

rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione

C.F. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

-CONVENUTI -

E CONTRO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in Milano, viale Premuda n. 14 presso lo studio dell'avv. Paola Frassinetti che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

-CONVENUTO E TERZO CHIAMATO-

All'udienza del 22.2.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per sentir accertare e dichiarare la nullità del contratto preliminare con essi concluso il 3.7.2004; in subordine, pronunciare sentenza ex art 2932 di trasferimento della proprietà dell'immobile sito in Pieve Emanuele [REDACTED] previa dichiarazione della nullità parziale del contratto con riferimento alla clausola di determinazione del prezzo, oltre risarcimento del danno. Con il medesimo atto conveniva in giudizio [REDACTED], che aveva condotto la mediazione immobiliare, chiedendo la restituzione di quanto ad essa corrisposto.

Premetteva d'aver stipulato contratto preliminare di compravendita immobiliare con i signori [REDACTED] e [REDACTED] tramite la mediazione di [REDACTED], avente ad oggetto l'immobile su menzionato per il prezzo di € 165.000,00, di cui versava complessivamente € 25.000,00, oltre € 7.000,00 all'agenzia immobiliare. Successivamente apprendeva che il prezzo era notevolmente inferiore, trattandosi di immobile in edilizia popolare.

Contestava quindi il preliminare sottoscritto e chiedeva la restituzione di quanto pagato. 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

9

sottoscritta dalle parti, nonché la piena consapevolezza della pattuizione sul prezzo e della normativa espressamente richiamata nel preliminare. I promissari acquirenti, previa chiamata della [REDACTED] formulavano domanda di manleva nei confronti del mediatore, nella denegata ipotesi di accoglimento di eventuale condanna al pagamento di somme.

La società intermediatrice si costituiva contestando la domanda ed assumendo la validità del preliminare.

Venivano concessi i richiesti termini ex art. 183 cpc e. alla successiva udienza, i termini ex art 184 cpc. Con ordinanza riservata, ritenuto che la causa fosse suscettibile di definizione sulla base dei documenti prodotti, invitava le parti a precisare le conclusioni ad udienza successiva. Le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe all'udienza del 22.2.2008, a seguito di rinvio d'ufficio.

All'udienza i convenuti eccepivano la rinuncia alle domande in quanto l'attore si era costituito parte civile nel giudizio penale promosso nelle more di quello civile. Il G.I. autorizzava le produzioni degli atti penali, trattandosi di atti processuali, assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusioni e delle repliche con scadenza al 12.5.2008 e riservava la causa a sentenza.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si osserva che l'attore si è costituito parte civile nel processo penale pendente nei confronti dei convenuti [REDACTED] e nei confronti [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di denuncia presentata nei loro confronti dallo stesso attore per i rilievi penali dei fatti in esame.

Ne consegue che la domanda di risarcimento del danno risulta trasferita in sede penale, come emerge dall'esame della costituzione di parte civile prodotta sub 15 dai convenuti, atteso che è estesa al "danno morale, patrimoniale ed esistenziale" derivante dai fatti di causa.

Ne deriva che deve esser dichiarata l'estinzione limitatamente alla domanda di risarcimento del danno per intervenuta rinuncia, solo con riferimento ai convenuti [REDACTED] e [REDACTED] atteso che l'estinzione opera se vi è identità di petitum, causa pretendi e soggetti.

Non si è verificato il presupposto estintivo nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] soggetto diverso dalle persone fisiche imputati nel processo penale.

Il giudizio prosegue quindi nei confronti dei convenuti [REDACTED] [REDACTED] nei confronti dei convenuti [REDACTED] per le sole domande di accertamento e dichiarazione della nullità del contratto e per quella subordinata di pronuncia ex art 2932 c.c., e per tutte le altre domande proposte nei confronti delle altre parti da attori e convenuti, in particolare quella di manleva formulata dai



convenuti, che non possono considerarsi rinunciate per effetto della costituzione di parte civile, rilevante ai soli fini risarcitori.

