

n. 44515/2002 R.G.



Sent. 6715/06
Rep. 5083/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO
in composizione monocratica
Sezione IV civile
Giudice Giovanni Rollero
ha pronunciato la seguente
SENTENZA



Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 9 marzo 2006 ed introitata per la decisione in data 23 maggio 2006, promossa

DA

  elettivamente domiciliato in via Orti nr. 4, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Claudio Frigenti, che lo rappresenta e difende, unitamente con l'Avvocato Paolo Delitala del Foro di Milano, per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORE

CONTRO



elettivamente domiciliati in via Podgora nr. 12/A, Milano, presso lo studio degli Avvocati Alessandra Milanoli e Stefania Zanardi, che li rappresentano e difendono per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

CONVENUTI

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato ai coniugi F. [REDACTED] e L. [REDACTED] il 20 luglio 2002, A. [REDACTED] esponeva che:

- in data 13 ottobre 1986 aveva stipulato con [REDACTED] un "contratto provvisorio in attesa di rogito notarile" per l'acquisto di due unità immobiliari di quest'ultimo in Milano, un appartamento in via Fauchè nr. 9 ed un negozio in via della Torre nr. 34;
- nel contratto [REDACTED] aveva garantito che i due immobili erano di sua piena ed esclusiva proprietà e che sarebbero stati trasferiti liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli;
- il promittente venditore, in particolare, si era impegnato a lasciare libero l'immobile ad uso commerciale entro 90 giorni, riconoscendo, per il caso contrario, una penale di £ 100.000 giornaliera a partire dal 91° giorno;
- per la cessione delle due unità immobiliari era stato pattuito un prezzo complessivo di £ 70.000.000, corrisposto, fino alla concorrenza di £ 44.000.000 contestualmente alla firma della scrittura in parola o in momento precedente e da corrispondere, quanto al saldo di £ 26.000.000, mediante la consegna di cinque effetti cambiari, al momento del rilascio di due procure irrevocabili, utilizzando le quali Borgonovo avrebbe rivenduto a terzi i due immobili;
- successivamente a tale intesa con [REDACTED] aveva venduto validamente l'appartamento di via Fauchè nr. 9 a tali sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], con scrittura privata con firme autenticate dal notaio Lainati di Milano;
- all'esito delle consuete visure, l'immobile di via della Torre nr. 34 era risultato in comproprietà fra [REDACTED] e la moglie [REDACTED] e gravato da un'ipoteca iscritta nel 1977 a garanzia di un debito cambiario e non ancora cancellata;
- a fronte di tali inadempienze [REDACTED] aveva sospeso il pagamento del residuo prezzo dovuto a [REDACTED], anche allo scopo di attendere che questi liberasse l'unico immobile ancora vendibile dall'iscrizione ipotecaria;
- successivamente alla stipula del contratto fra F. [REDACTED] e L. [REDACTED] era stata iscritta sul negozio di via della Torre nr. 34 un'altra ipoteca (in data 5 maggio 1988, a vantaggio del Banco di Sicilia) ed era stata promossa una procedura esecutiva, con la trascrizione di un pignoramento immobiliare il 7 gennaio 1991;

- le parti avevano concordato una soluzione transattiva, che prevedeva il soddisfacimento dei creditori ipotecari da parte di [REDACTED] al fine di ottenere l'assenso alla cancellazione delle ipoteche, la rinuncia da parte di [REDACTED] all'appartamento di via Fauché nr. 9 ed il trasferimento del solo negozio di via della Torre nr. 34 a fronte del prezzo di £ 44.000.000 già pagato, con storno integrale del residuo prezzo di £ 26.000.000;
- tali accordi rimanevano ineseguiti, pur dopo varie sollecitazioni di Borgonovo, che culminavano nella lettera di messa in mora del 3 giugno 1994; (doc. 3 fasc. attore)
- una ulteriore diffida era stata inviata da [REDACTED] con missiva del 31 maggio 2002, cui aveva replicato il legale di [REDACTED] contestando l'inadempimento di [REDACTED] a far data dall'ottobre 1986, all'obbligazione assunta di versare gli importi dovuti per spese condominiali;
- erano censurate come pretestuose le ragioni addotte da [REDACTED] per giustificare la mancata formalizzazione del rogito notarile.

