

SENTENZA N.  
N.R.G. 73058/2002  
REG. DEP.

SENTENZA N° 148/2007  
REPERTORIO N° 163/2007

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 6<sup>^</sup> CIVILE

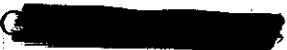
9 GEN. 2007

Il Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, Dott. Giuseppe Blumetti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa con atto di citazione notificato in data 12/12/2002 a ministero dell' Aiutante Ufficiale Giudiziario della Corte d' Appello di Milano

DA

 elettivamente domiciliato in Milano, via Rossetti 17, presso lo studio degli avv. ti S. e M. Rezzonico che la difendono per procura a margine dell' atto di citazione

ATTORE

CONTRO

U  elettivamente domiciliata in Milano, via Larga 15, presso lo studio degli avv. ti F. Castrano e G. Baldi che la difendono per procura in calce alla copia notificata dell' atto di citazione

CONVENUTA

OGGETTO: Mutuo.

All' udienza di precisazione delle conclusioni le parti così

CONCLUDEVANO

Attore : vedi foglio allegato

Convenuta : " " "

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO.

Con atto di citazione notificato il 12/12/2002 C [REDACTED], premesso: che la U [REDACTED] gli aveva assegnato un'unità immobiliare sita in Rho, via palmanova 21; che il corrispettivo pattuito ammontava a £. 219.087.094, di cui £. 100.000.000 mediante accollo di mutuo contratto dalla cooperativa; che dal giugno 1996 e fino alla stipula dell'atto di assegnazione aveva corrisposto complessivamente £. 17.513.262; che la cooperativa aveva successivamente comunicato che il mutuo decorreva dal 1/1/1998 a causa di tempi tecnici di erogazione; che la cooperativa aveva, in considerazione di una variazione nella superficie dell'immobile, disposto un aumento del corrispettivo di £. 8.407.036, senza peraltro, fornire alcuna documentazione al riguardo.

Tanto premesso conveniva in giudizio l'U [REDACTED] chiedendo la restituzione dell'importo indebitamente versato di £. 15.489.509 – detratto dalla somma di £. 17.513.262 l'importo per interessi passivi di £. 2.023.753 – e l'accertamento dell'illegittimità dell'aumento del prezzo.

Si costituiva la società convenuta eccependo, preliminarmente il difetto di giurisdizione del Giudice ordinario in virtù della clausola compromissoria contenuta nel contratto preliminare e contestando integralmente, nel merito, la pretesa attrice, della quale chiedeva il rigetto.

La causa, in difetto di attività dell' istruttoria, era riservata in decisione sulle conclusioni in epigrafe trascritte.

## MOTIVI DELLA DECISIONE.

Deve, in primo luogo, esaminarsi l'eccezione di carenza di giurisdizione sollevata dalla convenuta, in relazione alla clausola compromissoria prevista all'art. 17 del contratto preliminare di assegnazione del 16/8/1994 – doc. 1 convenuta –.

Rileva al riguardo il giudicante che detto contratto preliminare, secondo quanto in esso espressamente previsto non “..costituisce trasferimento di proprietà..”ma attribuisce al socio “..il diritto di conseguire il trasferimento della proprietà..”- clausola 8 - e contiene, altresì, - clausola 5 – l'indicazione della facoltà, per il socio di “..corrispondere l'intero importo mediante rimborso o accollo della quota di mutuo acceso dalla cooperativa..”.

Con successivo atto di assegnazione a ministero notaio Saija registrato il 12/12/1998 – doc. 1 attore – le parti procedevano al trasferimento della proprietà immobiliare in capo all'odierno attore, disciplinando i reciproci diritti e doveri alla stregua delle pattuizioni ivi contenute.

Ne consegue che il titolo disciplinativi dell'intero rapporto è solo ed esclusivamente il detto atto definitivo di assegnazione, essendo cessata la validità e l'efficacia del precedente preliminare di assegnazione, integralmente sostituito dal citato atto notarile di assegnazione definitiva, con la conseguenza che l'invocata clausola compromissoria, non reiterata e prevista in quest'ultimo, deve ritenersi non più esistente e priva di ogni e qualsiasi efficacia.

