 7 att.) la [REDACTED] [REDACTED] scriveva ai convenuti: "*Con riferimento alla unità immobiliari meglio specificate*", seguiva elenco dettagliato della unità immobiliari identificate con i dati catastali, "*per le quali vi siete impegnati al relativo acquisto secondo gli accordi ed i prezzi pattuiti*", riportati dettagliatamente nel prospetto allegato alla lettera con riferimento a ciascuno degli immobili, "*siamo ad intimarvi, a norma dell'art. 1454 cc., di voler effettuare il saldo prezzo pari ad € ... per capitale non corrisposto ed interessi... La ns società ha designato per la stipula degli atti di trasferimento il Notaio .... Il rogito dovrà*

*avvenire entro e non oltre 30 gg dalla data di ricezione della presente.”*

Con l'atto di controdiffida (doc. n. 2 conv. 8 att), sottoscritto da entrambi i [REDACTED] e dalla [REDACTED] i medesimi innanzitutto precisavano di voler conferire forma solenne all'accordo per l'acquisto degli immobili indicati nella lettera 1.7.2003, allegavano lo stesso prospetto di cui sopra a conferma della misura del prezzo pattuito, pur contestando di dovere oneri ulteriori, si dichiaravano pronti ad addivenire al rogito ed a versare il saldo sul prezzo pattuito ma non interessi e somme ulteriori.

Visto il contenuto di tali atti, si deve ritenere concluso un contratto per incontro dei consensi sugli elementi essenziali del contratto espressi con i suddetti atti, sia pure non contestuali.

Al riguardo, le parti e questo Giudice condividono il principio per cui elementi essenziali di un contratto richiedente *ad substantiam* la forma scritta, come il contratto definitivo o preliminare di compravendita immobiliare, possono risultare anche da documenti non contestuali, purchè tra essi esista correlazione espressamente dichiarata o, almeno, desumibile, in mancanza di richiami espressi, anche dal contenuto oggettivo implicito dei documenti stessi, in modo che i documenti integrino l'estrinsecazione formale diretta della volontà negoziale delle parti con riferimento ad un preciso negozio.

Certo, come osserva parte attrice, non basta che i documenti si limitino a richiamare un accordo altrimenti concluso o un suo elemento, poiché in questo ultimo caso occorre che anche l'accordo rivesta la forma scritta e contenga gli elementi essenziali del contratto non risultanti dall'altro documento, senza alcuna possibilità di integrazione attraverso il ricorso a prove orali non consentite dall'art. 2725 cod. civ.. Il requisito della forma scritta, per esempio, non sarebbe ravvisabile nell'ipotesi che le parti, in uno scambio di lettere tra loro, richiamassero, per quanto riguarda elementi essenziali del contratto di compravendita, il contenuto di altro documento esterno o ad un accordo raggiunto solo verbalmente e non riprodotti.



Nella specie, però, i documenti non contestuali indicati dai convenuti fanno sì riferimento a pregressi accordi verbali, ma ne riportano compiutamente gli elementi essenziali (identificazione degli immobili e misura del prezzo) così concorrendo a sopperire alla iniziale carenza di forma scritta.

Da tali atti, poi, emerge univocamente la volontà di entrambe le parti di dare esecuzione ad un contratto avente ad oggetto il trasferimento degli immobili con precisione indicati ad un prezzo ben determinato, non certo quella di sottrarsi, tanto è che la [redacted] invitava le controparti a versare il saldo e a convenire avanti il Notaio prescelto per la stipula del rogito.

Il disaccordo, invero, verteva semmai sulla esigibilità ed entità di oneri ulteriori rispetto al prezzo e degli interessi, non sugli elementi essenziali del contratto da stipulare, ossia identità dei beni e misura del prezzo.

Che quella fosse anche l'intenzione della [redacted] è poi ulteriormente confermato anche dalla lettera 31.7.2003 (doc. n. 9 att.) con cui, in risposta all'atto di controdifida, la società - lungi dal contestare l'esistenza di un vincolo contrattuale - ribadiva il contenuto della precedente 1.7.2003 e rinnovava la diffida ad adempiere rivolta a controparte, a pena di ritenere risolto ogni accordo contrattuale relativo agli immobili, invito che necessariamente presupponeva la disponibilità della diffidante in tal senso.

