



Sent. 3288/2008
Dep. 2603/2008

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile



nella persona della dr.ssa Maria Luisa Padova
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero 18870 di ruolo generale dell'anno 2003 promossa con atto di citazione

DA

[redacted] (c.f.: [redacted])

con l'avv. Michele Picerno presso il cui studio in Milano, via De Amicis n. 61, è elettivamente domiciliato

ATTORE

CONTRO

[redacted] (c.f.: [redacted])

con gli avv. ti Margherita Bariè e Marco Ribaldone, presso lo studio dei quali in Milano, via Principe Amedeo n. 3, è elettivamente domiciliata

CONVENUTA

E CONTRO

[redacted] (c.f.: [redacted])

con l'avv. Francesco Paganizzi, presso il cui studio in Milano, via Larga n. 7, è elettivamente domiciliata

CONVENUTA

Oggetto: vendita di beni immobili

Conclusioni: per tutti come da fogli di precisazione allegati al verbale d'udienza del 6 marzo 2007

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

██████████ citava in giudizio le ██████████ e ██████████ – in epigrafe più compiutamente identificate – esponendo di avere sottoscritto in data 4 settembre 1998 un' "impegnativa di prenotazione" di un immobile in Milano con la ██████████ e in qualità di socio della stessa.

L'immobile veniva consegnato al socio il 13 settembre 2001, ma – secondo le prospettazioni dell'attore - presentava dei vizi.

Chiesto ed eseguito un accertamento tecnico ai sensi dell'art. 696 c.p.c., il socio agiva, infine, in giudizio per ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, la riduzione del prezzo d'acquisto e/o il risarcimento del danno.

Si costituivano in giudizio le ██████████ e ██████████ – a cui era stata appaltata l'esecuzione dei lavori di costruzione del complesso immobiliare in cui è inserito il bene di cui si discute – chiedendo il rigetto della domanda.

Il Giudice, - rilevato che sull'esistenza dei vizi lamentati dall'attore non vi era contestazione – disponeva CTU volta ad accertare se i vizi denunciati fossero stati emendati e, in caso contrario, quale fosse il minore valore dell'immobile, disponendo, infine, udienza di precisazione delle conclusioni per il 6 marzo 2007. La causa, poi, veniva rimessa in istruttoria per permettere a parte attrice di indicare i dati catastali necessari per identificare compiutamente il bene ai fini della trascrizione della sentenza nei registri immobiliari. La successiva udienza si svolgeva in data 22 gennaio 2008 e il Giudice tratteneva la causa in decisione dispensando le parti dal depositare nuove comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ai fini del decidere è necessario stabilire l'ambito di operatività delle domande poste dall'attore.

L'attore domanda al Tribunale, in via principale, di pronunciare la sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., produce gli effetti del contratto che non sarebbe stato concluso da parte della ██████████ e, quindi, il trasferimento della proprietà dell'immobile meglio indicato negli atti di causa.

L'attore domanda, inoltre, l'accertamento dei vizi del bene oggetto di causa e/o il risarcimento dei danni subiti.

ttc

Queste ultime domande sono state prospettate e poste dall'attore quale conseguenza dell'inadempimento degli impegni assunti da parte della promissaria venditrice di trasferire un immobile privo di vizi.

In via pregiudiziale si deve quindi osservare che, secondo le prospettazioni dell'attore, il legittimato passivo della domanda è solo la parte che l'attore pretende essere obbligata al trasferimento immobiliare e, pertanto, [REDACTED]

Nessun rapporto sussiste, invece, nei confronti della [REDACTED] che aveva concluso un contratto di appalto con [REDACTED] né a titolo contrattuale né a titolo extracontrattuale, in quanto – si ripete – i danni lamentati sono prospettati dall'attore solo quale conseguenza dell'inadempimento degli impegni assunti da parte della promissaria venditrice.

Si deve, quindi, dichiarare il difetto di legittimazione passiva della [REDACTED] con conseguente condanna dell'attore al pagamento delle spese di lite sostenute da quest'ultima, liquidate come in dispositivo.

Nel merito, in ogni caso, la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto non può essere accolta - per i motivi che subito si espliciteranno - e, conseguentemente, le domande volte ad ottenere la riduzione del prezzo di vendita e/o il risarcimento del danno subito restano assorbite.

