

10325

2006

Sent. 10325/06
Rep. 7623/06

• Sentenza n.
N. 50761/00 R.G.
N. Reg. Dep.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

AN REZZONICO
TRIBUNALE DI MILANO
IL CANCELLIERE
28 SET 2006
RICHIESTA ALIB
APPELLI IN CAUSA
L. 155 x 6.13

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico
ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione ritualmente notificato il 20/9/2000

da

[redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted] (C.F. [redacted])
[redacted], elettivamente domiciliati in Milano, Via Rossetti n. 17
presso lo studio dell' Avv. Silvio Rezzonico che li rappresenta e difende per
delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

contro

[redacted] (C.F. [redacted]) in
persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in
[redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che la
rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

- CONVENUTA -

Conclusioni: come da fogli di seguito allegati.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato i signori [redacted] e [redacted]-assegnatari in forza di atto notarile del 25/11/1998 di un appartamento con autorimessa sito in [redacted] per il corrispettivo di £. [redacted] di cui £. [redacted] versate prima dell'atto di assegnazione e i residui [redacted] mediante accollo di mutuo contratto dalla [redacted] con la [redacted] convenivano in giudizio innanzi a questo Tribunale la [redacted] per sentirla condannare alla restituzione delle rate di mutuo percepite in eccedenza, pari a £. [redacted] e per accertare l'illegittimità dell'aumento del prezzo di assegnazione pari a £ [redacted] giustificato con presunte modifiche della normativa regionale, con conseguente condanna della [redacted] a restituzione dell'indebito.

Esponevano gli attori di avere corrisposto direttamente alla [redacted] in conto rate di mutuo, dal giugno '96 e fino alla stipula dell'atto di assegnazione, la somma di £. [redacted] e di avere ciò nonostante ricevuto dalla [redacted] nel giugno '99 un avviso di scadenza prima rata semestrale per l'importo originario di £. [redacted] scoprendo che il frazionamento del loro mutuo era stato richiesto dalla [redacted] solo nel maggio '98 con decorrenza 1/1/99.

Lamentavano pertanto gli attori l'indebita percezione da parte della [redacted] dell'ultima rata del '97 e di quelle del '98 per un totale di £ [redacted] di cui chiedevano la restituzione, dovendosi viceversa imputare le due rate del '96 e la prima del '97 agli interessi passivi.

Chiedevano infine accertarsi l'illegittimità dell'aumento del prezzo di £. [redacted] imposto dalla [redacted] in relazione ad asserite necessità di adeguamento del calcolo delle superfici ad una non meglio indicata nuova regolamentazione regionale, avendo appreso presso gli uffici della Regione Lombardia che nessuna modifica dei criteri di computo delle superfici era intervenuta in materia di edilizia convenzionata.

Costituitasi in giudizio la [redacted] contestava le domande attoree precisando che, con riferimento alla richiesta di

restituzione delle rate di mutuo, il piano di ammortamento concordato con la [redacted] era inizialmente parametrato su 15 annualità per consentire ad ogni socio la possibilità di ottenere un ammortamento inferiore pari a 10 annualità e che gli attori avevano corrisposto due semestralità calcolate su un piano di ammortamento a 15 anni. Quando essi richiesero la riduzione del piano di ammortamento a 10, nel conteggio non fu erroneamente tenuto conto delle due semestralità corrisposte sì che il calcolo non ripartì dal capitale residuo ma da quello originario dovuto come se l'ammortamento fosse ancora calcolato sui 15 anni.

Nonostante la [redacted] avesse offerto a controparte un'estinzione parziale del mutuo per l'importo di £. [redacted] somma che nuovamente veniva offerta *banco iudicis* agli attori, costoro non avevano dato seguito alle richieste.

Contestava infine la [redacted] l'ulteriore profilo del dedotto aumento del prezzo precisando che il corrispettivo di assegnazione venne determinato nell'ambito della procedura di edilizia convenzionata e liberamente accettato dai convenuti.

All'udienza del 13/12/200 gli attori ricevevano l'assegno di £. [redacted] a titolo di acconto sulla maggior somma richiesta in citazione.

Concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 184 c.p.c., il Giudice disponeva consulenza tecnica contabile che, tenuto conto del frazionamento del mutuo, delle rate già versate dagli attori e dell'offerta *banco iudicis* proposta dalla convenuta, ricostruisse la situazione di dare-avere fra le parti ed altra CTU volta ad accertare eventuali variazioni in aumento della superficie dell'immobile assegnato ai coniugi [redacted] e del relativo prezzo di assegnazione.

All'esito, sulle note critiche alle CTU depositate da parte attrice il Giudice, dato atto dell'intervenuto decesso del Dott. [redacted] nominato CTU contabile, convocava il Geom. [redacted] concedendogli termine per il deposito di chiarimenti scritti.

Decorso inutilmente tale termine, il Giudice disponeva ex art. 117 c.p.c. la comparizione personale delle parti e la riconvocazione del CTU [redacted]

All'udienza del 17/12/2003, dato atto dell'assenza del CTU, il G.I. procedeva al libero interrogatorio delle parti sperando in un nuovo tentativo di conciliazione e fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

In tale sede, sulla richiesta di parte attrice di essere autorizzata ex art. 184 bis c.p.c. al deposito di una lettera della Regione Lombardia, il Giudice -con ordinanza riservata del 28/12/2004- rilevata la apparente non irrilevanza ai fini della decisione del parere amministrativo formulato dalla Direzione Generale Opere Pubbliche della Regione Lombardia raccolto dopo la scadenza del termine fissato ex art. 184 c.p.c., ammetteva la documentazione prodotta dalla difesa di parte attrice disponendo nuovamente la convocazione del CTU Geom. [redacted] al quale, nel corso dell'udienza del 14/4/2005, sottoponeva in visione la lettera 4/5/04 Regione Lombardia e conferiva l'incarico di acquisire presso i competenti Uffici la documentazione amministrativa che aveva determinato l'aumento delle superfici dei piloty ed il conseguente aumento delle superfici non residenziali.

All'esito veniva fissata udienza per la precisazione delle conclusioni.

Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa veniva trattenuta in decisione.

Motivi della decisione.

Con la seconda domanda formulata in giudizio sub lettera b) delle conclusioni gli attori si dolgono dell'illegittima determinazione del prezzo, pur da loro accettato, aumentato in maniera del tutto ingiustificata dalla [redacted] per un importo di £. [redacted] sulla scorta di presunte modifiche -in realtà mai avvenute- della regolamentazione regionale sul criterio di computo delle superfici.

Dalla lettura dell'atto di citazione emerge con evidenza come la domanda di restituzione della somma di £. [redacted] si poggia più che sull'indicazione di specifici profili di illegittimità nell'operato della [redacted] sul mancato riscontro da parte degli attori, che avevano chiesto chiarimenti sul punto, alle spiegazioni addotte dalla convenuta a giustificazione dell'asserito aumento di prezzo che, per

la loro approssimazione e laconicità, lungi dal chiarire hanno aumentato i dubbi e le perplessità degli attori assegnatari.

Basti considerare quali depistanti conseguenze ha avuto l'affermazione iniziale fatta dalla ██████████ che aveva evocato, in maniera del tutto generica, a giustificazione della variazione di superficie una "diversa regolamentazione regionale in ordine al criterio di computo delle superfici" (doc. 6 fascicolo attoreo), affermazione che ha alimentato l'idea di nuove disposizioni regionali "fantasma" in materia di computo delle superfici su cui si è ostinatamente appuntata l'attenzione degli attori, a nulla rilevando la successiva precisazione della ██████████ (doc. 17 fascicolo attoreo) che si sarebbe in realtà trattato di un'errata applicazione dei criteri di calcolo previsti dalla Regione per l'assegnazione dei contributi –di cui gli attori hanno beneficiato- nell'ambito del finanziamento "Progamma 90".

Dall'espletata istruttoria si è potuto finalmente appurare che nessuna variazione del QTE (Quadro Tecnico Economico) è intervenuta tra la quota di superficie complessiva assegnata ai coniugi ██████████ nel QTE di variante (pari a mq. 104,53 –doc. 14 fascicolo attoreo) e quella riportata nel QTE definitivo approvato dalla Regione (allegato alla CTU Geom. ██████████).

