

PROC. NR. 40461/2006

Sent. 9470/0
Ref 7587/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica nella persona del Giudice, dott.ssa Lucia Formica, all'udienza del 16.7.2008 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato il 14.6.2006, da:

████████████████████ cf ██████████████████████ elettivamente domiciliato in Milano, via Besana n. 8, presso lo studio degli avv. Vera Padoa Colombo e Marcello Colombo, che lo rappresentano e difendono, per procura in calce all'atto di citazione;

ATTORE

contro

████████████████████, cf ██████████████████████ in persona del legale rappresentante sig. Saverio Blandini, elettivamente domiciliato in Milano, via Befana n. 7, presso lo studio dell'vv. Carlo Verticale, che la rappresenta e difende per procura a margine che da comparsa di costituzione 23 novembre 2007;

CONVENUTA

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 8 luglio 2008 come da fogli allegati.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione, regolarmente notificato il 14 giugno 2006, il sig. ██████████████████████ esprimeva di essere promissario acquirente, in base a scrittura privata del 22 agosto 2003, integrata in data 1° giugno 2005, di un appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato ██████████████████████ sito nel Comune di Moltrasio con pertinenti diritti di uso su un posto auto, di un deposito e di un posto per barca, il tutto atti meglio descritto, di proprietà della società convenuta, promittente venditrice.



A ciò aggiungeva le seguenti circostanze:

- il prezzo della vendita era concordato in € 945.000,00 oltre IVA e oltre € 175.000,00 per opere aggiuntive concordate con scrittura del 1.6.2005;
- la consegna era prevista dal preliminare entro il 30 maggio 2005 con possibilità di prorogare detto termine di quattro mesi;

- egli aveva versato tutti gli acconti previsti;

- in data 10 marzo 2006 la società convenuta aveva comunicato che le opere di ristrutturazione si sarebbero concluse a fine marzo 2006 ed inviato un prospetto riepilogativo delle somme da versare all'atto della rogito, specificando l'importo dei costi per l'atto notarile a carico di parte acquirente, in circa € 18.000,00;

- il rogito era concordemente fissato per il 6 aprile 2006.

Sottolineava quindi che, in data 5 aprile 2006, in sede di sopralluogo per verificare lo stato dell'immobile, constatava che alcuni lavori sia all'interno dell'abitazione sia nelle parti comuni non erano completati e, soprattutto, che sul parapetto che delimita il complesso immobiliare era stata eretta una barriera metallica verde che impediva quasi del tutto dal suo appartamento la vista della sponda opposta del lago e del lago stesso. Dalla bozza dell'atto definitivo risultava inoltre concesso il diritto d'uso di un posto barca diverso da quello promesso nel preliminare e di meno agevole utilizzo.

In considerazione dei vizi delle difformità sopra evidenziate, a mezzo lettera, egli richiedeva una riduzione del prezzo pari ad € 100.000,00. In risposta, la società convenuta non solo non accoglieva le contestazioni ma inviava un nuovo estratto conto, contenenti richiesta di un saldo superiore a quello già trasmesso.

Tutto ciò premesso l'attore chiedeva emettere a suo favore, ai sensi dell'art. 2932 c.c., sentenza traslativa della proprietà dei beni, previa riduzione del prezzo pattuito.

La società convenuta, regolarmente costituitasi a mezzo dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] sosteneva che inadempiente era l'attore, in primo luogo per non aver provveduto ad anticipare una somma pari al 50% delle opere extra contratto commissionate, così contravvenendo all'art. 3.4 del preliminare, malgrado i solleciti e le diffide formalizzate ai sensi dell'articolo 1454 c.c., e per non aver ottemperato agli inviti a comparire dinanzi al Notaio per la stipula del contratto definitivo. Chiedeva, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto per inadempimento di parte promissaria acquirente, dichiararsi il suo diritto a ritenere la somma versata a titolo di caparra confirmatoria e condannarsi l'attore al risarcimento di tutti i danni, comprensivi del valore delle opere eseguite ulteriori rispetto a quelle indicate nella scrittura 1.6.2005.

