



13327/09
10966/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

Sezione QUARTA SEZIONE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. GIOVANNA MARIA FERRERO
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 33322/2006 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) E [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. BORDIGNON
PAOLA TULLIA e , con elezione di domicilio in Corso Porta Vittoria, 46 MILANO
presso avv. BORDIGNON PAOLA TULLIA

ATTORI

contro:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

con il patrocinio dell'avv. BERNARDUZZI MARCELLO e con elezione di
domicilio in CORSO PORTA VITTORIA, 54 MILANO, presso e nello studio
dell'avv. BERNARDUZZI MARCELLO

CONVENUTO

Conclusioni: all'udienza del 21.5.2009 le parti precisavano le seguenti conclusioni

2

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Milano [REDACTED] chiedendo l'emissione di sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., operasse il trasferimento a favore di [REDACTED] e [REDACTED], quale terzo nominato, di una unità immobiliare sita in [REDACTED] meglio descritta nel contratto, conformemente al contratto preliminare sottoscritto il 26.1.2002 fra [REDACTED] e [REDACTED], che prometteva di acquistare per se o per persona da nominare, riservandosi la "electio amici" sino alla stipula del rogito, per il prezzo di Euro 227.241,00 oltre IVA al 4% già parzialmente pagato in esecuzione delle pattuizioni contrattuali.

Esponavano gli attori di essere stati immessi nel possesso dell'unità immobiliare in data 2.3.2005, di aver provveduto al pagamento degli acconti come previsti nel preliminare, comprensivi di alcune rate di mutuo per interessi e spese, ma che il promissario acquirente non aveva provveduto, alla scadenza prevista, ad adempiere alla propria obbligazione.

Per il ritardo nella consegna l'attore [REDACTED] che nelle more aveva alienato la propria precedente abitazione, lamentava di aver subito danni derivanti dai disagi per aver dovuto abitare alcuni mesi in un immobile di pochi metri quadri in cinque persone, lontano dai luoghi di lavoro e dalla scuola dei figli; chiedevano quindi il risarcimento di tali danni, equitativamente determinati.

Si costituiva la convenuta, eccependo preliminarmente la carenza di legittimazione attiva della signora [REDACTED] chiedendo il rigetto della domanda, negando il proprio inadempimento ed il conseguente diritto al risarcimento del danno, che comunque contestava anche nel quantum.

Espletate le prove sul danno, le parti precisavano le conclusioni all'udienza del 21.5.2009.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Q

La domanda è fondata e merita accoglimento.

Parte attrice ha attivato il rimedio di cui all'art. 2932 c.c. al fine di ottenere una sentenza che dia esecuzione specifica all'obbligo di concludere il contratto assunto da [redacted] quale promittente venditore e da [redacted] che " a sua volta acquista per se o per persona da nominare a rogito" ,con la scrittura privata sottoscritta il 26.1.2002.

Il contratto ha per oggetto le unità immobiliari in Comune di [redacted], via [redacted], così descritte e censite in NCEU

- 1) *Abitazione al piano terra ed interrato con annesso giardinetto: foglio [redacted] map. [redacted] sub [redacted] piano T-S1, Cat. A/3, Classe 5, vani 7, RCP€ 596,51*
- 2) *Cantina: foglio [redacted] map. [redacted] sub [redacted] piano S1, Cat. C/2, Classe 3, mq 5, RCP€ 6,46*
- 3) *Autorimessa: foglio [redacted] mapp. [redacted] sub [redacted] piano S1, Cat. C/6, Classe 4, mq 15, RCP€ 51,90*

Coerenze da Nord procedendo in senso orario:

dell'appartamento al piano terra con giardinetto: proprietà di terzi, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare, proprietà di terzi;

della porzione al piano interrato: enti comuni su più lati, altra unità immobiliare, cavedio, altre autorimesse con cavedio intercluso;

della cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, altra autorimessa;

dell'autorimessa: altra autorimessa, altra cantina, altra unità immobiliare, altra autorimessa, corsello box.

