

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in qualità di promissario acquirente di immobili in virtù di contratto preliminare stipulato in data 16.12.2005 con [redacted] e [redacted] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano i promissari venditori per lamentare l'inadempimento agli obblighi assunti e per sentire pronunciare sentenza costitutiva del trasferimento della proprietà degli immobili promessi in vendita ai sensi dell'art. 2932 c.c., nonché al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti per eccepire l'infondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto e richiedere in via riconvenzionale la condanna dell'attore al risarcimento dei danni pari a 35.000,00 euro che asserivano connessi al mancato proseguimento delle trattative.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

La domanda è fondata merita accoglimento. *

Risulta documentalmente provata la sussistenza di un contratto preliminare di vendita stipulato tra le parti avente ad oggetto gli immobili siti in Milano:

appartamento censito N.C.E.U. di Milano, partita 454940, fg. 470, mapp. 57, sub. 5, oltre a lastrico solare censito al fg. 470, mapp. 57, sub. 6;

laboratorio, uffici e servizi al piano terra, censito N.C.E.U. di Milano al foglio 470, mapp. 57, sub. 3, unitamente al magazzino

al primo piano censito N.C.E.U. al foglio 470, mapp. 57, sub. 4.

Le parti concordarono il prezzo di vendita in 1.230.000,00 euro da pagarsi a scadenze stabilite e residuo al rogito, da stipularsi entro il mese di maggio 2007, e qualificarono le somme da corrispondersi prima del rogito come caparra confirmatoria.

Le circostanze relative all'indisponibilità dei convenuti ad accettare i pagamenti concordati in contratto, offerti da [REDACTED] ed a stipulare il contratto definitivo sono pacifiche perchè non contestate e comunque documentate.

Le stesse evidenziano l'inadempimento delle parti promissarie venditrici all'obbligazione assunta all'atto del preliminare di addivenire al trasferimento della proprietà degli immobili oggetto del contratto.

I convenuti hanno cercato di contrastare la pretesa dell'attore di ottenere una sentenza che tenesse luogo del contratto non concluso deducendo la nullità del contratto inter partes per vizio di forma, per difetto dei presupposti ex L. 47 del 1985 e l'inesistenza di un vincolo contrattuale.

Le eccezioni sono infondate.

Ai fini della sussistenza di un vincolo preliminare non è indispensabile la completa e dettagliata indicazione di tutti gli elementi del futuro contratto, risultando per converso sufficiente l'accordo delle parti sugli elementi essenziali, come nel caso di specie.

In particolare, nel preliminare di compravendita immobiliare, per il quale è richiesto ex lege l'atto scritto come per il definitivo (atto pubblico e scrittura privata, anche non autenticata) è sufficiente che dal documento risulti identificabile in modo inequivoco il bene da trasferirsi (Cass. 30.5.2003 n. 8810).

La funzione del contratto preliminare è quella di impegnare i contraenti alla futura stipula, alle condizioni e nei termini in esso convenuti, di un successivo contratto definitivo e la prestazione^{*} essenziale che ne forma oggetto è costituita da quel particolare "facere" consistente nella stipulazione anzidetta che deve esattamente corrispondere agli elementi predeterminati in sede di compromesso (Cass. n. 7273 del 29.3.2006).

Tali elementi concernenti oggetto, prezzo, modalità di pagamento, data del rogito, consegna degli immobili, sono inequivocabilmente evincibili dalla scrittura inter partes dedotta in giudizio che va pertanto qualificata come contratto preliminare ai sensi dell'art. 1351 c.c.

La tesi attinente la scrittura inter partes integrante, secondo la prospettazione dei convenuti, mera manifestazione di intenti funzionale alla stipula del vero preliminare va perciò disattesa.

L'omessa menzione della concessione edilizia ed allegazione del certificato di destinazione urbanistica non costituiscono condizione preclusiva per la stipulazione del contratto definitivo.

Le parti convenute non hanno peraltro dedotto il mancato rispetto dei requisiti previsti dagli artt. 18 e 40 della legge n. 47 del 1985

che determina la prevista sanzione della nullità per gli atti di trasferimento della proprietà.

