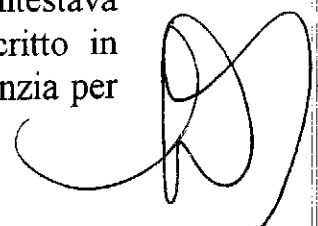




Con atto notificato in data 6 dicembre 2006, il signor [redacted] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale [redacted] e la [redacted] ed esponeva di aver acquistato da quest'ultima società, a mezzo del rogito datato 8 luglio 2003 del Notaio [redacted], un appartamento sito di Milano, [redacted] al prezzo di € 372.653,00. Precisava che l'immobile era stato posto in vendita a mezzo di asta pubblica nell'ambito del piano ordinario di dismissione del patrimonio immobiliare intrapreso [redacted] ai sensi del d.l. n. 351/01 e che il signor [redacted] aveva partecipato all'asta dopo aver preso visione, sul sito web e presso il recapito dell'ente gestore, delle foto e della planimetria relativa all'immobile identificato come lotto numero 89; precisava che la documentazione disponibile era relativa ad appartamento censito al catasto al foglio 525, a particella 57, subalterno 706 (avente superficie di metri quadri 141) e in sede d'asta il sig. [redacted] aveva offerto una somma superiore al prezzo base così risultando aggiudicatario. Precisava altresì che nel rogito notarile dell'8 luglio 2003 il bene oggetto della compravendita era identificato come censito al catasto al foglio 525, mappale 57, subalterno 708, pertanto diverso da quello a cui era riferita la documentazione visionarle prima dell'offerta d'asta. Poiché il bene oggetto della compravendita era risultato avere estensione di mq 128, cioè 13 m<sup>2</sup> inferiore rispetto a quello aggiudicato, e una diversa configurazione planimetrica, l'attore chiedeva la condanna delle parti convenute alla restituzione del prezzo pagato in eccesso, pari a € 44.507,00, oppure al risarcimento del danno per inadempimento avendo consegnato un ben diverso da quello pattuito, nella misura pari alla somma suddetta; in via subordinata chiedeva la dichiarazione di responsabilità del [redacted] per vizi o difetto di qualità promesse dell'immobile oggetto della compravendita oppure per violazione del principio di solidarietà contrattuale e la condanna al risarcimento del danno.

Si costituiva [redacted] sia in proprio sia quale mandatario della [redacted] e preliminarmente contestava il disconosceva ai sensi degli articoli 2712 e 2719 c.c. nonché 214 215 c.p.c. i documenti prodotti da parte attrice ed indicati come copie delle pagine web relative all'offerta di vendita dell'immobile lotto 89. Nel merito evidenziava che nell'avviso d'asta erano stati indicati gli elementi sufficienti a descrivere l'immobile e l'avvertimento che era onere degli offerenti prendere preventiva visione dell'immobile per il quale intendessero presentare domanda di partecipazione all'asta; osservava inoltre che con la domanda di partecipazione all'asta e poi nel contratto di compravendita l'attore aveva dichiarato di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava e a lui noto. Contestava pertanto che il bene consegnato fosse diverso da quello descritto in contratto e voluto dalla parte acquirente; con riferimento alla garanzia per



vizi e eccepiva la decadenza della prescrizione ai sensi dell'articolo 1495<sup>o</sup> c.c. e negava comunque la sussistenza dei presupposti; contestava in ogni caso anche quanto della pretesa avversaria.

Le parti, a tal fine autorizzate dal giudice, depositavano memorie ai sensi dell'articolo 183 sesto comma c.p.c., ma le dedotte istanze istruttorie non venivano ammesse trattandosi di causa documentale.

Quindi, precisate le conclusioni come riportate nei fogli allegati, depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica, la causa giunge ora a decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'immobile oggetto del contratto di compravendita per cui è causa è stato venduto nell'ambito di un piano di dismissione del patrimonio immobiliare di enti previdenziali pubblici, tra i quali di [REDACTED], ai sensi del d.l. n. 351701 convertito nella l. n. 410/01.

