

Proc. 13657/05

Sez. 8873/08
Rep. 7108/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
4^ SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Veronica
Labombarda, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile sopra indicata, tra:

[REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliati in
Milano, P.zza Luigi di Savoia n. 2, presso lo studio dell'Avv. Maristella
Oliveri Doronzo, che li rappresenta e difende unitamente all'Avv. Antonio
Doronzo per procura a margine dell'atto di citazione

ATTORI

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[Handwritten signature]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]), tutti elettivamente domiciliati in Milano, P.zza San Pietro in Gessate n. 2 presso lo studio dell'Avv. Giordano Meda, e rappresentati e difesi per delega a margine della comparsa di costituzione dall'Avv. Giorgio Casarico

CONVENUTI

e contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] tutti elettivamente domiciliati in Milano, Via Pompeo Litta n. 2, presso lo studio dell'Avv. Patrizia Serravallo, rappresentati e difesi dall'Avv. Saverio Di Ciommo, come da mandato a margine della comparsa di costituzione e da procure notarili agli atti

CONVENUTI

Conclusioni precisate all'udienza dell'08 febbraio 2008, come da fogli allegati.

[Handwritten signature]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I Sigg. [REDACTED] con atto di citazione regolarmente notificato convenivano in giudizio i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

per sentir dichiarare in via principale la legittimità del recesso esercitato dagli attori dal contratto preliminare di compravendita stipulato dalle parti per inadempimento dei promittenti venditori, con conseguente condanna dei convenuti al pagamento in favore degli stessi attori della somma di Euro 72.303,60, pari al doppio della caparra versata dagli stessi attori in sede di conclusione del contratto preliminare.

I convenuti [REDACTED] si costituivano in giudizio con l'Avv. Giorgio Casarico, chiedendo il rigetto delle domande di parte attrice, nonché l'accertamento dell'inadempimento del contratto preliminare per colpa degli attori, con conseguente declaratoria del diritto dei convenuti a ritenere la somma versata dagli attori a titolo di caparra confirmatoria.

Si costituivano in giudizio altresì i convenuti [REDACTED] con l'Avv. Saverio Di Ciommo, e, assumendo che il locale seminterrato di cui è causa non fosse compreso nel contratto preliminare, chiedevano a loro volta che venisse dichiarato risolto il contratto preliminare per inadempimento di parte attrice.

Venivano quindi concessi i termini per le memorie ex art. 183 c.p.c., e successivamente i termini istruttori.

La causa veniva quindi rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza dell'8 febbraio 2008 le parti precisavano le proprie conclusioni,

come da allegati. La causa veniva quindi trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va considerata la questione se il seminterrato di cui è causa debba essere considerato pertinenza dell'immobile oggetto del contratto preliminare di compravendita.

Ai sensi dell'art. 817 c.c. sono pertinenze le cose che sono destinate, in modo permanente, a servizio o ad ornamento di un bene principale.

La legittima costituzione del vincolo pertinenziale presuppone l'esistenza, oltre che di un unico proprietario, di un elemento oggettivo, consistente nella materiale destinazione del bene accessorio ad un rapporto funzionale con quello principale, e di un elemento soggettivo, consistente nella effettiva volontà, espressa o tacita, di destinazione della *res* al servizio o all'ornamento del bene principale da parte del titolare del diritto di proprietà (Cass. 29-04-2003 n. 6656; Cass. 09-05-2005 n. 9563).

Alla luce della normativa e della giurisprudenza di legittimità sopra riferita, è indubbio che nella fattispecie di cui è causa il locale seminterrato debba essere qualificato pertinenza dell'immobile oggetto del contratto preliminare.

In primo luogo occorre invero considerare che tale locale è parte integrante della villetta oggetto di causa: non si vede come il seminterrato possa essere alienato separatamente dalla villetta soprastante.

Detto immobile accessorio è altresì destinato permanentemente al servizio dell'immobile soprastante, essendo ad esso strutturalmente connesso: è risultato provato in corso di causa (per mancata contestazione del convenuto XXXXXXXXXX e dei suoi associati) che in tale locale sono posti i contatori dell'elettricità, nonché la caldaia che servono l'intero immobile principale.

