



Sent. 5774/06

Dep. 4311/06

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Quarta Civile

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

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 35502 del Ruolo Generale 2001, promossa
con atto di citazione notificato il 30.5.2001 - 5.6.2001

tra

[redacted] con il proc. avv. Marco
Veneruso del foro di Padova e con il proc. dom. avv. Antonio
Ventura del foro di Milano, con studio in via San Vito 18, come da
procura a margine dell'atto di citazione

- attore -

e

[redacted] - convenuta contumace -

[redacted] con il proc. avv. Giuseppe Morabito del
foro di Roma, elettivamente domiciliata in Milano, presso lo
studio dell'avv. Fantini, via Sforza 19, come da procura a margine
della comparsa di costituzione

- convenuta -

[redacted] con il proc. avv. Alessandro Frugoni
del foro di Savona e il proc. dom. avv. Tommaso Delfino del foro
di Milano, con studio in via Larga 8, come da procura a margine
della comparsa di costituzione

- terza chiamata -

OGGETTO: esecuzione in forma specifica di contratto preliminare
inadempito

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato il 5.6.2001 alla società [redacted] a mezzo posta nonchè il 30.5.2001 alla società [redacted], ai sensi dell'art. 139, c. 2, c.p.c., [redacted] esponeva quanto segue.

Con contratto preliminare di vendita stipulato il 19.7.1999, la [redacted] si era impegnata a cedere entro il 30.6.2000 all'attore, il quale, a sua volta, si era obbligato ad accettare, l'immobile sito in Milano, via Darwin 19 (censito al Comune di Milano - NCEU - fg. 521, mapp. 145, piano terreno e primo), di proprietà della società Sai Immobiliare s.r.l., società della quale la [redacted] deteneva il 100% delle quote.

Il prezzo del trasferimento del diritto dominicale - esponeva l'attore - era stato stabilito nella somma di £. 260.000.000, da corrispondersi al promittente venditore secondo le seguenti modalità: £. 5.000.000 prima del contratto preliminare a titolo di caparra confirmatoria, £. 40.000.000 alla stipulazione del preliminare e da imputarsi anch'essi a titolo di caparra, £. 10.000.000 da pagarsi il 2.11.1999, £. 10.000.000 il 25.11.1999, £. 15.000.000 il 2.12.1999, £. 10.000.000 il 30.12.1999, nonchè, infine, il residuo di £. 170.000.000 da corrispondersi al momento del rogito. L'attore precisava, altresì, di aver provveduto, così come documentalmente provato dalla produzione di copia degli assegni in favore della [redacted] al puntuale pagamento di tutti gli importi indicati, ad eccezione dell'ultimo, in ragione della mancata stipulazione del rogito.

L'accordo contrattuale - proseguiva il signor [redacted] prevedeva inoltre che il promittente alienante eseguisse a propria cura e spese le opere previste dal capitolato allegato sub "A" per quanto riguardava le parti comuni dell'edificio, nonchè dall'art. 7 del medesimo contratto per quel che concerneva le opere da realizzarsi nella parte di proprietà esclusiva, con la previsione di una penale di £. 100.000 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione delle opere o di ritardo nella consegna dell'immobile.

In data 1.2.2000 - aggiungeva l'attore - l'Amministratore Unico della [redacted] sottoscriveva "per ratifica" il descritto accordo contrattuale.

Senonchè, in violazione degli accordi assunti, le promittenti alienanti non provvedevano nè alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita nè all'integrale realizzazione delle opere.

Tanto premesso, [redacted] conveniva in giudizio le società [redacted] e [redacted] perchè, ai sensi dell'art. 2932 c.c., si trasferisse in suo favore la proprietà dell'immobile descritto in contratto, libero da qualsivoglia iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole; si condannassero le convenute all'esecuzione delle opere di ristrutturazione cui si erano obbligate, nonchè al pagamento della somma di £. 100.000 giornaliera dal 30.6.2000 al giorno di esecuzione di tutte le opere e alla consegna dell'unità immobiliare promessa, compensando l'importo così risultante con il saldo prezzo dovuto dall'attore per il trasferimento della proprietà; in subordine, chiedeva determinarsi mediante CTU il valore delle opere di cui all'art. 7 del contratto preliminare e del capitolato allegato allo stesso, compensando l'importo così risultante con l'eventuale residuo di saldo prezzo dovuto dall'attore per il trasferimento della proprietà; con il favore delle spese processuali.

All'udienza di prima comparizione, rilevata l'assenza delle convenute nonchè la regolarità della notifica, si provvedeva alla dichiarazione della loro contumacia.