Su queste premesse l'attore sosteneva la tesi della validità ed efficacia del preliminare di compravendita stipulato da uno solo dei coniugi e chiedeva, in via principale, una sentenza ex art. 2932 cc, che tenesse luogo del contratto di compravendita del negozio di via della Torre nr. 34 non concluso ovvero una sentenza di accertamento del già intervenuto passaggio di proprietà di questo immobile.

In subordine, ritenuta l'applicabilità al caso di specie del disposto degli artt. 1480 e 1482 cc, chiedeva la risoluzione del contratto preliminare, con restituzione del prezzo già pagato pari a £ 44.000.000, maggiorato degli interessi legali dal 13 ottobre 1986 al saldo.

In ogni caso, era chiesto il risarcimento del danno, da liquidare, per la prima ipotesi, in relazione al mancato godimento dell'immobile a partire dal momento pattuito per la consegna ed avuto riguardo all'importo della penale concordata fra le parti o ad altro criterio da stabilire nel corso del giudizio; per la seconda ipotesi il risarcimento del danno doveva essere liquidato avuto riguardo alla differenza fra il valore attuale dell'immobile ed il prezzo pagato e richiesto in restituzione.

E' da dire, inoltre, che con un atto di "integrazione della citazione in giudizio", notificato ai due convenuti il 31 luglio 2002, l'attore specificava l'individuazione del bene oggetto della domanda ex art. 2932 cc, riportandone i dati catastali completi.

Con comparsa tempestivamente depositata il 29 ottobre 2002, si costituivano i coniugi [REDACTED] contestando tutte le domande dell'attore ed eccependo, in primo luogo, la prescrizione di tutti i diritti dallo stesso fatti valere.

Chiarivano i convenuti che [redacted] impiantista idraulico che a lungo aveva avuto rapporti di lavoro con il padre dell'attore, operatore del settore immobiliare, si era rivolto a costui per mettere in vendita il proprio appartamento di via Fauchè nr. 9. Il padre aveva affidato la pratica al figlio, il geom. Alfredo Borgonovo, il quale aveva proposto ai coniugi [redacted] il contestuale acquisto di una casa di villeggiatura in Sardegna. L'attore aveva dichiarato che i coniugi [redacted] avrebbero potuto diventare proprietari della casa in Sardegna se, insieme all'appartamento su nominato, avessero posto in vendita, affidandogli il relativo incarico, anche il negozio in via della Torre nr. 34, di cui ora si discute.

La proposta era stata accettata e così, il 13 ottobre 1986, erano stati sottoscritti, presso gli uffici di Borgonovo, due preliminari di compravendita, uno per l'acquisto di un alloggio in Olbia, località "Punta Bados" ed uno per la vendita dei due immobili in Milano.

In ambedue i contratti era stato stabilito il termine del 31 dicembre 1987 per il perfezionamento dei rogiti, davanti al notaio che sarebbe stato scelto, in entrambi i casi, dal geom. [redacted].

Nel contratto preliminare per la vendita dei due immobili in Milano era indicato un prezzo complessivo di £ 70.000.000, quietanzato, quanto a £ 44.000.000 da [redacted] da corrispondere, quanto a £ 26.000.000 con effetti cambiari con scadenze dal 30 novembre 1986 al 30 marzo 1987, contestualmente all'emissione dei quali i coniugi [redacted] avrebbero dovuto rilasciare due procure irrevocabili in favore di [redacted] per la vendita a terzi dell'appartamento e del negozio in Milano.

Nel contratto preliminare avente ad oggetto l'acquisto della casa in Sardegna, concluso con la S. [redacted], rappresentata da [redacted], era stato pattuito un prezzo di £ 34.000.000, interamente quietanzato con la firma della scrittura.

Di fatto, salvo l'importo di £ 26.000.000, non pagato alla data del 13 ottobre 1986, l'operazione immobiliare doveva avvenire mediante uno scambio fra gli immobili di Milano ed Olbia, senza alcun esborso di denaro.

I due contratti prevedevano, simmetricamente, che il godimento degli immobili da parte, rispettivamente, dei coniugi [redacted] per l'alloggio in Sardegna e da parte di [redacted] per l'appartamento ed il negozio in Milano, sarebbero iniziati il 13 ottobre 1986, con la firma delle due scritture private e che da quel momento ciascuno avrebbe goduto i frutti e sopportato le spese di quanto promessogli in vendita.

