

N. R.G. 2030/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione quarta civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Mariano Del Prete	Presidente
dr. Marisa Nardo	Consigliere
dr. Vincenzo Barbuto	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al N. R.G. **2030/2014** promossa in grado d'appello

DA

M.S.L. SRL (C.F. 04619800966), in persona del legale rappresentante in carica, sig. Riccardo Dionigi Dolci, elettivamente domiciliato in via S. Sofia 14 20122 Milano, presso lo studio dell'avv. Salvatore Marceca, che lo rappresenta e difende come da delega in calce all'atto d'appello,

APPELLANTE PRINCIPALE,

CONTRO

S.G.S. SRL (C.F. 10947490156), in persona del legale rappresentante in carica, sig. Alvaro Natalino Bove, elettivamente domiciliato in corso Vercelli 11, 20144 Milano,



presso lo studio dell'avv. Monica Foti, che lo rappresenta e difende come da delega a margine dell'atto di citazione in primo grado,

APPELLATO, ALLELLANTE INCIDENTALMENTE,

E

STIL EDIL COSTRUZIONI SRL (C.F. 01978960167), in persona del legale rappresentante in carica, geom. Davide Arici, elettivamente domiciliato in 24055 Cologno al Serio (BG), piazza Vittorio Emanuele II°, n.16, presso lo studio dell'avv. Elena Carrara, che lo rappresenta e difende come da delega a margine della comparsa di costituzione di nuovo difensore, depositata in data 3.6.2015,

APPELLATO.

Oggetto: Vendita d'immobili.

Conclusioni.

Per M.S.L. SRL

Piaccia alla Ecc.ma Corte adita, in totale riforma della sentenza n. 4312/2014, depositata dal Tribunale di Milano il 29/03/2014, e notificata l'8 giugno 2014, e previo rigetto delle domande tutte che le controparti riproponessero in questo grado di giudizio, così giudicare:

Nel merito in via principale

- accertare e dichiarare che fra le parti, era stata a suo tempo pattuita la risoluzione consensuale del contratto preliminare di compravendita secondo le condizioni indicate nel verbale di assemblea di S.G.S. s.r.l. prodotto in giudizio e che pertanto nulla è dovuto da MSL a SGS a fronte di tale risoluzione;

In via subordinata

- dichiarare che unica responsabile delle inadempienze che l'attrice ha addebitato alla convenuta è la terza chiamata Stil Edil Costruzioni s.r.l. e conseguentemente condannare quest'ultima a rifondere all'attrice tutti i danni che risultassero accertati in causa tenendo conseguentemente la comparente sollevata ed indenne da ogni richiesta in merito;

In ogni caso:

- condannare l'attore e/o la terza chiamata alla refusione delle spese del doppio grado del giudizio.



Per S.G.S. SRL

La convenuta appellata-appellante incidentale, *ut supra* rappresentata e difesa, contestando e disconoscendo tutto quanto *ex adverso* prodotto, dedotto e considerato in comparsa e richiamando i propri atti difensivi, così precisa le proprie CONCLUSIONI:

Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello adita, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così decidere:

In via incidentale e principale: 1. in riforma della gravata sentenza, condannare MSL s.r.l., in persona del L.R. pro tempore, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt. 1453 e 2932 c.c., all'adempimento in forma specifica del contratto preliminare di cui è causa, con sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, determinando il termine di versamento ed il prezzo della compravendita, dedotto dallo stesso, quale risulta fissato ex art. 7c) del contratto, il costo delle opere incomplete parametrato al computo metrico dell'impresa appaltatrice "STIL EDIL COSTRUZIONI s.r.l.", corrente in Gorlago, Via San Felice, n. 36, P.IVA 01978960167, allegato al contratto d'appalto tra questa e la M.S.L. s.r.l. nonché di deposito della dichiarazione del promittente venditore ex art. 46 del D.P.R. n. 380/01. 2. per l'effetto, trasferire alla S.G.S. s.r.l., in persona dell'Amministratore Unico pro tempore, corrente in Corsico (MI), Via Alcide De Gasperi, n. 14, P.IVA 10947490156, la proprietà del bene immobile censito al NCEU del Comune di Corsico al Fg.11 Mapp.238 sub.7 Cat.A10 Superficie mq.335, ordinando al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano la trascrizione della emananda sentenza. 3. condannare, altresì, M.S.L. s.r.l. al risarcimento dei danni patiti e *patienti* da S.G.S. s.r.l. a causa del comportamento inadempiente della convenuta, risarcimento che sarà quantificato in corso di causa.

