

R.G. 17835/03 + 32487/03

Sent. 8160/07
Rep. 7405/07



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - Sez. IV CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato
la seguente

S E N T E N Z A

nelle cause civili riunite di primo grado, iscritte ai
numeri di ruolo generale sopra riportati, promosse con
atti di citazione rispettivamente notificati in data
10.03.2003 e in data 16.05.2003

DA

[REDACTED] elettivamente
domiciliata in Milano, via Bellini n.10, presso lo studio
degli Avv.ti Luca Belloli e Paola Belloli, che la
rappresentano e difendono, per procura a margine dell'atto
di citazione

ATTRICE

E

[REDACTED] elettivamente
domiciliata in Milano, via Chiossetto n.7, presso lo studio
dell'Avv. Paolo Famà, che la rappresenta e difende, per
procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED], [REDACTED] in
persona del [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa dagli avv.ti
Antonio Martino e Giulio Ferruti, presso il cui studio in
Milano, via Besana n.11 è elettivamente domiciliata per
procura in calce alla copia notificata dell'atto di
citazione

CONVENUTA

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

CONCLUSIONI: come da fogli allegati al verbale di udienza
22.03.2007, di seguito uniti in copia

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atti di citazione rispettivamente notificati in data
10.03.2003 e 16.05.2003, le sig.re [REDACTED]
[REDACTED] convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di
Milano, la [REDACTED] chiedendo la
pronuncia di sentenza che, ai sensi dell' art. 2932 c.c.,
operasse il trasferimento di proprietà dalla convenuta ad
esse attrici dell'unità immobiliare contraddistinta dal
n.14 della Scala A, piano sesto, dello stabile sito in via
[REDACTED] censita al N.C.E.U. del Comune di
Milano al fg. 467, mapp. 136, sub. 717, previo
frazionamento da eseguirsi da parte della [REDACTED] o, in

difetto, a cura delle attrici e a spese della convenuta, dato atto della formale offerta di pagamento di esse [redacted] del prezzo del rispettivo alloggio risultante dall'effettuando frazionamento, pari ad € 1.816,45/mq, da corrispondersi al momento del trasferimento dell'appartamento frazionato, libero da persone e cose.

Tanto, in forza dell'impegno 30.12.2002 assunto dalla convenuta, in persona del suo Presidente [redacted], e del relativo allegato progetto di frazionamento.

Entrambe le attrici hanno chiesto altresì la condanna della [redacted] al risarcimento dei danni tutti subiti e subendi, da quantificarsi in corso di causa, in conseguenza dell'inadempimento della convenuta.

Instauratosi il contraddittorio, la convenuta [redacted] [redacted] che, per quanto qui rileva, non contestava la dichiarazione di impegno di cui sopra, né la sottoscrizione da parte del suo [redacted] precisando altresì che era stato proprio quest'ultimo ad aggiungere di proprio pugno che "l'alloggio da frazionare è il n. 14 scala A", eccepiva: che solo ai primi di febbraio 2003 il sindacato aveva comunicato telefonicamente che intendeva far acquisire i due bilocali risultanti dall'indicato frazionamento dell'alloggio n.14 alle sig.re [redacted] per cui essa [redacted] faceva rilevare che il termine del 31.01.2003 era ormai scaduto; che le predette [redacted] non avevano nemmeno presentato domanda di ammissione a soci; che comunque le

deliberazioni dell'assemblea dell'ENPAF "con l'assistenza del Sunia e dell'APU" erano mere intese programmatiche che nessuna rilevanza giuridica potevano avere nei confronti della convenuta Cooperativa, liberamente costituita fra soggetti terzi allo scopo di acquisire immobili da assegnare ai soci; che la dichiarazione di disponibilità del [REDACTED] a dare ingresso a due soci graditi ai sindacati SUNIA e APU (i cui nomi erano stati lasciati in bianco al momento della sottoscrizione dell'impegno) per poter loro assegnare due piccoli alloggi ricavandi da un eventuale frazionamento, oltretutto priva dell'individuazione precisa dei due cespiti e di determinazione del prezzo, non poteva configurarsi come un'obbligazione di stipulare un contratto di compravendita immobiliare che costituisce l'indefettibile presupposto dell'azione ex art. 2932 c.c..

Chiedeva quindi la convenuta rigettare le domande ex adverso formulate ed ordinare la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale a norma dell'art. 2668 c.c., instando - in via riconvenzionale - per la condanna delle attrici al risarcimento dei danni, da quantificarsi in corso di causa, ad essa inferti con l'eseguita trascrizione dell'infondata domanda, anche a norma dell'art. 96 c.p.c..

