

Sent. 8138/06
Rep. 6068/06



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.22463/02 R.G., avente ad oggetto una domanda ex art.2932 c.c. ovvero di risoluzione del preliminare promossa da

[REDACTED]

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED]

- CONVENUTI -

E

[REDACTED]

- TERZO INTERVENIENTE -

CONCLUSIONI: Per ciascuna delle parti come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 01.12.05.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la snc

nonché i sigg.ri chiedendo che venisse pronunciata ex art.2932 c.c. sentenza costitutiva di trasferimento in suo favore della proprietà della porzione immobiliare meglio descritta in citazione ovvero, in subordine, che fosse dichiarato risolto il preliminare inter partes per grave inadempimento della convenuta, con conseguente condanna della stessa alla restituzione in suo favore del doppio della caparra. Si costituivano in giudizio tutti i convenuti contestando la fondatezza delle domande svolte ex adverso nei loro confronti, di cui chiedevano il rigetto con il favore delle spese di lite. In corso di causa si costituiva, svolgendo atto di intervento adesivo autonomo la concludendo per il rigetto delle domande attoree e, in subordine, per la condanna di al risarcimento dei danni nella misura indicata in comparsa di intervento. Non si dava ingresso ad alcuna attività istruttoria e quindi la causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' in atti il contratto preliminare datato 13.12.2001 con il quale prometteva di vendere al sig. - che si impegnava ad acquistare per sé o persona da nominare - una porzione immobiliare adibita ad ufficio, meglio descritta nell'atto e sita in Nel testo del preliminare si legge altresì al punto 2) che il prezzo complessivo "è stato convenuto e pattuito fra le parti in complessive LIRE = (oltre IVA) ed il relativo pagamento è regolato come segue: - quanto a Lire = a titolo di caparra confirmatoria e principio di pagamento sono state già pagate dalla parte promissaria alla parte promittente che ne rilascia corrispondente quietanza; - quanto alle residuali Lire verranno pagate dalla parte promissaria alla parte promittente entro la data del 30/01/2002 contestualmente alla stipulazione del rogito notarile di compravendita da effettuarsi presso lo studio del notaio e comunque all'ottenimento di un leasing da parte dell'acquirente". Al successivo punto 5) si legge altresì che "La parte promittente presta garanzia per l'evizione a' sensi di legge, dichiarando e garantendo che la porzione immobiliare in oggetto è libera da oneri,

iscrizioni ipotecarie, liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali ad eccezione dell'iscrizione a favore del [REDACTED] in data 28/01/99 n.ri 3309/861 che verrà estinta e assentita di cancellazione prima del rogito notarile".

In esecuzione degli impegni assunti in sede di preliminare – pacificamente – l'odierno attore ha corrisposto alla promissaria venditrice [REDACTED] la somma di £ [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria, ma altrettanto pacificamente le parti non sono ancora addivenute alla stipula del definitivo. Anzi, con raccomandata in data 18.03.02 la promissaria venditrice ha esercitato il recesso dal contratto addebitando al sig. [REDACTED] ogni responsabilità per il mancato perfezionamento dell'atto.

Sulla base di tali circostanze di fatto pacifiche e comunque documentali l'odierno attore conviene in giudizio la promissaria venditrice sostenendo che se è ben vero che non si è potuti addivenire al rogito per non essere egli riuscito ancora ad ottenere il leasing immobiliare, tuttavia ciò è avvenuto *"in ragione sia delle precarie condizioni economiche della venditrice, evidenziate dagli istituti di leasing cui si è rivolto (rectius l'attore), che non è ancora riuscita a cancellare, come da impegno assunto a rogito, la iscrizione pregiudizievole summenzionata"*.

Pertanto il sig. [REDACTED] sostiene che *"le ragioni per le quali non si è addivenuti a rogito sono esclusivamente imputabili alla situazione economica precaria della [REDACTED]ed alla sua incapacità di procedere alla cancellazione dell'iscrizione ipotecaria sopra richiamata in assenza del saldo da parte dell'attore"*.

Ne consegue che l'attore – dichiarandosi pronto a versare il saldo del prezzo a seguito della cancellazione del gravame ipotecario a spese e cure della convenuta - chiede in via principale il trasferimento ex art.2932 c.c. in suo favore della proprietà dell'immobile oggetto di causa e solo in via di mero subordine la declaratoria di risoluzione del preliminare per inadempimento grave da parte della [REDACTED] con condanna di quest'ultima a corrispondere il doppio della caparra.

Ciò premesso, ritiene questo giudice che le domande azionate dall'attore debbano essere rigettate siccome infondate.

Anzitutto è evidente come nel preliminare manchi la fissazione di un termine essenziale per la stipula del rogito, apparendo in maniera inoppugnabile (in mancanza di elementi univoci che consentano di ritenere l'essentialità del termine per il rogito fissato per il giorno

31/01/02 senza alcuna ulteriore specificazione) che la data indicata nell'atto per la stipula del definitivo sia solo indicativa nell'intenzione delle parti.

Per questa ragione la promissaria venditrice ha intimato formalmente alla controparte l'adempimento, mettendola ritualmente in mora con la raccomandata datata 1 marzo 2002.