Una volta appurato che tra le parti è intervenuto un contratto per il trasferimento della proprietà dei beni immobili per cui è causa, occorre precisare che tale contratto sia da qualificarsi in termini di preliminare, perché, sebbene completo degli elementi essenziali di un contratto di compravendita, lasciava spazio alla definizione successiva di elementi secondari (p.e. termine per il saldo), caratteristica che induce a ritenere che costituisse contratto preliminare, come tale non ancora traslativo della proprietà di beni immobili.

Ciò detto, si osserva che le parti concordano nell'indicare gli immobili oggetto della prevista compravendita e l'entità del



prezzo in complessive lire 1.115.800.000. Infatti, i convenuti per evidente errore materiale indicano l'importo di lire 1.107.800.000, quando non contestano il prospetto allegato alla lettera 1.7.2003, in cui tale cifra è indicata quale prezzo per tre appartamenti, due box ed un posto auto ma subito dopo compare la somma di lire 8.000.000 quale prezzo del secondo posto auto, per un totale di lire 1.115.800.000. In particolare il prezzo globale risulta così ripartito: rispettivamente lire 475.000.000, lire 350.000.000 e 226.800.000 per gli appartamenti del 5°, 4° e 2° piano, lire 28.000.000 e 23.000.000 per i due box, lire 5.000.000 e lire 8.000.000 per i due posti auto.

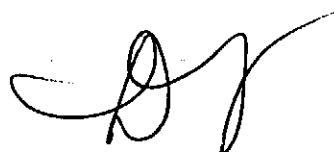
Le parti concordano inoltre nell'indicare gli acconti versati in lire 842.800.000.

La differenza ancora dovuta per il prezzo risulta pertanto di lire 273.000.000, pari a € 140.992,73.

Quanto alle ulteriori voci richieste dalla società attrice, i convenuti non contestano di dover rimborsare l'ICI versata successivamente alla consegna degli immobili, per complessivi € 7.497,75 (lire 14.517.659), né contestano che la società attrice abbia eseguito lavori inizialmente non previsti all'interno degli immobili per € 32.686,56 (lire 63.290.000) e provveduto ad effettuare e a sopportare le relative spese per vari oneri, quali allacciamenti alle utenze, frazionamenti ecc., oneri per € 11.525,25 (lire 22.316.000).

Tali somma vanno senz'altro rimborsate alla società attrice, con gli interessi dalla messa in mora (1.7.2003) al saldo.

Dalla stessa data decorrono anche gli interessi, nella misura legale in mancanza di diversa pattuizione, sul residuo del prezzo. Infatti, per giurisprudenza ormai consolidata (v. Cass. 19.4.2006 n. 9043, 10.3.2001 n. 3646, 19.8.1998 n. 8196) nel caso di consegna anticipata di cose oggetto di preliminare di vendita, non si concreta il presupposto dell'anticipata consegna previsto dall'art. 1499 c.c. in tema di contratto definitivo di compravendita, né tale disposizione, avente natura eccezionale, è suscettibile di applicazione analogica.



Non ricorrono i presupposti per la risoluzione del contratto per inadempimento dei convenuti rispetto al pagamento del saldo del prezzo, come chiesto dall'attrice, considerato che a tal fine non era stato fissato un termine finale e la scarsa importanza del residuo (€ 140.992,73) rispetto agli acconti versati (€ 435.270). Per altro, era giustificato il rifiuto dei convenuti di aderire all'invito di stipulare il contratto definitivo, rivolto con lettere 1.7.2003 e 31-7-2003, perchè subordinato al pagamento di somme non dovute, quali gli interessi compensativi dalla consegna in misura diversa da quella legale. Nulla è dovuto per l'occupazione degli immobili da parte dei convenuti, poiché la consegna è avvenuta quale anticipata esecuzione del contratto di compravendita.

