

Sentenza N.

N. 53060/2003

Sent. 2094/06

Dep. 1506/06

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE 4° CIVILE**

Il Giudice Unico, dott Walter Saresella, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 12.12.2003 a ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte di Appello di Milano

DA

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio degli avvocati [redacted] e [redacted] che la rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione

**ATTRICE**

CONTRO

[redacted], elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'avvocato [redacted]

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la [redacted] srl conveniva in giudizio la [redacted] esponendo quanto segue.

A seguito di atto di citazione 15.2.2002 da parte dell'odierna attrice, le parti trovavano una amichevole composizione della lite che veniva codificata in atto di transazione 8.10.2002, prodotta al doc 3.

In tale atto, la convenuta "corrisponde alla [redacted] a definizione, saldo e stralcio di ogni rivendicazione da essa svolta nel giudizio in atto tra le parti, la erigenda unità immobiliare sita al piano terra dello stabile in comune di [redacted] località [redacted] compresa nel compendio già oggetto del rogito immobiliare 18 dicembre 2001, n. 1678 di rep dott [redacted] con annesso posto auto scoperto e giardino circostante all'appartamento, così come tutti gli enti...individuati e contornati con il segno rosso nella piantina allegata al presente atto, di cui costituisce parte integrante ad ogni effetto...La cessione dell'unità immobiliare de qua avverrà al rustico...La [redacted] di [redacted] e la [redacted] spressamente convengono e dichiarano che la cessione delle unità immobiliari de quibus non comporterà il pagamento di alcun prezzo da parte della acquirente [redacted]..."

L'attrice chiedeva al Tribunale di Milano di ordinare alla società [redacted] [redacted], essendo stata così modificata la

ragione sociale della [REDACTED]

“di dare attuazione all’impegno assunto con l’atto di transazione 8.10.2002 ... e trasferire l’unità immobiliare con l’annesso posto auto ivi individuato mediante atto notarile e ove ciò non sia ancora redigibile mediante atto preliminare di cessione da registrarsi per garantirne il puntuale adempimento...”

La convenuta si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto delle domande attoree, evidenziando che, in ottemperanza a quanto concordato “inter partes”, stava realizzando i lavori de quibus che, però, non erano ancora stati realizzati neppure al rustico. Considerava che “nessun contratto preliminare era stato previsto dalle parti nell’atto di transazione 8.10.2002, prevedendosi unicamente...la stipula di un rogito allorché l’unità immobiliare de qua fosse stata terminata al rustico”. Evidenziava che non sussisteva in capo alla convenuta alcun inadempimento poiché non risultava ad oggi essere stata ultimata al rustico l’unità immobiliare individuata nella scrittura transattivi 8.10.2002.

All’udienza in data 24.3.04, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, nessuna delle stesse compariva personalmente e comunque non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, l’attore ed il convenuto insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice non ammetteva le stesse come da ordinanza in atti e rinviava all'udienza del 23.11.2005 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande dell'attrice devono essere qualificate come domande di accertamento e di adempimento del contenuto dell'atto di transazione 8.10.2002. Infatti, l'attrice si limita nelle conclusioni assunte già nell'atto introduttivo a chiedere di ordinare a controparte "di dare attuazione all'impegno assunto con l'atto di transazione 8.10.2002 ... e trasferire l'unità immobiliare con l'annesso posto auto ivi individuato mediante atto notarile e ove ciò non sia ancora redigibile mediante atto preliminare di cessione da registrarsi per garantirne il puntuale adempimento...".

Considera lo scrivente giudice che l'atto di cui sopra ha forza di legge fra le parti che lo sottoscrissero (art 1372 CC) e pertanto le vincola giuridicamente. Si legge, infatti, nella transazione 8.10.2002 che la convenuta "corrisponde alla [redacted] a definizione, saldo e stralcio di ogni rivendicazione da essa svolta nel giudizio in atto tra le parti, la erigenda unità immobiliare sita al piano terra dello stabile in comune di [redacted] località [redacted] via [redacted] compresa nel compendio già oggetto del rogito immobiliare 18 dicembre 2001, n. 1678 di rep dott

██████████ con annesso posto auto scoperto e giardino circostante all'appartamento, così come tutti gli enti...individuati e contornati con il segno rosso nella piantina allegata al presente atto, di cui costituisce parte integrante ad ogni effetto...La cessione dell'unità immobiliare de qua avverrà al rustico...La ██████████

██████████ e la ██████████ espressamente convengono e dichiarano che la cessione delle unità immobiliari de quibus non comporterà il pagamento di alcun prezzo da parte della acquirente ██████████. ”

Evidenzia lo scrivente giudice che tale atto non può essere interpretato ai sensi degli articolo 1362 segg CC come un atto immediatamente traslativo della proprietà dell'immobile descritto, ma deve essere considerato come una promessa di vendita, con obbligo del promettente venditore di giungere alla stipula del definitivo una volta definita, se non altro al rustico, la consistenza dell'appartamento compromesso.

Orbene, tale obbligo non risulta contestato dalla convenuta, la quale si limita a dichiarare di non avere ancora ottemperato alla stipula di un atto notarile in quanto, conformemente con quanto previsto nell'atto transattivo, la stipula del definitivo avverrà nel momento in cui saranno maturate le condizioni all'esito della realizzazione del manufatto.

Del resto, delle difficoltà di giungere alla stipula del definitivo, stante la realizzazione ancora "in fieri" del manufatto e della conseguente impossibilità di descrizione della porzione di immobile di cui è causa,

appare consapevole la stessa attrice, la quale non chiede la sentenza di cui all'articolo 2932 CC, ma si limita alla richiesta "di dare attuazione all'impegno assunto con l'atto di transazione 8.10.2002 ...e trasferire l'unità immobiliare con l'annesso posto auto ivi individuato mediante atto notarile e ove ciò non sia ancora redigibile mediante atto preliminare di cessione da registrarsi per garantirne il puntuale adempimento..."

In proposito, considera lo scrivente giudice che non risulta dall'atto 8.10.2002 un obbligo delle parti di stipulare un preliminare ulteriore rispetto a quanto già individuato nel menzionato atto.

Ne consegue che le domande attoree devono essere accolte nel limite dell'accertamento dell'obbligo della convenuta "di dare attuazione all'impegno assunto con l'atto di transazione 8.10.2002 ...e trasferire l'unità immobiliare con l'annesso posto auto ivi individuato mediante atto notarile".

Attesa la conclusione della causa, poichè alle domande attoree la convenuta non si è sostanzialmente opposta, le spese di lite vanno compensate fra le parti.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

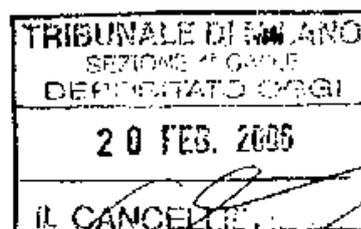
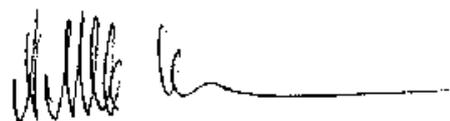
### **PQM**

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

accerta l'obbligo della convenuta di dare attuazione all'impegno assunto  
con l'atto di transazione 8.10.2002 e di trasferire l'unità immobiliare con  
l'annesso posto auto ivi individuato mediante atto notarile;  
compensa fra le parti le spese di lite;  
con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 15-2-06

Il Giudice



FRANCESCO D'ALICE