Con memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183, comma 5 c.p.c. e depositata il 28.12.2001, l'attore rinunciava alla domanda di esecuzione in forma specifica delle opere di ristrutturazione, precisando di chiedere la compensazione del residuo prezzo di vendita, pari a £. 170.000.000, messo dal medesimo a disposizione del promittente alienante, con quanto da quest'ultimo dovuto alla controparte a titolo di penale nonchè con l'importo, da quantificarsi in sede di CTU, per l'esecuzione delle

opere cui il promittente venditore si era obbligato, ma che non aveva mai eseguito.

Su istanza di parte attrice, si procedeva all'espletamento della CTU per valutare il valore delle citate opere. Le ulteriori istanze istruttorie venivano disattese, in quanto in parte vertenti sul medesimo oggetto della CTU e in parte relative a circostanze da provarsi documentalmente.

Sulla scorta della sola documentazione prodotta dall'attore, la causa, decorsi solo i venti giorni assegnati per il deposito delle comparse conclusionali, stante la rinuncia dell'attore al deposito di memorie di replica, veniva trattenuta in decisione.

In data 25.2.2003, - in pendenza dei termini di cui all'art. 281 *quinquies*, comma primo, c.p.c. - [redacted] depositava ricorso ex art. 670 n. 1 c.p.c., allegando che il 23.1.2003 era stato trascritto presso i Registri Immobiliari l'atto di compravendita, con il quale [redacted] aveva trasferito la proprietà dell'immobile di cui è causa alla società [redacted]

Con decreto *inaudita altera parte* del 26.2.2003, in accoglimento dell'istanza cautelare, si disponeva il sequestro giudiziario dell'immobile, fissando per la discussione l'udienza del 12.3.2003, all'esito della quale il provvedimento cautelare veniva confermato.

Con separata ordinanza del 26.2.2003, la causa veniva rimessa sul ruolo.

In data 12.3.2003 si costituiva [redacted], la quale dichiarava, ai sensi degli artt. 215 e 293, comma terzo, c.p.c., di non conoscere il contratto preliminare del 19.7.1999, e chiedeva la revoca del sequestro e la reiezione di tutte le domande attrici, oltre alla rifusione delle spese di lite.

A fronte di tali difese, l'attore proponeva istanza di verifica della sottoscrizione apposta "per ratifica" al contratto preliminare.

Con provvedimento del 13.3.2003 veniva revocata la dichiarazione di contumacia della convenuta [redacted]

e si ordinava, ai sensi dell'art. 107 c.p.c., l'integrazione del contraddittorio nei confronti della [REDACTED]

La terza chiamata, ritualmente costituitasi, esponeva di aver acquistato in buona fede l'immobile dalla [REDACTED] e negava che il contratto preliminare del 19.7.1999 le fosse opponibile, stante la mancata trascrizione del medesimo, in violazione del disposto di cui all'art. 2645 bis c.c.; chiedeva, pertanto, la revoca della misura cautelare in atto nonché la reiezione delle domande attrici.

Con ordinanza del 4.11.2003, l'istanza di dissequestro veniva respinta.

Il 4.12.2003, l'[REDACTED] depositava ricorso ex art. 700 c.p.c. per rientrare in possesso dell'immobile sequestrato. Con provvedimento del 21.1.2004, rilevato che, da un lato, sull'istanza di dissequestro già era stato pronunciato un rigetto e, dall'altro, che la tutela possessoria invocata dalla ricorrente non avrebbe dovuto essere attivata nella forma della tutela petitoria ex art. 700 c.p.c., il ricorso veniva respinto.

Con atto notificato alle parti costituite in data 1.10.2004, l'avv. [REDACTED] nella dichiarata qualità di curatrice del fallimento, comunicava l'intervenuto fallimento della [REDACTED], già [REDACTED] provocando con ciò l'interruzione automatica del processo, ai sensi dell'art. 300, comma 4, c.p.c..

Riassunto il giudizio a cura dell'attore, la causa passava in decisione alla scadenza del termine per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda, proposta dall'attore volta ad ottenere, ai sensi dell'art. 2932 c.c., «una sentenza che produce gli effetti del contratto non concluso», è fondata e merita accoglimento per le ragioni di seguito indicate.

Com'è noto, nell'ipotesi di inadempimento di colui che si sia obbligato a concludere un contratto, l'art. 2932 c.c. attribuisce

alla controparte il diritto di ottenere una pronuncia giudiziale, che produca i medesimi effetti del contratto non concluso.