In via incidentale e subordinata: 4. in parziale riforma della gravata sentenza, accertare e dichiarare che la nota di credito di M.S.L. s.r.l. del 22.10.10 non costituisce accettazione della proposta di contratto risolutorio consensuale condizionato, formulata da S.G.S. s.r.l. il 12.10.10, poiché parziale rispetto alle imputazioni delle fatture della stessa nn.8 del 31.10.07 e 13 del 12.11.07 e, per l'effetto, condannare M.S.L. s.r.l., in persona del L.R. pro tempore, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt. 1453 e 2932 c.c., all'adempimento in forma specifica del contratto preliminare del 12.11.07, di cui è causa, con sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, determinando il termine di versamento ed il prezzo della compravendita, dedotto dallo stesso, quale risulta fissato ex art. 7c) del contratto, il costo delle opere incomplete parametrato al computo metrico dell'impresa appaltatrice "STIL EDIL COSTRUZIONI s.r.l.", corrente in Gorlago, Via San Felice, n. 36, P.IVA



01978960167, allegato al contratto d'appalto tra questa e la M.S.L. s.r.l. nonché di deposito della dichiarazione del promittente venditore ex art. 46 del D.P.R. n. 380/01. 5. conseguentemente, trasferire alla S.G.S. s.r.l., in persona dell'Amministratore Unico pro tempore, corrente in Corsico (MI), Via Alcide De Gasperi, n. 14, P.IVA 10947490156, la proprietà del bene immobile censito al NCEU del Comune di Corsico al Fg.11 Mapp.238 sub.7 Cat.A10 Superficie mq.335, ordinando al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano la trascrizione della emananda sentenza. 6. condannare, altresì, M.S.L. al risarcimento dei danni patiti e *patienti* da S.G.S. a causa del suo comportamento inadempiente, risarcimento che sarà quantificato in corso di causa.

In via incidentale e gradata: 7. in parziale riforma della gravata sentenza, nella denegata e non creduta ipotesi che la nota di credito di M.S.L. s.r.l. del 22.10.10 venga qualificata quale accettazione della proposta di contratto risolutorio consensuale condizionato, formulata da S.G.S. s.r.l. il 12.10.10, accertare e dichiarare la risoluzione del contratto risolutorio del 12.10.10/22.10.10 per fatto e colpa di M.S.L. s.r.l., ai sensi dell'art. 1453 c.c. e, per l'effetto, accertare e dichiarare la riviviscenza del contratto preliminare del 12.11.07; 8. conseguentemente, condannare M.S.L. s.r.l., in persona del L.R. pro tempore, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt. 1453 e 2932 c.c., all'adempimento in forma specifica del contratto preliminare del 12.11.07, di cui è causa, con sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, determinando il termine di versamento ed il prezzo della compravendita, dedotto dallo stesso, quale risulta fissato ex art.7 c) del contratto, il costo delle opere incompiute parametrato al computo metrico dell'impresa appaltatrice "STIL EDIL COSTRUZIONI s.r.l.", corrente in Gorlago, Via San Felice, n. 36, P.IVA 01978960167, allegato al contratto d'appalto tra questa e la M.S.L. s.r.l. nonché di deposito della dichiarazione del promittente venditore ex art. 46 del D.P.R. n. 380/01. 9. conseguentemente, trasferire alla S.G.S. s.r.l., in persona dell'Amministratore Unico pro tempore, corrente in Corsico (MI), Via Alcide De Gasperi, n. 14, P.IVA 10947490156, la proprietà del bene immobile censito al NCEU del Comune di Corsico al Fg.11 Mapp.238 sub.7 Cat.A10 Superficie mq.335, ordinando al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano la trascrizione della emananda sentenza. 10. condannare, altresì, la M.S.L. s.r.l., in persona del L.R. pro tempore, al risarcimento dei danni patiti e *patienti* da S.G.S. s.r.l. a causa del suo comportamento inadempiente, risarcimento che sarà quantificato in corso di causa.

