

PROC. NR. 10397/2006

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

Sent.	13701/08
Rep.	10925/08

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa con atto di citazione notificato l'8.2.2006, da:

[REDACTED] elettivamente
domiciliata in Milano, [REDACTED] presso lo studio dell'avv. Cinzia
Biondi, che la rappresenta e difende per procura a margine all'atto di
citazione;

ATTRICE

contro

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in Milano, [REDACTED] presso lo
studio degli avv.ti Nicoletta Stauder e Marco Alessio, che lo rappresentano
e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e
risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 21.05.2008
come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 6 febbraio 2006,
[REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale
[REDACTED] ed esponeva quanto segue:

- quale proprietaria di un intero stabile sito in Milano, [REDACTED] del
[REDACTED], aveva affidato al convenuto, architetto, l'incarico di progettare e
dirigere i lavori di ristrutturazione del palazzo;



- su indicazione di quest'ultimo aveva appaltato i lavori alla [REDACTED] con contratto del 5 luglio 2004 che prevedeva il compenso di euro 538.133,33;
- nel corso dell'esecuzione però erano stati ordinati ulteriori interventi, e ciò malgrado il convenuto conoscesse la situazione finanziaria critica dell'attrice, tanto che il costo effettivo dei lavori di ristrutturazione aveva raggiunto l'importo di € 1.030.000,00, con conseguente ulteriore aggravio delle difficoltà economiche;
- il convenuto aveva conseguito la consapevolezza delle suddette difficoltà economiche dell'attrice sia perché aveva anticipato il pagamento di alcune fatture emesse da fornitori e dall'appaltatore, sia perché amministratore della società [REDACTED] che aveva emesso più fatture senza mai essere pagata;
- egli era inoltre consapevole del fatto che l'attrice era malata e che proprio nel periodo dei lavori aveva subito un infortunio che l'aveva costretta a complesse terapie;
- pur conoscendo tutte le difficoltà di salute ed economiche, il convenuto, in data 11.2.05, aveva stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di un'unità sita al quarto e quinto piano del palazzo al prezzo di € 200.000,00, irrisorio a fronte del valore di mercato di oltre € 500.000,00;
- anche la moglie del convenuto, [REDACTED] aveva stipulato un contratto preliminare relativamente ad un appartamento sito al secondo piano dello stesso stabile, ma la copie di quel contratto era poco chiara e non consentiva di stabilire se non fosse stato stipulato da [REDACTED].

Tutto ciò premesso l'attrice chiedeva: - accertare che il contratto preliminare stipulato dal convenuto è quello dell'11 febbraio 2005;

- dichiarare rescisso il predetto contratto ai sensi dell'articolo 1448 c.c., o, in subordine, annullarlo per dolo o per errore;
- in ulteriore subordine, risolvere lo stesso contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi dell'articolo 1467 cc.

Il convenuto si costituiva con comparsa depositata il 2 maggio 2006, chiedendo la reiezione delle domande di parte attrice.

In fatto evidenziava i seguenti elementi:

- l'unico contratto preliminare da lui sottoscritto era quello dell'11 febbraio 2005, mentre il contratto 12 aprile 2005 era stato concluso dalla moglie [REDACTED];
- il prezzo dell'appartamento di cui al contratto preliminare 11 febbraio 2005, era stato pattuito tenendo presenti le caratteristiche oggettive poco appetibili dell'appartamento stesso, di soli 50 m² disposti su due piani, con accesso da un ballatoio comune gravato da servitù di passaggio;


- l'attrice non era affatto gravemente malata, ma aveva semplicemente subito la frattura di un polso;
- la stessa era stata quotidianamente informata dello stato di avanzamento dei lavori, che aveva previamente approvato mediante sottoscrizione del progetto e del contratto di appalto;
- a seguito della vendita di altre unità immobiliari, l'attrice aveva incassato oltre un milione di euro nonché le somme versate a titolo di caparra con riferimento ai contratti preliminari sottoscritti dal convenuto dalla moglie.

