

ATTRICE:

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, così giudicare:

nel merito ed in via principale: accertata e dichiarata l'avvenuta risoluzione di diritto del contratto di cui in premessa a norma dell'art. 1454 c.c. e/o a norma degli artt. 1453 e 1455 c.c. per grave inadempimento: 1) condannare la [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione al rimborso in favore dell'attrice di tutte le somme dalla stessa versate per l'acquisto del compendio immobiliare di cui in premessa che si quantificano in € [REDACTED] o nella diversa somma risultanda in corso di causa e di giustizia, oltre interessi; 2) condannare la convenuta al risarcimento, in favore dell'attore, del danno (per la mancata disponibilità giuridica dei beni, nonché per il mancato godimento della cantina e per la perdita di chances), da quantificarsi nella somma risultanda in corso di causa e di giustizia, anche ricorrendo alla liquidazione equitativa, oltre agli interessi ed alla rivalutazione monetaria sino alla data del pagamento; nel merito ed in via subordinata e salvo gravame: A) accertato e dichiarato che tra [REDACTED] [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione in data 18.10.1994 è stato stipulato il contratto di prenotazione e di futura assegnazione di alloggi in cooperativa; accertato e dichiarato che l'Arch. [REDACTED] [REDACTED] ha versato la somma convenuta di complessivi € [REDACTED] (rectius, ha versato la maggior somma di € [REDACTED] rispetto al prezzo pattuito in € [REDACTED]); accertato e dichiarato che la pratica di mutuo di cui all'atto di prenotazione si è perfezionata con atto ricevuto in data 8.04.1999 al n. [REDACTED] di repertorio dal Notaio [REDACTED] di Parabiago, con contestuale assenso alla cancellazione dell'ipoteca dalle unità immobiliari oggetto di prenotazione (v. doc. 9); accertato e dichiarato che [REDACTED] [REDACTED] possiede gli immobili oggetto di prenotazione, ad eccezione della cantina: 1) trasferire la proprietà all'Arch. [REDACTED] [REDACTED], degli immobili di cui in premessa, liberi da gravami, trascrizioni pregiudizievoli e pignoramenti, che di seguito si descrivono: nel [REDACTED] in [REDACTED] senza numero civico (n.d.r. ora [REDACTED]), appartamento con terrazzo e cantina identificato a/fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] + due boxes identificati a/fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. I e mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] come previsto dall'articolo 2 del contratto di prenotazione e di futura assegnazione di alloggi in cooperativa in data 18.10.1994, ordinando al Conservatore la trascrizione della emananda sentenza e ordinando la cancellazione dell'ipoteca iscritta, ove non già effettuata, e dei pignoramenti di cui in premessa; 2) condannare la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione alla restituzione in favore dell'attrice della maggior somma versata pari a € [REDACTED] (€ [REDACTED] - € [REDACTED] = € [REDACTED]), oltre alle spese per la cancellazione dei pignoramenti (se sostenute), oltre interessi sino alla data del pagamento; 3) condannare la [REDACTED]



██████████ ██████████ ██████████ in liquidazione a trasferire in favore dell'attrice il possesso della cantina di cui in premessa, con fissazione di un termine per l'inizio dell'esecuzione, o - subordinatamente - ove non risulti più possibile il trasferimento della proprietà della cantina, condannare la ██████████ ██████████ ██████████ in liquidazione alla restituzione infavore dell'attrice del prezzo pagato per la cantina, da quantificarsi nella somma risultanda in corso di causa e di giustizia, oltre agli interessi ed alla rivalutazione monetaria, sino alla data del pagamento; B) condannare la ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in liquidazione al risarcimento di tutti i danni connessi al contratto di cui in premessa (per la mancata realizzazione del secondo bagno, previsto nel progetto, per la mancata disponibilità giuridica dei beni e per la perdita di chances), da quantificarsi nella somma risultanda in corso di causa e di giustizia, anche in via equitativa, oltre agli interessi ed alla rivalutazione monetaria sino alla data del pagamento;

in ogni caso: con vittoria delle spese del tentativo di mediazione e del presente giudizio e di quelle della fase di sequestro, oltre al rimborso forfettario del 15,50%, da distrarsi in favore del procuratore antistatario;

in via istruttoria: si reiterano in questa sede le istanze istruttorie di cui alla memoria 183, comma sesto, numero 2 CPC, in data 21 dicembre 2012 (prova orale e CTU), cui ci si riporta.”