Nelle conclusioni "in via istruttoria" assunte, la convenuta disconosceva comunque a norma dell'art. 2719 c.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le attrici assumono che la [redacted] a r.l. avrebbe contratto nei loro confronti l'obbligazione di trasferire ad ognuna di esse la proprietà -previo frazionamento da eseguirsi a spese della convenuta - di una porzione dell'unità immobiliare ubicata nella Scala A, piano sesto e contraddistinta dal n.14 dello stabile di via [redacted] censito nel NCEU del Comune di Milano al foglio 467, mapp. 136, sub. 717.

Tanto, in forza dell'atto di impegno in data 30.12.2002, sottoscritta dal P [redacted] del seguente testuale tenore: "In applicazione ai criteri individuati e sottoscritti dagli inquilini, la [redacted] si impegna ad assegnare al socio [redacted] l'alloggio di tipo A e al socio Lucantoni l'alloggio di tipo B nello stabile sito in [redacted] come da cartina allegata. L'alloggio da frazionare è il n° 14 scala A. Il tutto dovrà essere definito entro la data del 31 gennaio 2003. I costi di frazionamento, come da progetto allegato, saranno a nostro carico" (doc.3 e 8 fasc. [redacted] 6 e 6 bis fasc. [redacted])

Va preliminarmente rilevato che la conformità di detto documento, prodotto in copia fotostatica dalle attrici nel presente giudizio, con l'originale - non reperito nemmeno all'esito dell'ordine di esibizione impartito ad APU dal Giudice (cfr. verbale 3.05.06) - nonostante il disconoscimento tempestivamente proposto dalla convenuta,

va certamente ritenuta, avendo trovato la circostanza de qua riscontro positivo nell'istruzione espletata, nonché - sostanzialmente- nella stessa narrativa di cui alla comparsa di risposta.

In tal senso è sufficiente far riferimento alle deposizioni dei testi [redacted] rispettivamente rese alle udienze del 30.03.2005 e 3.05.2006, per ritenere detta conformità.

In particolare il teste [redacted] -presidente di APU - dopo aver affermato il mancato reperimento del documento originale in questione, ha precisato di aver provveduto a predisporre materialmente la dichiarazione in data 30.12.2002, di cui al doc.8) di parte Lucantoni e 6) di parte [redacted] aggiungendo "confermo sia che il fax venne inviato alle persone interessate e alla [redacted] sia che il contenuto è quello del documento. Si trattava di un impegno che personalmente avevo chiesto alla [redacted] e che questa aveva assunto e si era impegnata a mantenere sino al 31 gennaio 2003".

D'altra parte lo stesso teste, già escusso all'udienza del 30.03.2005, aveva reso siffatta dichiarazione (precisata poi quanto alla verbalizzazione "predispose" in "predisposi"), specificando che [redacted] presidente della Cooperativa convenuta, aveva poi sottoscritto detto documento aggiungendo di proprio pugno che l'alloggio da frazionare era il numero 14 scala A. "Il documento firmato da [redacted] è il numero 6, fascicolo [redacted]. Dopo aver

completato l'impegno con i nomi, provvidi a farne avere copia anche alle signore [REDACTED]

Tale circostanza è stata confermata dal teste [REDACTED] figlio dell'attrice [REDACTED] con la precisazione di aver visto l'originale di detto documento presso il sig. Pasta nel gennaio 2003, conforme al documento prodotto in giudizio.

In proposito giova sottolineare che in presenza di un disconoscimento ex art. 2719 c.c., quale quello di specie, il giudice può accertare la conformità all'originale anche attraverso altri mezzi di prova, comprese le presunzioni (Cass. 866/00; 5346/97, 8593/93).

Quanto alla contestazione della convenuta, volta a significare che il documento in esame "possa assimilarsi ad un preliminare di compravendita immobiliare la cui sussistenza costituisce l'indefettibile presupposto di un'azione di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre", deve osservarsi in adesione alla giurisprudenza di legittimità che questo giudice, condividendo, fa propria, che "il ricorso al rimedio previsto dall'art. 2932 cod. civ. è consentito in tutti i casi in cui sussista un obbligo a contrarre e quindi non solo nell'ipotesi di contratto preliminare, ma in relazione a qualunque fattispecie dalla quale sorga un obbligo di prestare consenso per la conclusione di un negozio" (Cass. 6471/97; 2697/95).