Non risultano fondate invece le contestazioni mosse dal convenuto [REDACTED] e dai convenuti allo stesso associati: dalla documentazione prodotta dagli altri convenuti difesi dall'Avv. Casarico (cfr. doc. 13 dagli stessi prodotto) risulta che detto locale, di circa 58,55 mq. (e non 110 mq, come riferisce il convenuto [REDACTED]), non è dotato di accesso sulla pubblica via, ma di una rampa scivolo che collega l'autorimessa inclusa nel seminterrato con il giardino di pertinenza della villetta. Non risulta pertanto assolutamente dotato di autonomia rispetto alla *res* principale.

Dalla considerazione che il locale seminterrato costituisce senza dubbio una pertinenza della villetta oggetto del contratto preliminare, discende, in applicazione della normativa vigente, nonché delle clausole contrattuali, che anch'esso è oggetto del contratto preliminare stipulato dagli attori e dai convenuti.

A norma dell'art. 818 c.c., infatti, gli atti che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Al fine di escludere una pertinenza dagli atti giuridici aventi come oggetto la cosa principale occorrerebbe una espressa volontà contraria, volontà che non è stata manifestata nel caso di specie.

Anzi. Le parti che hanno stipulato il contratto hanno convenuto, con la clausola n. 2 dello stesso contratto preliminare (doc. n. 1 prodotto dagli attori), che: "L'immobile sopra descritto viene promesso ed accettato in vendita (..) con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza".

Gli stessi convenuti [REDACTED] hanno confermato che era comune intenzione delle parti includere nella compravendita anche il piano seminterrato, riconoscendo altresì che era stato lo



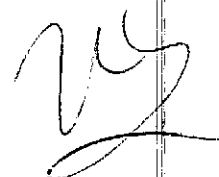
stesso [redacted] a mostrare tale locale ai promissari acquirenti (cfr. fax inviato dall'Avv. Casarico all'Avv. Doronzo, prodotto come doc. 11 dagli attori).

Considerato che tale locale è stato anch'esso promesso in vendita, e dato atto che il predetto locale presentava abusi edilizi riconosciuti dai convenuti e di cui non erano a conoscenza i promissari acquirenti al momento della stipula del contratto preliminare, questo Giudice ritiene innanzitutto legittimo il rifiuto dei promissari acquirenti a stipulare la compravendita definitiva entro il termine pattuito nel contratto preliminare (30/7/2003): il locale seminterrato promesso in vendita era infatti privo del certificato di abitabilità e di concessione edilizia e pertanto il rogito avente ad oggetto tale bene sarebbe stato nullo ex art. 40 Legge 28.02.1985, n. 47.

Gli attori hanno quindi comunicato ai convenuti la loro disponibilità a differire la data fissata per la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita, purché gli stessi convenuti avessero provveduto "con urgenza" a sanare le irregolarità edilizie, nonché altre irregolarità riscontrate dal Notaio scelto per redigere l'atto (cfr. raccomandata inviata il 14/7/2003 dal procuratore degli attori ai convenuti- doc. 2 prodotto dagli attori).

Dalla documentazione prodotta non risulta però che mai gli attori abbiano comunicato la loro disponibilità ad attendere la definizione della sanatoria per un tempo indefinito. Anzi, dalla lettera prodotta come doc. 2 dai convenuti [redacted] assistiti dall'Avv. Casarico risulta che gli attori hanno prospettato ai convenuti di posticipare l'atto definitivo entro il 15-30 ottobre 2003.

A fronte dell'inadempimento dei convenuti tutti, che non adempivano all'obbligazione cui erano tenuti ai sensi dell'art. 1477 III comma c.c. di



consegnare tempestivamente la concessione edilizia relativa all'immobile (comprensivo di pertinenze) promesso in vendita, nonché il relativo certificato di abitabilità, legittimamente gli attori hanno manifestato il proprio recesso dal contratto preliminare (vedi raccomandata inviata dal procuratore degli attori ai convenuti in data 16/12/2004-doc. 5 prodotto dagli attori).