Ragioni della decisione

Con citazione ritualmente notificata in data 7 giugno 2012, [REDACTED] [REDACTED] ha convenuto in giudizio la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per sentir accertare e dichiarare che fra le parti è stato stipulato, in data 18 ottobre 1994, un contratto di prenotazione e di futura assegnazione di alloggi in cooperativa, che la stessa ha versato la somma convenuta di complessivi euro [REDACTED], o, meglio, ha versato la maggior somma di euro [REDACTED] rispetto al prezzo pattuito pari a euro [REDACTED], che la stessa possiede gli immobili oggetto di prenotazione ad eccezione della cantina e che la convenuta si è resa inadempiente all'obbligo di assegnazione assunto.

Per tali motivi, l'attrice ha chiesto la pronuncia di sentenza che tenga luogo del contratto definitivo non concluso, ai sensi dell'articolo 2932 c.c., e che condanni la cooperativa edilizia al risarcimento di tutti i danni conseguenti all'inadempimento di quest'ultima ai propri obblighi contrattuali.

In via subordinata, l'attrice ha chiesto che venga dichiarata la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'articolo 1454 c.c., o ai sensi degli articoli 1453 e 1455 c.c., per grave inadempimento della convenuta e ha chiesto, altresì, il rimborso di tutte le somme dalla stessa versate per l'acquisto del compendio immobiliare oggetto del contratto, somme complessivamente pari a euro [REDACTED], nonché il risarcimento del danno per la mancata disponibilità giuridica dei beni e per la perdita di chance.

La cooperativa convenuta non si è costituita ed è stata pertanto dichiarata contumace.

In corso di causa, a seguito di ricorso depositato in data 17 luglio 2012, è stato autorizzato il sequestro conservativo sui beni della convenuta.

Senza svolgimento di attività istruttoria, la causa è stata rinviata per la precisione delle conclusioni e quindi trattenuta in decisione.

In via preliminare, va rilevato che l'attrice, in sede di precisazione delle conclusioni, ha chiesto in via principale che venga accertata e dichiarata l'avvenuta risoluzione di diritto



del contratto ai sensi dell'articolo 1454 c.c., o per grave inadempimento della convenuta ai sensi degli articoli 1453 e 1455, e soltanto in subordine la stessa ha chiesto il trasferimento della proprietà degli immobili oggetto del contratto di prenotazione.

La domanda formulata in via principale è fondata e deve essere accolta nei limiti di seguito precisati.

██████████ ha fornito la prova di aver stipulato con la controparte un contratto di prenotazione e di futura assegnazione di alloggi in cooperativa, attraverso la produzione del contratto medesimo (documento 4).

Tale contratto, stipulato in data 18 ottobre 1994, prevedeva l'assegnazione di due alloggi e tre vani box per un importo complessivo di lire ██████████, di cui lire ██████████ quale quota mutuo fondiario.

Con successiva comunicazione in data 28 novembre 1996, l'attrice esprimeva alla controparte la propria volontà di rinunciare all'acquisto di una parte degli immobili oggetto dell'accordo contrattuale "*a causa di sopraggiunti imprevisti personali*" (documento 8).

Sono state allegati agli atti anche le comunicazioni in data 22 febbraio 2010, 7 settembre 2010 e 18 maggio 2011 con le quali ██████████ chiedeva alla ██████████ di fissare la data dell'atto di cessione degli immobili (documento 14), nonché la raccomandata di quest'ultima in data 29 settembre 2010 nella quale si dichiarava la volontà "*di definire una volta per tutte*" la questione (documento 12).

Di fatto, nonostante gli anni trascorsi e nonostante l'avvenuto pagamento, da parte dell'attrice, di somme cospicue, la cooperativa non ha mai provveduto alla convocazione dal notaio ai fini della stipulazione del contratto definitivo e non ha mai restituito all'acquirente le somme da quest'ultima versate.



L'onere di provare di aver invitato la controparte alla sottoscrizione del contratto definitivo e di aver adempiuto ai propri obblighi contrattuali incombeva sulla convenuta la quale, non costituendosi, non ha opposto alcuna difesa alle pretese dell'attrice.

Deve pertanto concludersi che la mancata stipulazione del contratto definitivo è imputabile alla [REDACTED] e, dato il tempo trascorso e i ripetuti solleciti dell'acquirente che ha, comunque, regolarmente adempiuto alla propria obbligazione di pagamento del prezzo, tale inadempimento può essere ritenuto di gravità tale da giustificare la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1455 c.c.