E non può seriamente dubitarsi che con la sottoscrizione del documento sopra esaminato su carta intestata della [redacted], il Presidente della stessa, sig. [redacted] (che non risulta aver mai disconosciuto la propria sottoscrizione) abbia assunto l'impegno di assegnare ai soci [redacted] in applicazione ai criteri individuati e sottoscritti dagli inquilini, l'alloggio - da frazionare, come da progetto allegato (fatto redigere dal Presidente di APU, sig. [redacted] [redacted] cfr, verbale 30.03.2005), con costi a carico della [redacted] stessa - n.14 Scala A ubicato nell'immobile di via [redacted] entro la data del 31 gennaio 2003.

Il testo dell'impegno di cui sopra, corredato del progetto di frazionamento allegato (v. all. doc. 3 fasc. [redacted]) consente di escludere sia la mancata tempestiva conoscenza dei nominativi degli assegnatari - perché comunque inseriti "dopo l'Epifania 2003 e prima della fine di gennaio 2003" (verbale 30.3.05 teste [redacted] ma già in precedenza resi noti ad [redacted] cfr. in tal senso deposizione teste di parte convenuta, [redacted] a verbale 27.10.2005 e teste [redacted] citato), sia il carattere di indeterminatezza e di indeterminabilità dei beni di cui parti attrici chiedono l'assegnazione, come eccepito da parte convenuta.

In particolare si osserva che dal progetto di frazionamento allegato all'atto di impegno 30.12.02, risulta precisata anche la consistenza delle due unità immobiliari per cui è

causa, rispettivamente in mq. 76,8 per l'alloggio di tipo A e in mq. 61,3 per l'alloggio di tipo B.

L'assunto della convenuta [redacted] volto a significare che in tale impegno neppure vi sarebbe traccia di un prezzo, né del suo ammontare, non appare fondato.

Nel citato atto si fa infatti riferimento ai "criteri individuati e sottoscritti dagli inquilini" che integra, per relationem, il contenuto dell'atto.

Questi criteri, richiamati nell'atto di impegno suddetto, e che pertanto devono ritenersi conosciuti ed accettati dalla Cooperativa, e dunque, pattuiti fra le parti, sono quelli adottati nelle delibere assembleari 8.10.02 e 5.11.2002, (docc.1-2 fasc. [redacted] 3-4 [redacted] nel corso delle quali venivano indicati i criteri non solo per l'assegnazione, fra l'altro, dell'alloggio n.14, scala A, previo frazionamento in due bilocali, che hanno portato poi all'individuazione nelle odierne attrici dei relativi assegnatari, ma anche per la determinazione del prezzo degli alloggi stessi dell'immobile di via [redacted] rimasti liberi o inoptati.

Deve pertanto ritenersi determinato anche il prezzo di vendita dell'alloggio in questione, già di proprietà Enpaf, in € 1.816,45/mq, trattandosi di alloggio libero, con abbattimento solo del 15% in favore delle assegnatarie, come è dato rilevare dalla congiunta disamina dei docc. 5 e 2.2 versati in atti dall'attrice [redacted] e 7- 4

[redacted] e dalle deposizioni rese dai testi [redacted]

Quanto alla dedotta mancata presentazione della domanda di ammissione a soci, eccepita dalla convenuta che, in tal modo negando la sussistenza di rapporto di carattere associativo con le attrici, contesta la fondatezza delle domande dalle predette formulate, è sufficiente osservare che nell'atto di impegno 30.12.02, risulta espressamente riconosciuta in capo alle medesime la qualità di socio, laddove si precisa "al socio [redacted] e al socio [redacted] ; trattasi comunque di formalità che, in assenza di qualsiasi specifica pattuizione contraria, può ritenersi espletabile anche all'atto della stipula notarile.

Con riguardo all'eccepito preteso inadempimento, da parte delle attrici, per non aver le predette fatto pervenire entro il 31.1.2003 un concorde progetto di frazionamento, giova sottolineare che l'atto di impegno 30.12.2002 prevedeva che i costi di frazionamento - come da progetto allegato - sarebbero stati a carico della [redacted] tenuta dunque a procedervi entro il termine indicato, precisandosi altresì che la disponibilità all'epoca manifestata dalla convenuta ad eventuali progetti alternativi e più graditi alle sig.re [redacted] e [redacted] non può comunque tradursi in un asserito inadempimento a carico di queste ultime.

