

Sent. 13712/08
Rep. 10936/08

SENTENZA N.

N. ~~80744/2004~~ R.G.

13250/2005

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato promossa da

[REDACTED] rappresentati e difesi per
delega in atti da Avv. W. Zurlo presso il cui studio sono
elettivamente domiciliati

attori

contro

[REDACTED] rappresentata e
difesa per delega in atti da Avv. L. Cigarini presso il cui studio è
elettivamente domiciliata

convenuta

[REDACTED] rappresentata e difesa per delega in atti da
[REDACTED] presso il cui studio è elettivamente domiciliata

**C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia
Economica e Popolare**

convenuto contumace

avente ad **oggetto**: azione ex art. 2932 c.c.

sulle **conclusioni**
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in qualità di soci della [redacted] lamentavano la violazione della Convenzione stipulata in data 5.12.1997 tra la [redacted] in relazione all'obbligo di assegnazione in proprietà degli alloggi costruiti.

In virtù della citata convenzione e dell'art. 2 dello Statuto della [redacted] gli attori, deducendo la sussistenza del loro diritto ad ottenere l'esecuzione dell'obbligo di assegnazione di alloggi in proprietà ai sensi dell'art. 2932 c.c., convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano la [redacted], il [redacted] questi ultimi in ragione del preteso obbligo di controllare l'esatta esecuzione dell'oggetto della convenzione e di sanzionare eventuali inadempimenti, per sentire:

in via incidentale, accertare e dichiarare l'annullabilità e/o la risoluzione contrattuale degli atti di assegnazione di alloggio stipulati tra la [redacted]

in via principale, accertare e dichiarare in loro favore la titolarità del diritto di proprietà degli immobili siti in Cormano, [redacted] piano terra e piano primo;

accertare e dichiarare che [redacted] sono obbligati ad esercitare il potere di vigilanza e di controllo ai fini dell'esatto adempimento della convenzione con la [redacted]

in via subordinata, dichiarare che la [redacted] convenuta è tenuta ad assegnare in proprietà agli attori i citati immobili;

in via del tutto subordinata, accertare l'inadempimento delle obbligazioni di cui alla convenzione da parte della [redacted] e per l'effetto dichiararne la responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale, con la condanna al risarcimento del danno;

accertare e dichiarare la responsabilità del [redacted] per mancato esercizio del potere di vigilanza e di controllo.

Si costituiva in giudizio la [redacted] per eccepire, in via pregiudiziale, la carenza di giurisdizione e la carenza di competenza del Giudice adito e nel merito l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Si costituiva in giudizio il [redacted] intercomunale [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Il [redacted] ritualmente citato, non si costituiva in giudizio.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa, senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione di carenza di giurisdizione del Giudice adito è infondata.

Gli invocati artt. 33 e 34 del D.Lgs 31.3.1998 n. 80, sostituito dalla legge 21.7.2000 n. 205, devolventi alla giurisdizione esclusiva del [redacted] le controversie aventi per oggetto gli atti ed i provvedimenti delle pubbliche amministrazioni e dei soggetti alle stesse equiparati in materia di urbanistica ed edilizia e quelle in materia di servizi pubblici, non si applicano alla fattispecie in esame.

La [redacted] convenuta risulta essere soggetto privato, ancorchè destinatario di contributi pubblici, e la posizione degli assegnatari ha valenza e natura di diritto soggettivo, stante la diretta rilevanza della regolamentazione del rapporto tra ente ed assegnatario.

Deve perciò riconoscersi la giurisdizione del [redacted] ordinario adito nella controversia odierna, attinente alle vicende del rapporto sorto per effetto del provvedimento di assegnazione nei confronti degli attori, avente ad oggetto la domanda tendente a far valere attraverso l'invocata convenzione 5.12.1997, stipulata con il [redacted] la titolarità del diritto soggettivo degli attori, in qualità di soci, all'assegnazione in proprietà degli alloggi in questione.

Parimenti infondata si presenta la domanda diretta alla declaratoria di incompetenza del [redacted] adito ai sensi dell'art. 41 dell'attuale [redacted] a norma del quale qualsiasi controversia, insorta tra i soci e la società che abbia ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, è demandata alla decisione di un [redacted]

La cosiddetta clausola compromissoria costituisce un contratto ad effetti processuali a sé stante, anche quando, come nel caso di specie, è inserita nell'atto contenente il contratto cui ineriscono le controversie oggetto della clausola (cfr. Cass. 14.4.2000, n. 4842).

La parte 1 dell'art. 41 dell'attuale [redacted] (doc. n. 2 del fasc. della [redacted]) prevede la vincolatività della clausola compromissoria solo per gli amministratori, per i componenti dell'organo di controllo e per i liquidatori.