al prezzo complessivo di € 227.241,00- prezzo bloccato non soggetto a revisioni- oltre IVA al 4% per un totale di € 236.330,64 con le seguenti scadenze e modalità di pagamento:

€ 2.582,00 oltre ad €103,28 per iva quale acconto versato contestualmente alla firma del preliminare;

€ 38.734,25 oltre IVA al 4% mediante n. 25 tratte autorizzate dell'importo di € 1.611,35 a scadenza mensile dal 30.7.2002;

€ 108.456,00 oltre IVA al 4% mediante n. 25 tratte autorizzate scadenti il 30.1.2003 rinnovabili con interessi dello 0.6% mensile a scalare

€ 77.468,00 “ mediante l’odierno accollo di una quota del mutuo fondiario nominale originario che la parte Promettente ha sottoscritto con Istituto di primaria importanza...

indipendentemente dalla stipula dell’atto di rogito la Promissoria si obbliga a pagare sia gli interessi passivi relativi al mutuo edilizio sopra citato, sia l’eventuale quota di capitale in ammortamento” (clausola 3/b doc 1 attore)

Nel contratto la consegna del bene è prevista all’ultimazione delle unità, entro dicembre 2003 o comunque entro e non oltre il rilascio della concessione edilizia.

Gli attori hanno promosso la presente azione per ottenere una sentenza costitutiva che produca gli effetti del trasferimento immobiliare anche a favore di [REDACTED] [REDACTED] soggetto terzo rispetto al promissario acquirente [REDACTED], che nel preliminare si era espressamente riservato la facoltà di nomina sino alla stipula del contratto definitivo.

L’eccezione preliminare di carenza di legittimazione attiva di [REDACTED] [REDACTED] è infondata e deve essere rigettata.

X
Con riguardo infatti al preliminare di compravendita immobiliare, il quale contenga la facoltà del promissario di intestare il bene promesso (eventualmente) ad altra persona da nominare, la domanda giudiziale proposta dal promissario e dal terzo al fine di conseguire congiuntamente l’esecuzione specifica del preliminare medesimo, può integrare una tempestiva e valida nomina di tale terzo, ove dai patti che prevedono la suddetta facoltà risulti una deroga al termine legale per la nomina del terzo (tre giorni dalla stipulazione ai sensi dell’art. 1402 c.c.) nel senso che essa sia consentita fino al momento del contratto definitivo, previsione questa contemplata – come già detto- nel preliminare sottoscritto tra le parti il 26.1.2002 (cfr. Cass.18/1/1984 n. 422; Cass. n. 15164/2001).

Ne consegue che la citazione, proveniente sia dal promissario acquirente che dal terzo, nel caso di specie vale come nomina effettuata ai sensi dell’art 1401 e 1402 c.c

R

e l'effetto costitutivo può essere pronunciato nei confronti del terzo [REDACTED] [REDACTED] la quale risulta essere il soggetto già comunque indicato al promissario venditore, tanto che la bozza del contratto definitivo prevede la stessa come parte acquirente, unitamente al coniuge [REDACTED] (doc 23 attori). X

In relazione all'adempimento degli obblighi nascenti dal preliminare, si rileva che il promissario acquirente ha adempiuto alle obbligazioni previste, effettuando i seguenti pagamenti di cui ha fornito prova scritta :

- acconto con assegno per € 2.685,28 (doc 2),
 - titoli cambiari emessi e regolarmente incassati per €38.672,40 (doc 3 attori) ed €105.049,18 (doc 4)
 - assegno di € 50.951,72 emesso a favore di [REDACTED] il cui incasso non è stato in alcun modo contestato e conseguentemente la somma si considera corrisposta;
- e così complessivamente per un totale di € 197.358,58.

Il residuo da pagare rispetto al prezzo pattuito, comprensivo di IVA al 4% pari a € 236.330,64, è quindi di € 38.972,06.

Parte attrice ha inoltre pagato €5.745,07 oltre IVA per complessivi € 7.265,00 a titolo di interessi sulla quota di mutuo (doc 5).