Recatosi ad Olbia per prendere possesso della casa al mare, [redacted] aveva scoperto che il complesso di cui faceva parte il suo appartamento era ancora al rustico e non era stato ultimato anche perché si trattava di una costruzione abusiva. Solo nel 1993 era stato possibile perfezionare il

rogito notarile, dopo aver sopportato spese non previste per il completamento dei lavori e per le pratiche amministrative di sanatoria degli abusi edilizi. In conformità alle intese raggiunte, i coniugi [redacted] avevano pagato tutte le spese condominiali della casa in Sardegna fin dal 13 ottobre 1986.

[redacted] sollecitato da [redacted] ad intervenire per sistemare le pendenze relative alla casa in Sardegna, non se ne era minimamente occupato e, in violazione degli impegni presi con il preliminare relativo alla vendita dei due immobili in Milano, non aveva né consegnato a [redacted] gli effetti cambiari per il saldo prezzo di £ 26.000.000 né aveva provveduto al pagamento delle spese condominiali relative al negozio di via della Torre nr. 34, tanto che [redacted] a seguito di procedure esecutive contro di lui promosse da quel condominio, aveva dovuto pagare la somma di £ 24.807.298.

Quanto all'immobile di via Fauchè nr. 9, la vendita ai sigg.ri [redacted] [redacted] perfezionata il 30 novembre 1986, circa un mese dopo la firma del contratto preliminare, era intervenuta proprio per tramite di [redacted] a rogito del notaio Lainati, fiduciario del geom. [redacted]

Si sosteneva, pertanto, che non vi era stato alcun inadempimento da parte di Zaffaroni relativamente alla vendita, a persone indicate da [redacted] dell'appartamento di via Fauchè nr. 9 e che, per quanto concerne il negozio di via della Torre nr. 34, vi era stato inadempimento di Borgonovo che, pur avendo avuto il godimento dell'immobile, si era sottratto all'obbligazione assunta contrattualmente di pagare le spese condominiali.

Si escludeva, poi, la fondatezza del richiamo di parte attrice all'art. 1480 cc, per non avere [redacted] manifestato, all'atto della stipula del contratto preliminare, che i beni promessi in vendita costituivano oggetto di comunione legale con la moglie, atteso che costei mai si era rifiutata di prestare il proprio consenso al perfezionamento dell'operazione nei termini concordati dal marito e si affermava, al contrario, che la mancata conclusione del contratto definitivo era stata conseguenza dell'inadempimento di [redacted] alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare, del quale per ben sedici anni non aveva mai chiesto a [redacted] l'adempimento, si da doversi ritenere prescritto il diritto all'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare.

Si censurava anche la strumentalità della tesi dell'attore relativa alla presenza di iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile di via della Torre nr. 34, affermando che le stesse erano conseguenti al mancato pagamento di oneri condominiali da parte di [redacted] e si affermava che, in ogni caso, [redacted] avrebbe potuto chiedere ugualmente l'adempimento, con contestuale riduzione del prezzo ovvero risarcimento del danno.

Su queste premesse i convenuti chiedevano, in via principale, di dichiarare la prescrizione del diritto fatto valere da [redacted], in via subordinata di merito, di dichiarare la

nullità/inefficacia/inesistenza del contratto preliminare sottoscritto da uno solo dei comproprietari e, conseguentemente, di accertare l'indebito godimento dell'immobile di via della Torre nr. 34 da parte di [REDACTED] condannando quest'ultimo a pagare il corrispettivo dei canoni di locazione percepiti ed a rifondere la somma di £ 24.807.298, versata dagli attori a titolo di spese condominiali, in luogo di [REDACTED] in via ulteriormente subordinata si chiedeva di accertare l'inadempimento di Borgonovo al contratto preliminare relativo alle compravendite in Milano, con la conseguente risoluzione dello stesso e la condanna di [REDACTED] al risarcimento del danno, rappresentato dalle somme pagate dai coniugi Z [REDACTED] per spese condominiali e dai canoni di locazione da [REDACTED] percepiti.

Esperito con esito negativo il tentativo di conciliazione all'udienza del 10 aprile 2003, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 14 novembre 2003 erano ammesse in parte le prove orali sollecitate dalle parti e nelle udienze del 29 aprile 2004, 13 ottobre 2004 e 2 febbraio 2005 era esaurita l'istruttoria della causa.

All'udienza del 9 marzo 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 23 maggio 2006 la causa era trattenuta per la decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Si deve in primo luogo osservare che non è fondata l'eccezione di parte convenuta relativa alla prescrizione del diritto dell'attore di chiedere l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare del 13 ottobre 1986, limitatamente al negozio di via della Torre nr. 34, Milano.