Passando al merito della vicenda deve, innanzitutto osservarsi che il corrispettivo indicato, ripettivamente dall'attore in £. 219.087.094 e dalla convenuta in £.

227.495.000, non trova riscontro nella documentazione allegata in atti, in quanto nel preliminare di assegnazione – doc. 1 conv. – si fa riferimento per l'indicazione del corrispettivo, all'allegato A) del preliminare stesso, il quale non risulta prodotto in atti, mentre l'unico prezzo desumibile dalla documentazione allegata – doc. 1 attore – risulta quello determinato nell'atto notarile di assegnazione in £. 242.521.036, diverso da quelli in precedenza indicati.

La doglianza avanzata dal ██████ attiene a rate di mutuo asseritamente versate in eccedenza nel periodo antecedente l'atto di assegnazione definitiva e, da ritenersi quali rate di mutuo.

La tesi è destituita di fondamento e deve essere disattesa.

Nell'atto notarile si fa esplicito riferimento all'accollo del mutuo, da parte dell'assegnatario “..£. 100.000.000 vengono pagate mediante accollo alla parte assegnataria della corrispondente quota capitale del mutuo in premessa citato – mutuo del 21/10/1998 registrato il 3/11/1998 -, di talchè appare del tutto evidente che, a prescindere dalla “definizione” di semestralità di mutuo contenuta nelle ricevute di pagamento, la locuzione si appalesa meramente indicativa e priva di ogni e qualsiasi valenza giuridica – cfr. doc.ti da 2 a 5 -, le somme versate nel periodo dall'attore devono ritenersi riferite alla previsione contenuta nell'art. 5 del preliminare e concernente le spese bancarie e tecniche e tutti i rapporti derivanti dal mutuo, nonché tutti gli oneri di prefinanziamento.

Inoltre e per quanto rileva in questa sede, l'attore sottoscrivendo l'atto definitivo di assegnazione ha espressamente accettato le dazioni di denaro effettuate in precedenza e delle quali si dava atto nel documento stesso.

Appare, viceversa, fondata il secondo capo della domanda formulato dall'attore in relazione all'aumento di corrispettivo.

La cooperativa convenuta ha fatto riferimento alla procedura di edilizia convenzionata nella quale si determina il prezzo dell'assegnazione omettendo, peraltro, di documentare e di offrire ogni e qualsiasi riscontro di tale procedimento ed, in particolare ed, altresì, di provare le motivazioni di tale aumento di prezzo, riferito dall'attore ad aumento della superficie, circostanza neppure contestata dalla cooperativa.

Del tutto irrilevante si appalesa, infine, la circostanza che l'attore avrebbe accettato il prezzo dell'assegnazione in quanto lo stesso ha contestato espressamente il riferito aumento e alcuna accettazione di tale determinazione di aumento risulta contenuta nell'atto di assegnazione, di talchè difetta nel caso in esame la causa giustificativa della differente indicazione del corrispettivo.

Deve, pertanto, concludersi, alla stregua delle pregresse argomentazioni, condannando la cooperativa convenuta al pagamento, a favore dell'attore, dell'importo di € 4.341,87 oltre interessi legali dalla data di versamento al saldo.

Le spese, compensate per la metà in ragione dell'esito della lite, seguono, per il residuo, la soccombenza.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando così provvede:

1. Condanna, per le causali di cui in motivazione, l' [redacted] [redacted] al pagamento, a favore dell'attore di €. 4.341,87 oltre interessi legali dalla data del versamento al saldo.
2. Compensate per metà le spese di giudizio, condanna, altresì, la società convenuta a rifondere a controparte la residua percentuale, così liquidata in complessivi €. 1.704,43, di cui €. 1.000,00 per onorario, €. 600,00 per diritti e €. 104,43 per spese.

Milano 27/12/2006

IL GIUDICE UNICO

*C. [redacted]*

*Q*