Ciò premesso in fatto, il convenuto contestava la sussistenza dei presupposti per l'applicazione degli articoli 1448, 1467 cc nonché la configurabilità dei vizi del consenso nel contratto 11 febbraio 2005 prospettati dall'attrice.

In via riconvenzionale chiedeva pronunciarsi ai sensi dell'articolo del 2932 c.c. sentenza di trasferimento a suo favore dell'unità immobiliare di cui al contratto preliminare 11 febbraio 2005 e condannare l'attrice a rendere l'unità immobiliare libera dall'ipoteca iscritta, oltre al risarcimento del danno anche per il controvalore delle opere necessarie per il completamento dell'unità immobiliare. In via subordinata, in caso di accoglimento della domanda di parte attrice chiedeva la condanna di questa al rimborso dell'importo di € 100.000,00 già incassato in acconto sul prezzo.

Alla prima udienza, tenutasi il 24 maggio 2006, il giudice fissava l'udienza per l'incombente di quell'articolo 183 c.p.c., che si teneva in data 23 novembre 2006. In quella sede il convenuto formulava la seguente proposta transattiva: trasferimento dell'appartamento di cui al preliminare a suo favore e quello di cui al preliminare 12 aprile 2005 a favore della signora [redacted] a fronte di una parziale con sensazione fra i saldi prezzi e le parcelle per le sue competenze professionali e il versamento di un conguaglio di complessivi € 80.000,00. Stante l'assenza dell'attrice, l'udienza veniva rinviata al 25 gennaio 2007. A tale udienza, non essendo intervenuta accettazione della proposta conciliativa da parte dell'attrice, le parti erano autorizzate a depositare memorie sensi degli artt. 183 quinto comma e 184 c.p.c. Entrambi provvedevano a depositare memorie in termini, ma il Giudice, ritenendo superflua istruttoria ulteriore rispetto la produzione di documenti, fissava per la precisazione delle conclusioni. A ciò le parti provvedevano all'udienza del 21 maggio 2008. Quindi, depositate comparse conclusionali e memorie di replica, la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE



Con le conclusioni definitive, l'attrice ha insistito affinché la causa tornasse sul ruolo per svolgere l'istruttoria orale richiesta.

Il riferimento è evidentemente alle prove per interrogatorio formale e testimoni dedotte con la memoria depositata il 15 luglio 2007 e, al riguardo, occorre precisare che le prove non sono state ammesse perché superflue, in particolare: i capitoli da 1 a 10 perché aventi ad oggetto lo stato di salute dell'attrice (elemento irrilevante ai fini di decidere sulle domande in atti), i capitoli da 11 a 14, perché volti a illustrare come l'attrice conobbe il convenuto (circostanze parimenti irrilevanti); i capitoli da 15 a 17, perché relativi a circostanze pacifiche, i capitoli da 18 a 36 perché riguardanti circostanze di per sé non contestate.

Non si vede in questa sede ragione per discostarsi dalla valutazione già espressa con l'ordinanza emessa in data 22 - 23.10.2007.

Nel merito, è fuori di dubbio che l'unico contratto preliminare stipulato da [redacted] è quello datato 11 febbraio 2005 relativo ad un'unità immobiliare sita al quarto e quinto piano dello stabile [redacted], Milano (meglio in atti descritta).

Osserva l'attrice che essendo la fotocopia a sue mani poco chiara, le era sorto il dubbio che anche il contratto del 12 aprile 2005 fosse stato sottoscritto dal convenuto, tanto che aveva ipotizzato che tale contratto fosse nullo per incertezza del soggetto acquirente. Tuttavia, una volta appurato che il contratto del 12 aprile 2005 non è stato sottoscritto da [redacted] che, pertanto, è estraneo alla presente controversia, non è questa la sede per disquisire della sua validità.

Ciò detto, vanno presi in esame le domande di parte attrice nell'ordine dalla stessa proposte.

X La domanda di rescissione del contratto 11 febbraio 2005 per lesione non è fondata.

