

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Elena Formica, ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da:

██████████, cf ██████████, elettivamente domiciliato in Milano, corso di Porta Vittoria n. 56, presso lo studio dell'avv. Raimondo Suriano, che lo rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

██████████ in liquidazione, cf ██████████, elettivamente domiciliata in Milano, viale Papiniano n. 45, presso lo studio dell'avvocato Pietro Santoro, che la rappresenta e difende per procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione;

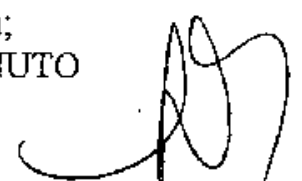
CONVENUTA

██████████, cf ██████████, elettivamente domiciliata in Milano, via Rossini n. 8, presso lo studio degli avvocati Stefano Bombelli e Marisa Meroni che la rappresentano e difendono per procura in calce alla comparsa di costituzione risposta;

CONVENUTA

██████████, cf ██████████, elettivamente domiciliato in Milano, via Visconti di Modrone n. 21, presso lo studio degli avvocati Mario Pacchia e Germano Centola, che lo rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione risposta;

CONVENUTO



CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 20 maggio 2009 come Da verbale che si richiama.

RAGIONI DELLA DECISIONE

L'attore, signor [REDACTED] ha convenuto in giudizio la società in accomandita semplice [REDACTED] in liquidazione nonché i soci di tale società, [REDACTED] e [REDACTED], chiedendo, previo accertamento del relativo obbligo fondato su una scrittura privata del 28 maggio 2007, emissione di sentenza ai sensi dell'articolo 2932 c.c. che produca gli effetti del contratto non concluso per il trasferimento degli immobili di proprietà della società e siti in [REDACTED], [REDACTED].

Occorre premettere che l'attore nulla ha prodotto a sostegno dell'affermazione per cui proprietaria dell'appartamento con box sito in [REDACTED], [REDACTED] è la società [REDACTED], vale a dire il titolo di acquisto o quanto meno la relativa certificazione dei registri immobiliari.

Peraltro, la circostanza non è contestata dai convenuti.

Occorre ancora premettere che i convenuti hanno prodotto una scrittura privata del 24 ottobre 1990 (doc. n. 2 fasc. Imm.; doc. n. 4 fasc. [REDACTED]; doc. n. 2 [REDACTED]) con cui è stato costituito a favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] l'usufrutto, con diritto di reciproco accrescimento, sulla quota di 2/5 (1/5 per ciascun usufruttuario) della società [REDACTED]. Tale scrittura privata è stata sottoscritta anche da [REDACTED], il quale non ha disconosciuto la propria sottoscrizione, limitandosi ad osservare che tale scrittura privata non soddisferebbe i requisiti di forma prescritti dall'articolo 1350 c.c., in quanto non trascritta nei registri immobiliari né nel libro dei soci della [REDACTED]. L'argomento non è condivisibile, perché la scrittura privata – qual è quella del 24.10.1990 risponde perfettamente alle prescrizioni dell'art. 1350 c.c., mentre il mancato assolvimento degli oneri di pubblicità non incide sulla validità del contratto, ma si riflette sull'opponibilità del contratto stesso nei confronti di soggetti diversi dai contraenti.

Ciò detto, l'attore fonda la propria sulla scrittura privata 28 maggio 2007, sostenendo che essa racchiude un contratto preliminare per il trasferimento degli immobili di proprietà della [REDACTED], ma senza specificare natura e contenuto del contratto definito rispetto al quale il preliminare sarebbe riferito.

Al riguardo si osserva che la determinazione dell'oggetto del preliminare è essenziale soprattutto quando se ne chiedi l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c., dal momento che la sentenza che tiene luogo del contratto definitivo non concluso deve necessariamente riprodurre, nella

forma del provvedimento giurisdizionale, esattamente il medesimo assetto di interessi assunto dalle parti quale contenuto del contratto preliminare, senza possibilità di introdurre modifiche.

Da ciò discende che, mentre in caso di conclusione consensuale del contratto definitivo su base negoziale le parti possono apportare tutti i necessari aggiustamenti al preliminare e individuare la modalità più adatta per darvi attuazione, nel caso di giudiziale ex art. 2932 c. c. l'esatta indicazione del contratto definitivo e del suo oggetto deve necessariamente risultare dal preliminare, dovendo la pronuncia giudiziale corrispondere esattamente al contenuto del preliminare stesso.