In via riconvenzionale, i convenuti sostengono che uno degli immobili, e precisamente l'appartamento sito al 5° piano, è affetto dai vizi descritti nella relazione dell'arch. Iocca (doc. n. 7 conv.) ed in quella del geom. Calchera (doc. n. 6) e consistenti in presenza di muffe nelle pareti perimetrali di alcune camere interessate da c.d. "ponti termici" in corrispondenza di elementi strutturali in cemento armato, travi e pilastri; chiedono, pertanto, una riduzione del prezzo in misura di € 7.746,85, pari alla spesa quantificata dal geom. Calchera per gli interventi necessari a porvi rimedio, ossia per le opere di risanamento del sottotetto e delle murature perimetrali, e l'isolamento di solai e pareti esterne.

Tuttavia, quand'anche confermati (come parrebbe alla luce delle citate consulenze, della relazione redatta dal geom. Colombo nella causa pendente tra il [REDACTED] e la [REDACTED] s.r.l., allegata alla memoria 10.2.2006, e delle fotografie prodotte dai convenuti), benché aventi ripercussioni sull'interno dell'appartamento dei convenuti, tali vizi insistono sulle strutture portanti dell'edificio condominiale e come tali costituiscono oggetto di separato ed anteriore giudizio ancora in corso (doc. n. 3 conv.) promosso nei confronti della società attrice dal [REDACTED] in cui sono poste le unità di cui alla presente causa, per ottenere il pagamento delle





spese necessarie per porre rimedio a tutti i vizi e danni presenti nell'edificio condominiale. Poiché a seguito del trasferimento di dette unità anche gli attuali convenuti, assumendo la veste di condomini, beneficeranno dell'esito eventualmente favorevole di quel giudizio, rispetto al quale la riduzione del prezzo nel presente costituirebbe duplicazione.

In conclusione, va accolta la domanda riconvenzionale di trasferimento della proprietà dei beni immobili ai convenuti, come identificati nel contratto e in atti (in particolare v. relazione dell'arch. Iocca doc. n. 7 conv.); gli stessi debbono essere condannati ai pagamenti di cui al dispositivo.

Va precisato che nelle conclusioni e in atti i convenuti non hanno operato alcuna distinzione circa i soggetti destinatari dell'acquisto di singoli beni, così come nessuna distinzione vi era negli atti contenenti le rispettive manifestazione di volontà (lettera 1.7.2003 e controdifida). Si deve, pertanto, concludere che l'impegno di acquisto si riferisca alla comunione pro indiviso di tutti i beni. Parimenti, in nessuno degli atti citati vi è indicazione circa l'imputazione degli acconti, da intendersi pertanto riferiti al prezzo complessivo di tutti i beni.

Visto l'esito del giudizio e il parziale accoglimento di entrambe le domande, ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

1) visto l'art. 2932 c.c. subordinatamente alla condizione di cui al capo 2), trasferisce da: [REDACTED]

a favore di: [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED] in comunione pro  
indiviso tra loro, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari  
site in [REDACTED] e distinte al  
catasto di [REDACTED]

- appartamento piano 2°: mappale 393 - subalterno 5, cat. A/3, cl 4, vani 4;
- appartamento piano 4°: foglio 2 - mappale 393 - subalterno 11, cat. A/3, cl 4, vani 6;
- appartamento piano 5°: foglio 2 - mappale 393 - subalterno 12, cat. A/3, cl 5, vani 7;
- box piano terra: foglio 2, mappale 393, subalterno 18, cat. C/6 cl. 2 mq 19;
- box piano terra: foglio 2, mappale 396, subalterno 4, cat. C/6 cl. 2 mq 17;
- posto auto piano terra: foglio 2, mappale 392, subalterno 702, cat. C/6 cl. 1 mq 12;
- posto auto piano terra: foglio 2, mappale 390, subalterno 6, cat. C/6 cl. 1 mq 14 ;

2) il trasferimento è condizionato al pagamento del residuo di € 140.992,73, dovuto sul prezzo complessivo di € 576.262,60 detratto l'acconto già versato di € 435.270, con gli interessi legali dal 1.7.2003 sul residuo e l'IVA sul prezzo complessivo;

4) pone le spese di registrazione della sentenza ed ogni onere fiscale a carico dei convenuti;

5) condanna i convenuti a pagare inoltre alla società attrice la somma complessiva di € 51.709,56, con gli interessi dal 1.7.2003 e oltre IVA sugli importi imponibili;

6) Ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari territorialmente competente di provvedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero di sua responsabilità al riguardo.

Così deciso in Milano 20 giugno 2007