Com'è noto l'azione presuppone la simultanea ricorrenza di tre requisiti:

- l'eccedenza di oltre la metà della prestazione rispetto alla controprestazione, - lo stato di bisogno del contraente sfavorito, che costituisca il motivo dell'accettazione della sproporzione fra le prestazioni da parte di quel contraente, - il consapevole approfittamento dell'altro contraente.

L'assenza di anche uno soltanto di quei presupposti impedisce di configurare la fattispecie.

Nel caso in esame è di tutta evidenza che mancava al momento della conclusione del contratto lo stato di bisogno della promittente venditrice.

E' noto e condiviso il principio sottolineato dall'attrice, secondo la quale, ai fini dell'azione di rescissione per lesione, lo stato di bisogno non deve

coincidere necessariamente con lo stato di indigenza o con una pressante esigenza di denaro, essendo sufficiente una oggettiva mancanza di mezzi pecuniari che abbia costituito il concreto impulso alla stipulazione del contratto svantaggioso. Va aggiunto però che, in ogni caso, deve trattarsi di una situazione di penuria di denaro, mentre non rilevano altre condizioni personali quali la malattia (ragione per cui non sono state ammesse le prove al riguardo dedotte dall'attrice).

Nel caso in esame, risulta che l'attrice era tutt'altro che indigente, in quanto proprietaria dell'intero stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare compromessa, oltre al negozio adibito a farmacia ubicato in [REDACTED]. Detta attività commerciale, e pertanto il relativo introito, inoltre non è mai cessata nemmeno nei periodi di malattia attraversati negli anni 2004 e 2005, in occasione dei quali la stessa si avvaleva di una sostituzione (vedi cap. 9 memoria 15 luglio 2007).

Soprattutto, non risulta affatto che l'attrice versasse in una pressante situazione di carenza di liquidità, bastando osservare che, mesi prima di stipulare il preliminare per cui è causa, cioè nel maggio 2004 ella aveva venduto un appartamento sito in [REDACTED] al prezzo di oltre € 1.000.000,00, circostanza non contestata dall'attrice e documentata dal relativo contratto preliminare prodotto dal convenuto (doc. n. 15 conv.). Tale incasso in sé rappresentava una adeguata fonte di liquidità per poter affrontare i pagamenti dei lavori di ristrutturazione ammontanti, secondo le indicazioni dell'attrice, a € 1.030.000,00. Si aggiunga che, sempre in epoca anteriore e prossima al preliminare 11.2.05, la [REDACTED] aveva venduto un'unità immobiliare sita in Milano, [REDACTED], al prezzo di € 442.000,00 (doc. n. 26 conv.), e altra unità ancora sita in [REDACTED] al prezzo di € 308.000,00 (doc. n. 27 conv.).

Del resto, va escluso che possa considerarsi stato di bisogno quello collegato alla scelta di cedere alcuni immobili per procurarsi la liquidità necessaria a restaurare il restante patrimonio immobiliare, trattandosi di una modalità di finanziamento meramente alternativa ad altre forme di finanziamento. Invero, lo stato di bisogno rilevante ai fini della rescissione deve essere in rapporto di causa ed effetto con la determinazione a contrarre e costituire l'unico motivo per cui è stata accettata la sproporzione tra le prestazioni. Invece, nel caso in esame, sulla base della stessa prospettazione di parte attrice, quella di vendere alcune unità per poter affrontare le spese di ristrutturazione dell'intero edificio, appare il frutto di una libera scelta dei mezzi per ottenere pronta liquidità, più che una costrizione imposta da stringente necessità.

Una volta esclusa la sussistenza dello stato di bisogno, è superfluo approfondire l'esistenza degli altri due requisiti. Infatti, fra i tre elementi che, come si è detto, debbono coesistere per consentire l'azione di rescissione, non intercede alcun rapporto di subordinazione o alcun ordine

Infondata è infine la domanda di risoluzione per l'eccessiva onerosità del contratto, configurabile solo ove la prestazione di una delle parti sia divenuto eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari ed imprevedibili, che parte attrice ha ommesso di indicare.