Nel merito e preliminarmente: 11. accertare e dichiarare la generica formulazione dell'atto di citazione in appello e, per l'effetto, dichiarare l'inammissibilità del gravame a cagione della violazione all'art. 342 c.p.c., con l'adozione di ogni e conseguenziale provvedimento di legge;



In subordine: 12. accertare e dichiarare l'inammissibilità del gravame ex art. 348bis, c.p.c., con l'adozione di ogni e conseguenziale provvedimento di legge;

Nel merito e in principalità: 13. rigettare l'appello proposto per quanto di diritto e di giustizia e, per l'effetto, confermare la sentenza n. n. 4312/14- Rep. 3702/14 emessa il 20.03.14 dal Tribunale di Milano, IV sezione civile, in persona del Giudice Unico, Dott. Rolfi e depositata il 29.03.14; 14. accertare e dichiarare la temerarietà della lite in appello e, per l'effetto, condannare M.S.L. s.r.l., in persona del L.R. pro tempore, al risarcimento a favore della S.G.S. s.r.l., in persona del L.R. pro tempore, dei danni patiti e patienti derivanti dall'instaurazione del giudizio, per la cui quantificazione ci si rimette alle valutazioni del Collegio adito; 15. Con vittoria di spese, diritti ed onorari di primo e secondo grado.

In via istruttoria: - Richiedersi, giusto il combinato disposto degli artt. 345 e 213 c.p.c., al Comune di Corsico, in persona del Sindaco pro tempore, informazioni scritte relative alla "Convenzione per la Costruzione in diritto di superficie di struttura di servizi per la zona produttiva, con trasferimenti immobiliari" stipulata in data 12.12.07 a rogito Notaio Francesca Gasparro rep.n.15762 racc.n.10555 tra la M.S.L. ed il Comune di Corsico in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 137 del giorno 16.10.07 ed il relativo titolo abilitativo alla costruzione da parte del medesimo Comune.

Per STIL EDIL COSTRUZIONI SRL

"Piaccia all'Ecc.ma Corte adita, disattesa ogni contraria difesa ed eccezione così giudicare:

in principalità, respingere l'appello avversario, confermando la sentenza di prime cure n. 4312/2014 del 29 marzo 2014, nella parte in cui dichiara l'incompetenza del Tribunale di Milano per essere unicamente legittimato a pronunciare su tutte le controversie derivanti dall'appalto concluso tra MSL e la concludente il Collegio arbitrale previsto nel contratto;

in subordine, per la non creduta ipotesi di riforma del capo della sentenza che ha ritenuto sussistente la competenza degli arbitri, respingere la domanda di manleva proposta da MSL s.r.l., in quanto infondata;

In ogni caso, con vittoria di anticipazioni e competenze professionali, incluso il rimborso forfetario delle spese generali, oltre accessori di legge".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO



Con atto di citazione notificato a controparti in date 6 e 9 giugno 2014, la S.r.l. M.S.L. ha appellato la sentenza n.4312/2014 del Tribunale di Milano, e concluso per l'accoglimento delle conclusioni di cui in epigrafe.

Si sono costituiti ambo gli appellati, che hanno concluso pure come in epigrafe; la S.r.l. S.G.S. ha proposto appello incidentale, come in epigrafe.

Precisate le conclusioni, decorsi i termini ex art.190 cpc, la causa è passata in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto qui ancor rileva, il Tribunale milanese ha accolto la domanda subordinata dell'allora attrice SGS, di risoluzione del preliminare di compravendita immobiliare, del 12.12.07, stipulato tra essa SGS ed MSL, per inadempimento di quest'ultima, e, altresì, la domanda di condanna di MSL alla restituzione d'indebitto per euro 200 mila, oltre interessi moratori, pari a quanto versato dalla promittente acquirente (art.7, lettere a e b, del preliminare), in acconto prezzo; ha, per contro, respinto la domanda di manleva dsi MSL verso l'appaltatore Stil Edil Costruzioni, per convenzione d'arbitrato *inter partes*, e regolato le spese di lite secondo la soccombenza di MSL.