Ebbene, la descritta tutela costitutiva è stata utilmente invocata dall'attore nel caso in decisione, giacchè con l'accordo negoziale del 19.7.1999 la società [redacted] e [redacted] si sono obbligati, rispettivamente, a cedere e ad acquistare la proprietà dell'immobile di cui è causa, con ciò perfezionando un contratto preliminare di compravendita.

Nè l'esperibilità dell'azione costitutiva di cui all'art. 2932 c.c. può, nel caso di specie, considerarsi preclusa dalla circostanza che il bene oggetto del preliminare fosse, all'epoca della stipulazione dello stesso, di proprietà di terzi, vale a dire della società [redacted].

Invero - diversamente da quanto prospettato da quest'ultima - piena prova deve riconoscersi alla scrittura privata del 1.2.2000, con la quale [redacted] in qualità di Amministratore Unico della [redacted] ha fatto integralmente proprie le obbligazioni assunte dalla [redacted] apponendo "per ratifica" la propria firma in calce ad ogni foglio dell'accordo intercorso tra l'attore e la [redacted].

In primo luogo, infatti, deve rilevarsi che - sebbene il legale rappresentante di una società possa, a norma dell'art. 214, comma primo, c.p.c., disconoscere la sottoscrizione anche nell'ipotesi in cui, come nel caso in decisione, questa sia attribuita ad altra persona fisica, già investita della legale rappresentanza della società - qualora intenda disconoscere la sottoscrizione del proprio predecessore, deve procedere ad un formale disconoscimento, non potendosi limitare a dichiarare di non conoscere la sottoscrizione del precedente amministratore o il documento stesso, così come, invece, è consentito agli eredi e agli aventi causa dal comma secondo dell'articolo citato (Cassazione civile, sez. I, 17 luglio 1980, n. 4649, Cassazione civile, sez. lav., 13 settembre 1997, n. 9131, Cassazione civile, sez. II, 22 dicembre 1994, n. 11074).

Orbene, nel caso in decisione, il documento prodotto dall'attore non è stato efficacemente disconosciuto da [redacted] Amministratore Unico della [redacted] all'atto della costituzione in giudizio, giacchè la stessa, lungi dal contestare l'autenticità della sottoscrizione del precedente rappresentante legale della società, si è limitata a dichiarare di "non conoscere il contratto preliminare del 19.7.1999" dal momento che "non esiste agli atti della società e quindi non è mai stato ratificato da alcun rappresentante della società".

Neppure osta all'accoglimento della domanda attrice il trasferimento della proprietà dell'immobile da parte della [redacted] alla [redacted], trascritto nei pubblici registri immobiliari il 23.1.2003.

Nessun pregio ha, infatti, la difesa svolta dalla [redacted] secondo la quale il trasferimento in suo favore sarebbe opponibile ad [redacted] in ragione del fatto che il contratto preliminare da questi stipulato con il venditore non è stato trascritto.

Al riguardo, basti rilevare che, se è ben vero che l'art. 2645 bis c.c. prevede che la trascrizione del contratto preliminare "prevalga" sulle successive trascrizioni o iscrizioni, qualora - per quel che qui rileva - sia trascritta la sentenza che accoglie la domanda di esecuzione in forma specifica, deve rilevarsi che, in primo luogo, la norma consente la trascrizione dei contratti preliminari che risultino da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, requisiti questi ultimi non presenti nel negozio che ci occupa; in secondo luogo, la mancata trascrizione del preliminare - che pure avrebbe consentito che da tale momento si spiegasse la funzione di "prenotazione" del contratto definitivo - non impedisce che si producano gli effetti propri della trascrizione della domanda giudiziale.

Invero, la trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica "prenota" gli effetti della sentenza costitutiva dell'obbligo a contrarre (art. 2652 n. 2 c.c.), sicchè, pur non

facendo retroagire gli effetti sostanziali prodotti dalla sentenza, rende opponibili tali effetti ai terzi che abbiano trascritto o iscritto un loro diritto dopo la trascrizione della domanda.

Ebbene, nel caso in decisione, la trascrizione della domanda giudiziale è stata effettuata a cura dell'attore in data 5.6.2001, di tal che gli effetti della presente sentenza sono opponibili alla [redacted] che ha trascritto il proprio titolo d'acquisto il 23.1.2003, vale a dire in data posteriore a quella della trascrizione della domanda giudiziale.

Infine, in conformità al disposto del secondo comma dell'art. 2932 c.c., il signor [redacted] ha ritualmente offerto a controparte l'adempimento della propria prestazione, vale a dire il pagamento del residuo prezzo. In proposito, correttamente l'attore ha indicato la somma di € [redacted] pari a £. [redacted], da corrisondersi - secondo gli accordi del 19.7.1999 - al rogito, giacchè tutti gli altri importi, per un totale di £. [redacted] sono stati tempestivamente versati dall'attore, così come da questi documentalmente provato mediante la produzione di copia degli assegni (doc. 4 fascicolo [redacted]).