In accoglimento delle domande proposte dalle attrici deve pertanto disporsi il trasferimento dell'alloggio per cui è causa - previo frazionamento a cura e spese della [REDACTED] convenuta e, in difetto, a cura delle attrici ed a spese della convenuta, in due bilocali come da progetto allegato all'atto di impegno 30.12.2002 entro il termine di giorni 60 (sessanta) dalla comunicazione della presente sentenza - in favore delle medesime, previo pagamento del prezzo pattuito di € 1816,45/mq, da corrispondersi al momento del trasferimento degli immobili, liberi da persone e cose, essendosi accertato il diritto delle attrici ad ottenere, ex art. 2932 c.c., una sentenza che produca gli effetti dei contratti non conclusi per inadempimento della [REDACTED] convenuta alle obbligazioni assunte con l'atto di impegno 30.12.2002 di cui sopra.

Ritiene peraltro il Giudicante non poter pervenire ad una pronuncia di condanna al risarcimento dei danni in favore delle attrici, come da queste domandato, non essendo stato fornito in corso di causa alcuna prova circa an e quantum indispensabile per ritenere la sussistenza del diritto azionato e per poter commisurare quindi la liquidazione sia pure equitativamente richiesta.

All'accoglimento delle domande attrici, nei limiti sopra esposti, consegue il rigetto della domanda in via riconvenzionale proposta dalla convenuta.

Ogni altra questione è assorbita e/o ultronea.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, vengono poste a carico della convenuta soccombente, ai sensi dell'art. 91 c.p.c..

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sez. IV Civile - definitivamente Pronunciando, contrariis reiectis, così provvede:

- 1) dichiara tenuta la [redacted] convenuta ad eseguire - come da impegno assunto in data 30.12.2002 e relativo progetto allegato - il frazionamento in due bilocali dell'unità immobiliare contraddistinta con il n.14, scala A, piano 6, dello stabile sito i [redacted] [redacted] censito nel NCEU del Comune di Milano al foglio 467, mapp. 136, sub. 717, entro il termine di giorni 60 (sessanta) dalla comunicazione della presente sentenza autorizzando, in difetto, l'esecuzione del frazionamento a cura di parti attrici ed a spese di parte convenuta;
- 2) visto l'art. 2932 c.c. - previo pagamento del prezzo pattuito di € 1.816,45/mq da parte dell' attrice, che ne ha formulato formale offerta - trasferisce in favore di [redacted] [redacted] e a carico della [redacted] r.l., la proprietà dell'appartamento bilocale di tipo A, libero da persone e cose, della consistenza di mq. 76,8, di cui all'atto di impegno di assegnazione assunto in data 30.12.2002 e relativo progetto di frazionamento allegato; detto bilocale è parte dell'unità immobiliare contraddistinta con il n.14, scala A, piano 6, dello stabile [redacted] [redacted] censito nel

NCEU del Comune di Milano al foglio 467, mapp. 136, sub. 717;

3) visto l'art. 2932 c.c. - previo pagamento del prezzo pattuito di € 1.816,45/mq da parte dell'attrice, che ne ha formulato formale offerta - trasferisce in favore di [REDACTED]

[REDACTED] e a carico della [REDACTED] r.l., la proprietà dell'appartamento bilocale di tipo B, libero da persone e cose, della consistenza di mq. 61,3, di cui all'atto di impegno di assegnazione assunto in data 30.12.2002 e relativo progetto di frazionamento allegato; detto bilocale è parte dell'unità immobiliare contraddistinta con il n.14, scala A, piano 6, dello stabile sito in [REDACTED] sito nel NCEU del Comune di Milano al foglio 467, mapp. 136, sub. 717;

4) ordina al competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio - previa verifica degli adempimenti sub 1) e 2), rispettivamente posti a carico della convenuta e delle parti attrici, di procedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni sua responsabilità;

5) respinge le domande di risarcimento danni rispettivamente proposte dalle attrici;

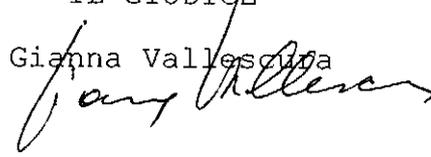
6) respinge la domanda in via riconvenzionale formulata dalla convenuta;

7) condanna la [REDACTED] a rifondere alle parti attrici le spese del giudizio che liquida: quanto a [REDACTED] in complessivi €

12.541,18 di cui: € 782,18 per spese; € 3.909,00 per diritti, € 7.850,00 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F. e, quanto a [REDACTED] in complessivi € 12.598,02 di cui: € 1.209,02 per spese; € 4.189,00 per diritti, € 7.200,00 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F. Così deciso in Milano il 18 luglio 2007.

IL GIUDICE

Gianna Vallescuola



4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
25 LUG. 2007
IL CANCELLIERE

