

N. 27561/05 R.G.

Sum. 5633/08
4736/08

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

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 del Tribunale di
Milano,

DA

[REDACTED]

elettivamente domiciliata in Milano, Piazzetta U. Giordano n. 2
presso lo studio dell'avv. Paola Ardizzone e avv. Francesco M.
Cecchi del Foro di Lodi che lo rappresentano e difendono per
delega a margine dell'atto di citazione

C.F. - [REDACTED]

-ATTRICE-

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via San
Damiano n. 4 presso lo studio dell'avv.to Edoardo Savino che la

g

rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di
risposta

C.F. [REDACTED]

-CONVENUTA -

All'udienza del 14.02.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI:

l

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In data 28.07.2003 la acquirente [REDACTED] e di [REDACTED] - [REDACTED] - stipulava un contratto di compravendita immobiliare con l'alienante [REDACTED] vende ad oggetto una palazzina sita in Milano, via Pastorelli n. 7 per il corrispettivo di Euro 2.224.000,00.

Successivamente, in data 20.01.2005 veniva sottoscritta dalle parti una scrittura privata autenticata, integrativa dell'atto di compravendita del 28.07.2003, con la quale la [REDACTED] si impegnava a pagare alla [REDACTED] il maggior prezzo di € 619.747,00 solo nel caso di ottenimento dell'autorizzazione da parte degli Uffici Tecnici Comunali ad una maggiore edificabilità dell'immobile compravenduto (doc. n. 2 fascicolo di parte attrice).

Con atto di citazione ritualmente notificato la [REDACTED] e di [REDACTED] - [REDACTED] - conveniva in giudizio la [REDACTED] per sentir dichiarare nulli gli effetti del contratto del 20.01.2005 intercorso per non essersi verificata la condizione principale in ragione della quale lo stesso era stato stipulato e, conseguentemente, condannare la [REDACTED] a restituire all'attrice sia la somma di € 195.000,00 (prima rata incassata dall'alienante), sia le rimanenti cambiali ricevute a titolo di

9

garanzia del suddetto pagamento complessivo di € 619.747,00, con vittoria di spese.

La convenuta si costituiva contestando le domande attoree, richiedendone il rigetto e formulando domanda riconvenzionale volta ad ottenere la condanna dell'acquirente al risarcimento dei danni per lite temeraria ex art. 96 c.p.c..

L'attrice formulava istanza di concessione di sequestro conservativo delle 29 cambiali rilasciate all'alienante a garanzia del pagamento della residua somma di € 424.000,00, che veniva rigettata dal giudice.

Concessi i termini ex art. 183, 5° comma e 184 c.p.c., il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, non ammetteva i mezzi di prova dedotti dall'attrice e faceva precisare le conclusioni alle parti all'udienza del 14.02.2008.

Le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche con scadenza al 14.04.2008 e 5.05.2008 e tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Questo Giudice ritiene che la domanda dell'attrice non sia fondata e non possa trovare accoglimento, avendo la convenuta pienamente dimostrato la validità del rapporto causale delle cambiali oggetto di causa in relazione all'avveramento della condizione di maggiore

edificabilità e pertanto la validità del contratto sottoscritto tra le parti in data 20.01.2005.

In data 28.07.2003 le parti hanno dapprima stipulato un contratto di compravendita immobiliare avente ad oggetto una palazzina sita in Milano, via Pastorelli n. 7 per il corrispettivo di Euro 2.224.000,00 e successivamente, in data 20.01.2005, hanno liberamente e volontariamente sottoscritto un atto integrativo di cessione alla stregua della quale l'alienante [REDACTED] aveva la possibilità di ottenere un'integrazione del prezzo di vendita dell'immobile corrispondente ad € 619.747,00 a fronte di una potenziale maggiore edificabilità dello stesso.

L'acquirente [REDACTED] effettuava così un parziale pagamento di € 195.000,00 e forniva all'alienante idonea garanzia di versamento del maggior prezzo attraverso la consegna di 29 cambiali pari al residuo importo di € 424.000,00.

Innanzitutto, deve osservarsi che l'attrice, nella persona dell'amministratore [REDACTED] dopo il regolare pagamento degli effetti cambiari con scadenza 28.02.2005, chiedeva una dilazione della scadenza del 15.04.2005 a causa di una temporanea difficoltà finanziaria (doc. n. 1 fascicolo convenuto).