Per quel che concerne, poi, la domanda, proposta da [redacted], volta ad ottenere la condanna in solido delle convenute all'importo corrispondente all'esecuzione delle opere di ristrutturazione, deve preliminarmente dichiararsi l'improcedibilità della domanda nei confronti del [redacted]. Al riguardo, infatti, deve rilevarsi come, ai sensi dell'art. 52 l. fall., la dichiarazione di fallimento del debitore, intervenuta nelle more del giudizio, comporta l'improcedibilità della domanda contro di lui proposta, in quanto la materia del contendere è attribuita dalla legge in modo esclusivo al giudice fallimentare, secondo un procedimento ispirato alla tutela di una più vasta sfera di interessi (Cassazione civile, sez. I, 23 marzo 2004, n. 5727).

Senonchè - come statuito dalla giurisprudenza del Supremo Collegio (Cassazione civile, sez. I, 19 maggio 1995, n. 54939) -

l'improcedibilità del giudizio fra il creditore ed uno dei condebitori in solido, determinata dal fallimento di uno di questi ultimi, non impedisce che il giudizio prosegua nei confronti degli altri condebitori "in bonis" nella sede ordinaria, di tal che la domanda di parte attrice ben può essere esaminata e trovare accoglimento nei confronti della posizione processuale di [redacted]

In merito alla fondatezza di tale domanda, deve darsi atto che - così come risulta dalla CTU (relazione peritale arch. Lunelli, pp. 21 ss.) - nessuna delle opere di cui all'art. 7 del contratto preliminare è mai stata eseguita; le opere indicate nell'allegato "A", invece, sono state realizzate soltanto in parte (per la specifica indicazione dei lavori effettuati, si rinvia all'elencazione di cui alle pagine 30-34 dell'elaborato peritale in atti).

Orbene, in relazione ai costi per l'esecuzione dei lavori non eseguiti, ritiene questo giudice che le conclusioni svolte dal Consulente dell'Ufficio siano pienamente condivisibili. Esse infatti non solo sono adeguatamente motivate, ma non appaiono neppure seriamente contestate dalle parti interessate.

Pertanto, stimasi equo - in conformità a quanto indicato dalla CTU - che [redacted] corrisponda all'attore per la mancata realizzazione di tutte le opere indicate all'art. 7 del contratto preliminare (e meglio specificate nell'allegato 11 dell'elaborato peritale) e [redacted] nonchè, per quanto attiene alle opere indicate nell'allegato "A", e [redacted] (somma di competenza esclusiva dell'unità immobiliare di cui è causa) per la realizzazione dei lavori relativi alla riqualificazione degli edifici (meglio specificati nell'allegato 12 dell'elaborato peritale) ed e [redacted] (somma corrispondente ai 72,39 millesimi di proprietà esclusiva) per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni (meglio specificati nell'allegato 13 dell'elaborato peritale); infine e [redacted], corrispondente alla quota del 50% spettante all'unità immobiliare di cui è causa, per i costi di realizzazione delle opere non eseguite inerenti l'ingresso comune.

Il totale di tali importi, pari ad € [redacted] deve essere rivalutato secondo l'indice Istat costo vita; pertanto, [redacted] risulta debitrice dell'attore per la somma di € [redacted]

Oltre a ciò, la convenuta dovrà corrispondere, ai sensi dell'art. 1382, la penale per il ritardo nell'adempimento della prestazione promessa.

Invero, la corresponsione della penale per il ritardo può ben concorrere con il pagamento del costo per l'esecuzione delle opere non realizzate, di cui poc'anzi si è detto. Infatti, tale ultimo importo dovrà essere versato all'attore non già quale risarcimento del danno ulteriore - la cui risarcibilità, in base all'ultima parte dell'art. 1382 c.c., avrebbe dovuto essere oggetto di un'apposita pattuizione - bensì quale equivalente dell'esecuzione della prestazione principale. Al riguardo, giova infatti rammentare che l'attore aveva proposto nell'atto di citazione domanda di esecuzione in forma specifica di esecuzione dei lavori non realizzati, per poi modificare nella memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183, comma quinto, c.p.c. la domanda, chiedendo, anziché la realizzazione diretta da parte delle convenute, la condanna delle medesime al pagamento del costo necessario per la realizzazione delle stesse.