Con riferimento alle contestazioni dell'attore osservava che:

- già nell'aprile 2006 l'appartamento era terminato in modo del tutto conforme alle pattuizioni contrattuali;

- la sostituzione del posto barca promesso con altro equivalente era stata imposta da una modifica della concessione, voluta dal Comune;

- la barriera frangivento, innalzata a protezione di una unità immobiliare confinante con quella promessa all'attore, non comprometteva in alcun modo il godimento e l'utilizzo del bene e comunque si era resa necessaria per motivi tecnici e di opportunità.

All'udienza del 22.11.2006 veniva disposta la comparizione personale delle parti per il tentativo di conciliazione. Allo scopo si teneva udienza il giorno 18 aprile 2007, ma senza esito positivo.

Le parti venivano quindi autorizzate a depositare memorie ai sensi dell'articolo 183 sesto comma c.p.c.

Veniva quindi disposta CTU per verificare l'incidenza della barriera frangivento, installata quale divisorio tra l'unità promesse in vendita all'attore della proprietà confinante, sul valore di mercato dell'immobile all'aprile 2006 nonché l'incidenza sul valore del bene della diversa ubicazione del posto barca rispetto a quella prevista dal preliminare.

All'udienza del 4 dicembre 2007 in luogo dell'avv. [redacted] si costituiva per la società convenuta l'avv. [redacted]

Il CTU depositata la propria relazione in data 28 marzo 2008.

All'udienza del 14 maggio 2008, ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice fissa udienza per la decisione ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c..

All'udienza del 8 luglio 2008 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

All'udienza del 16 luglio 2008 il Giudice decideva la causa dando lettura della sentenza.

La domanda è fondata e va accolta nei termini di cui al dispositivo.

All'esito della CTU è emerso che la società convenuta ha installato una barriera frangivento a protezione di unità immobiliare facente parte del medesimo complesso edilizio e antistante a quella in cui è sito l'appartamento promesso in vendita all'attore.

Dalle fotografie prodotte e soprattutto da quelle allegate alla relazione del CTU, si può osservare come la barriera in questione riduca la panoramicità della vista sul lago da vari ambienti dell'appartamento per cui è causa.

Come precisa il CTU, ciò si verifica sia dalle porte-finestra che affacciano sul portico, sia dal portico stesso e dal giardino; anche da una finestra del soggiorno è visibile la barriera, ma in modo molto marginale rispetto al cono visivo di naturale affaccio dalla finestra.

E' noto che la panoramicità della vista godibile da un immobile posto sulla riva del lago costituisce indubbiamente elemento assai apprezzato e ricercato e, come tale, contribuisce significativamente ad elevarne il valore.

Al riguardo, il CTU (con considerazioni del tutto condivisibili) ha osservato che *"nella stima di un bene, rispetto alla media dei valori immobiliari della*

specifica piazza di mercato a cui appartiene, intervengono fattori normali ed eccezionali di differenziazione dei valori. I caratteri specifici di ogni bene possono essere suddivisi in aspetti naturali, in aspetti connaturati con lo spazio e la geografia antropica, in aspetti storico-sociali ed economici, in qualità di manutenzione e di livello tecnologico. Di solito la panoramicità di un bene è determinata principalmente in base a specificità correlate con la geografia antropica ed al paesaggio naturale. Per la porzione di villa per cui è causa, la panoramicità è data dalla possibilità di vedere e cogliere il paesaggio lacustre, connotato dallo specchio d'acqua, delle rive e dalle pendici montuose che racchiudono il lago. Di fatti nella geografia antropica di cui la villa è parte, il lago è sicuramente l'elemento più caratterizzante il genus loci." ... "A seguito di quanto sino qui espresso si ritiene che la barriera frangivento, riduca in modo solo parziale la panoramicità della vista a lago del bene in oggetto. Parziale anche perché non limita per intero la vista del lago e non riduce la vista a lago di tutti gli ambienti costituenti l'unità immobiliare promessa in compravendita all'attore. Nello stesso tempo si considera però la barriera comprometta la vista di ambienti significativi quali: l'affaccio sul portico, il portico ed il giardino, e che l'aspetto panoramico rappresenti un elemento di valore consistente per la stima del bene.