Come noto, per costante giurisprudenza, la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto può essere proposta, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., anche nei confronti di una società cooperativa che abbia come oggetto sociale la costruzione di alloggi da assegnare ai soci a condizione che, come nel caso di specie, sia stato sottoscritto l'atto di prenotazione che identifica esattamente l'immobile oggetto di successiva assegnazione (cfr., ad esempio, Cass. 7157/2004 e Cass. 752/1997).

Ai fini dell'ammissibilità della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto, peraltro, è necessario che la parte nei cui confronti si agisce sia inadempiente e, cioè versi in colpevole ritardo rispetto al proprio obbligo di prestare il consenso alla stipula del contratto definitivo.

Il ritardo nell'adempimento di un'obbligazione (nel caso di specie, fornire il proprio consenso all'atto di assegnazione dell'immobile) presuppone la fissazione d'un termine per l'esecuzione della prestazione.

Ebbene, in nessuno dei documenti versati in atti si rinviene un tale termine.

A tale proposito si deve notare, infatti, che la sottoscrizione dell'impegnativa di prenotazione del 4 settembre 1998 prevede l'obbligo di perfezionare il futuro rogito di assegnazione, ma non indica un termine per la stipula di un tale atto.

Anche nel verbale di consegna dell'immobile del 13 settembre 2001, poi, vi è un rinvio all'atto di rogito (lettera a), quarto capoverso), ma nessuna indicazione più precisa si può rinvenire in ordine al tempo, al luogo e alla persona dell'Ufficiale rogante.

Successivamente a tali atti, poi, l'attore non ha mai invitato la parte convenuta alla stipula del contratto definitivo avanti ad un Notaio indicando esattamente tempo e luogo dell'incontro, né ha sollecitato l'altra parte nel senso della definizione di questi elementi né, ancora, ha chiesto al Giudice di fissare a controparte un termine per stabilire l'appuntamento avanti al Notaio.

In altri termini, il promissario acquirente, non solo non ha fornito la prova del ritardo di controparte, ma inoltre, non ha nemmeno prospettato l'esistenza di un tale ritardo, indicando un termine (da chiunque stabilito) per l'adempimento che non sarebbe stato rispettato dalla convenuta.

In mancanza della fissazione di un qualsiasi termine per la stipula del contratto definitivo, la promittente venditrice non può essere considerata in ritardo rispetto alle obbligazioni da lei assunte e, pertanto, il Giudice non può emettere la sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso dalla parte obbligata, mancando la prova del suo inadempimento.

Dall'impegnativa di prenotazione, peraltro, sembrerebbe che il Notaio rogante dovesse essere individuato dalla promissaria venditrice.

Dalla lettura di alcune massime della Corte di Cassazione (22112/2006, 15587/2001 e 12744/1992), peraltro, si potrebbe credere che, nel caso in cui la data della stipula e la persona del notaio rogante debbano essere individuate da una delle parti, se questa ometta di fissare l'appuntamento avanti al Notaio, l'altra parte possa direttamente agire ai sensi dell'art. 2932 c.c., senza la necessità né di sollecitare la controparte alla nomina del Notaio né di chiedere al Giudice un termine per tali incombenzi.

Bisogna, pertanto, soffermarsi sul testo integrale delle sentenze nn. 22112/2006, 15587/2001 e 12744/1992 per evincere la *ratio decidendi* di tali provvedimenti.

Secondo la massima della Corte di Cassazione 22112/2006 "*in tema di contratto preliminare, qualora una parte, a fronte del rifiuto dell'altra di stipulare, agisca in giudizio ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., la circostanza che i contraenti non abbiano pattuito un termine per la stipulazione del contratto definitivo è irrilevante, atteso che nella domanda proposta in giudizio è implicita anche la richiesta al giudice di fissare il termine predetto*".

Leggendo per esteso la citata sentenza - che aveva ad oggetto un contratto preliminare di cessione d'azienda - si intende che tra le parti era intercorso sì un contratto preliminare, ma che successivamente il contratto definitivo era stato effettivamente concluso: la Cassazione ritiene che giustamente i convenuti avessero richiesto, in via riconvenzionale, la condanna dell'attore al pagamento della controprestazione, senza preliminarmente formulare la domanda di cui all'art. 2932 c.c.

La massima sopra citata, pertanto, non sembra rispecchiare la *ratio decidendi* del provvedimento emesso.

