

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] e [redacted] in qualità di promessi acquirenti dell'immobile sito in [redacted] o [redacted] convenivano in giudizio [redacted] in qualità di promessa venditrice, per dedurre l'inadempimento della convenuta all'obbligo assunto con il contratto preliminare stipulato l'11.7.2002 di concludere il contratto definitivo di compravendita e per sentire in via principale pronunciare ai sensi dell'art. 2932 c.c. sentenza costitutiva degli effetti del contratto definitivo e condannare la convenuta al risarcimento dei danni quantificati nella somma di [redacted] euro.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, senza alcuna attività istruttoria, la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

La domanda è fondata merita di essere accolta.

La clausola 7 del contratto preliminare inter partes, sottoscritto dalle parti attrici e da [redacted] in qualità di procuratrice generale di [redacted] in forza di procura generale ivi indicata, prevedeva la stipulazione del rogito entro la data del 20.10.2002.

L'inutile decorso di tale termine senza la presentazione di parte promissaria venditrice per la stipulazione del contratto definitivo

concreta l'inadempimento della stessa all'obbligo assunto con il contratto preliminare.

La convenuta non ha in alcun modo manifestato l'intenzione di adempiere l'obbligazione derivante dal contratto preliminare in fase antecedente la domanda giudiziale.

Le parti avevano convenuto che il pagamento del residuo prezzo [REDACTED] euro dovesse essere effettuato all'atto della stipulazione del contratto definitivo.

Per l'operatività del principio di diritto, secondo il quale la domanda di cui all'art. 2932 cod. civ. deve essere accolta se il proponente abbia offerto la sua prestazione nei modi di legge - tra i quali vi è l'invito del promissario acquirente al promittente alienante a presentarsi per la stipulazione del contratto definitivo, essendo in tale invito implicitamente compresa l'offerta di pagamento del prezzo - è necessario che, secondo il contratto preliminare, le prestazioni contrapposte debbano eseguirsi al momento della stipulazione di quello definitivo (Cass. n. 8196 del 19.8.1998).

L'offerta di cui al secondo comma dell'art. 2932 c.c. è da ritenersi comunque soddisfatta con la domanda di esecuzione specifica formulata ai sensi dell'art. 2932 c.c. essendo tale offerta necessariamente implicita nella domanda (Cass. 4.1.2002 n. 59).

Deve perciò essere pronunciata la sentenza produttrice degli effetti del contratto non concluso ed il pagamento del residuo prezzo deve essere imposto come condizione del verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla pronuncia giudiziale.

La domanda tesa ad ottenere l'ordine alla convenuta di provvedere alla liberazione degli immobili dagli oneri gravanti sull'immobile è inammissibile non avendo le parti pattuito nulla al riguardo nel contratto preliminare.

In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto la sentenza sostitutiva del consenso delle parti deve realizzare una situazione del tutto identica a quella a suo tempo

prevista nel contratto preliminare rispecchiandone integralmente il contenuto (Cass. 9.12.1982 n. 6730).

Le eccezioni formulate da parte convenuta non hanno alcun pregio.

La revoca della procura generale conferita a [REDACTED] che in veste di rappresentante della convenuta ha sottoscritto il contratto preliminare in oggetto è intervenuta successivamente alla stipula del contratto preliminare sottoscritto in data 11.7.2002, preliminare concluso dopo la proposta di acquisto come chiaramente si evince dalla lettura a confronto di tali atti.

Quanto alla domanda di condanna della convenuta al pagamento della somma di [REDACTED] euro a titolo di risarcimento osserva il Tribunale che in citazione i pretesi danni non sono stati in alcun modo dedotti.

Solo in sede di comparsa conclusionale le parti attrici hanno indicato come eventi lesivi suscettibili di risarcimento l'asserita decurtazione dello stipendio subita dall'attrice e l'impossibilità della stessa di riprendere l'attività lavorativa.

La dedotta ripresa lavorativa dell'attrice sono nel giugno 2003 e la conseguente decurtazione dello stipendio non possono essere considerati conseguenza immediata e diretta della ritardata vendita quanto piuttosto di una libera scelta della signora [REDACTED] di affidare la cura del figlio ai nonni piuttosto che ad una baby-sitter.

Infondata la pretesa di risarcimento dei danni commisurati agli interessi ed alla rivalutazione monetaria sulle somme già versate, invero in caso di inadempimento di un contratto preliminare di compravendita i danni per ritardata vendita non possono essere individuati nell'avvenuto pagamento di parte del prezzo pattuito prima della data prevista per la stipulazione del contratto definitivo essendo stato il pagamento anticipato pattuito dalle parti in un contratto preliminare rimasto pienamente efficace (Cass. 3.5.2001 n. 6207).

Le domande formulate dalla convenuta in sede di conclusioni, in ordine alle quali vi è stata esplicita non accettazione del contraddittorio da parte dell'attrice, sono inammissibili in quanto tardivamente formulate per la prima volta in tale sede.

La reciproca soccombenza induce alla compensazione tra le parti delle spese di lite (Cass. 22.4.2005 n. 8540).

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

dispone

in favore delle parti attrici il trasferimento della proprietà dell'immobile, oggetto del contratto preliminare stipulato in data 19.7.2002, sito in [redacted], P.zza [redacted] censito al NCEU di detto Comune foglio 442, mappale 146, sub. 8, subordinatamente al pagamento del residuo prezzo di [redacted] euro

ordina

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

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 5 luglio 2005

Il Giudice

