

N 41826 RUOLO GENERALE ANNO 2004

Sent. 8381/08  
Rep. 6723/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE QUARTACIVILE

Il Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, Dott.ssa  
Giovanna Ferrero,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a  
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio  
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

██████████ elettivamente domiciliata in Milano, Via Monte  
Nero n. 6 presso lo studio degli avv. Armando cecatiello e Anna  
Rita Valensin che la rappresentano e difendono per delega a  
margine dell'atto di citazione

C.F. ██████████

-ATTORE-

CONTRO

██████████ E ██████████ elettivamente  
domiciliato in Milano, via Pietro Cossa n. 2 presso lo studio  
dell'avv.to Daniele Maffeis che li rappresenta e difende per delega  
a margine della comparsa di costituzione

Q

C.F. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

-CONVENUTI -

[REDACTED] in  
persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in  
Milano, via Larga n. 11 presso lo studio dell'avv. Osvaldo Mossini  
che la rappresenta e difende per delega in atti

C.F. [REDACTED]

-TERZO CHIAMATO-

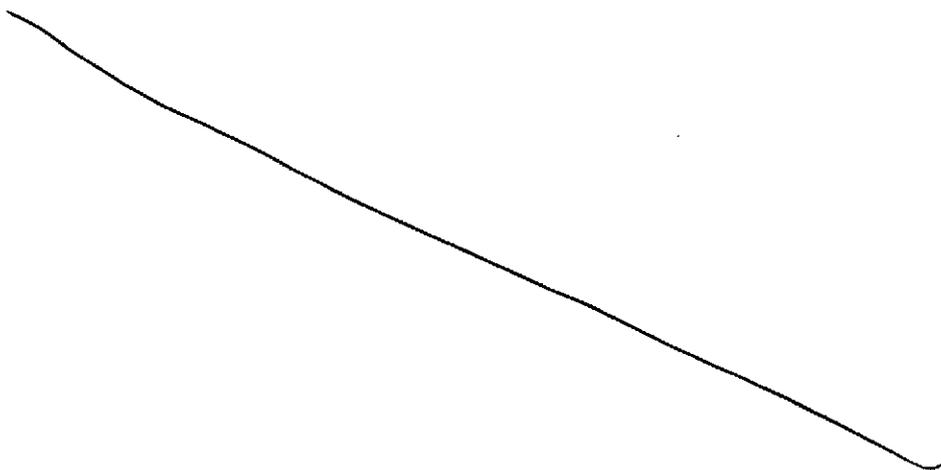
[REDACTED] in  
persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in  
Milano, via Terraggio n. 17 presso lo studio degli avvocati Angelo  
e Gaetano Del Borrell che la rappresentano e difendono per delega  
in atti

C.F. [REDACTED]

-TERZO CHIAMATO-

All'udienza del 18.1.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per sentir pronunciare sentenza ex art 2932 di trasferimento della proprietà dell'immobile sito in Novate Milanese [REDACTED] previo accertamento del valore delle migliorie apportate dai promissori venditori e previo versamento da parte dell'attrice di quanto ancora dovuto al netto dell'acconto di €45.000,00 già corrisposto.

Premetteva d'aver stipulato contratto preliminare di compravendita immobiliare con i signori [REDACTED] e [REDACTED] presso [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile su menzionato per il prezzo di € 225.000,00, di cui versava complessivamente € 45.000,00, oltre € 9.000,00 all'agenzia immobiliare. Successivamente apprendeva che la proprietà non aveva riscattato il terreno e che il costo dell'immobile comprensivo di pertinenze e box era di € 90.342,64, mentre € 134.657,00 erano per le migliorie apportate dai venditori.

Contestava quindi il preliminare sottoscritto e chiedeva la riduzione del prezzo pattuito. In assenza di accordi, si giungeva alla causa.

I convenuti si costituivano contestando la domanda ed in particolare affermando la piena validità della clausola predisposta e sottoscritta dalla signora [REDACTED] nel preliminare, ove la stessa riconosceva le migliorie. Conseguentemente formulavano domanda riconvenzionale di pronucia ex art 2932 c.c in esecuzione del preliminare così come sottoscritto al prezzo di € 225.000,00.