Occorre, infatti, considerare che con lettera raccomandata pervenuta a [REDACTED] l'11 giugno 1994, quindi ampiamente prima del decorso del termine di prescrizione, computabile a partire dal 13 ottobre 1986, [REDACTED] aveva, da un lato, contestato l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli, ostative all'adempimento dell'obbligazione di contrarre da lui assunta a suo tempo e, d'altro lato, aveva sollecitato [REDACTED] proprio ad attivarsi per la cancellazione dei gravami, minacciando di chiedere tutela in sede giudiziaria. Si può ritenere che in tal modo l'attore abbia interrotto il decorso del termine di prescrizione, non parendo discutibile che la missiva in parola, aldilà della fondatezza o meno delle contestazioni di [REDACTED] contenesse un'inequivocabile manifestazione della volontà di quest'ultimo di conseguire il trasferimento della proprietà dell'immobile di cui si discute.

Parimenti infondate paiono le eccezioni di parte convenuta (v. a pagg. 9-11 della comparsa conclusionale) in ordine alla nullità del contratto preliminare per mancata individuazione dell'immobile di cui si chiede il trasferimento coattivo, non essendo stati riportati nel contratto preliminare di cui l'attore pretende l'esecuzione coattiva né i dati catastali né i confini del negozio di via della Torre nr. 34. Tali indicazioni identificative non sono, infatti, necessarie quando non sussista incertezza tra le parti sull'immobile che ciascuno ha, rispettivamente, promesso di vendere e di acquistare. Ora, non pare davvero che nel caso di specie sia seriamente sostenibile (ed infatti, tale tesi non è stata sostenuta nei primi scritti difensivi per i convenuti) che tra le parti sussistesse alcun margine di incertezza circa il locale ad uso commerciale oggetto del preliminare di compravendita del 13 ottobre 1986.

Appare, poi, contraddittoria con le argomentazioni esposte nella comparsa di costituzione e risposta, l'eccezione di parte convenuta (cfr. a pagg. 11-13 della comparsa conclusionale) circa la nullità del contratto preliminare di compravendita di cosa parzialmente altrui, per essere stato sottoscritto il preliminare del 13 ottobre 1986 dal solo [REDACTED], sebbene il negozio di via della Torre nr. 34 fosse oggetto di comunione legale con la moglie, sig.ra [REDACTED]. Tale eccezione appare logicamente incompatibile con l'argomento difensivo (v. a pag. 8 della comparsa di costituzione e risposta), secondo cui non sarebbe applicabile alla fattispecie concreta il disposto dell'art. 1480 cc, invocato dall'attore, in mancanza di rifiuto del coniuge di prestare il proprio consenso alla sottoscrizione del contratto definitivo. Per altro verso, l'insostenibilità di questa eccezione di parte convenuta si evince anche dalle dichiarazioni rese in sede di interrogatorio formale dal sig.

██████████, che ha giustificato la mancata partecipazione della moglie all'udienza fissata per l'incombente, chiarendo che la stessa nulla sa dei fatti di causa, non essendosi mai occupata dell'amministrazione e gestione dei beni di famiglia e dei rapporti con l'attore ██████████ interamente demandati al marito.

Entrambe le parti assumono – l'attore con la domanda principale, i convenuti con la domanda di merito proposta in estremo subordine – che la controparte si è resa inadempiente alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare del 13 ottobre 1986. Da tale premessa l'attore fa discendere una domanda ex art 2932 cc o, alternativamente, una domanda di risoluzione per inadempimento e, in ogni caso, una domanda di risarcimento del danno, diversamente liquidato nelle due ipotesi. I convenuti, dal canto loro, si limitano a chiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno.