Nemmeno le sentenze della Cassazione n. 12744 del 1992 e n. 15587 del 2001 possono essere lette nel senso che l'attore possa indifferentemente agire ai sensi dell'art. 1183 c.c. ovvero chiedere la tutela di cui all'art. 2932 c.c., ancorché la massima della sentenza del 2001 - che nella parte motiva richiama il precedente del 1992 - possa dare luogo a tali fraintendimenti.

Afferma infatti la massima della Cassazione 15587/2001 che *"in tema di contratto preliminare, qualora le parti abbiano rimesso alla volontà di una di esse la fissazione del termine relativo alla stipulazione del contratto definitivo, e quest'ultima ritardi ingiustificatamente l'esercizio di tale facoltà, l'altra parte, adempite le obbligazioni poste a suo carico, può tanto rivolgersi al giudice per la fissazione di un termine, ex art. 1183 cod. civ., quanto proporre direttamente domanda di adempimento in forma specifica, ex art. 2932 stesso codice (domanda nella quale deve ritenersi implicita la richiesta di fissazione del detto termine), con la conseguenza che, trascurato l'esercizio di tali, alternative facoltà, e protrattasi l'inerzia per l'ordinario termine prescrizione, il suo diritto alla stipula del contratto definitivo deve ritenersi estinto per intervenuta prescrizione"*.

Dalla lettura per esteso di tali sentenze, infatti, si ricava espressamente che il contraente a cui non spetta la nomina del Notaio (e l'indicazione della data del rogito) deve agire ai sensi dell'art. 1183 c.c. affinché il Giudice stabilisca un termine alla controparte per effettuare tali scelte; per altro verso queste pronunce ribadiscono il principio, pacifico in giurisprudenza, secondo cui, nel caso in cui non sia fissato il termine per l'adempimento, ma dal comportamento della parte risulti inequivocabilmente la volontà di non adempiere, l'altra può agire direttamente ai sensi dell'art. 2932 c.c. entro il termine di prescrizione ordinaria del proprio diritto.

A tale ultimo proposito, peraltro, si deve aggiungere che, dagli atti del giudizio non si evince una volontà di parte promittente venditrice contraria rispetto al proprio dovere di rispettare il regolamento contrattuale: la promittente venditrice, infatti, pur non avendo prestato il consenso al trasferimento dell'immobile (mai sollecitata al riguardo prima del giudizio), ha comunque

consegnato materialmente al compratore il bene per cui è causa che è tutt'ora nella piena disponibilità di quest'ultimo.

In conclusione, non potendo rinvenire dalle sentenze sopraccitate indicazioni in senso contrario rispetto alle regole generali, in mancanza della fissazione di un qualsiasi termine per la stipula del contratto definitivo, la promittente venditrice non può essere considerata in ritardo rispetto alle obbligazioni da lei assunte e, pertanto, si deve rigettare la domanda proposta dall'attore.

A tali considerazioni relative all'ammissibilità della domanda proposta, se ne possono aggiungere altre, sempre di carattere generale che, comunque, non consentono l'accoglimento della domanda attorea.

Chi intenda agire per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto oltre a dovere provare che la controparte sia inadempiente (ovvero quanto meno prospettare tale situazione di inadempimento), ai sensi del capoverso dell'articolo 2932 c.c., deve fornire la prova in giudizio di avere eseguito la propria controprestazione ovvero deve farne offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile.

In assenza della prova dell'esatto adempimento da parte dell'attore (ovvero di una congrua offerta di pagamento ovvero, ancora, dell'inesigibilità della prestazione), infatti, il sinallagma contrattuale - che, secondo parte attrice, sarebbe stato pregiudicato dalla convenuta che non ha trasferito il bene - non potrebbe comunque essere ristabilito dal Tribunale con la sentenza costitutiva richiesta.

Parte attrice, in particolare, pur adducendo l'obbligo della convenuta [redacted] trasferire il bene, nulla ha detto sulla propria obbligazione di pagare il prezzo dell'immobile: né nel senso di averne già pagato l'ammontare (fornendone la prova); né nel senso di non avere ancora pagato a causa dell'inadempimento di controparte e di offrirne, dunque, il pagamento; né, ancora, nel senso che la propria prestazione non era ancora esigibile in quanto rimandata alla stipula del rogito ovvero ad un periodo ancora successivo.

Parte attrice, infatti, si limita a richiedere il trasferimento immobiliare a prezzo ridotto, ma in nessuno scritto si dichiara pronta ad eseguire il pagamento del prezzo, il quale, peraltro era già esigibile da controparte.