9

Chiedevano preliminarmente la chiamata in giudizio dello [REDACTED] [REDACTED] ossia l'agenzia intermediatrice, che si costituiva contestando la domanda della signora [REDACTED] ed assumendo la validità del preliminare, chiedendo comunque di chiamare in causa la propria compagnia di assicurazione in manleva, nella denegata ipotesi di accoglimento di eventuale condanna al pagamento di somme.

La Compagnia si costituiva eccependo l'inoperatività della polizza per i fatti contestati e, nel merito, si associava alle contestazioni delle pretese attoree.

Venivano concessi i richiesti termini ex art. 183 cpc e. alla successiva udienza, i termini ex art 184 cpc. Con ordinanza riservata, "ritenuto necessario decidere preliminarmente le questioni di diritto controverse fra le parti", invitava le stesse a precisare le conclusioni ad udienza successiva. La parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe all'udienza del 18.1.2008 ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche con scadenza al 7.4.2008 e riservava la causa a sentenza.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si da atto che nel fascicolo di parte attrice, ritirato all'udienza di precisazione delle conclusioni, manca tutta la documentazione che risulta nell'elenco della citazione doc da 1 a 8, peraltro tutte prodotte dalle parti convenute e quindi esaminata dal Giudice.

9

Le parti hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare in data 26.2.2004, avente ad oggetto un immobile in Comune di Novate Milanese località [REDACTED] denominato Quartiere [REDACTED] [REDACTED] meglio descritto nel documento prodotto sub 1 dai convenuti, costituito da appartamento con annessa cantina e box per il prezzo di Euro 250.000,00.

Le modalità di pagamento del prezzo sono previste dall'art. 5 come segue:

Euro 5.000,00 già versati e quietanzati a titolo di caparra confirmatoria;

Euro 40.000,00 versati a mezzo assegno bancario contestualmente alla firma del preliminare,

Euro 175.000,00 contestualmente al rogito

Euro 5.000,00 versati a mani del Notaio e trattenuti sino alla consegna del bene, prevista sette giorni dopo il rogito, da stipularsi entro e non oltre il 15.9.2004.

Nel preliminare è inserita inoltre la clausola n. 10 del seguente tenore "[REDACTED] (la signora [REDACTED], ndr) dichiara di essere a conoscenza che l'immobile sopracitato è stato costruito con edilizia convenzionata n. 167 dichiara di possedere i requisiti richiesti dalla legge in materia dichiara inoltre di dichiarare l'immobile al rogito notarile in base al costo ISTAT e che l'eventuale sovrapprezzo viene versato dal proponente a titolo di migliorie apportate all'interno dell'immobile di cui all'oggetto". La clausola risulta già



apposta, con scrittura manoscritta, nella proposta irrevocabile d'acquisto predisposta dallo studio [REDACTED] terza chiamata in giudizio, sottoscritta il 2.2.2004 dalla [REDACTED] e firmata per accettazione dai convenuti il successivo 3.2.2004.(doc. 2 conv.).

La causa è stata ritenuta matura per la decisione sulle questioni preliminari di diritto.

In particolare, ritiene l'attrice che il contratto preliminare sia valido per il prezzo imposto "dalle leggi vigenti in materia di edilizia convenzionata" (non indicate), stabilito dal professionista incaricato dai promettenti venditori in € 90.342,64, maggiorato del reale valore delle migliorie apportate. Conseguentemente formula domanda ex art 2932 c.c con riduzione del prezzo.

Sostengono invece i convenuti che il contratto preliminare è perfettamente valido in ogni sua parte e clausola, atteso che la normativa da applicare all'immobile de quo è quella prevista dalla L.28.1.1977 n.10,ormai abrogata.

Rileva il Tribunale che non può trovare accoglimento nessuna delle due domande, atteso il tenore inequivocabile del contratto preliminare, rafforzato dalla medesima volontà espressa negli atti ad esso prodromici.