Lamenta, l'appellante principale che abbia errato il Tribunale nel respingere l'eccezione, sollevata dall'allora convenuta MSL, circa l'avvenuta risoluzione consensuale del preliminare, motivando che, "se mai risoluzione per mutuo consenso vi è stata (circostanza, peraltro, contestata dalla società attrice), essa è avvenuta senza il rispetto della forma richiesta dalla legge, e deve pertanto ritenersi comunque del tutto inefficace" (sentenza, pag.15, ultimo inciso lettera a). Replica, a tal riguardo, MSL che la volontà delle parti, di risolvere il negozio, si può ben evincere "da una sequenza di atti o documenti strettamente collegati e funzionali a integrare proprio la suddetta dichiarazione negoziale" (appello, pag.6).

Più precisamente, secondo l'appellante medesimo, il primo Giudice ha errato nel non cogliere l'unicità di contesto e sequenza temporale in cui si sono formati i due



documenti in parola –cioè, la delibera 12.10.10, con cui l’assemblea sociale di SGS ebbe a conferire al proprio presidente mandato di rescindere consensualmente dal preliminare *de quo* (doc.1 MSL), e la nota di credito, n.1, del 22.10.10, in cui si legge dello “storno fatture n.8 del 31.10.07 e fattura n.13 del 12.11.07 a seguito rescissione consensuale del preliminare di compravendita” (doc.2 MSL) –e, altresì, nel trascurare che “la nota di credito non è solo un documento fiscale”, ove debitamente registrato in contabilità, come si evince dal disposto ex art.2709 cc (appello, pag.7,8).

Reputa la Corte che la censura in esame sia infondata.

Per un verso, non risulta che la proposta, rivolta ad MSL, di scioglimento consensuale del preliminare –con cui il presidente dell’assemblea sociale di SGS avrebbe dovuto dare esecuzione al mandato ricevuto, e di cui al verbale assembleare, atto meramente interno, che necessitava, appunto, di ulteriore atto scritto, rivolto a MSL –sia stata formata per iscritto, *ad substantiam*, trattandosi di immobili; per altro verso, la predetta nota di credito, così come prodotta nel processo, non risulta registrata nella contabilità di MSL, né accompagnata da dichiarazione prenegoziale proveniente da soggetto dotato del potere di vincolare MSL –il doc.3, cioè e–mail datata 15.10.10, in cui si preannuncia la nota di credito a storno fatture, proviene, infatti, dall’ufficio segreteria MSL.

Lamenta, altresì, l’appellante medesimo che il Tribunale abbia errato pure nel respingere la domanda di manleva svolta dall’allora convenuto MSL nei confronti del terzo chiamato Stil Edil Costruzioni, per operatività della clausola n.21 del contratto d’appalto *inter partes*, di conciliazione ed arbitrato secondo diritto, motivando nel senso che “la condotta della terza chiamata di ritenzione del cantiere (legittima o no che fosse) è stata fondata dalla stessa Stil Edil Costruzioni srl sulla base del proprio diritto contrattuale ad ottenere il pagamento del corrispettivo d’appalto”, sicché “i fatti attribuiti alla terza chiamata trovano origine (e conseguentemente disciplina) proprio in quel contratto d’appalto che contemplava la devoluzione ad arbitri di ogni controversia che fosse scaturita dalla propria esecuzione” (sentenza, pag.20).



Replica a ciò l'appellante MSL che "i documenti di causa attestano che Stil Edil è chiamata a rispondere per un illecito extracontrattuale qualificato come reato" (appello, pag.10), sicché la clausola in parola non trova applicazione.

Reputa la Corte che anche tale motivo di censura sia infondato.

E' noto che se la parte agisce in via risarcitoria deducendo a sostegno della propria domanda fatti che possono indifferentemente comportare responsabilità contrattuale ed extracontrattuale, il suo esclusivo riferimento alle norme sulla responsabilità extracontrattuale non impedisce al giudice di qualificare diversamente la domanda a condizione che i fatti coincidano con quelli dedotti dalla parte e non vengano in rilievo elementi di differenziazione della disciplina delle due forme di responsabilità sui quali non si sia formato il contraddittorio (Cass.n.10830/'07).