Il QTE di variante presentato in Regione il 24/2/97 e vistato dal Sindaco di Rho il 4/2/97, che attestava la corrispondenza tra le superfici indicate nello stesso ed il progetto approvato, espressamente dava atto che l'intera superficie relativa ai porticati liberi non veniva computata ai fini del calcolo della SNR (Superficie non residenziale) in quanto costituente porticato ad uso pubblico o condominiale e che ai fini del calcolo della superficie a parcheggi (SP) non era stata computata l'intera superficie relativa agli spazi coperti di manovra perchè la soluzione progettuale, imposta dal Comune, aveva comportato un'eccedenza della SP superiore al 45% della SU (Superficie Utile) ammessa.

Tale importante precisazione dà conto della diversa indicazione, a parità di prezzo di convenzione per alloggio, della Superficie complessiva (pari a mq. 104,52) riportata nel QTE (sia di variante che definitivo) rispetto a quella indicata

inizialmente dalla [redacted] nella misura di mq. 112,46 nel piano di ripartizione dei capitali investiti dell'1/8/95 (all. 1 alla CTU).

Questa successiva rettifica si era resa necessaria proprio per evitare che il porticato e gli spazi coperti di manovra -imposti dal Comune rispettivamente nella misura complessiva di mq. 72,63 e mq. 271,97- comportassero, come ben chiarito dalla Regione Lombardia nella lettera 4/5/2004 (doc. 12 fascicolo attori), il non ottenimento del finanziamento dal momento che avrebbero determinato un'eccedenza rispetto al massimale fissato, per la concessione del contributo, nel 45% della Snr (Superficie non residenziale) e della Sp (Superficie parcheggi).

Nessun ingiustificato aumento del prezzo ricollegabile ad asseriti aumenti di superficie risulta pertanto in concreto ravvisabile.

Quel che viceversa si è registrato è un aumento del prezzo finale di assegnazione -rispetto a quello iniziale previsto dal Piano di ripartizione e dal QTE di variante- approvato a norma dell'art. 7 della Convenzione con delibera della Giunta del Comune di Rho il 6/11/97 che fissava il prezzo reale a mq. di superficie complessiva alla stregua dei parametri di aggiornamento e revisione del prezzo convenzionale previsti dagli artt. 7 e 8 della Convenzione.

Tale prezzo risulta recepito nel QTE definitivo approvato dalla Regione Lombardia ed indicato nell'atto notarile di assegnazione in £. [redacted]

Alla luce delle argomentazioni che precedono, la domanda formulata dagli attori al capo b) delle conclusioni va pertanto respinta stante la sua infondatezza.

A non univoci risultati viceversa si perviene, con riferimento alla domanda di restituzione delle rate di mutuo formulata sub a) dagli attori, dall'esame e dalla valutazione complessiva dei risultati della CTU contabile che ha ravvisato un credito degli attori di £. [redacted], del prospetto predisposto dalla [redacted] (doc. 1 fascicolo [redacted] che, con la comparsa di costituzione, ha enunciato -riconoscendo l'errore iniziale- alcuni "correttivi" alla ricostruzione in fatto operata dalla controparte offrendo *banco iudicis* la somma di £. [redacted] nonchè dei calcoli elaborati dalla difesa attorea che invece ha indicato in £. [redacted] la somma percepita in eccedenza dalla convenuta.

- Si impone pertanto la rimessione della causa sul ruolo per espletamento di nuova CTU contabile che tenga conto delle osservazioni critiche svolte dagli attori alla CTU in atti e dei "correttivi" indicati dalla convenuta nelle sue difese.

La pronuncia sulle spese di lite deve essere riservata alla decisione definitiva.

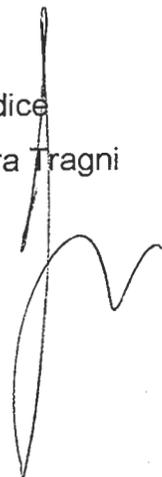
P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, non definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) respinge, in quanto infondata, la domanda di accertamento dell'illegittimità dell'aumento del prezzo di assegnazione per £. [redacted] nonchè di condanna della [redacted] alla restituzione di tale somma formulata dagli attori al punto b) delle conclusioni;
- 2) con riferimento alla domanda di condanna alla restituzione delle rate di mutuo percepite in eccedenza formulata dagli attori sub a) rimette la causa innanzi al G.I. come da separata ordinanza;
- 3) spese al definitivo.

Così deciso in Milano, il 15/9/2006.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
20 SET. 2006
CANCELLIERE
P. [redacted]