A conclusione si valuta che l'unità immobiliare in oggetto subisca, per la presenza della barriera frangivento, in considerazione: dell'incidenza visiva del manufatto (ingombro visivo rispetto ad una limitata porzione di paesaggio) una riduzione di valore di € 40.000,00 pari a circa il 4% del suo valore complessivo."

La conclusione a cui è pervenuto il CTU, in quanto espressa all'esito di adeguata indagine e congruamente motivata, si condivide totalmente.

Va precisato che la riduzione del valore del bene va valutata oggettivamente, per il solo fatto che è conseguente ad un intervento effettuato dalla venditrice senza il consenso del promissario acquirente, sia pure per assecondare le esigenze di altro cliente.

Quanto al posto barca, va evidenziato che quello promesso nel preliminare (contrassegnato con la lettera A) era in posizione di testa sul pontile, mentre quello attualmente disponibile (lettera B 2°), è compreso tra il posto 1° e 3°; inoltre, tale posto barca B (largo m. 2,96) è più stretto di quello promesso e, rispetto alla costa, più interno e più vicino all'imbarcadero pubblico, mentre il posto barca A era posto all'estremo esterno del pontile.

Come l'esperienza insegna, e come ha precisato il CTU, le caratteristiche su indicate si concretizzano in evidente maggior difficoltà di attracco delle imbarcazioni nel posto B rispetto al posto A e, di conseguenza, in minor pregio. Si condivide pertanto la valutazione del CTU che ha ritenuto il valore del posto barca in concreto disponibile inferiore di € 5.000,00 rispetto a quello del posto promesso.

Anche in questo caso, non rilevano le ragioni che hanno comportato l'impossibilità di dare il posto barca esattamente come promesso con il preliminare; era onere della promittente venditrice assicurarsi di essere in grado di mantenere la configurazione promessa.

L'esistenza dei vizi sopra evidenziati giustificava, ai sensi dell'articolo 1460 c.c., il rifiuto del promissario acquirente sia di versare ulteriori acconti, sia di procedere alla stipula del contratto definitivo all'intero prezzo pattuito con il preliminare e la scrittura integrativa.

Pertanto, lungi dal sussistere presupposti per la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento dell'attore, sussistono quelli per l'esecuzione in forma specifica.

Quanto al saldo dovuto, occorre precisare che il prezzo originario era complessivamente di € 1.254.680,00, come riconosciuto dalla società convenuta con messaggio del 13 marzo 2006 (prodotto dall'attore e dalla convenuta quale doc. n. 6) a cui aveva allegato un prospetto riepilogativo, nel quale era indicato il prezzo per gli immobili in € 945.000,00 IVA compresa (come da contratto preliminare e scrittura integrativa), il prezzo pattuito per le opere extra contratto (€ 175.000,00, IVA compresa), le spese notarili quantificate in € 18.900,00 più IVA.

In particolare, le opere aggiuntive e i relativi costi risultano concordati come da scrittura del 1° giugno 2005 (doc. n. 8 conv., ha prodotto anche dall'attore) e la società convenuta non ha dimostrato che siano state concordate ulteriori opere.

Dal prezzo di cui sopra va però detratto l'importo di € 18.900,00, non dovendosi in questa sede pagare spese notarili bensì gli oneri che verranno quantificati in sede di registrazione della sentenza.

Il prezzo netto pattuito risulta, così, di € 1.235.780,00.

Su tale importo va operata la riduzione di € 45.000,00 e così quantificato in € milione 1.190.780,00.

Il saldo dovuto, dedotti gli acconti (pari ad € 203.568,00), risulta in definitiva pari ad € 987.212,00, IVA compresa.

Solo con le conclusioni definitive, la società convenuta ha chiesto il rimborso delle spese per documentazione catastale e planimetria (previsto dall'art. 3.9. del preliminare) nonché delle spese per la predisposizione degli allacciamenti (punto 3.5. preliminare); tali domande sono nuove e pertanto inammissibili.

