

SENTENZA N.

N. R. G. 39848/2005

N. REG. DEP.

Sent.	11/29/08
Rep.	11/17/08



**REPUBBLICA ITALIANA**  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. VALTER COLOMBO ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 24-25.05.2005 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED], elettivamente domiciliata in  
MILANO piazza Maria Adelaide di Savoia n. 5, presso lo studio dell'avv. PARISI  
PAOLA, che la rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTRICE**

CONTRO

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED], elettivamente domiciliati in Viale Papiniano, 45 20123  
MILANO, presso lo studio dell'avv. SANTORO PIETRO, che li rappresenta e difende  
per procura in calce alle copie notificate dell'atto di citazione-

**CONVENUTI**

Oggetto: domanda di rescissione x art. 1448 c.c..

h

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato in data 24 e 25 maggio 2005, la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio i sigg. [REDACTED] esponendo che:

- in data 27 maggio 2004 stipulava contratto preliminare con cui si impegnava a vendere a [REDACTED] n. 2 appartamenti siti in Milano [REDACTED] al prezzo di euro 155.000,00 ed al sig. [REDACTED] un negozio con n. 3 luci ed annessa cantina al prezzo di euro 51.650,00;
- tale contratto prevedeva che. *“il rogito notarile verrà stipulato dopo la cessazione in vita dei genitori della promittente venditrice”*, ovvero dopo la morte del sig. [REDACTED] (nato a Milano il [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] (nata a Milano l' [REDACTED]), nella loro qualità di donatari a favore della figlia [REDACTED] dei suddetti immobili e usufruttuari di uno di essi;
- l'attrice riceveva dai promittenti venditori la somma di euro 50.000,00, a titolo di acconto sul prezzo;
- il giorno dopo la stipulazione del predetto contratto preliminare, cioè in data 28.05.04, decedeva il sig. [REDACTED], padre dell'odierna attrice;
- all'epoca dei fatti l'attrice si trovava in stato di bisogno, in quanto priva di un proprio reddito e viveva a carico dei propri genitori, i quali tuttavia risultavano esposti economicamente nei confronti della Banca Intesa di Milano per oltre 14.000,00 euro;
- inoltre la famiglia dell'attrice, a seguito del fallimento del fratello [REDACTED], avvenuto in data 14.05.1998, subiva un grave dissesto economico;
- il padre della sig.ra [REDACTED] che aveva garantito con ipoteche immobiliari i finanziamenti richiesti dal figlio per la propria attività, era stato costretto a svendere la quasi totalità del patrimonio immobiliare della famiglia per pagare le Banche che nel frattempo avevano iniziato procedure esecutive nei suoi confronti;
- il sig. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] erano del tutto a conoscenza di tale situazione debitoria del sig. [REDACTED] nonché delle difficoltà economiche della figlia [REDACTED] tanto è vero che la quasi totalità del patrimonio della famiglia [REDACTED] veniva acquistato direttamente e/o indirettamente da tali soggetti e le unità immobiliari oggetto del preliminare *de quo* erano le ultime rimaste ancora di proprietà della famiglia [REDACTED]

-peraltro i predetti convenuti avevano instaurato con la famiglia [redacted] non solo rapporti di tipo economico ma anche di amicizia con varia frequentazione.

Ciò premesso l'attrice, ritenendo sussistenti i presupposti per un'azione di rescissione per lesione *ultra dimidium* (e allo scopo produceva, tra l'altro, due stime di distinte agenzie immobiliari), chiedeva di accertare e dichiarare la rescissione del contratto preliminare *de quo* ai sensi dell'art. 1448 c.c. e, per l'effetto, dichiarare che il predetto contratto non ha alcun effetto tra le parti e non attribuisce alcun diritto ai convenuti.

Si costituivano in giudizio i convenuti i quali, in via preliminare, eccepivano l'improponibilità della domanda attorea, atteso che il contratto in oggetto era un contratto preliminare ad effetti obbligatori; nel merito, assumevano l'insussistenza di qualsiasi sproporzione tra le prestazioni, tenuto conto del valore di mercato dei beni promessi in vendita al momento della stipula del contratto preliminare, con riguardo alle condizioni dei beni stessi (gravati da usufrutto e due dei tre oggetto di rapporto locativo con terzi); allo stesso modo non sussistevano neppure gli altri due presupposti dell'azione promossa, e cioè lo stato di bisogno ed il relativo approfittamento da parte dell'acquirente.

Chiedevano, pertanto, il rigetto della domanda proposta ed, in via riconvenzionale, formulavano offerta di modificazione del contratto ex art. 1450 c.c. per ricondurlo ad equità.

Esperito con esito negativo il tentativo di conciliazione all'udienza in data 9.02.06, venivano assegnati alle parti i termini per le memorie istruttorie di cui all'art. 184 c.p.c..