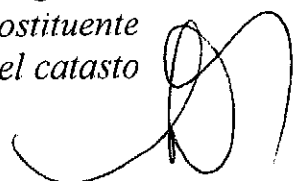
Come è pacifico, il bene (nel frattempo trasferito per legge in proprietà a [REDACTED] dopo l'espletamento del procedimento amministrativo in dettaglio descritto nelle premesse delle contratto di compravendita (doc. n. 4 att.) è stato offerto in vendita, contrassegnato come lotto n. 89, con avviso d'asta pubblicato su quotidiani "Il Sole 24 Ore", "Il Corriere della Sera" e "La Repubblica" in data 18 aprile 2003, successivamente integrato con avviso pubblicato sugli stessi quotidiani il 29 aprile 2003.

Nel suddetto avviso d'asta (doc. n. 2 conv.) il bene era così descritto: porzione facente parte dell'immobile in Milano, [REDACTED] n. 3, e precisamente "appartamento e interno 3 – scala A piano 1 e cantine", costituenti il lotto n. 89".

L'asta si teneva il giorno 26 maggio 2003 presso lo studio del Notaio [REDACTED] [REDACTED] e aggiudicatario risultava il signor [REDACTED] il quale aveva partecipato con riserva di nominare altre persone ai sensi dell'articolo 1401 c.c. (doc. n. 4 e allegati, conv.) ed offrendo il prezzo di € 372.653,00.

Con scrittura autenticata dal medesimo Notaio [REDACTED] in data 29 maggio 2003 il sig. [REDACTED] nominava il signor [REDACTED] affinché intervenisse nel contratto definitivo, come si dà atto a pagina 6 del rogito (doc. n. 5 conv.).

Quindi con rogito del giorno 8 luglio 2003 la [REDACTED] vendeva al signor [REDACTED] al suddetto prezzo di € 372.653,00 l'unità immobiliare così descritta (pagina n. 7 – 1 rogito): "quattro locali oltre i servizi (ingresso, anticamera, 2 ripostigli, gabinetto, bagno, due balconi), costituente un'unità immobiliare catastale urbana in corso di accertamento nel catasto



Posto che contratto di compravendita definitivo può essere individuato esclusivamente in quello stipulato tra [redacted] e il signor [redacted] in data 8 luglio 2003, a questo soltanto deve farsi riferimento per ricostruire la descrizione del bene oggetto della compravendita, in quanto è solamente il definitivo, la cui disciplina può anche non conformarsi al preliminare, a costituire l'unica fonte contrattuale tra le parti.

Nel caso in esame il bene concordemente indicato dalle parti come oggetto della compravendita è descritto con riferimento ai dati catastali (foglio 525 mappale 57 subalterno 708, ... superficie catastale 128 mq).

Poiché, come lo stesso attore enuncia, tale bene corrisponde esattamente a quello trasferito e consegnato all'acquirente, non è ipotizzabile l'inadempimento per consegna di *aliud pro alio*, ossia un bene diverso da quello oggetto della compravendita, avendo l'ente venditore consegnato esattamente il bene che nel contratto dichiarava di trasferire e che l'attore dichiarava di acquistare.

Poiché sempre nel contratto in questione veniva espressamente indicata anche la superficie catastale in metri quadrati 128, neppure è possibile sostenere che il bene oggetto della compravendita dovesse avere superficie superiore; il bene che l'attore ha dichiarato di voler acquistare, si ripete, è quello descritto nel contratto dell'8 luglio 2003, avente superficie catastale di metri quadrati 128, e non un altro di metri quadrati 141, sicché non vi è alcuna divergenza tra il compravenduto e il consegnato tale da integrare un vizio rilevante ai sensi dell'articolo 1490 o 1492 c.c..

Infine non è configurabile una responsabilità per violazione dell'obbligo di eseguire il contratto secondo buona fede ai sensi dell'articolo 1375 c.c., come prospettato da parte attrice: infatti l'ente venditore altro non avrebbe potuto fare se non adempiere al contratto di compravendita consegnando il bene oggetto del contratto stesso.

L'attore sottolinea il fatto di aver partecipato all'asta nella convinzione che il bene posto in vendita non fosse quello contraddistinto dal numero di subalterno 706 bensì l'appartamento contraddistinto dal n. 708, avente maggiore superficie catastale, in quanto l'indotto in errore da indicazioni non corrette inserite sul sito web dell'ente gestore, che esponeva la foto e una planimetria catastale relativa al subalterno 706.