Il contratto del 13 ottobre 1986 di cui si discute in questa sede (indiscutibilmente collegato al contratto di pari data relativo all'immobile in Sardegna, ma il tema è stato completamente trascurato nell'elaborazione di parte dei temi rilevanti per la causa) conteneva, in realtà, due diversi preliminari di compravendita e prevedeva il trasferimento a ██████████ o, più precisamente, a terzi dallo stesso reperiti nella sua attività di operatore immobiliare, dell'appartamento di via Fauchè nr. 9 di ██████████ e del negozio di via della Torre nr. 34 di proprietà dei coniugi. Sebbene anche questo profilo della vicenda sia stato assai poco approfondito da ambedue le parti, pare tutt'altro che secondario, per cominciare a comprendere quale delle parti si sia resa inadempiente alle obbligazioni assunte con il preliminare del 1986, stabilire se l'alloggio di via Fauchè nr. 9 sia stato alienato a terzi reperiti da ██████████ all'insaputa di ██████████ ed in violazione degli accordi presi con costui ovvero a terzi indicati dall'attore ed in esecuzione degli accordi da questi presi con il convenuto, per evitare un doppio passaggio di proprietà che avrebbe gravato l'operazione immobiliare di costi fiscali notevolmente maggiori per imposte di registro, a detrimento dei profitti dell'intermediario ██████████, che, così operando, avrebbe anche potuto più facilmente eludere l'imposizione diretta sui redditi conseguiti nell'affare.

Sul punto ambedue le parti sono state singolarmente "reticenti". In particolare, nessuno ha reputato opportuno chiedere l'escussione come testimoni degli acquirenti dell'appartamento di via Fauchè nr. 9, sigg.ri ██████████ ██████████, che avrebbero potuto chiarire se all'origine del loro acquisto vi era stata una trattativa direttamente condotta con ██████████/o intermediari diversi da ██████████ ovvero con quest'ultimo o suoi incaricati.

E' anche da dire che nessuna delle parti ha prodotto copia del contratto con cui l'appartamento di via Fauchè nr. 9 venne venduto ai sigg.ri ██████████ e ██████████. Entrambi, al contrario

hanno prodotto solo una copia della nota di trascrizione del contratto in autentica del notaio Lainati, in data 30 novembre 1986. (cfr. doc. 2 prod. attore e doc. 2 prod. convenuti)

Si tratta, com'è evidente, di un documento non particolarmente significativo per la risposta al quesito sopra esposto, non essendo contestata la circostanza – il passaggio diretto di proprietà da Zaffaroni ai coniugi [REDACTED] – che la nota di trascrizione è idonea ad attestare.

Nondimeno, alcuni spunti offerti dalla testimonianza del notaio I [REDACTED] e seri argomenti di ordine logico inducono a considerare più credibile la ricostruzione in fatto offerta dal convenuto [REDACTED] da ritenere, quindi, adempiente all'obbligazione assunta con [REDACTED] relativamente all'appartamento di via Fauchè nr. 9.

Ed infatti, si consideri che l'appartamento di via Fauchè nr. 9 venne venduto dopo poco più di un mese dalla firma del contratto preliminare del 13 ottobre 1986, in un momento in cui non risulta che i rapporti fra [REDACTED] e [REDACTED] avessero un andamento men che fisiologico. E d'altro canto, pare oltremodo significativo il fatto che, sebbene l'acquisto dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] fosse intervenuto già a fine novembre del 1986, [REDACTED] non abbia mai reagito, per quanto risulta dalle produzioni documentali in questa causa, contro questo comportamento di [REDACTED], che, se posto in essere a sua insaputa e non su sua indicazione, avrebbe integrato una violazione davvero macroscopica ed assai grave, dal punto di vista di [REDACTED] delle obbligazioni assunte da [REDACTED]. In altre parole, il fatto che la vendita dell'appartamento di via Fauchè nr. 9, per ben sedici anni, fino all'atto di citazione fatto notificare nel 2002, non abbia costituito lo spunto per doglianze di [REDACTED] ed anche il fatto che nell'atto introduttivo di questa causa [REDACTED], per la prima volta a quanto consta, si sia limitato a dedurre la vicenda come sintomatica dell'inadempimento di [REDACTED] al contratto preliminare del 13 ottobre 1986, ma senza formulare specifiche domande al riguardo, sembra chiaramente indicativo che la vendita dell'appartamento di via Fauchè nr. 9 ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] avvenne in esecuzione e non in violazione degli obblighi assunti da Zaffaroni verso [REDACTED] relativamente a tale immobile, con il contratto preliminare del 13 ottobre 1986. Il rilievo che la compravendita venne formalizzata mediante l'intervento diretto del sig. [REDACTED] ed ancor prima che potesse essere rilasciata la procura irrevocabile a [REDACTED] per questa cessione immobiliare non pare davvero incompatibile con la ricostruzione dei fatti di causa che sembra più aderente alle altre risultanze di causa, ma solo sintomatico della celerità con cui l'alloggio di via Fauchè nr. 9 venne aggiudicato sul mercato immobiliare.