All'udienza del 6.07.06 il giudice disponeva Ctu per accertare il valore commerciale delle unità immobiliari di cui è causa all'epoca del contratto preliminare, con riserva di decidere sulle richieste di prova orale.

Espletata e depositata Ctu in data 7 marzo 2007, il Giudice, ritenutane l'opportunità, fissava udienza per la comparizione personale delle parti.

All'udienza del 25.09.07 i convenuti non si presentavano personalmente ed il Giudice, su richiesta dei procuratori, rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza in data 2.07.08 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare si deve subito rilevare l'infondatezza dell'eccezione proposta dai convenuti in ordine all'inammissibilità dell'azione proposta. Infatti, dato il carattere generale dell'azione proposta (art. 1448 c.c.) nonché l'autonomia del contratto preliminare rispetto al contratto definitivo, deve certamente ritenersi ammissibile l'azione di rescissione proposta nei confronti di un contratto preliminare, non ancora seguito, come nella specie, dalla stipula del contratto definitivo (Cass. n. 15139/00; n. 2907/80).

Ritiene il Giudice che la domanda proposta sia infondata per difetto di qualsiasi sproporzione tra le due prestazioni, rilevante ai sensi dell'art. 1448 c.c..

*Invero tale norma dispone che :” se vi è sproporzione tra la prestazione di una parte e quella dell'altra, e la sproporzione è dipesa dallo stato di bisogno di una parte, del quale l'altra ha approfittato per trarne vantaggio, la parte danneggiata può domandare la rescissione del contratto. L'azione non è ammissibile se la lesione non eccede la metà del valore che la prestazione eseguita o promessa dalla parte danneggiata aveva al tempo del contratto...”.*

In giurisprudenza si è poi affermato che l'azione generale di rescissione per lesione richiede la simultanea ricorrenza dei tre requisiti, e cioè di una sproporzione “*ultra dimidium*” fra le reciproche prestazioni del contratto, di uno stato di bisogno del contraente danneggiato e di un approfittamento di esso da parte dell'altro contraente. Nel caso di una compravendita di un immobile, come nella specie, per stabilire la sussistenza della predetta lesione occorre far riferimento al valore che esso presumibilmente avrebbe avuto in una comune contrattazione al tempo della stipulazione.

Si afferma, altresì, che fra i tre elementi predetti non ricorre alcun rapporto di subordinazione od alcun ordine di priorità, con la conseguenza che valutata la mancanza o mancata dimostrazione dell'esistenza di uno dei tre elementi, diviene superflua l'indagine circa la sussistenza degli altri due e l'azione di rescissione deve essere respinta (Cass. n. 5133/07; n. 12116/03).

Ora la Ctu espletata ha determinato il valore complessivo delle tre unità immobiliari, all'epoca del contratto preliminare *de quo*, in euro 548.431,66, ridotti ad euro 411.323,75 per la sola nuda proprietà (appartamento A+B per la sola nuda proprietà in e. 315.360,00 e negozio in e. 95.963,75 per la sola nuda proprietà).

A tale conclusione il Ctu è pervenuto dopo aver specificamente indicato i criteri di valutazione ed aver analiticamente descritto le caratteristiche degli immobili in oggetto.

Pertanto, la predetta indagine peritale risulta pienamente condivisibile perché ben motivata ed esente da vizi logico-giuridici.

Si deve poi rilevare che la valutazione del Ctu è certamente fatta con riguardo al tempo della stipulazione del contratto preliminare *de quo* (in data 27.05.04), se si considera che il prezzo è stato determinato anche tenendo conto dei listini [REDACTED] proprio del suddetto periodo (v. pag. 9 Ctu ed allegati) applicando peraltro, quanto agli appartamenti, il valore massimo.

Si tratta dunque di un mero errore materiale quello in cui il Ctu a pag. 12 della relazione indica i valori al 27.05.07, considerato che proprio poco sopra aveva specificato il valore commerciale complessivo al 27.05.04.

Tenuto conto del fatto che il prezzo complessivo pattuito *inter partes* nel contratto preliminare in oggetto era di euro 206.650,00 e che la metà del valore del prezzo determinato dal Ctu è di euro 205.661,88, ne consegue che nessuna lesione *ultra dimidium* fra le prestazioni risulta accertata.

Da ciò deriva l'inutilità di qualsiasi ulteriore indagine sulla sussistenza degli altri elementi richiesti dall'art. 1448 c.c..

Certamente la minima differenza tra gli importi sopra riportati, induce il giudice a compensare per intero tra le parti le spese del presente giudizio.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

1) respinge la domanda dell'attrice perché infondata;

2) dichiara le spese del giudizio, ivi comprese quelle di Ctu, interamente compensate tra le parti.

Milano, 18.11.2008

Il Giudice

Valter Colombo