Le parti hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare in data 3.7.2004, avente ad oggetto un immobile in Comune di Pieve Emanuele [redacted] descritto nel documento prodotto sub 4 dall'attore, costituito da appartamento e box per il prezzo di Euro 165.000,00.

Le modalità di pagamento del prezzo sono previste come segue:

Euro 3.000,00 già versati e quietanzati a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo;

Euro 22.000,00 versati a mezzo assegno bancario contestualmente alla firma del preliminare,

Euro 140.000,00 contestualmente al rogito

“la proprietà attiva e passiva” viene trasferita al momento del rogito, da stipularsi “indicativamente in ottobre 2004” .

Nel preliminare è espressamente inserita, nel punto relativo alla descrizione dell'immobile, la seguente frase “appartamento in edilizia popolare in legge 865/71...”. Il riferimento alla [redacted]

[redacted] risulta già apposto, con scrittura manoscritta del compilatore, nella proposta irrevocabile d'acquisto predisposta dallo studio [redacted] anch'essa convenuta e chiamata in giudizio, sottoscritta il 24.6.2004 dallo [redacted] (doc. 2 attore).

La causa è stata ritenuta matura per la decisione sulla base delle risultanze documentali.

In particolare, ritiene l'attore che il contratto preliminare sia radicalmente nullo per mancanza del consenso, atteso che non avrebbe mai firmato il contratto se fosse stato reso edotto della effettiva portata della normativa richiamata ed in particolare delle illegittima determinazione del prezzo, di cui è venuto a conoscenza in epoca successiva. In subordine formula domanda ex art 2932 c.c con riduzione del prezzo a quello indicato dal Comune in € 51.443,00, qualora si ritenesse nulla soltanto la clausola relativa alla determinazione 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 è stata ampiamente spiegata al promissario acquirente.

Rileva il Tribunale che la domanda principale formulata dall'attore deve trovare accoglimento.

La giurisprudenza della Suprema Corte ha diffusamente argomentato in materia di contratto preliminare di immobile costruito in edilizia popolare, sia pure per un diverso profilo di violazione di legge, ossia per il mancato decorso dei termini previsti dalla legge per la trasferibilità del bene.

Le motivazioni della sentenza, ed in particolare la ricostruzione dei principi ispiratori delle leggi in materia di edilizia popolare, consentono, ad avviso di questo giudice, di rendere applicabili i principi espressi anche al caso di specie, in cui la violazione è relativa alla determinazione del prezzo.



La normativa applicabile al caso di specie è quella 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.

La normativa è espressamente richiamata nel rogito di provenienza del bene ai promissari venditori, che conseguentemente si sono obbligati a rispettare le previsioni normative, in particolare, per quel che qui interessa, quelle relative alle modalità di determinazione del prezzo di alienazione.

La Suprema Corte osserva che la complessa normativa che prevede assegnazione a soggetti particolari, criteri per la determinazione del prezzo, vincoli di inalienabilità temporali, previsti a pena di nullità, è ispirata dall'unica ragione che l'edilizia popolare ed economica deve soddisfare esclusivamente le esigenze abitative degli assegnatari non abbienti ed impedire la circolazione dei beni a persone che non possiedono i requisiti richiesti dalla legge.

Ne consegue che il collegamento fra il contratto preliminare concernente la promessa di vendita e la futura compravendita definitiva può porre in essere uno strumento elusivo delle norme imperative, e per l'effetto il contratto preliminare viene a costituire un'ipotesi di negozio in frode alla legge, idoneo a vanificare l'attività di costruzione posta in essere come servizio pubblico di "protezione sociale" (Cass. 17867/2003).



La Suprema Corte si discosta quindi dall'orientamento che non ravvisa la nullità del contratto preliminare che, per i suoi effetti obbligatori, non realizza la violazione della norma imperativa, sostenendo che la nullità presuppone il trasferimento della proprietà in violazione della legge, propria del contratto definitivo.

In applicazione dei principi esposti si osserva infatti che il contratto preliminare de quo può perseguire due finalità: una immediata in relazione alla sua causa, ossia impegno a stipulare un contratto definitivo; una seconda mediata, che è quella di eludere l'applicazione delle norme imperative, dando luogo ad una causa complessa.