Sussistono invece i presupposti per l'accoglimento della domanda riconvenzionale.

In particolare: il convenuto non ha provato di aver invitato l'attrice a procedere al rogito notarile prima del processo, tuttavia a soddisfare il disposto dell'art. 2932 II comma c.p.c., è sufficiente la diffida contenuta nella comparsa di costituzione e risposta con cui è stata formulata, in via riconvenzionale, la domanda di esecuzione in forma specifica. Inoltre, l'offerta ribadita in giudizio di versare il saldo del prezzo (pari a € 100.000,00, una volta dedotto l'acconto già versato e di cui il preliminare da quietanza) adempie al disposto sopra citato.

In ottemperanza dell'impegno assunto al punto 6 del contratto preliminare, la promittente venditrice è tenuta a provvedere alla cancellazione, a sue spese, dell'ipoteca iscritta a carico dell'unità immobiliare per cui è causa (v. certificato d'ispezione ipotecaria, punto 37, doc. n. 32 conv.).

Come dichiarato dalla promittente venditrice con il preliminare, l'edificio è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e non interessato da opere edilizie per cui sia richiesta autorizzazione o concessione amministrativa, ad eccezione di un intervento effettuato nell'anno 1995 in porzione immobiliare (sita al piano terreno) diversa da quella oggetto di causa e oggetto di una istanza di sanatoria presentata al comune di Milano (n. 60537/12211 prot. gen.).

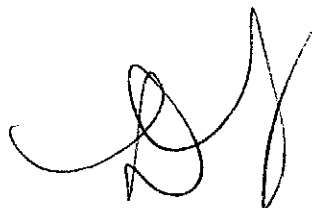
L'attore, però, non ha dimostrato di aver risentito di un danno ulteriore rispetto a quello risarcito in forma specifica, mediante l'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 2932 cc, né ha fornito prova dell'assunto per cui l'immobile non sarebbe completato e tanto meno ha dimostrato la spesa a tal fine occorrente. La relativa domanda, perciò, deve essere rigettata.

Le spese di lite 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 tra le parti, respinta ogni contraria domanda, istanza ed eccezione, così provvede:

respinge le domande di parte attrice;



accoglie la domanda riconvenzionale di parte convenuta e

- visto l'art. 2932 c.c. dispone il trasferimento della proprietà in favore di

[redacted] e a carico [redacted]

[redacted] dell'unità immobiliare sita in Milano, [redacted], piano 4° e 5°, contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue: foglio 384, particella 119, sub. 13, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, vani 2, rendita € 185,92, il tutto con la corrispondente quota sulle parti comuni come da preliminare in data 11 febbraio 2005;

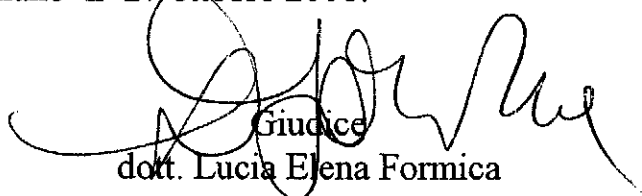
- subordina il trasferimento della proprietà al previo versamento da parte di [redacted] della somma di € 100.000,00;

- condanna la convenuta a provvedere a sue spese a rendere libera l'unità immobiliare di cui sopra dalla ipoteca iscritta a favore dell'istituto bancario [redacted] a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 9 giugno 1997 con atto del [redacted] iscrizione effettuata con nota del 11 giugno 1997 ai nn. 4813 reg. part. e 21634 reg. gen.;

ordina al [redacted] di Milano di provvedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da Sua personale responsabilità;

condanna l'attrice a rifondere al convenuto le spese di giudizio, che si liquidano in € 293,76 per anticipazioni, € 2.653,00 per diritti e € 6.000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, I.V.A. e C.P.A. sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 27 ottobre 2008.


Giudice
dott. Lucia Elena Formica