Nel caso concreto, al profilo evidenziato dal primo Giudice, cioè il fondamento posto dall'appaltatore Stil Edil Costruzioni alla ritenzione del cantiere, va aggiunto quello attinente all'obbligo di restituzione del cantiere medesimo, che costituisce violazione negoziale dell'appalto –non configurandosi alcun diritto dell'appaltatore a trattenere il cantiere, di cui il committente abbia chiesto la restituzione, tantomeno dopo la fine dei lavori (art.19 contratto appalto) –oltre che, in tesi MSL, illecito cd aquiliano, e reato.

SGS ha, poi, proposto appello incidentale, lamentando che abbia errato il Tribunale nel respingere la domanda d'esecuzione specifica del preliminare, ex art.2932 cc, sul rilievo per cui non risulta documentato il rilascio della concessione edilizia, presupposto imprescindibile di commerciabilità ed indicata, peraltro, in preliminare come condizione d'efficacia dell'obbligo di stipula del definitivo.

Replica a ciò il predetto appellante che la documentazione urbanistica è "elemento non essenziale del contratto definitivo" (comparsa, pag.5), mentre non può porsi in alcun modo in dubbio l'esistenza e l'efficacia della convenzione per la costruzione in regime



di cd diritto di superficie, del 12.12.2007, “ed il rilascio da parte del Comune di Corsico del relativo titolo abilitativo alla costruzione” (comparsa, pag.7).

Reputa la Corte che la censura in esame sia infondata.

SGS allega il rilascio della concessione edilizia, ma non produce il relativo documento, che, come risulta testualmente dal preliminare di vendita, non è ancora stato conseguito alla data del preliminare stesso (punto n.2) ed è condizione d’efficacia dello stesso preliminare (punto n.5). Quanto, poi, all’indicazione, contenuta soltanto in memoria di replica alla comparsa conclusionale, depositata in data 17.10.16 (pag.3, cioè “permesso n. 58/2008, rilasciato dal Comune di Corsico in data 28.04.08 al n. 8028 di P.G. e successive Denunce di Inizio Attività rilasciate dal medesimo Comune in data 4.12.08 e 5.01.10”), si tratta di allegazione tardiva, priva di adeguata dimostrazione documentale, peraltro inammissibile, anche perché neppure prodotta in sede di costituzione, che permetta di accertare la pertinenza dei titoli in parola al caso qui in discussione; resta, cioè, insuperato il rilievo del primo Giudice, d’incommerciabilità del bene, posta a sostegno del rigetto della domanda ex art.2932 cc (sentenza, pag.16).

Perciò l’appello incidentale dev’essere senz’altro respinto.

Quanto alle spese di lite, la reciproca soccombenza dei due appellanti regola la totale compensazione nel rapporto processuale tra i medesimi; nel rapporto tra appellante principale ed appellato Stil Edil Costruzioni trova applicazione la regola della piena soccombenza, con liquidazione in dispositivo, secondo criteri DM n.55/2014.

P.Q.M.

La Corte d’Appello di Milano, definitivamente pronunciando, così dispone:

1. Respinge l’appello principale proposto dalla S.r.l. M.S.L., con atto di citazione notificato in data 6.6.14 alla S.r.l. S.G.S. ed in data 9.6.14 alla S.r.l. Stil Edil Costruzioni, avverso la sentenza n.4312, del 29.3.14, notificata in data 8.6.14, del Tribunale di Milano, che, perciò, conferma;



2. Respinge l'appello incidentale proposto da S.G.S. s.r.l., con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 18.10.14, avverso la sentenza medesima;
3. Compensa interamente le spese di lite tra i predetti appellanti;
4. Condanna l'appellante principale alla rifusione delle spese di lite in favore dell'appellato Stil Edil Costruzioni s.r.l., liquidate, per il presente grado, in €12.000,00, oltre accessori come per legge;
5. Dà atto che, perciò, sussistono i presupposti ex art.13 comma 1-quater DPR n.115/2002, per il versamento, a carico di appellante principale ed incidentale, dell'ulteriore contributo unificato, ex art.13 comma 1-bis DPR n.115/2002.

Così deciso in Milano il 26.10.2016

Il Consigliere estensore

Vincenzo Barbuto

Il Presidente

Mariano Del Prete