Il fax contenente la suddetta richiesta di proroga ha, in effetti, dimostrato che il sig. [REDACTED] si è limitato esclusivamente a chiedere un posticipo di pagamento delle somme dovute, non contestando affatto la validità dell'atto integrativo di cessione.

E' infatti emerso dagli atti che la DIA presentata dall'attrice al Comune di Milano in data 6.06.2003 sia stata rilasciata dagli Uffici Tecnici Comunali il giorno 26.06.2003 (doc. n. 5 fascicolo delle parti), giustificando quindi la corresponsione del maggior prezzo pattuita dalle parti nella scrittura privata autenticata.

La ██████████ non ha infatti documentalmente provato il rigetto della DIA da parte del Comune di Milano; anzi, il doc. n. 6 di parte convenuta ha al contrario dimostrato come l'attrice fosse a conoscenza del rilascio dell'autorizzazione della DIA, poiché nel summenzionato fax - relativo al preliminare di vendita dell'immobile di Via Pastorelli n. 7 a Milano con ██████████

██████████ ha palesemente dichiarato e sottoscritto di avere ottenuto l'autorizzazione dell'esecuzione delle opere oggetto di DIA.

Risulta dagli atti che l'attrice, alla data di sottoscrizione dell'atto integrativo di cessione (20.01.2005), aveva già alienato a terzi il complesso immobiliare di Via Pastorelli n. 7 a Milano.

Infatti, nell'atto di cessione stipulato in data 1.07.2004 con la ██████████ per un corrispettivo di € 4.100.000,00, l'attrice ha enunciato: "La parte venditrice dichiara che la superficie effettivamente edificabile, ai sensi delle leggi vigenti, dei beni oggetto di compravendita corrisponde a quella prevista nel progetto predisposto dalla stessa parte venditrice oggetto della DIA del 6.06.2003" (doc. n. 14 fascicolo convenuto).



Ad abundantiam, i consistenti elementi probatori forniti dalla convenuta hanno pienamente dimostrato che le condizioni di maggiore edificabilità si erano già del tutto avverate a far data dal 20.01.2005, ossia dalla sottoscrizione dell'atto integrativo di cessione.

In tale scrittura privata autenticata, infatti, le parti hanno così sottoscritto: "Nel complesso immobiliare de quo è stata consentita la possibilità di una maggiore edificabilità in misura apprezzabile; essendosi verificata la modificazione della consistenza dell'immobile ..." (doc. n. 11, pag. 2 fascicolo convenuto).

A nulla, pertanto, rileva la nuova disciplina regionale invocata da parte attrice ai fini della nullità della scrittura privata del 20.01.2005: infatti, l'atto integrativo di cessione di cui trattasi è stato liberamente sottoscritto dalle parti in data antecedente al varo della legge Regionale n. 12 dell'11.03.2005, art. 63 che preclude future autorizzazioni di maggiore edificabilità.

La ██████████ ha contestato la validità dell'atto di integrazione di cessione esclusivamente adducendo il mancato avveramento della condizione principale stabilita dalla clausola contrattuale di maggior valore, ovvero l'illegittimità di un maggior prezzo corrispettivo della compravendita immobiliare in ragione della maggiore superficie e/o volumetria edificabile.

Le risultanze probatorie, al contrario, hanno documentato che il credito vantato dall'alienante ██████████ corrisponde ad una legittima pretesa.



- 1) rigetta tutte le domande proposte dalla [redacted] e [redacted] - nei confronti della [redacted]
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale della convenuta condanna la [redacted] e di [redacted] al pagamento di € 5.000,00 a titolo risarcimento dei danni da lite temeraria ex art. 96 c.p.c. oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo;
- 3) condanna l'attrice al pagamento delle spese processuali che liquida in Euro 25.209,44 di cui Euro 343,00 per spese imponibili, Euro 4.886,00 per diritti, Euro 17.217,50 per onorari ed Euro 2.762,94 per spese generali, oltre accessori di legge.

Così deciso in Milano, li 11.06.2008

Il Giudice unico

Dott.ssa Giovanna Ferrero



F.A. 21/7/08