

Tribunale di Milano

Prelazione prevista in un regolamento di condominio

Puntuale decisione della Corte d'Appello di Milano 23 marzo 2007 – Sez. 4 G.U. Valdatta – che respingendo l'appello ha escluso che la violazione di una prelazione convenzionale - prevista in un regolamento di condominio - possa produrre altro effetto che il risarcimento dei danni (nella specie, non provati). Si legge nella motivazione della sentenza :“la clausola di prelazione, indubbiamente presente nel regolamento condominiale, introduce una prelazione convenzionale, la quale può dar diritto, se violata, al solo risarcimento dei danni. Il patto di prelazione genera a carico del promittente, una immediata obbligazione negativa, consistente nel non vendere ad altri la cosa oggetto del patto se non dopo che il prelazionario, debitamente interpellato, dichiara di non voler acquistare, ed una obbligazione positiva, consistente nel vendere al prelazionario medesimo, al quale deve essere formulata la relativa proposta attraverso la denuntiatio. Quest'obbligazione, nel caso di vendita ad un terzo, del bene oggetto del patto di prelazione, non è più coercibile e di conseguenza la sua violazione può dar diritto al solo risarcimento del danno, a differenza della violazione dell'obbligo di contrarre, contenuto nel contratto preliminare, a cui segue l'esecuzione in forma specifica, ex art. 2932 c.c.”.

878/07

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte Di Appello di Milano

Sezione 4^a civile

N. 878/2007 Gen.
N. 853/07

Composta dai magistrati:

Dott. Luigi De Ruggiero

Dott. Maria Beatrice Valdatta

Dott. Edoardo Monti

ha pronunciato la

Presidente

Consigliere rel

Consigliere

segunte

CONTRIBUTO
UNIFICATO

SENTENZA

nella causa iscritta in grado d'appello N.2806/2004 del Ruolo Generale

TRA

[Redacted]

[Redacted]

- appellante -

Con l'avv Mario Piero Schiavoni
che la rappresenta e difende per delega in atti.

E

[Redacted]
CFI

- appellati -

Con l'avv Giuseppe Romeo
che li rappresenta e difende per delega in atti

E

[Redacted]
CFI

- appellata ed appellante incidentale -

Con l'avv Silvio Rezzonico
che la rappresenta e difende per delega in atti

OGGETTO :

VIOLAZIONE DI DIRITTO DI PRELAZIONE

11/12

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 8 settembre 1994, L' [redacted] conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Milano [redacted] a nonché [redacted]. Esponeva l'attrice che i coniugi [redacted] in violazione del diritto di prelazione previsto dal regolamento condominiale, in favore dei condomini proprietari di singole unità site sullo stesso pianerottolo, avevano venduto a [redacted] la propria unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bollate, via 4 novembre 62, posta sullo stesso piano di varie unità immobiliare di proprietà dell' Immobiliare Eva, senza darle alcuna comunicazione.

L'attrice chiedeva, previa declaratoria d'inefficacia o d'invalidità della compravendita intervenuta in violazione del diritto di prelazione, il trasferimento in suo favore, ex art 2932 cc, della proprietà immobiliare, previo pagamento del prezzo indicato nell'atto notarile; chiedeva in subordine il risarcimento del danno.

Si costituivano tutti i convenuti che chiedevano il rigetto delle domande attoree e [redacted] chiedeva in subordine di essere manlevata dai venditori.

Con sentenza 18 dicembre 2003/ 2 febbraio 2004 n 1511/04 il Tribunale di Milano, sez stralcio, respingeva le domande proposte dall'attrice, condannandola al pagamento delle spese processuali.

Il primo Giudice argomentava che la violazione del patto di prelazione non poteva dar luogo ad una esecuzione in forma specifica e, quanto al risarcimento del danno, sosteneva che dall'Immobiliare non era stata fornita alcuna prova del vantaggio patrimoniale che avrebbe conseguito se fosse stata preferita al terzo, del quale, a scanso di possibili ipotesi di speculazione, doveva essere data prova rigorosa.

Avverso detta sentenza proponeva appello l' [redacted] srl, svolgendo le richieste trascritte in epigrafe.