Ciò posto, risulta evidente che la penale prevista dall'art. 6, ultima parte, del contratto preliminare, essendo stata pattuita esclusivamente per il ritardo nell'adempimento dell'obbligazione assunta, ben può concorrere con la condanna all'esecuzione della prestazione principale, ai sensi dell'art. 1383 c.c..

Le convenute dovranno quindi versare, a titolo di penale, la somma di € 51,65 per 1.790 giorni di ritardo nell'adempimento, come richiesto dall'attore in sede di precisazione delle conclusioni, per un ammontare complessivo di € 92.453,5.

Poichè [redacted] chiede la compensazione del proprio credito con il debito nei confronti della convenuta, a carico della stessa residua in favore dell'attore il debito di € 60.935,24 , somma sulla quale [redacted] dovrà altresì

corrispondere gli interessi legali dalla data della domanda al saldo effettivo.

Infine, rilevato che Sai Immobiliare si è obbligata a trasferire l'unità immobiliare di cui è causa libera da iscrizioni ipotecarie, deve disporsi a suo carico la cancellazione, entro trenta giorni dalla pubblicazione della presente sentenza, dell'ipoteca iscritta in data 1.2.2000 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano, nn. 5035/1253.

Atteso l'esito del giudizio, le spese di CTU, come liquidate con decreto del 14.1.2003, nonché le spese di custodia sino al 30.4.2004, come liquidate con decreto del 9.7.2004, devono essere poste definitivamente a carico di [redacted]; quest'ultima deve, altresì, essere condannata a rifondere all'attore le spese processuali inerenti al giudizio di merito, al procedimento cautelare ex art. 670 c.p.c., come liquidate in dispositivo; [redacted] deve rimborsare all'attore le spese del procedimento ex art. 700 c.p.c., anch'esse liquidate in dispositivo.

Si respinge l'azione di responsabilità aggravata per lite temeraria, poichè l'attore non ha assolto l'onere di allegare e provare la sussistenza di un danno da liquidare ex art.96 c.p.c..

P.Q.M.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. accertata l'inopponibilità all'attore dell'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile di cui è causa da Sai Immobiliare s.r.l. a [redacted] trascritto in data 23.1.2003, dispone, ai sensi dell'art. 2932 c.c., il trasferimento da [redacted] a favore di [redacted] della proprietà dei beni immobili siti in [redacted] censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

➤ laboratorio al Foglio 521, Mappale 146, sub 705, cat. C/3, classe 11, p.t. - 1°;

- quota indivisa del 50% del vano d'ingresso al Foglio 521, Mappale 146, sub 701;
- quota di 72,39 millesimi delle parti comuni condominiali al Foglio 521, Mappale 145, sub 703;
- e ordina al custode dott. [REDACTED] di [REDACTED] di consegnarli immediatamente all'attore nello stato in cui attualmente si trovano, liberi da persone e cose;
2. ordina al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della presente sentenza con esonero da responsabilità al riguardo;
 3. dichiara improcedibili le domande svolte dall'attore nei confronti del [REDACTED];
 4. condanna [REDACTED] corrispondere ad [REDACTED] la somma di € [REDACTED] oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo;
 5. ordina a [REDACTED] erza datrice d'ipoteca, di provvedere, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente sentenza alla cancellazione dell'ipoteca relativa all'unità immobiliare di cui è causa, iscritta in favore della [REDACTED] in data 1.2.2000 presso la conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 5035/1253;
 6. pone definitivamente a carico di [REDACTED] le spese di CTU, come liquidate nel decreto del 14.1.2003, nonché le spese di custodia sino al 30.4.2004, come liquidate con decreto del 9.7.2004;
 7. condanna [REDACTED] a rifondere ad [REDACTED] e [REDACTED] le spese processuali inerenti al giudizio di merito ed al procedimento cautelare ex art. 670 c.p.c., comprensivo della fase di reclamo, liquidate in € 2.000,00 per spese, € 5.585,00 per diritti ed € 15.000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario ex art. 14 Tariffa forense e IVA e CPA se e per quanto dovuti;
 8. condanna [REDACTED] a rifondere ad [REDACTED] e [REDACTED] le spese processuali inerenti procedimento cautelare ex art. 700 c.p.c., comprensivo della fase di reclamo,

liquidate in € 100,00 per spese ed € 696,00 per diritti ed € 2.000,00 per onorari, oltre a rimborso forfetario ex art. 14 Tariffa forense e IVA e CPA se e per quanto dovuti;

9. rigetta l'istanza dell'attore ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

Così deciso in Milano, 17.1.2006

Il Giudice

Dott.ssa Maria Luisa Padova

M. L. Padova

