

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. [REDACTED] dichiarandosi pronto a pagare all'altro contraente la somma di euro [REDACTED] a titolo di residuo prezzo della compravendita, conveniva in giudizio il sig. [REDACTED] per sentir pronunciare, ex art. 2932 c.c., sentenza costitutiva degli effetti del contratto di compravendita non concluso in esecuzione specifica dell'obbligo assunto con contratto preliminare stipulato in data 31.10.02 avente ad oggetto la nuda proprietà dell'appartamento in [REDACTED] identificato in NCEU di Milano, al foglio 376, mapp. 298, sub. 17, in Via [REDACTED] già Via [REDACTED], piano 1 - S1, zona censuaria A/2, classe 2, vani 7,5, R.C. euro [REDACTED]

Per l'ipotesi di alienazione a terzi della nuda o piena proprietà dell'appartamento de quo l'attore richiedeva, previa declaratoria di risoluzione del contratto preliminare in oggetto per fatto e colpa esclusivi del convenuto, la condanna del convenuto al pagamento a favore dell'attore del doppio della caparra versata, pari ad euro [REDACTED] ed al risarcimento dei danni subiti dall'attore in conseguenza del mancato acquisto della nuda proprietà dell'immobile de quo.

Si costituiva in giudizio il convenuto per chiedere il rigetto della domanda attorea e, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto preliminare per fatto e colpa dell'attore con le relative statuizioni in ordine alla caparra confirmatoria.

α/1

Il Giudice, accertata la ritualità della notifica e stante l'esito negativo del tentativo di conciliazione, ritenute irrilevanti e superflue ai fini del giudizio le prove dedotte dalle parti e considerata la causa matura per la decisione, rinviava all'udienza del 1° giugno 2005 per la precisazione delle conclusioni.

Le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati al verbale e la causa veniva trattenuta in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La controversia tra le parti si appunta sull'interpretazione della locuzione "entro e non oltre" riferita al termine fissato nel preliminare per la successiva stipula dell'atto notarile di compravendita.

Il convenuto-promittente acquirente ritiene detto termine perentorio e perciò ha richiesto la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento della parte attrice stante la mancata stipula del contratto definitivo entro il termine del 30.1.2003.

Osserva il Tribunale che il termine per la stipulazione del contratto definitivo non di per sé essenziale, ma lo diviene solo per volontà dei contraenti o per la natura e l'oggetto del contratto, quando l'utilità economica avuta presente dalle parti possa essere perduta per effetto dell'inutile decorso del tempo.

La locuzione usata in preliminare appare irrilevante ai fini dell'accertamento dell'invocata natura essenziale del termine ed integra mera formula di stile, in quanto non accompagnata da elementi inequivocabili tali da escludere che oltre il termine

indicato i soggetti non avessero più interesse all'adempimento (Cass. n. 5509/02; 5.01.1998 n. 47, 27.02.1996 n. 1537).

Il termine per la stipulazione del contratto definitivo non è di per sé essenziale, ma lo diviene per volontà dei contraenti o per la natura e l'oggetto del contratto solo quando l'utilità economica avuta presente dalle parti possa essere perduta per effetto dell'inutile decorso di quel termine (Cassazione Civile, sezione II, 3 febbraio 1998, n. 1045).

██████████ non può aver visto menomata l'utilità economica dell'accordo per il decorso di quattro giorni, cioè del lasso temporale trascorso dal termine previsto in preliminare (30 gennaio 2003) a quello in cui il Notaio, Dr. ██████████, su invito del sig. ██████████ (doc. n. 3 fascicolo attore), con comunicazione spedita alle parti e datata 5 febbraio 2003, fissò l'appuntamento per il rogito (11 febbraio 2003, doc. n. 4 di parte attrice, non contestato dal convenuto).

Il convenuto non ha neppur dedotto la diminuzione di utilità economica del contratto arrecata dal rinvio del rogito di una decina di giorni.

Viceversa l'attore, che aveva comunque corrisposto al convenuto euro ██████████ titolo di caparra confirmatoria, proponendo l'azione di adempimento ha dimostrato che non è venuto meno il suo interesse all'esecuzione del contratto (Cassazione Civile, Sezioni Unite, 9 luglio 1997 n. 6224).

Non potendosi considerare essenziale il termine invocato dal convenuto il suo inutile decorso non comporta la risoluzione di diritto ex art. 1457 c.c. (in tal senso anche

autorevole Dottrina: in Codice della Vendita, a cura di [REDACTED]

[REDACTED] pag. 81, Giuffrè, Milano, 2001).