Il preliminare sottoscritto dalle parti prevede un obbligo di stipulare il contratto definitivo per un prezzo difforme da quello determinato per legge, con piena accettazione da parte di entrambi contraenti, senza nemmeno la previsione del possesso dei requisiti soggettivi da parte del promissario acquirente, che in causa nulla ha provato sul punto.

Si configura un'ipotesi di negozio in frode alla legge, e come tale inficiato da nullità, in considerazione del collegamento con il futuro contratto definitivo di compravendita e delle ragioni che hanno indotto le parti a stipularlo.

Non si entra nell'esame dei profili della volontà contrattuale, in termini di consapevolezza, -comunque risultante dagli atti- atteso che l'accertamento rientra nell'an della domanda risarcitoria trasferita in sede penale.



Deve rilevarsi che la sanzione della nullità comminata per il contratto in frode alla legge, per il combinato disposto degli art 1344 e 1428 c.c., determina l'inefficacia del contratto di mediazione, concluso con la convenuta [REDACTED] di cui è prova documentale la proposta irrevocabile ad acquistare del 24.6.2004. Nel documento, infatti, alla clausola n. 6, è prevista l'accettazione della mediazione della società [REDACTED] "a favore della quale maturerà alla conclusione del contratto la provvigione di € 7.000,00" somma che il sig [REDACTED] ha regolarmente pagato, come da assegni prodotti sub doc 7 e 8 ossia copie di assegni con firma per ricevuta..

L'attore ha altresì provato il pagamento della complessiva somma di € 25.000,00 in favore dei convenuti promissori venditori, come da doc. 3,5,6 ossia copie di assegni con firma per ricevuta.

Il contratto preliminare del 3.7.2004 deve quindi essere dichiarato nullo, mentre il contratto di mediazione del 24.6.2004 deve essere dichiarato inefficace, con i consequenziali effetti restitutori, in quanto i pagamenti risultano effettuati senza causa.

I convenuti devono essere condannati alla restituzione all'attore delle seguenti somme:

Invidia [REDACTED] € 25.000,00,

[REDACTED] € 7.000,00

pacificamente e documentalmente corrisposte dall'attore, oltre interessi legali dalla corresponsione al saldo.



Non ravvisandosi elementi di condotta colpevole della [REDACTED]
[REDACTED] di [REDACTED] nei confronti dei promissori venditori,
atteso che l' indicazione del prezzo in € 165.000,00 è frutto di una
comune e consapevole determinazione, non sussistono i
presupposti per l'accoglimento della domanda di manleva nei
confronti della terza chiamata.

In relazione alla domanda risarcitoria proposta nei confronti di
[REDACTED] si ritiene che non siano ravvisabili elementi di
condotta colpevole della società nei confronti dell'attore, che
comunque, ai fini civilistici, ha concluso consapevolmente un
contratto col mediatore in cui era menzionata la normativa di
riferimento, già sanzionato con la perdita di efficacia. Resta
esclusa ogni valutazione in ordine alla condotta delle persone
fisiche, imputati nel processo penale.

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) Dichiarare l'estinzione della domanda di risarcimento del
danno formulata dall'attore nei confronti dei convenuti
Indivia [REDACTED] e [REDACTED] per intervenuto
trasferimento in sede penale;
- 2) Dichiarare la nullità del contratto preliminare stipulato fra
[REDACTED] [REDACTED] il
3.7.2004;

- 3) Conseguentemente dichiara l'inefficacia del contratto di mediazione stipulato da [redacted] in data 24.6.2004
- 4) per l'effetto, condanna i convenuti Invidia [redacted] alla restituzione in favore dell'attore della somma di € 25.000,00 oltre interessi dalla corresponsione al saldo;
- 5) condanna [redacted] in persona del legale rappresentante a restituire all'attrice la somma di € 7.000,00 oltre interessi dalla corresponsione al saldo;
- 6) Rigetta ogni altra domanda formulata dalle parti;
- 7) Compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, li 2.6.2008

Il Giudice unico

Dott.ssa Giovanna Ferrero

F.A.

12.27.6.08

nr