Il venditore, invece, si è reso inadempiente all'obbligo di consegna del bene nei termini stabiliti nello stesso contratto, che avrebbero avuto scadenza al luglio 2004.

Parte attrice ha sollecitato diverse volte il rispetto del termine, con l'invio prima di una raccomandata in data 22.2.2004 (doc 9 att.), seguita da una rassicurazione del legale di parte convenuta che confermava il rispetto dei tempi di consegna del luglio 2004 (doc 27 att), poi di un atto di diffida notificato il 3.5.2004 (doc 10) ed infine di un atto di intimazione all'adempimento notificato il 6.8.2004 (doc 11).

La consegna avveniva, come detto, nel marzo 2005, senza che in alcuna comunicazione della convenuta si facesse riferimento al ritardo derivante dai lavori extra capitolato asseritamente commissionate dal [REDACTED]

Ne consegue che l'assunto di parte convenuta relativo all'imputabilità del ritardo nella consegna ad un fatto del promissario acquirente è rimasta sfornita di qualsiasi

L

supporto probatorio. La differenza fra la piantina allegata al contratto e la scheda catastale dell'appartamento, sicuramente comprovante modifiche interne della distribuzione degli spazi, nulla prova in merito ai tempi di realizzazione di tali interventi.

Inoltre la parte venditrice ha sì convocato la controparte innanzi al Notaio per il rogito, ma il testo contrattuale predisposto dal Notaio scelto dal convenuto conteneva una clausola, la numero 8, non prevista nel preliminare e legittimamente non è stato stipulato (doc 15 att.); analogamente il successivo testo contrattuale (doc 23 e 24 att)) conteneva, alla clausola n. 6, una dichiarazione di parte acquirente "di non aver nulla a che pretendere in merito alla data di consegna", che ha legittimato gli attori a non sottoscrivere nemmeno tale contratto, poiché era tesa ad impedire la domanda risarcitoria formulata nelle more dal legale di parte attrice (doc 19, 20, 21, 22 att).

La condotta di parte promissaria venditrice ha quindi determinato il legittimo rifiuto della promissaria acquirente a sottoscrivere il contratto così come predisposto; ne consegue il pieno diritto alla pronuncia costitutiva ex art 2932 c.c. in favore di entrambi gli attori, per quanto sopra esposto.

Il trasferimento del bene è subordinato all'effettivo pagamento di quanto ancora dovuto. Sul punto si osserva che, benché la stessa parte attrice abbia prodotto documentazione che attesta pagamenti per € 197.358,58, con un residuo da pagare di € 38.972,06, rispetto al prezzo pattuito comprensivo di IVA di € 236.330,64, nelle conclusioni ha specificatamente richiesto l'accertamento dell'accordo per il pagamento della somma di € 98.000,00 tramite accollo della corrispondente quota di mutuo corrispondente alla linea capitale.

Non è stato tuttavia prodotto alcun documento relativo agli atti di mutuo richiamati nelle conclusioni, né l'accordo scritto modificativo dell'importo da corrispondere con accollo del mutuo da € 77.468,00 ad € 98.000,00, pur se tale circostanza è stata affermata da entrambe le parti.

Ritiene tuttavia questo giudice che la piena prova sul punto, tale da consentire la pronuncia richiesta, non può dirsi raggiunta. I documenti prodotti da parte attrice



relativi alle rate di mutuo pagate -ma intestate alla Venditrice- sub doc 28,29,30,31,35,36,37, non possono comprovare la sussistenza di accordi di cui è richiesta la prova scritta e si osserva che, a fronte di differenze così elevate di cifre quali residuo prezzo, sarebbe stato interesse anche di parte convenuta fornire elementi probatori sulla effettiva cifra ancora dovuta, seendo presumibilmente la differenza imputabile agli interessi del piano di ammortamento del mutuo.