Inoltre non si è verificata la condizione imprescindibile richiesta dall'art. 1455 c.c. per ottenere la risoluzione per inadempimento, cioè la non scarsa importanza dello stesso, non potendosi ritenere tale un ritardo di pochi giorni.

In ogni caso il convenuto non ha intimato per iscritto all'attore di adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c., solo con la comparsa di costituzione e di risposta il convenuto ha proposto la domanda di risoluzione, che "segna il momento in cui resta preclusa all'inadempiente la possibilità di adempiere tardivamente" (Cass. 26.01.1980, n. 652).

La notifica della citazione ai sensi dell'art. 2932 c.c. ha assunto valenza di diffida ad adempiere.

Ricorrono i presupposti al cui riscontro l'art. 2932 c.c. subordina l'accoglimento dell'azione di esecuzione in forma specifica: "la possibilità di un'eseguibilità in forma specifica dell'obbligo di contrarre; la non esclusione dell'eseguibilità in base alla volontà espressa nel titolo; l'offerta, nei modi di legge, della prestazione".

A tale ultimo riguardo, la giurisprudenza costante ritiene sufficiente che si sia palesato "un serio proposito di adempiere (Corte di Cassazione, sent. n. 1998/8556 e sent. n. 1998/8196; op. cit. [REDACTED], pag. 91).

Per l'operatività del principio di merito per il quale la domanda di cui all'art. 2932 c.c. va accolta ove il proponente abbia offerto la propria prestazione nei "nei modi di legge" - modi tra cui è compreso l'invito del promissario acquirente al promettente

alienante a presentarsi dal notaio per la stipulazione del contratto definitivo, essendo in tale invito implicitamente compresa l'offerta del pagamento del prezzo – è necessario che, secondo il contratto preliminare, le prestazioni contrapposte debbano eseguirsi al momento della stipulazione di quello definitivo (Cass. Civile, 19.8.98, n. 8196).

L'offerta ex art. 2932 c.c. della prestazione corrispettiva da parte del contraente che abbia proposto la domanda di esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare avente per oggetto il trasferimento della proprietà di un immobile, costituendo una condizione dell'azione, può essere fatta nel giudizio, come nel caso di specie, a nulla rilevando che il convenuto abbia proposto, in via riconvenzionale, la contrapposta domanda di risoluzione del preliminare per inadempimento dell'attore.

In tal caso rilevante e decisivo, ai fini della soluzione da adottare, è sempre soltanto stabilire all'esito della valutazione unitaria e comparativa dei rispettivi comportamenti delle parti, su quale dei contraenti debba ricadere l'inadempimento colpevole (Cass. n. 1077 del 30.1.1995).

Nella fattispecie in esame per le motivazioni esposte si ritiene che il rifiuto opposto da [REDACTED] alla stipulazione del contratto definitivo sia ingiustificato rispetto alla finalità complessiva del contratto e alla realizzazione degli interessi rispettivamente perseguiti (Cass. Civ., sent. n. 4529 ) e che persistendo l'inadempimento del convenuto debba essere accolta la domanda formulata dal promissario acquirente.

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

P.Q.M.

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

trasferisce

a [redacted] la nuda proprietà dell'appartamento in [redacted] identificato in NCEU di [redacted] al foglio 376, mapp. 298, sub. 17, in Via [redacted] (già Via [redacted]), piano 1 - S1, zona censuaria A/2, classe 2, vani 7,5, R.C. euro [redacted] subordinatamente al pagamento in favore del convenuto dell'importo di [redacted] euro;

ordina

al competente funzionario dell'Agenzia del Territorio la trascrizione della presente sentenza con esonero da responsabilità

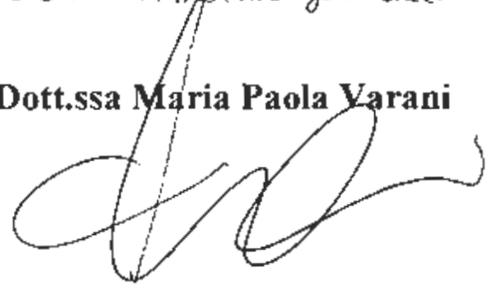
condanna

il convenuto a rifondere all'attore le spese di lite liquidate in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, [redacted] euro per onorari di avvocato, oltre accessori dovuti come per legge.

Così deciso in Milano il 23.11.2005

*minuta rogata del  
BOT in Tribunale dott. Cozz*

Il Giudice Dott.ssa Maria Paola Varani



TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE I CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
28 NOV. 2005  
IL CANCELLIERE  
Francesco d'Aiolo