A conferma ulteriore delle conclusioni qui raggiunte può leggersi la testimonianza del notaio Lainati, che pur non potendo, ovviamente, ricordare, a quasi vent'anni dai fatti, se l'appuntamento per la compravendita in favore dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] fosse stato fissato dal geom. [REDACTED] o se questi avesse presenziato all'atto presso il suo studio, in risposta ai capitoli di prova, davvero

poco realistici, formulati dalla difesa di parte convenuta, ha, tuttavia, precisato di sua iniziativa che la vendita frazionata dell'intero stabile di via Fauchè nr. 9 era stata curata dall'ing. [REDACTED] padre dell'attore. Da questa affermazione, tenendo conto che i due Borgonovo, padre e figlio, collaboravano nella medesima attività immobiliare (come si evince dalla stessa affermazione dell'attore, in sede di interrogatorio formale, circa la riferibilità al padre della Srl [REDACTED], proprietaria dell'immobile in Olibia che l'attore aveva promesso in vendita a [REDACTED]) si può dedurre: 1) che il notaio Lainati era effettivamente il professionista di fiducia dei [REDACTED], come affermato dai convenuti, perché evidentemente non avrebbe avuto altrimenti modo di sapere che la vendita frazionata dello stabile in parola era stata curata dai [REDACTED]; 2) che, verosimilmente, anche la vendita in favore dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] era stata promossa dai Borgonovo, posto che costoro avevano curato la vendita dell'intero stabile.

Si deve, quindi, provvisoriamente concludere che dalle vicende dell'appartamento di via Fauchè nr. 9 non si può trarre alcun argomento per sostenere che [REDACTED] si sia reso inadempiente al contratto preliminare stipulato con l'attore e che, al contrario, risulta che il convenuto puntualmente adempì, per questa parte, alle obbligazioni assunte con la scrittura del 13 ottobre 1986.

E' necessario, ora, approfondire l'esame delle risultanze di causa più direttamente inerenti le vicende del negozio di via della Torre nr. 34, per verificare quale delle due parti possa essere ritenuta inadempiente alle obbligazioni in quella sede assunte.

Non pare, in primo luogo, che si possa attribuire una speciale rilevanza alla presenza di iscrizioni o trascrizioni concernenti questa porzione immobiliare.

Infatti, l'iscrizione ipotecaria eseguita il 12 ottobre 1977 a richiesta del sig. [REDACTED], la sola esistente al momento in cui, esattamente nove anni dopo, venne stipulato il contratto preliminare di cui si discute, assisteva un modestissimo credito di £ 2.400.000, pagabile a mezzo di 16 cambiali da £ 150.000 ciascuna, scadenti dal 12 ottobre 1977 al 12 gennaio 1979, che, deve ritenersi, fossero state tutte pagate al momento della sottoscrizione del preliminare nel 1986, dal momento che non risulta che siano state promosse procedure esecutive da parte del creditore. Si tratta, in altri termini, di un'iscrizione che avrebbe potuto essere cancellata in sede di formalizzazione della compravendita e la cui presenza non è in alcun modo sintomatica di un inadempimento del promittente venditore [REDACTED].

Le altre iscrizioni e trascrizioni sono intervenute in epoca successiva al termine - il 31 dicembre 1987 - entro il quale avrebbe dovuto essere perfezionato il trasferimento dell'immobile di via della Torre nr 34 ed in presenza di comportamenti sintomatici per [REDACTED] si vedrà subito se

fondatamente oppure no, dell'inadempimento di [redacted] alle obbligazioni derivanti dal noto preliminare.

Si è visto, in particolare, che con il contratto preliminare di cui si discute, [redacted] si era impegnato a pagare le spese condominiali dei due immobili promessigli in vendita a partire dal 13 ottobre 1986. Non si rinviene fra le produzioni dell'attore, nonostante l'allegazione di parte convenuta del fatto che [redacted] mai pagò alcuna somma a titolo di spese condominiali per il negozio di via della Torre nr. 34, alcuna ricevuta di pagamento a quest'ultimo rilasciata dall'amministratore del condominio di via della Torre. Al contrario, [redacted] ha provato (v. docc. 5 e segg.) di aver sopportato esborsi per oltre £ 20.000.000, a seguito del mancato pagamento di spese condominiali maturate a partire dall'1 gennaio 1989, per le quali il condominio di via della Torre nr. 34 aveva ottenuto l'emissione di decreti ingiuntivi, intervenendo, successivamente, in una procedura esecutiva.