La clausola compromissoria invocata non può perciò essere ritenuta vincolante per i soci e dunque per le parti attrici.

Gli attori hanno dedotto l'annullabilità per violenza ai sensi dell'art. 1434 e 1435 c.c. degli atti di assegnazione in godimento di alloggio sociale (doc. n. 3 e n. 4) ed hanno in ogni caso richiesto la risoluzione degli stessi per inadempimento. *al*

Quanto alla pretesa violenza gli assegnatari si sono limitati a rappresentare di avere accettato di sottoscrivere il contratto per la necessità di avere un alloggio in abitazione.

Risulta dedotto un semplice metus ab intrinseco, derivante al più dalla paura di uno stato di fatto oggettivo, non certo una situazione di fatto integrante la violenza prevista dagli artt. 1434 e 1435 c.c., che è causa invalidante del contratto quando consiste nella minaccia attuale di un male futuro ed ingiusto, dipendente dal comportamento violento o minaccioso del responsabile della violenza.

In ordine alla domanda proposta in via incidentale di accertamento e declaratoria della risoluzione contrattuale degli atti di assegnazione per inadempimento va osservato che non risultano lamentate violazioni di obbligazioni assunte con i citati contratti.

La domanda diretta all'accertamento in capo a [redacted] e [redacted] del diritto di proprietà avente ad oggetto gli alloggi sub. n. 12 e 14, così come formulata, va rigettata non essendo stato fornito a fondamento alcun titolo comprovante la pretesa proprietà.

La richiesta costituzione del diritto di proprietà in capo agli attori sui detti immobili ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c. non è ammissibile.

Invero il rimedio azionato e previsto dal citato articolo è finalizzato ad ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto nel caso in cui l'obbligato non adempia l'obbligazione.

L'azione diretta alla coattiva esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipulare un contratto ha natura personale in quanto diretta a far valere un diritto di obbligazione nascente da un contratto al fine di conseguire una pronuncia costitutiva del diritto non realizzato.

Nel caso di specie non può determinarsi alcun effetto traslativo con sentenza costitutiva in quanto non risulta neppure dedotta l'esistenza inter partes di un preliminare di vendita e di un obbligazione a carico della convenuta di addivenire alla

stipulazione di un contratto definitivo di trasferimento della proprietà degli alloggi in questione.

La pretesa diretta all'accertamento della sussistenza di un obbligo della società [redacted] ad assegnare in proprietà agli attori i due alloggi non ha fondamento.

Gli attori sostengono che in base alla convenzione stipulata in data 5.12.1997 [redacted] il [redacted] [redacted], sussisterebbe l'obbligo della [redacted] nei loro confronti di assegnare in proprietà gli alloggi costruiti.

L'obbligo nel senso preteso non sussiste.

Gli artt. 2 e 16 della citata convenzione sanciscono l'obbligo della [redacted] nei confronti [redacted] della realizzazione, sull'area [redacted] del quale è titolare del diritto di superficie, di un edificio in parte destinato ad abitazioni di edilizia economica e popolare, i cui alloggi devono essere assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima e non a terzi soggetti.

Non sussiste il preteso obbligo della [redacted] convenuta in virtù dello [redacted]

L'art. 5 dello Statuto attuale della [redacted] [redacted] prevede infatti la possibilità, per il conseguimento dell'attività sociale, di assegnare in godimento, a tempo determinato, in godimento con proprietà differita o in proprietà, ai soci le abitazioni realizzate, o di impiegare altre forme contrattuali che comunque consentano di soddisfare i bisogni espressi dai soci. d

Stante le diverse tipologie contrattuali previste dallo Statuto, attraverso le quali conseguire lo scopo mutualistico nell'ambito dell'attività sociale, non può configurarsi alcun obbligo della [redacted] nei confronti degli attori all'assegnazione in proprietà esclusiva degli alloggi in questione.

Da quanto esposto discende conseguentemente anche il rigetto delle domande formulate nei confronti degli altri convenuti

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente, rigettata ogni diversa /o contraria istanza ed eccezione, così decide:

rigetta

la domanda

condanna

gli attori a rifondere ai convenuti le spese di giudizio, liquidate:
per [REDACTED] convenuta nel complessivo importo di 5000,00 € di cui 3500,00 euro per onorari, oltre alle spese generali ed agli oneri accessori dovuti come per legge;
per il [REDACTED] in € 87,96 per spese, €. 1500,00 per diritti ed €. 3200,00 per onorari, oltre alle spese generali ed agli oneri accessori dovuti come per legge.

Milano, 27 ottobre 2008

Il Giudice