In particolare, in ordine al pagamento del prezzo dell'immobile, si rinviene solo una dicitura nell'*"impegnativa di prenotazione"* del 4 settembre 1998 - sottoscritta solo dal promissario acquirente e pertanto non costituente prova dell'avvenuto pagamento -, dedicata al *"costo preventivo alloggio"* (pagina 5).

Ivi si afferma che il costo preventivo dell'immobile è pari a lire 361.050.000 e si prevede che il socio versi una quota contanti pari a £ 180.525.000 di cui £ 130.600.000 "già versato alla prenotazione", £ 24.962.500 "da versare alla sottoscrizione della presente", £ 24.962.500 "da versare entro il 31 dicembre 1998" e lire 180.525.000 come "quota mutuo", senza ulteriori indicazioni temporali.

Da tale previsione si deduce che la controprestazione imposta al socio era già esigibile (almeno in parte - ad esclusione della "quota mutuo" di cui nulla si dice) prima della stipula del rogito finale.

A tal proposito la Corte di Cassazione si è così espressa in una recente massima (13 dicembre 2007 n. 26226) che ribadisce un orientamento consolidato: "*l'art. 2932 co. 2 c.c., in tema di esecuzione specifica di contratti preliminari prevedenti il trasferimento della proprietà di beni o la costituzione o trasferimento di altri diritti, condiziona l'accoglimento della domanda al preventivo adempimento, o all'offerta nei modi di legge, della controprestazione dovuta alla parte che agisce per l'esecuzione a meno che tale prestazione non sia ancora esigibile.*

Il rigore della citata disposizione è stato temperato dalla giurisprudenza di legittimità, nella quale si è consolidato il principio secondo il quale, allorché le parti stipulanti un preliminare di compravendita abbiano previsto il pagamento del prezzo, o della parte residua dello stesso, contestualmente alla stipula del contratto definitivo, ai fini dell'accoglimento della domanda di esecuzione ex art. 2932 cit. è sufficiente la semplice offerta della prestazione, che può essere fatta in qualsiasi forma idonea a manifestare la relativa volontà (ivi compreso l'invito a presentarsi dal notaio per la stipula), ed anche nel corso del giudizio (in tal caso v., tra le altre, Cass. n. 14378/04, n. 16822/03, 1077/95, 795/95). L'ammissibilità dell'offerta informale, o anche implicita, a termini della citata giurisprudenza, attiene dunque al solo prezzo, o parte dello stesso, da corrispondersi all'atto della stipula, e non anche ai casi in cui il pagamento del prezzo, o di una parte dello stesso, secondo la pattuizione preliminare, debba precedere la stipulazione del contratto definitivo, in relazione ai quali questa Corte ha avuto modo, più volte, di precisare che la parte a tanto tenuta è obbligata, alla scadenza del previsto termine, anche se non coincidente con quello previsto per la stipula del contratto definitivo, al pagamento, da eseguirsi nel domicilio del creditore (ex artt. 1183, 1498), o da offrirsi formalmente, nei modi previsti dalla legge, non sussistendo in tali ipotesi alcuna ragione che giustifichi la sufficienza dell'offerta informale". La sentenza, sembrerebbe poi lasciare intendere che la parte che non effettua la prestazione patrimoniale nelle forme di legge sia inadempiente e che tale inadempimento debba essere eccepito dalla controparte, ma poi precisa che

l'offerta di adempimento costituisce, invece, *"una condizione prevista dalla legge ai fini dell'accogliibilità della domanda"* e come tale, rilevabile d'ufficio dal Giudice.

In effetti la giurisprudenza della Corte di Cassazione distingue tra offerta "implicita" ed offerte "formali" o "secondo gli usi".

La Cassazione ritiene ammissibile l'offerta implicita nell'ipotesi in cui il pagamento non sia ancora esigibile perché rimandato alla data del rogito. In tali ipotesi, infatti, secondo la giurisprudenza, *"l'offerta della prestazione, richiesta dal secondo comma dell'art. 2932 c.c., può ritenersi implicita nella domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, considerato che la verifica degli effetti traslativi della sentenza di accoglimento, sostitutiva del non concluso contratto definitivo, deve essere necessariamente condizionata dal giudice all'adempimento della controprestazione"* (così, da ultimo, Cass. 16881/2007, cfr., Cass. n. 16822/03, n. 59/02, n. 10469/01, n. 12556/00, n. 11839/97, n. 4780/96, n. 3926/96, n. 795/95, n. 144/93, n. 2103/90, n. 3660/88).

