

SENTENZA N.
N. 37334/2007 R.G.

REPUBLICCA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani

2247/2010

1820/2010

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato promossa da

██████████ rappresentata e difesa per delega in atti da Avv. S.
Cislaghi presso il cui studio è elettivamente domiciliata

attrice

contro

██████████ rappresentato e difeso per delega in atti da Avv. G.
Meda presso il cui studio è elettivamente domiciliato

convenuto

avente ad **oggetto**:
risoluzione di contratto

sulle **conclusioni**
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

Fatto e Diritto

Con atto di citazione regolarmente notificato la società [REDACTED] in qualità di promittente venditrice, in virtù di contratto preliminare di compravendita in data 29.3.1998 avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano il promesso acquirente [REDACTED] per sentire accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1454 c.c. del contratto inter partes per inadempimento del convenuto e per sentirlo condannare al rilascio immediato dell'immobile ed al pagamento in suo favore dell'equivalente pecuniario dell'uso e del godimento del bene immobile, nonché al pagamento di tutte le spese condominiali sostenute dalla società attrice.

Si costituiva in giudizio il convenuto per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto e per svolgere a sua volta domanda riconvenzionale di accertamento dell'inadempimento della società attrice per la mancata stipula dell'atto di compravendita dell'immobile e di pronuncia di sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c. del trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto del giudizio.

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

Lamenta l'attrice l'intollerabile ritardo del promittente acquirente nell'adempimento dell'obbligazione, di cui al contratto preliminare inter partes in data 29.3.1998, di addivenire alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita dell'immobile sito in [REDACTED]

A questo proposito la società [REDACTED] ha rappresentato di avere intimato formale diffida ad adempiere in data 13.11.2006 e di averla ribadita con raccomandata del 13.12.2006.

Il mancato adempimento nel termine assegnato avrebbe determinato l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1454 c.c. di cui si è richiesto l'accertamento e la conseguente declaratoria.

In base al contratto inter partes la società attrice si era impegnata a riscattare l'immobile oggetto del vincolo preliminare prima della stipula dell'atto notarile di compravendita.

Tale evento, doc. n. 8 del fasc. di parte attrice, si è verificato solo in data 11 ottobre 2006 sicchè fino a quella data nessun inadempimento imputabile alla parte convenuta poteva essersi determinato.

Divenuta proprietaria dell'immobile nell'ottobre dell'anno 2006 la ██████████ ha preteso immediatamente la stipulazione del definitivo con l'invio della raccomandata in data 13.11.2006.

La lettera citata contiene infatti la "diffida ad adempiere a quanto previsto dal contratto entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente".

X In un contratto preliminare l'obbligazione di stipulare il contratto definitivo con atto pubblico è un'obbligazione reciproca delle parti in relazione alla quale ognuna di esse è al tempo stesso debitrice e creditrice dell'altra.

Pertanto la parte che prende l'iniziativa della diffida risolutoria deve offrire di adempiere contemporaneamente ed esattamente la propria obbligazione (art. 1460 c.c.) e deve assumersi l'onere di predisporre quanto è necessario perché la parte diffidata possa adempiere (art. 1206 c.c.).

La lettera in esame, come peraltro anche quella del 13.12.1006, è inidonea a determinare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita inter partes stante la generica intimazione di adempiere nei quindici giorni senza alcuna indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della stipulazione dell'atto innanzi al notaio (Cass. 13.2.1976 n. 466).

A prescindere da tale profilo va in ogni caso osservato che dopo 8 anni dalla stipula del preliminare, periodo durante il quale la società attrice non avrebbe avuto in alcun modo la giuridica possibilità di trasferire la proprietà dell'immobile, il principio dell'esecuzione del contratto secondo buona fede ai sensi dell'art. 1375 c.c. avrebbe richiesto di agire in modo da considerare anche gli interessi dell'altra parte contratto, la parte promessa acquirente.

In primo luogo la società attrice aveva il dovere di comunicare l'avvenuto riscatto dell'immobile (di una comunicazione in tal senso non è stata fornita prova), in secondo luogo di concordare un nuovo termine congruo per il rogito in modo da consentire alla parte promessa venditrice di predisporre per tempo, in terzo luogo di fornire la documentazione necessaria per la stipula dell'atto notarile.

Le circostanze esposte rendono evidente l'insussistenza degli estremi soggettivi ed oggettivi dell'inadempimento del convenuto e determinano il rigetto della domanda di risoluzione di diritto del contratto preliminare inter partes per inadempimento e di quelle ulteriori svolte.

La perduranza del vincolo contrattuale tra le parti impone, viceversa, di considerare fondata la domanda di esecuzione del contratto in forma specifica formulata dal convenuto in via riconvenzionale.

La parte promittente venditrice è rimasta inadempiente all'obbligo assunto nel preliminare di addivenire alla conclusione del contratto di compravendita.

L'inadempimento definitivo si è concretato dopo l'instaurazione del presente giudizio nel quale il promesso acquirente ha dedotto il non adempimento da parte del promittente venditore dell'obbligazione di stipulare il contratto definitivo, fissando con chiarezza la posizione delle parti rispetto all'esecuzione del contratto.

Nonostante il decorso di circa otto anni dalla scadenza del termine pattuito contrattualmente la parte promittente venditrice non era ancora stata in grado di garantire il rogito e di adempiere l'obbligazione contrattuale fondamentale, assunta con il preliminare, di addivenire alla stipula del contratto definitivo.

Nelle more del giudizio l'attrice non ha manifestato alcuna intenzione di addivenire al rogito.

Costituendo l'inadempimento una condizione dell'azione è in ogni caso rilevante anche la sopravvenuta inadempienza (Cass. 20.2.2004 n. 3378).

Ritiene perciò il Tribunale che a fronte di una promessa di vendita dell'immobile oggetto del preliminare assunta nel marzo 1998 sia fondata la doglianza di non adempimento da parte della promittente venditrice dell'obbligo di concludere il contratto.

Sussistendo le condizioni di cui all'art. 2932 c.c. va perciò pronunciata sentenza costitutiva degli effetti del contratto di compravendita non concluso.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, così decide:

la domanda rigetta

la domanda riconvenzionale accoglie

dispone

in favore di [redacted] il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile sito in [redacted] distinto catastalmente alla partita [redacted] foglio [redacted] mappale [redacted] subalterno [redacted] subordinatamente al pagamento in favore della società attrice della somma ancora dovuta di 20.658,27 euro

condanna

parte attrice alla rifusione delle spese di lite liquidate in 2500,00 euro per diritti, 3.355,00 euro per onorari, oltre alle spese generali, agli oneri professionali e fiscali

ordina

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

Milano, 5 febbraio 2010

Il Giudice