Non si poteva infatti pretendere dagli attori che questi attendessero a tempo indefinito la consegna dei documenti di cui sopra: basti considerare che dal termine fissato originariamente per la stipula del contratto definitivo (30/7/2003) alla manifestazione di recesso degli attori (comunicata ai convenuti il 16/12/2004) è trascorso oltre 1 anno e 4 mesi.

Tanto più che, oltre all'inadempimento sopra descritto dei convenuti tutti, si è aggiunto l'inadempimento posto in essere dal convenuto [REDACTED] che si è dapprima opposto alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita accampando pretesti circa la natura del seminterrato e quindi la sua inalienabilità, per poi subordinare la stipulazione del rogito alla duplice condizione dell'accollo delle spese della sanatoria da parte degli acquirenti e della corresponsione della somma di Euro 4.000,00 da parte degli altri convenuti, condizione quest'ultima che non è mai stata da questi accettata (vedi n. 2 fax inviati dall'Avv. Di Ciommo agli altri procuratori delle parti in data 26/11/2003 e 5/1/2004- docc. 2 e 3 prodotti dagli attori, nonché fax del 3/12/2003 -doc. 10 prodotto dagli attori).

E' evidente pertanto la mancanza di una effettiva volontà di stipulare il rogito da parte del Sig. [REDACTED]

Priva di fondamento risulta l'eccezione proposta dai convenuti difesi dall'Avv. Casarico relativamente alla pretesa inammissibilità delle domande attoree di

recesso contrattuale, di risoluzione e di nullità.

Non sussiste infatti nel caso di specie un cumulo di domande, in quanto le stesse sono state proposte in via subordinata.

Va pertanto accolta la domanda principale degli attori di accertamento e declaratoria della legittimità del recesso dei promissari acquirenti Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] dal contratto preliminare, con condanna dei convenuti tutti in via tra loro solidale al pagamento in favore degli attori della somma di Euro 72.303,60.=, pari al doppio della caparra versata dagli attori alla conclusione del contratto preliminare, oltre gli interessi legali a far tempo dalla domanda al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, tenuto conto della difficoltà e dell'impegno profusi, vengono liquidate in complessivi Euro 600,00.=, per spese, Euro 1.800,00.= per diritti, ed Euro 4.500,00.= per onorari, oltre 12,50 % di rimborso forfetario, IVA e CPA.

La presente sentenza va dichiarata esecutiva ai sensi di legge.

P.Q.M.

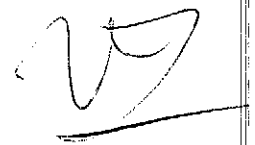
Definitivamente pronunciando, il Tribunale accoglie la domanda principale degli attori;

ACCERTA E DICHIARA

legittimo il recesso degli attori [REDACTED] dal contratto preliminare e per l'effetto

CONDANNA

i convenuti tutti in via tra loro solidale al pagamento in favore degli attori [REDACTED] [REDACTED] della somma di Euro 72.303,60 pari al doppio della caparra versata dagli attori alla conclusione del contratto preliminare,



oltre gli interessi legali dalla domanda al saldo;

CONDANNA

i convenuti alla refusione delle spese di lite degli attori liquidate in complessivi Euro 600,00.= per spese, Euro 1.800,00.= per diritti, ed Euro 4.500,00.= per onorari, oltre 12,50% di rimborso forfetario, IVA e CPA.

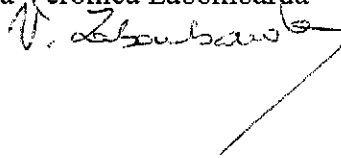
DICHIARA

la presente sentenza esecutiva ai sensi di legge.

Così deciso in Milano, il 10/6/2008.

Il GOT

Dott.a Veronica Labombarda



F.A. 7/7/8
D