Il mancato rispetto di tale ultimo termine viene dall'attore addebitato alla responsabilità esclusiva di [REDACTED], posto che il pagamento del saldo prezzo sarebbe dovuto avvenire *"contestualmente alla stipulazione del rogito notarile di compravendita..... e comunque all'ottenimento di un leasing da parte dell'acquirente"*. Il sig. [REDACTED] pone dunque in evidenza che sino all'ottenimento da parte sua del leasing non sussistevano le condizioni per la stipula del rogito. D'altro canto il mancato ottenimento del leasing era dipeso esclusivamente dalla controparte e, particolarmente, dalle cattive condizioni economiche di [REDACTED] e dal fatto che quest'ultima non aveva ancora provveduto alla cancellazione del gravame esistente sul bene (e menzionato nel preliminare) – liberazione cui la promissaria venditrice si era impegnata a provvedere *"prima del rogito notarile"*.

Con riferimento alla tesi difensiva di Iantomasi occorre compiere alcune osservazioni.

Anzitutto non è ipotizzabile – come sembra sostenere l'attore – che l'ottenimento di un leasing da parte del promissario acquirente possa intendersi come una condizione sospensiva da cui le parti abbiano inteso far dipendere il sorgere dell'obbligo a contrarre (addivenendo al rogito). Si tratterebbe infatti di una condizione meramente potestativa in quanto tale affetta da nullità (art.1355 c.c.).

Più correttamente invece si deve intendere che la pattuizione del pagamento del prezzo attraverso il ricorso al finanziamento costituisca non solo la determinazione della modalità di corresponsione del saldo prezzo, ma una condizione sospensiva potestativa semplice.

Relativamente a quest'ultima ed alla luce delle prescrizioni di cui all'art.1358 c.c. spetta all'attore fornire la prova di avere fatto il possibile per ottenere il finanziamento e che la mancata erogazione dello stesso (che è circostanza pacifica in causa) non è dipesa da una sua inerzia ovvero da una sua condotta colpevole.

Sul punto la tesi difensiva di parte attrice – come già enunciata – si fonda sull'assunto che il sig. [REDACTED] non sarebbe riuscito ad ottenere la concessione del leasing a cagione delle cattive condizioni

economiche della promissaria venditrice e della mancata liberazione dell'immobile dal gravame esistente.

La prima giustificazione addotta dall'attore appare a dir poco decisamente suggestiva. Infatti va da sé che il finanziatore valuta le condizioni per la concessione del finanziamento sulla base delle condizioni economiche e delle garanzie che è in grado di fornire la parte che richiede il finanziamento e non già un soggetto terzo. D'altro canto [redacted] neppure è stato in grado di produrre alcuna documentazione dalla quale si possa evincere in qualche modo che egli si sia seriamente interessato per ottenere la concessione del leasing.

Né può ritenersi condivisibile la tesi che la mancata liberazione dell'immobile dal gravame esistente e specificato nel preliminare abbia costituito una concausa del mancato ottenimento del finanziamento. Non solo manca qualsiasi elemento indiziario di carattere documentale sul punto, ma in ogni caso in proposito infondato è l'addebito di inadempimento mosso a controparte. Sostiene infatti l'antomasi non solo che la mancata liberazione dal gravame abbia precluso il rilascio del leasing, ma anche che essa concretizza altresì mancato adempimento da parte di [redacted] all'obbligazione specificatamente assunta in proposito.

Nel preliminare si legge che "*...l'iscrizione a favore del [redacted] [redacted] in data 28.1.99 [redacted] ...verrà estinta ed assentita di cancellazione prima del rogito notarile*".

Ora è fatto notorio e ricorrente nella prassi che abitualmente la cancellazione dei gravami avviene all'atto del rogito e contestualmente allo stesso, tanto che di regola partecipa all'atto anche la parte che assentisce alla cancellazione, ricevendo in pagamento una parte del saldo prezzo che nel medesimo contesto viene corrisposto. In tal modo vi è contestualità delle operazioni ora descritte, ma chiaramente – nella successione cronologica e logicamente consequenziale delle stesse – la cancellazione precede la formalità della sottoscrizione del rogito.

Dunque appare del tutto pretestuosa la tesi di parte attrice.

D'altro canto quest'ultima da atto che essa "*non è ancora riuscita ad ottenere il leasing immobiliare*", ma – nonostante ciò – chiede la pronuncia di sentenza traslativa della proprietà immobiliare dichiarando che essa "*intende chiedere l'adempimento del preliminare di compravendita alle condizioni previste dallo stesso*".



Non solo è evidente la contraddizione delle allegazioni dell'attore che prima sostiene di non aver ottenuto il finanziamento e poi offre di adempiere come da preliminare, che prevede proprio il pagamento del saldo prezzo mediante ricorso al leasing finanziario.

Anche a prescindere dalle considerazioni sin qui svolte va detto che comunque non sussistono nella specie le condizioni per l'applicazione dell'art.2932 c.c., posto che manca l'offerta del saldo prezzo nei modi di legge.

Quanto sin qui detto evidenzia l'inadempimento di parte attrice le cui domande giudizialmente coltivate vanno dunque rigettate.

Ciò rende superfluo procedere all'esame delle domande svolte dalla terza interveniente volontaria.

Visto l'esito del giudizio l'attore va condannato a rimborsare ai convenuti le spese di lite che vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate, nonché il 50% di quelle della terza interveniente [REDACTED]

p. q. m.

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

1) rigetta le domande dell'attore e lo condanna a rimborsare le spese di lite in favore dei convenuti, liquidate - unitariamente per tutti in base all'unica nota spese - in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge; nonché il 50% delle spese di lite in favore di [REDACTED] liquidate - in tale frazione - in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge.

Milano, 15.06.06.

Il Giudice

U. Le. Padova

