



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. MARIA PAOLA VARANI
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 27437/2007 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. AGAZZONE ALFERO e [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA CARLO POERIO, 5 20129 MILANO presso il difensore avv. AGAZZONE ALFERO

ATTORE

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. FRASCOGNA GIANLUCA e [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA POGGIBONSI, 8 20146 MILANO presso il difensore avv. FRASCOGNA GIANLUCA [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. FRASCOGNA GIANLUCA e [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA POGGIBONSI, 8 20146 MILANO presso il difensore avv. FRASCOGNA GIANLUCA [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. FARRUGGIA WALTER e [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA S. FRANCESCO D'ASSISI, 11 20122 MILANO presso il difensore avv. FARRUGGIA WALTER

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni siglate dal Giudice.

Ragioni in fatto e in diritto della decisione

Il Tribunale provvedendo sulla domanda, definitivamente precisata nelle conclusioni di cui sopra, formulata da [REDACTED] che, in qualità di promesso acquirente dell'immobile sito in [REDACTED] via [REDACTED] in virtù di contratto preliminare stipulato il 27.6.2006, con atto di citazione ritualmente notificato ha convenuto in giudizio avanti il Tribunale di Milano i promittenti venditori [REDACTED] [REDACTED] nonché la società [REDACTED], convenuti che si sono costituiti in giudizio per opporsi alla stessa,

rilevato in ordine alla richiesta di condanna dei promittenti venditori ad eliminare i vizi e le difformità dell'immobile con sanatoria degli abusi edilizi ovvero al pagamento nei suoi confronti delle somme dovute a tale titolo, oltre al risarcimento dei danni, anche per il mancato utilizzo, che il promissario acquirente non può valersi della disciplina relativa alla garanzia dei vizi della cosa venduta (art. 1490 cod. civ.) o di quella di cui all'art. 1497 cod. civ., relativa alla garanzia per mancanza di qualità della cosa venduta, le quali presuppongono la conclusione del contratto definitivo e sono estranee al contratto preliminare, che ha per oggetto non un "dare", ma un "facere" (l'obbligo di concludere un contratto successivo e definitivo di compravendita), in ordine al quale quelle garanzie non trovano giustificazione (Cass. n. 16969 del 17/08/2005); X

che pertanto, in presenza di difformità non sostanziali e non incidenti sull'effettiva utilizzabilità del bene ma soltanto sul relativo valore, il promissario acquirente resta soggetto non all'alternativa della risoluzione del contratto o dell'accettazione senza riserve della cosa viziata o difforme, ma può esperire l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo a norma dell'art. 2932 cod. civ., chiedendo cumulativamente e contestualmente l'eliminazione delle accertate difformità o la riduzione del prezzo (Cass. n. 1562 del 26/01/2010); X

ritenuto, in relazione alla domanda con la quale il promesso acquirente, lamentando l'errore sulla reale consistenza abitativa dell'immobile per cui è causa ed il fatto che le caratteristiche strutturali non consentirebbero la destinazione ad uso abitativo del piano seminterrato dell'immobile promesso in vendita, ha richiesto la riduzione del prezzo pattuito in proporzione al minore valore dell'immobile ed alla conseguente domanda di esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 proposta dall'attore previo pagamento del prezzo in misura ridotta, che:

la prospettazione in base alla quale l'attore ha dedotto di avere sottoscritto il preliminare di vendita nella convinzione di acquistare un immobile con caratteristiche radicalmente diverse, una villetta di 240 mq abitabili mentre l'area abitabile sarebbe inferiore ai 140 mq, per errore nel quale sarebbe stato indotto sia dall'agenzia

immobiliare convenuta che da promittenti venditori, non è idonea ad integrare i presupposti di legge per il vittorioso esperimento dell'azione ai sensi dell'art. 2932 c.c. con cumulativa richiesta di riduzione del prezzo, potendo la stessa eventualmente fondare solo la richiesta di annullamento del contratto per vizio della volontà ai sensi dell'art. 1428 c.c.;

la circostanza per la quale le caratteristiche strutturali dell'immobile oggetto del preliminare non consentirebbero la destinazione ad uso abitativo del piano seminterrato non costituisce difformità rispetto a quanto pattuito nel preliminare ove si consideri che nel contratto 27.6.2006 (doc. n. 2 del fasc. della parte attrice) le parti, che avevano convenuto la vendita di "villetta unifamigliare", non avevano espressamente pattuito la destinazione ad uso abitativo del piano seminterrato;

nel contesto di cui sopra la circostanza in base alla quale le parti promittenti venditrici non avrebbero effettuato le pratiche edilizie previste nel preliminare inter partes (art. 4), necessarie per la sistemazione a livello urbanistico delle varianti realizzate nell'immobile, è irrilevante, avendo parte attrice formulato la domanda di adempimento in forma specifica in modo condizionato al prezzo ridotto indicato e non anche al prezzo pattuito in preliminare;

va conseguentemente rigettata la domanda di risarcimento dei danni proposta anche nei confronti della società convenuta;

le spese di lite liquidate in dispositivo seguono la soccombenza

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così dispone:

rigetta

la domanda

condanna

la parte attrice a rimborsare alle parti convenute le spese di lite, che si liquidano:

per i promittenti venditori in € 330,00 per spese, € 3450,00 per diritti, € 5500,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a. e 12,50 % per spese generali;

per la società convenuta in € 330,00 per spese, € 2500,00 per diritti, € 5500,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a. e 12,50 % per spese generali

Milano, 2 marzo 2010

Il Giudice
dott.ssa MARIA PAOLA VARANI



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE
DEPOSITATO OGGI
- 8 MAR. 2010

F.A.T.
8/3/2010
EP

[Handwritten signature]