Agli atti del presente giudizio, però, come detto, non risulta che la controprestazione dell'attore fosse rimandata alla data del rogito e quindi non fosse ancora esigibile e, pertanto, non può trovare applicazione la giurisprudenza da ultimo citata.

Nelle ipotesi in cui la controprestazione sia già esigibile, la Suprema Corte ritiene, invece, necessaria un'offerta nelle forme d'uso ai sensi dell'art. 1214 c.c. – quando non addirittura reale o per intimazione ai sensi dell'art. 1208 e 1209 c.c., come sopra visto - e *"in definitiva un'offerta costituita da una seria manifestazione della volontà di eseguire la controprestazione, espressa in qualsiasi modo che escluda dubbi sulla concreta intenzione della parte di adempiere"* (ad es. Cass. 8893/1990). Da tale principio se ne fa discendere il seguente corollario: *"ne consegue che integrano il presupposto di legge anche l'offerta della prestazione, formulata in giudizio dalla parte, personalmente o per mezzo del suo procuratore, prima della pronuncia, ovvero la manifestazione di volontà di corrispondere il residuo prezzo di vendita, rappresentata nell'atto di citazione del promissorio acquirente, sottoscritta dal procuratore"* (Cass. 5151/2003).

Nell'ipotesi al vaglio del tribunale, l'attore non ha fornito prova alcuna di avere compiuto e/o offerto a suo tempo i pagamenti già esigibili come da preliminare, né manifesta alcuna volontà in ordine al pagamento del prezzo, né rappresenta tale volontà nell'atto di citazione, limitandosi a chiedere il trasferimento dell'immobile a prezzo ridotto, senza offrirne il pagamento.

Una tale fattispecie al più potrebbe essere qualificata come offerta "implicita" in quanto dalla richiesta di trasferimento dell'immobile ad un prezzo ridotto si dovrebbe evincere la volontà della

parte, mai manifestata esplicitamente, di pagare quel prezzo. Siccome, però, la prestazione dell'attore era già (anche se solo pro parte) esigibile fino da epoca antecedente alla notificazione dell'atto introduttivo del presente giudizio, non può applicarsi la giurisprudenza che ammette l'offerta implicita, ma piuttosto devono trovare applicazione quelle massime che richiedono un'offerta espressa.

Resta quindi definitivamente accertato che essendo la prestazione dell'attore già esigibile e non avendone questo fatta offerta (né formale né secondo gli usi, ma al più solo implicita) la domanda non possa essere accolta.

In considerazione della peculiarità della fattispecie, anche avuto riguardo alle difese dispiegate dalla convenuta che mai si sono occupate della presenza dei requisiti di legge nella domanda ex art. 2932 c.c. dispiegata - se non, forse, con contestazioni del tutto generiche (e pertanto inammissibili) quali quelle contenute al punto 2) della parte in diritto della comparsa di risposta e ripetute, sempre genericamente, nei successivi atti di parte - esistono giustificate ragioni per ritenere compensate tra le parti le spese del giudizio.

Non esistendo, infine, prova in giudizio che la domanda di cui all'art. 2932 c.c. sia stata trascritta, il Giudice non può ordinarne la cancellazione all'Ufficio del Territorio come, altrimenti, la giurisprudenza pacifica avrebbe imposto, anche in assenza di una specifica domanda di parte (cfr. ad es. Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 23929 del 19/11/2007; Sez. 1, Sentenza n. 19498 del 06/10/2005; Sez. 2, Sentenza n. 5467 del 12/04/2001; Cassazione, 20 settembre 2000, n. 12444; Sez. 2, Sentenza n. 1859 del 21/02/1991; Sez. 1, Sentenza n. 5134 del 25/11/1977).

P.Q.M.

il Giudice, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa

DICHIARA

il difetto di legittimazione passiva di [REDACTED] e per l'effetto condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite da questa sostenute che si liquidano in complessive euro 4.064,66 di cui euro 11,48 per spese, euro 1.644,83 per diritti e euro 1.958,00 per onorari, oltre spese generali, IVA e CPA;

RIGETTA

Le domande di parte attrice



DICHIARA

compensate le spese di giudizio nel rapporto processuale tra [REDACTED] e la [REDACTED]

Milano, 27.02.08.

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
DEPOSITATO OGGI
27 MAR 2008
CANCELLIERE

Il Giudice

Maria Luisa Padova

M. L. Padova