Per converso, risulta dalle stesse produzioni dell'attore (cfr. doc. 7) che [redacted] sia pur solo in data 28 marzo 1990, aveva comunicato alla sig.ra [redacted], conduttrice del negozio di via della Torre nr. 34, di aver ceduto (l'improprietà dei termini usati sotto un profilo strettamente giuridico non pare rilevante, visto che non è seriamente discutibile che con il contratto del 1986 le parti avessero assunto solo l'obbligo, di, rispettivamente, comprare e vendere) l'immobile ad A [redacted]. Peraltro, non è dato rinvenire fra le produzioni dell'attore la documentazione di alcuna iniziativa in epoca precedente il 28 marzo 1990 per sollecitare [redacted] ad immetterlo nel possesso dell'immobile.

Può ritenersi, in conclusione, che se, da un lato, è dubbio (e le lacune dell'iniziativa probatoria di entrambe le parti non hanno certo facilitato il tentativo di dare una risposta corretta al quesito), se, in conformità alle previsioni contrattuali, [redacted] avesse percepito i frutti dell'immobile di via della Torre nr. 34 fin dal momento della stipula del contratto preliminare o da data successiva, è certo, d'altro lato, che l'attore si rese inadempiente all'obbligazione assunta di far fronte dal 13 ottobre 1986 agli oneri inerenti l'immobile.

Questa conclusione puntualizza uno dei pochi aspetti certi della vicenda per cui è causa, svoltasi in un contesto di rapporti tra le parti per molti versi ambiguo e confuso, che la dialettica processuale ha solo in parte chiarito.

E' pacifico, poi, che non vennero mai rilasciate le cambiali per £ 26.000.000, che dovevano rappresentare una parte del prezzo pattuito per la cessione dei due immobili (compensato, quanto al resto, con la cessione ai coniugi convenuti dell'immobile in Sardegna).

Altra risultanza sicura della causa è che dopo la firma del contratto preliminare del 13 ottobre 2006 e, come si è già sottolineato, dopo l'inutile decorso del termine stabilito per la stipula

del contratto definitivo, l'immobile di via della Torre nr. 34 venne gravato da altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, solo in parte riferibili alle procedure esecutive promosse dal condominio per il recupero di spese di gestione non pagate.

Sul punto si deve osservare che ~~un~~ iscrizione o trascrizione sul bene promesso in vendita, intervenuta nelle more fra la sottoscrizione del contratto preliminare ed il perfezionamento del contratto definitivo non integra, di per sé, una violazione del dovere di buona fede ed un inadempimento contrattuale del promittente venditore, quantomeno tutte le volte in cui questi sia disponibile a pagare il debito che ha dato origini alla trascrizione o iscrizione e ad attivarsi per ottenere la cancellazione della formalità in occasione o prima della firma del contratto definitivo.

Solo quando ciò non avvenga si può parlare di inadempimento del promittente venditore all'obbligazione, anche in questo caso, come di consueto, assunta di trasferire il bene libero da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Nel caso di cui si discute, manca la prova che i convenuti fossero rimasti inerti, non curandosi delle iscrizioni di ipoteche giudiziali e della trascrizione del pignoramento in vista della conclusione del contratto definitivo, incombente, quest'ultimo, al quale mai, fino alla presente iniziativa giudiziaria, l'attore li sollecitò, se si esclude la lettera del giugno 1994, menzionata in apertura di questa motivazione, chiaramente finalizzata allo scopo di interrompere la maturazione del termine prescrizione. ~~X~~

E' assai discutibile, pertanto, che le iscrizioni di ipoteche giudiziali ad opera del Banco di Sicilia nell'anno 1988 e del condominio di via della Torre nr. 34 nell'anno 1999 e le trascrizioni di pignoramenti ad iniziativa degli stessi due creditori, rispettivamente, nel 1991 e nel 1995 (v. la relazione del notaio Saija di Milano in data 14 maggio 1999, doc. 8 prod. attore), possano configurare inadempimenti di [REDACTED] al contratto preliminare con [REDACTED]. In ogni caso, quand'anche tali vicende potessero essere valorizzate come inadempimenti del promissario acquirente, si dovrebbe attribuire importanza preminente, ai fini del giudizio sulle contrapposte, simmetriche domande delle parti tese a far valere l'inadempimento della controparte, alle violazioni degli obblighi contrattuali di rilascio degli effetti cambiari e di pagamento delle spese inerenti l'immobile da parte del promissario acquirente, atteso che talune iscrizioni e trascrizioni si pongono in rapporto di stretta consequenzialità rispetto a quest'ultimo inadempimento di [REDACTED] e che anche le vicende analoghe, direttamente riconducibili alla sfera di responsabilità di [REDACTED] sono, comunque, cronologicamente successive rispetto alle condotte dell'attore, oltre che successive alla scadenza del termine previsto nel contratto preliminare per sottoscrizione del definitivo.