Ne consegue che non è possibile, in assenza di altra prova documentale, valutare l'accogliabilità della domanda relativa all'accollo del mutuo, poiché non può essere verificato se il residuo debito con l'Istituto bancario corrisponda al residuo da pagare al promissario venditore per il trasferimento immobiliare.

Non può quindi essere accolta la domanda di subentro nel contratto di mutuo stipulato da [REDACTED] ritenendo tuttavia che nella domanda, così come formulata, rientri quella di ottenere il trasferimento della proprietà subordinando al pagamento del residuo prezzo, determinato come sopra indicato sulla base delle risultanze documentali.

Il ritardo nella consegna del bene, non giustificato per mancanza di prove sul punto, determina la sussistenza del diritto al risarcimento del danno, in relazione al quale parte attrice ha fornito prove testimoniali.

Dall'istruttoria espletata è emerso un danno alla persona, per il solo attore richiedente, derivante dal disagio e dal maggiore affaticamento connesso oggettivamente alla precaria collocazione abitativa protrattasi per sei mesi.

Il danno di [REDACTED] può essere liquidato equitativamente in € 2.000,00 in moneta attuale, oltre interessi dalla sentenza al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza, sono poste a carico del convenuto e se si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe, respinta ogni ulteriore, diversa e contraria istanza, difesa ed eccezione così provvede:

4

1) In accoglimento della domanda, dato atto dell'intervenuta electio amici e dell'intervenuto pagamento, da parte dell'attore [REDACTED], a titolo di corrispettivo per l'acquisto dell'unità immobiliare di cui è causa, dell'importo di € 197.358,58, **trasferisce**, ai sensi dell'art. 2932 c.c. da [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). E [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) la proprietà delle seguenti unità immobiliari in Comune di [REDACTED], via [REDACTED] così descritte e censite in NCEU

1) *Abitazione al piano terra ed interrato con annesso giardinetto: foglio [REDACTED] map. [REDACTED] sub [REDACTED] piano T-S1, Cat. A/3, Classe 5, vani 7, RCP€ 596,51*

2) *Cantina: foglio [REDACTED] map. [REDACTED] sub [REDACTED] piano S1, Cat. C/2, Classe 3, mq 5, RCP€ 6,46*

3) *Autorimessa: foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub [REDACTED] piano S1, Cat. C/6, Classe 4, mq 15, RCP€ 51,90*

Coerenze da Nord procedendo in senso orario:

dell'appartamento al piano terra con giardinetto: proprietà di terzi, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare, proprietà di terzi;

della porzione al piano interrato: enti comuni su più lati, altra unità immobiliare, cavedio, altre autorimesse con cavedio intercluso;

della cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, altra autorimessa;

dell'autorimessa: altra autorimessa, altra cantina, altra unità immobiliare, altra autorimessa, corsello box.

2) subordina l'effetto traslativo al pagamento del saldo prezzo di € 38.972,06, sul prezzo di cessione pattuito comprensivo di IVA al 4% di € 236.330,64

3) ordina al competente Ufficio del Territorio - Conservatoria dei RR.II. di procedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità;

4) in accoglimento della domanda, condanna [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante, al pagamento in favore di

[redacted] di € 2.000,00 in moneta attuale oltre interessi legali dalla sentenza al saldo, a titolo di risarcimento del danno.

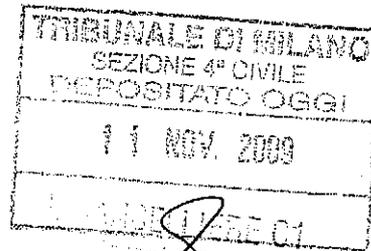
5) respinge ogni ulteriore domanda ed eccezione ;

6) condanna il convenuto [redacted] in persona del legale rappresentante a rifondere agli attori le spese di giudizio che si liquidano in € 8.000,00 di cui € 4.200,00 per onorari, € 2.500,00 per diritti ed € 800,00 per spese, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso in data 28 ottobre 2009 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice

Dott. GIOVANNA MARIA FERRERO



IL CANCELLIERE CI
Antonia Folla