

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in qualità di promissario acquirente dell'immobile sito in [redacted] [redacted] in virtù di contratto preliminare stipulato il 30.3.1992 conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] promissaria venditrice, per sentire accertare e dichiarare la risoluzione del contratto inter partes per fatto e colpa della convenuta, condannare quest'ultima alla restituzione della somma versata per l'acquisto dell'immobile pari a [redacted] euro, oltre interessi e rivalutazione ed al risarcimento dei danni nel complessivo importo di [redacted] euro, in subordine per sentire condannare la convenuta al pagamento in suo favore ai sensi degli artt. 2041 e 2042 dell'importo di [redacted] pari ai costi sostenuti di ristrutturazione dell'immobile.

[redacted] ritualmente convenuta e non costituitasi in giudizio, veniva dichiarata contumace, la causa, dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. e senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni precisate dalla sola parte attrice.

Motivi della decisione

Parte attrice ha lamentato l'inadempimento della convenuta che in violazione degli impegni assunti con il contratto preliminare non avrebbe provveduto alla cancellazione delle numerose iscrizioni ipotecarie e dei pignoramenti gravanti sull'immobile assumendo che in sede di preliminare la parte promessa venditrice aveva espressamente dichiarato che sull'immobile non vi erano iscrizioni ipotecarie né trascrizioni pregiudizievoli di alcun tipo.

In realtà come si legge nella clausola n. 2 del contratto preliminare in atti la parte promessa venditrice non aveva pattuito quanto riferito dall'attore bensì che la porzione immobiliare sarebbe stata trasferita "libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed evizioni nonché da oneri reali fiscali in genere".

Dal tenore della clausola si evince che l'obbligo della promessa alienante di procurare la cancellazione dei vincoli gravanti sull'immobile era previsto come coincidente al più tardi con la data del rogito notarile, e non avrebbe dovuto essere adempiuto in epoca precedente.

Non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante l'intimazione ad adempiere idonea a determinare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita inter partes ai sensi dell'art. 1454 c.c.

Invero in un contratto preliminare l'obbligazione di stipulare il contratto definitivo con atto pubblico è un'obbligazione reciproca delle parti, in relazione alla quale ognuna di esse è, al tempo stesso, debitrice e creditrice dell'altra.

Pertanto la parte che prende l'iniziativa della diffida risolutoria deve offrire, sia pure per implicito, di adempiere contemporaneamente ed esattamente la propria obbligazione (art. 1460 c.c.) e deve assumersi l'onere di predisporre quanto è necessario perché la parte diffidata possa adempiere (art. 1206 c.c.) stipulando l'atto notarile di trasferimento, mediante predisposizione ed indicazione del luogo, il giorno e l'ora della stipulazione dell'atto innanzi al notaio (Cass. 13.2.1976 n. 466).

Alla luce di tali principi non costituisce diffida ad adempiere il telegramma in atti (doc. n. 7) in quanto costituente invito a presenziare ad incontro verosimilmente concernente la stipula di diverso rogito relativo al contratto preliminare del 3.12.1994 stipulato dal [redacted] in qualità di mandatario della convenuta, come si evince dalle espressioni ivi contenute "impossibilitati a

rogitare causa vostro pignoramento” e “fissato incontro presso notaio [redacted] (diverso da quello indicato in contratto) nell’interesse reciproco”.

Alla stessa stregua va ritenuta inidonea a determinare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita dedotto in giudizio la lettera in data 3.3.2003 (doc. n. 8) in quanto contenente esclusivamente l’intimazione a provvedere all’estinzione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull’immobile, e non l’invito al rogito, termine ultimo per l’adempimento dell’obbligo a carico della convenuta di provvedere alla cancellazione dei vincoli sull’immobile.

L’effetto risolutorio del contratto a causa dell’inadeguatezza della documentazione prodotta non si è in concreto verificato.

Da ciò consegue il rigetto della domanda.

Spese di lite a carico dell’istante.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella contumacia della convenuta, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione così decide:

rigetta

la domanda

Spese di lite a carico dell’istante.

Milano, 29 luglio 2005

Il Giudice

IL CANCELLIERE
Francesco d'Alto