Da quanto sin qui detto, deriva che sono infondate tutte le domande dell'attore e che è fondata, invece, la domanda riconvenzionale di [redacted] e [redacted] di risoluzione del contratto preliminare del 13 ottobre 1986, limitatamente al trasferimento dell'immobile di via della Torre nr. 34, per inadempimento di [redacted].

Alla risoluzione del preliminare avente ad oggetto il negozio dei coniugi non conseguono, di fatto, effetti restitutori perché, con tutta l'approssimazione dovuta alla sommarietà della regolamentazione contrattuale dei rapporti a suo tempo prevista dalle parti ed all'insufficiente approfondimento dei profili problematici della vicenda (certo non facilitato dal clima di esasperata polemica instauratosi fra i loro procuratori), può dirsi che, in realtà, non vi è stato neppure un principio di pagamento del prezzo dell'immobile di via della Torre nr. 34, in mancanza di qualsivoglia passaggio di denaro fra le parti ed in presenza, per altro verso, di uno "scambio alla pari", da lungo tempo perfezionatosi, fra l'immobile in Sardegna e l'appartamento di via Fauchè nr. 9, da [redacted] fatto acquistare ai coniugi C [redacted], in esecuzione del contratto preliminare avente ad oggetto quest'ultimo immobile e pure contenuto nella scrittura privata del 13 ottobre 1986.

La domanda risarcitoria proposta dai convenuti è provata solo con riferimento all'importo di £ 22.610.092, corrisposto a suo tempo da [redacted] al condominio, secondo quanto si evince dalle missive (prodotte come docc. 14 e segg.) del suo legale di quel tempo, in un arco temporale compreso fra l'8 luglio 1999 ed il 27 settembre 2000. Tale somma, corrispondente ad € 11.677,13, deve essere maggiorata dell'interesse legale dall'1 ottobre 2000 al saldo.

Ogni altra domanda riconvenzionale o eccezione dei convenuti risulta infondata e deve essere respinta.

Il rigetto della domanda ex art. 2932 cc dell'attore impone di ordinare all'Agenzia del territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I, di cancellare la trascrizione della domanda giudiziale eseguita il 3 agosto 2002 a favore di [redacted] e contro [redacted] e [redacted] ai nr. 33990 di reg. particolare e nr. 54337 di registro generale.

La reciproca soccombenza delle parti su molti aspetti della causa e la mancanza di un serio sforzo di entrambe per chiarire una vicenda contrattuale anomala sotto vari profili, costituisce un giusto motivo per la compensazione integrale delle spese di lite.



PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

DICHIARA

risolto per inadempimento di A [redacted] il contratto preliminare stipulato il 13 ottobre 1986 per la compravendita dell'immobile in via della Torre nr. 34, Milano, di proprietà di [redacted] e [redacted]

CONDANNA

[redacted] a pagare a [redacted] e L. [redacted] la somma di € 11.677,13, con gli interessi legali dall'1 ottobre 2000 al saldo;

ORDINA

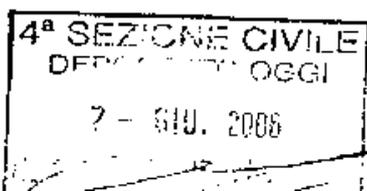
alla Agenzia del Territorio di Milano – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano di cancellare, con esonero da responsabilità, la trascrizione della domanda giudiziale eseguita il 3 agosto 2002 a favore di A [redacted] e contro F [redacted] e L. [redacted] ai nr. 33990 di reg. particolare e nr. 54337 di registro generale;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

COMPENSA

integralmente fra le parti le spese di lite.
Così deciso in Milano, il 26 maggio 2006.



il Giudice
Giovanni Rollero