In proposito, si vuole prescindere dalla considerazione, sollevata da parte convenuta, che era onere dell'offerente di prenderne visione in concreto del bene, come indicato tra le condizioni dell'avviso d'asta (doc. n. 2 conv.), onere che apparentemente l'acquirente ha dichiarato di aver assolto precisando nel contratto di compravendita di ben conoscere e accettare lo stato di fatto dell'immobile.

Va osservato però che le asserite inesattezze contenute nella pubblicità, in quanto comportanti - in ipotesi - errore sulla identità o sulle qualità del bene oggetto del contratto, avrebbero potuto determinare vizio del

dei fabbricati - in base alla denuncia di variazione registrata [redacted] il 14 novembre 2002 al n. 864016 di protocollo - con i seguenti dati: foglio 525 mappale 57 subalterno 708 [redacted] P1 zona censuaria 2 categ. A/3 classe 6 vani 6 (superficie catastale 128 mq).”

Ciò premesso si osserva che a seguito dell'espletamento dell'asta pubblica indetta dall'ente proprietario e dell'aggiudicazione al sig. [redacted] quale soggetto risultante offerente del miglior prezzo, si è perfezionato un vincolo contrattuale, a carico dell'ente proprietario a vendere e a carico dell'aggiudicatario ad acquistare il bene, equiparabile ad un contratto preliminare di compravendita, pertanto con effetti meramente obbligatori. Non si condivide in proposito l'opinione dell'attore, secondo il quale con l'aggiudicazione si sarebbe perfezionato il contratto definitivo di compravendita, perché tale effetto non conforme alla volontà delle parti come espressa in tutti gli atti della fattispecie.

La sentenza citata dall'attore (Cass. sez. I, 11/6/2004 n. 11103) enuncia il principio per cui – di regola, salvo che risulti espressamente il comune intento delle parti di rinviare la costituzione del vincolo alla successiva stipulazione del contratto - l'aggiudicazione all'esito di asta pubblica equivale a conclusione di contratto con effetti immediatamente vincolanti tra le parti; la pronuncia non stabilisce affatto però che il contratto scaturente dall'aggiudicazione, in caso di asta pubblica relativa vendita di beni immobili, debba necessariamente avere natura di contratto definitivo e non piuttosto di preliminare.

Nel caso in esame, emerge chiaramente la volontà dell'ente pubblico di rinviare ad apposito contratto la compravendita definitiva, espressa nell'avviso d'asta da intendersi come una proposta al pubblico: infatti, nelle condizioni dell'avviso d'asta, espressamente era previsto che: “.. l'aggiudicazione non produce alcun effetto contrattuale e traslativo, nonché che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita e con il contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto”. Tale condizione è riportata tra le tante al punto 10 della seconda facciata della domanda di partecipazione sottoscritta dall'interessato (allegata al verbale d'asta, doc. n. 4 conv.), preceduta dalle parole “dichiara di aver preso conoscenza di accettare tutto quanto previsto il contenuto nell'avviso d'asta e nel disciplinare d'asta e in particolare di...” “... aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione non produce alcun effetto contrattuale e traslativo, nonché che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita e con il contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto”. L'offerta effettuata dal signor [redacted] da intendersi come accettazione della suddetta proposta, ha pertanto perfezionato un contratto preliminare di compravendita.



consenso prestato in sede di aggiudicazione e riflettersi sul consenso prestato con il contratto definitivo, vizi del consenso che tuttavia l'attore non ha fatto valere nella presente causa.

Le spese seguono la soccombenza

P.Q.M.

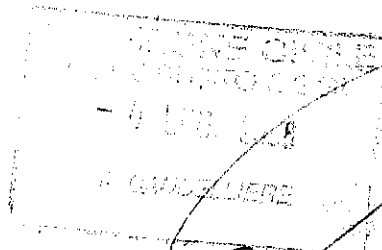
Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

respinge la domanda;

condanna l'attore alla rifusione a favore di parte convenuta delle spese di causa, che si liquidano in € 50,00 per anticipazioni, € 824,00 per diritti di procuratore, € 3.600,00 per onorari di avvocato, € 553,00 per rimborso forfetario spese generali, oltre IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 19 giugno 2008.

Il Giudice  
dott. Lucia Elena Formica



F.A. 8/7/08