Le appellate concludevano come in epigrafe, ribadendo in subordine [redacted] anche la richiesta di manleva.

All'esito della trattazione, precisate dalle parti le conclusioni, all'udienza collegiale odierna la causa passava in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di sentenza costitutiva ex art 2932 cc va respinta.

X La clausola di prelazione, indubbiamente presente nel regolamento condominiale, introduce una prelazione convenzionale, la quale può dar diritto, se violata, al solo risarcimento dei danni.

Il patto di prelazione genera a carico del promettente, una immediata obbligazione negativa, consistente nel non vendere ad altri la cosa oggetto del patto se non dopo che il prelazionario, debitamente interpellato, dichiara di non voler acquistare, ed una obbligazione positiva, consistente nel vendere al prelazionario medesimo, al quale deve essere formulata la relativa proposta attraverso la denuntiatio.

Quest'obbligazione, nel caso di vendita ad un terzo, del bene oggetto del patto di prelazione, non è più coercibile e di conseguenza le sue violazioni può dar diritto al solo risarcimento del danno a differenza della violazione dell'obbligo di contrarre, contenuto nel contratto preliminare, a cui segue l'esecuzione in forma specifica ex art 2932 cc. X

Anche la richiesta di risarcimento del danno va respinta.

Alle considerazioni già effettuate dal Primo Giudice va aggiunta anche la seguente.

Parte attrice indica il predetto danno nella differenza tra il valore di mercato e quello indicato nel rogito di £ 60milioni, ma riconosce nella stessa comparsa conclusionale a pag 4, che il reale prezzo pagato debba essere individuato in quello indicato dai contraenti di £ 154milioni (che non contesta sia conforme ai valori di mercato), anziché in quello indicato nel rogito di £ 60milioni.

Ma se come affermano i convenuti e come finisce per ammettere la stessa appellante, il prezzo pagato deve individuarsi in £ 154milioni (come indicato in preliminare) , tale prezzo sarebbe stato richiesto anche all'Immobiliare , la quale non può vantare quindi di avere avuto un danno corrispondente alla differenza tra l'importo indicato nel rogito e l'eventuale superiore prezzo di mercato.

Quanto agli ulteriori pretesi danni che sarebbero derivati dal fatto che l'Immobiliare avrebbe potuto trarre un vantaggio patrimoniale dall'unificazione di tutti gli esercizi commerciali di sua proprietà, contenuti nell'immobile, ivi compreso quello oggetto del presente giudizio, tale danno ulteriore è stato dedotto soltanto in appello e rimane una semplice affermazione sprovvista di supporto probatorio.

Nonostante la soccombenza di parte appellante nel merito, può essere accolto il motivo d'appello proposto anche in via autonoma (vedi appello pag 5) di compensazione delle spese processuali di primo grado, ciò perché un patto di prelazione (conoscibile anche dalla [redacted] che ha dichiarato nel rogito di accettare il regolamento condominiale) è stato violato e quindi parte vincitrice ha però dato causa, con il suo comportamento di mancata osservanza della prelazione, alla lite.

Per gli stessi motivi vanno compensate tra le parti anche le spese del giudizio d'appello.

P.Q.M

In parziale accoglimento dell'appello proposto dall'Immobiliare [redacted] avverso la sentenza 18 dicembre 2003/2 febbraio 2004 del Tribunale di Milano:

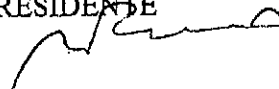
- compensa integralmente tra le parti le spese processuali del primo grado di giudizio;
- conferma nel resto l'appellata sentenza;
- compensa integralmente le spese del giudizio d'appello.

Milano 21 febbraio 2007

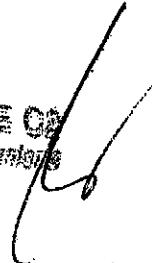
IL CONSIGLIERE est



IL PRESIDENTE



IL CANCELLIERE CO
Francesca Giuseppina Anselmi



CORTE D'APPELLO DI MILANO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 23 MAR. 2007

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE CO
Francesca Giuseppina Anselmi