Non sussistono invece i presupposti per poter ritenere avvenuta la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'articolo 1454 c.c., in quanto non vi è alcuna prova dell'avvenuta spedizione e del conseguente ricevimento, da parte della convenuta, della raccomandata datata 30 novembre 2011, allegata dall'attrice quale documento 13.

Quanto alle somme versate, delle quali [REDACTED] chiede la restituzione nella misura di euro [REDACTED], si osserva che, dai documenti prodotti, risulta l'avvenuto pagamento, da parte di quest'ultima, alla [REDACTED], di lire [REDACTED], equivalenti a euro [REDACTED], come si desume dagli ordini di bonifico e dalle ricevute della [REDACTED] [REDACTED] allegate come documento 7.

Non vi è prova di versamenti ulteriori.

L'attrice sostiene che le "*condizioni di pagamento contrattualmente previste*" (pagina 3 dell'atto di citazione) stabilivano che, all'architetto [REDACTED], per le prestazioni professionali relative alla redazione del piano di lottizzazione e per la progettazione e direzione lavori da realizzare nel piano di lottizzazione, spettassero, rispettivamente, euro [REDACTED] (lire 50 milioni oltre lire [REDACTED] per oneri fiscali) ed euro [REDACTED] (lire [REDACTED] oltre lire [REDACTED] per oneri fiscali).



Pertanto, sembra di capire, dal tenore delle difese, che l'attrice sostenga che le parti si erano accordate affinché l'acquirente pagasse, con le proprie prestazioni professionali, una parte del prezzo degli immobili.

Sono stati infatti prodotti i mandati per la redazione del piano di lottizzazione e per la progettazione e direzione dei lavori e le relative fatture emesse dall'attrice (documenti 5 e 6).

Va peraltro evidenziato che, dall'esame del contratto, non emerge tale modalità di pagamento, in quanto nessuna delle clausole contrattuali fa riferimento alla previsione che una parte del prezzo debba o possa essere pagata dall'acquirente [REDACTED] attraverso la propria attività professionale.

Pertanto, l'attrice non può chiedere la condanna della controparte al pagamento della somma di euro [REDACTED], come se avesse effettivamente versato tale importo.

La stessa avrebbe dovuto, in aggiunta alla domanda proposta, chiedere il pagamento dei predetti importi di euro [REDACTED] e di euro [REDACTED] in base ad un titolo diverso, quale corrispettivo dovuto per le prestazioni professionali rese.

La [REDACTED] va quindi condannata a restituire all'attrice la sola somma effettivamente ricevuta di euro [REDACTED], pari a lire [REDACTED].

In via principale, l'attrice ha chiesto anche la condanna della convenuta al risarcimento del danno "*per la mancata disponibilità giuridica dei beni, nonché per il mancato godimento della cantina e per la perdita di chance*".

Al riguardo, peraltro, [REDACTED] nulla ha dedotto, non indicando neppure quali fossero le opportunità che la stessa ha perduto in conseguenza della mancata stipulazione del contratto definitivo.

In concreto, non risulta provato alcun danno, anche perché l'attrice ha sempre goduto dei beni oggetto del contratto (fatta eccezione per la cantina), essendo nel possesso dei medesimi, come dalla stessa affermato nell'atto di citazione.



Va invece accolta la domanda di risarcimento avente ad oggetto le spese sostenute per il tentativo di mediazione, che risultano provate nella misura di euro [REDACTED], come è documentato dalla fattura in data 9 gennaio 2012, allegata quale documento 15.

Ogni altra domanda risulta assorbita.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo e da distrarsi a favore dell'avvocato [REDACTED], antistatario, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

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

- dichiara risolto per inadempimento della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il contratto di prenotazione e di futura assegnazione stipulato tra le parti in data 18 ottobre 1994;
- per l'effetto, condanna la convenuta a restituire all'attrice la somma di euro [REDACTED], oltre interessi legali dalla data della domanda (7 giugno 2012) al saldo effettivo;
- condanna la convenuta a rifondere all'attrice le spese di lite, che si liquidano in euro [REDACTED] per compensi, e in euro [REDACTED] per spese, comprensive della fase cautelare, oltre 15% per spese generali, I.V.A. e C.P.A., da distrarsi a favore dell'avvocato [REDACTED] [REDACTED], antistatario.

Milano, 22.8.2015

Il Giudice
Anna Bellesi