Le "leggi vigenti in materia edilizia" possono ricondursi, in estrema sintesi, a due distinte normative, la prima introdotta con la L.167/62 poi sostituita dall'art 35 della L. 865/71 e successive modifiche, relativa alla circolazione di alloggi di tipo economico popolare costruiti su aree espropriate dal Comune, che prevede



precisi limiti e vincoli di alienabilità temporali, soggettivi ed oggettivi in relazione al prezzo;

vi è poi una diversa normativa, introdotta con la L. n. 10/1977 relativa al regime degli alloggi costruiti in edilizia convenzionata, (v. per la ricostruzione, Cass. 13006/01) per i quali la legge riconosceva precisi benefici ed imponeva determinati obblighi, normativa abrogata dal dpr 380/2001.

Osserva questo giudice che l'immobile oggetto del preliminare rientra astrattamente fra quello edificati in edilizia convenzionata ex L 10/1977, come risulta documentalmente dalla produzione della convenzione del Comune di Novate Milanese 29.7.1991 prodotta sub 23 dai convenuti.

Tuttavia la volontà delle parti non si è validamente formata in relazione all' oggetto del contratto che presuppone l'applicazione della suddetta normativa, sia pure previa interpretazione della volontà delle parti.

La clausola della proposta irrevocabile e del preliminare, sottoscritta da entrambe le parti, infatti, fa esplicito riferimento alla "n. 167", ossia inequivocabilmente alla L. n. 167/ 62, cioè ad una disciplina normativa che non può essere applicata al caso di specie.

La clausola, inoltre, è intrinsecamente collegata alla pattuizione sul tipo di bene e sul prezzo, attesi i riferimenti testuali, ossia ad elementi essenziali della compravendita e conseguentemente deve ritenersi che la volontà contrattuale non si sia validamente formata, atteso che il vincolo viene esplicitato in forza di una normativa



difforme da quella applicabile al trasferimento di proprietà cui il preliminare costituisce atto prodromico.

Il contratto preliminare del 26.2.2006 deve quindi essere dichiarato inesistente con i conseguenziali effetti restitutori, in quanto i pagamenti risultano effettuati senza causa.

I convenuti devono essere condannati alla restituzione all'attrice della complessiva somma di €45.000,00, pacificamente e documentalmente corrisposta dalla signora [REDACTED] oltre interessi legali dalla corresponsione al saldo; lo studio [REDACTED] deve essere condannato alla restituzione in favore dell'attrice della provvigione versata in data 9.2.2004 pari ad €4.800,00, oltre interessi dalla corresponsione al saldo. Sul punto si rileva che manca la prova della corresponsione di somme ulteriori.

Non ravvisandosi elementi di condotta colpevole delle parti, atteso che la clausola contrattuale è frutto di una comune e consapevole determinazione di tutti i soggetti che hanno partecipato alle trattative – parti e mediatore-, non sussistono i presupposti per l'accoglimento delle domande nei confronti dei terzi chiamati. Rigetta quindi le altre domande, comprese quelle formulate nei confronti dei terzi chiamati.

Si ritiene sussistano equi motivi per compensare le spese di lite fra le parti.

P Q M

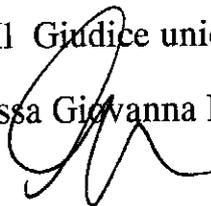
il G.I. in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando:

- 1) Dichiara l'inesistenza del contratto preliminare stipulato fra [redacted] e [redacted] ed [redacted] per mancanza di valido consenso su elementi essenziali
- 2) Conseguentemente condanna i convenuti alla restituzione in favore dell'attrice della somma di € 45.000,00 oltre interessi dalla corresponsione al saldo;
- 3) Condanna lo studio [redacted] di [redacted] a restituire all'attrice la somma di € 4.800,00 oltre interessi dal 9.2.2004 al saldo
- 4) Rigetta ogni altra domanda formulata dalle parti;
- 5) Compensa integralmente le spese di lit.

Così deciso in Milano, li 22.5.2008

Il Giudice unico

Dott.ssa Giovanna Ferrero



Depositato CCBI in Cancelleria

28 018 2008



CANCELLERIA

F.A. 26/6/08  