Evidenziata l'inconsistenza delle eccezioni sollevate dalla parte convenuta, in accoglimento della domanda formulata, sussistendo le condizioni di cui all'art. 2932 c.c., va pronunciata sentenza che produca gli effetti del contratto di compravendita non concluso per l'inadempimento dei promissari venditori.

La sentenza richiesta può essere pronunciata, stante la possibilità nel caso concreto della produzione degli effetti del contratto non concluso, contendo il contratto preliminare inter partes elementi sufficienti ai fini dell'identificazione dei beni da trasferire e prevedendo specifiche modalità di pagamento del prezzo.

L'esatta individuazione del bene da trasferire, con indicazione dei confini e dei dati catastali, deve necessariamente risultare dal preliminare poiché, dovendo la pronuncia giudiziale corrispondere esattamente al contenuto del preliminare stesso, l'individuazione del bene oggetto del trasferimento deve avvenire in base a dati non attingibili da altra documentazione (Cass. 7.8.2002 n. 11874).

Le parti hanno inoltre determinato in modo specifico le modalità del pagamento del prezzo.

Per l'operatività del principio di diritto secondo il quale la domanda di cui all'art. 2932 c.c. deve essere accolta se il proponente abbia offerto la sua prestazione nei modi di legge è necessario che secondo il contratto preliminare, le prestazioni

contrapposte debbano eseguirsi al momento della stipulazione di quello definitivo e con le modalità ivi previste (Cass. 19.8.1998 n. 8196).

Il pagamento del corrispettivo residuo di vendita doveva essere effettuato all'atto del rogito in base alla clausola n. 2 del contratto dedotto in giudizio; in tal caso l'offerta di cui al secondo comma dell'art. 2932 c.c. è da ritenersi soddisfatta con la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto, giacché l'offerta è necessariamente implicita nella domanda stessa (Cass. 27.4.1996 n. 3926, Cass. 18.11.1996 n. 10069). Sotto tale profilo non possono essere valutate offerte di prestazione diverse da quelle pattuite nel preliminare.

In materia di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto la sentenza costitutiva del consenso di cui all'art. 2932 c.c., tendendo ad assicurare gli effetti del contratto non concluso quali effettivamente previsti e voluti dalle parti al momento della stipula del preliminare, può rivelarsi rimedio non esaustivo sotto l'aspetto ripristinatorio di un tale assetto di interessi che rimanga alterato nel periodo intermedio tra il detto momento e la stipula del contratto definitivo.

In tal caso con il rimedio costitutivo possono coesistere pronunce accessorie che assicurino pienezza di tutela al promissario acquirente, quali la richiesta di subordinare il pagamento del residuo dovuto all'estinzione dell'ipoteca (Cass. 28.4.2004 n. 8143), nel caso di specie esplicitamente formulata.

Va pertanto emessa la sentenza costitutiva degli effetti del contratto non concluso, il pagamento del residuo prezzo, imposto come condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla pronuncia del giudice, va subordinato all'estinzione dei vincoli ipotecari esistenti sugli immobili.

La domanda di condanna al risarcimento danni, genericamente formulata e comunque non provata, va rigettata.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

trasferisce

a XXXXXXXXXX la proprietà dei seguenti immobili siti in Milano:
appartamento censito N.C.E.U. di Milano, partita 454940, fg. 470, mapp. 57, sub. 5, oltre a lastrico solare censito al fg. 470, mapp. 57, sub. 6;

laboratorio, uffici e servizi al piano terra, censito N.C.E.U. di Milano al foglio 470, mapp. 57, sub. 3, unitamente al magazzino al primo piano censito N.C.E.U. al foglio 470, mapp. 57, sub. 4, previo pagamento dell'importo di 1.080.000,00 euro, da corrispondersi subordinatamente all'estinzione dei vincoli ipotecari esistenti sugli immobili

rigetta

la domanda riconvenzionale

condanna

le parti convenute alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attore che liquida nell'importo di 1989,80 euro per spese imponibili, 3990,00 euro per diritti, 4650,00 euro per onorari, oltre le spese generali e gli accessori come per legge

ordina

al competente funzionario dell'Agenzia del Territorio la trascrizione della presente sentenza

Milano, 19 maggio 2008

Il Giudice

Depositate Oggi in Cancelleria

25 MAG. 2008



IL CANCELLIERE

F.A. 25/6/08