La convenuta, inoltre, ha ommesso di chiedere la condanna dell'attore al pagamento degli interessi sul prezzo, che in ogni caso non andrebbero corrisposti, mancando il presupposto della mora dell'attore.

Infine, nella discussione il procuratore della convenuta ha ricordato che il preliminare prevede che è "*facoltà della società promittente richiedere una revisione in aumento di tale prezzo in funzione dell'eventuale variazione in aumento degli indici ISTAT dei costi di costruzione degli edifici intervenuti alla*

data di consegna dell'unità abitativa promessa in vendita rispetto alla data del presente preliminare purchè la variazione sia superiore al 4%". Tuttavia, la convenuta non ha formulato alcuna domanda al riguardo.

Gli oneri di registrazione della sentenza sono a carico di parte acquirente

Nelle conclusioni definitive l'attore ha chiesto che il versamento del prezzo fosse subordinato all'ottenimento del certificato di abitabilità e al completamento dei lavori di cui all'elenco prodotto quale doc. n. 16; entrambe le domande sono nuove (non figurando in atto di citazione né nella memoria depositate ai sensi dell'articolo 183 sesto comma n. 1 c.p.c.) e come tali inammissibili.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, nel contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

accoglie la domanda della parte attrice e

1) visto l'art. 2932 c.c. , subordinatamente alla condizione di cui al capo 2 che segue, dispone il trasferimento della proprietà in favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cf [REDACTED], e a carico della società [REDACTED], cf [REDACTED] dei seguenti beni:

A) appartamento costituito da tre locali più servizi, posto al piano primo (catastalmente indicato come piano terra) del fabbricato denominato [REDACTED] (corpo V), con annessi terrazzo, giardino e il corpo accessorio adibito a serra/sgombero/deposito; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Moltrasio al foglio 21, mappale 431 sub. 711 graffato alle mappale 6116 sub. 708, via Regina n. 31, piano T, categoria A7, classe 3, vani 7,5; coerenze in contorno in corpo in senso orario: [REDACTED], appartamento sub. 710 del mappale 431 e parti comuni sui rimanenti lati;

a detta unità immobiliare compete il diritto di uso esclusivo e perpetuo di un posto auto sito nel giardino comune, contraddistinto con il 1 nella planimetria allegata al regolamento di condominio;

B) autorimessa posta nel comparto denominato "cantine/autorimesse residenti" al piano terzo interrato (catastalmente indicato, stante il dislivello del terreno, come piano primo sottostrada) del corpo di fabbrica sotterraneo al mappale 6116

autorimessa censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Moltrasio al foglio 21, mappale 6116, sub. 30, [REDACTED], piano S1, categoria C6, classe 3, mq 28; coerenze in contorno in senso orario: terrapieno, autorimessa sub. 1, corsello comune e autorimessa sub. 2;

C) diritto di utilizzo, in concessione demaniale lacuale, di posto barca contraddistinto con il 2, sito nel pontile fisso antistante il mappale 551 per il quale è stata rilasciata dal Consorzio del Lario e dei Laghi Minori la relativa concessione demaniale in data 30 novembre 2005 con decreto n. 137, avente durata fino al 31 dicembre 2010, salvo rinnovo;

2) subordina il trasferimento della proprietà dei beni di cui sopra al previo pagamento da parte del sig. [REDACTED] ed a favore della società convenuta della somma di euro 987.212,00;

3) Ordina al Conservatore dei Registri Immobiliare, territorialmente competente, di procedere alla trascrizione della presente sentenza con esonero da Sua responsabilità al riguardo;

4) Condanna la società convenuta a rifondere all'attore le spese di giudizio, che si liquidano in € 1.220,00 per spese, € 3.450,00 per diritti e € 11.000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, I.V.A. e C.P.A. sugli importi imponibili;

5) pone le spese di CTU definitivamente a carico di parte convenuta e la condanna a rimborsare all'attore quanto il medesimo abbia anticipato a tale titolo.

Così deciso in Milano il 16 07 2008

Giudice
dott. Lucia Elena Fornica