Nella scrittura privata di cui si chiede l'esecuzione in forma specifica nel presente giudizio, invece, non è determinato l'oggetto del contratto definitivo ipotizzato, ossia se le parti avessero previsto il trasferimento della proprietà dei beni immobili direttamente dalla società all'attore (come lo stesso vorrebbe) oppure il trasferimento delle quote della società proprietaria dell'immobile.

Invero, con la scrittura in esame, le parti si sono limitate ad abbozzare la finalità del futuro contratto definitivo ma in modo impreciso, genericamente stabilendo che *"verrà eseguito un atto di cessione immobiliare"*, espressione riferibile a figure contrattuali di diverso contenuto ed aventi come finalità ultima quella di attribuire all'attore la disponibilità dell'intero bene.

In ogni caso, non è ipotizzabile il trasferimento del bene direttamente dalla società convenuta all'attore, secondo la domanda di quest'ultimo, perché la società non ha assunto alcuna obbligazione in tal senso, non essendo parte della scrittura 28.5.2007.

La scrittura, infatti, è sottoscritta da [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], nella qualità di *"soci o usufruttuari dell'immobile di [redacted] in [redacted] intestato alla [redacted]"*, mentre nessuno dei contraenti compare nella qualità di legale rappresentante della società stessa, ossia in una veste idonea a vincolare la società stessa.

Occorre precisare che nella stessa giornata del 28 maggio 2007 la società, fino ad allora rappresentata da [redacted], venne messa in liquidazione (doc. n. 1 att.) e liquidatore venne nominato [redacted].

Nella scrittura privata per cui è causa (doc. n. 2 att.) però nessuno di loro è indicato nella sua qualità di legale rappresentante della società, non la signora [redacted] per l'ipotesi che la scrittura privata sia stata sottoscritta prima dell'atto di scioglimento e messa in liquidazione della società, né il signor [redacted] nelle ipotesi dell'inverso ordine di sottoscrizione.

Sostiene l'attore che il signor [redacted] non aveva altra veste per sottoscrivere la scrittura privata in questione se non quella di liquidatore e

legale rappresentante della [redacted]. Tale conclusione trova smentita nel dato letterale della scrittura privata stessa, che qualifica i firmatari come soci o usufruttuari (sottinteso della società): all'epoca della sottoscrizione della scrittura privata 28 maggio 2007 la qualità di socio era rivestita dai signori [redacted] e [redacted] mentre usufruttuari erano [redacted] e [redacted], poiché [redacted] non è tra i contraenti della scrittura privata 28 maggio 2007, l'appellativo di "usufruttuari" poteva riferirsi solamente a [redacted].

Non è poi sostenibile che il predetto abbia sottoscritto la scrittura privata in questione implicitamente anche nella seconda qualità, poiché la spendida della denominazione del rappresentato deve essere espressa.

Pertanto, va escluso che tra l'attore e la [redacted] si sia concluso il dedotto contratto preliminare, perché, si ripete, sono mancate dichiarazioni di volontà contrattuale formative dell'accordo direttamente provenienti dalle pretese parti sostanziali di quel contratto ovvero da soggetto che abbia esplicitato di agire in rappresentanza della società.

In comparsa conclusionale l'attore assume che, se si esclude l'obbligatorietà nei confronti della società, si debba ritenere che la scrittura privata contenga un preliminare di vendita di cosa altrui, figura suscettibile di esecuzione in forma specifica. Quest'ultima affermazione è corretta, ma occorre aggiungere che in concreto l'esecuzione specifica del preliminare di vendita di cosa altrui è possibile solo se i contraenti abbiano acquistato la proprietà del bene dal terzo estraneo al contratto prima dell'emanazione della sentenza traslativa ex articolo 2932 c.c., cosa che nel caso in esame non è avvenuto.

Le parti discutono poi se la fattispecie in esame possa essere riconducibile alla figura disciplinata dall'art. 1381 c.c., ma la questione non merita approfondimento perché l'attore nessuna domanda ha formulato, neppure in via subordinata, sul presupposto che la scrittura in questione contenga la promessa di un fatto del terzo, cioè l'[redacted], assunta dagli altri convenuti.

Le spese seguono la soccombenza..

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio tra le parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

respingere la domanda;

condanna l'attore a rimborsare a favore di ciascuno dei convenuti le spese di lite che liquida, per ciascuno, in € 150 per anticipazioni, € 2.500,00 per

iritti, € 2.500,00 per onorari, oltre al rimborso forfettario spese generali,
IVA e CA.

Così deciso in Milano il

Il Giudice
dott. Lucia Elena Fornica

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4ª CIVILE
DEPOSITATO OGGI
12 NOV. 2009