

SENTENZA N°
N°36306/02 R.G.

0376/06
6997/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Civile di Milano sezione IV
Dr.ssa Maria Paola Varani
In composizione monocratica

[REDACTED]

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da [REDACTED]
[REDACTED] e rappresentato e difeso per delega in atti
dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio è elettivamente domiciliato
attore

contro

[REDACTED] e rappresentata e difesa per delega in atti dall'avv.
[REDACTED] e dall'avv. [REDACTED] a presso il cui studio è
elettivamente domiciliata

convenuta

avente ad oggetto: domanda ex art. 2932 c.c.

sulle conclusioni precisate in separati fogli siglati dal G.I.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e, in qualità di promissario acquirente dell'immobile sito in [redacted] [redacted] in virtù di contratto stipulato il 5.10.2000, conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la promissaria venditrice [redacted] lamentando l'inadempimento costituito dalla mancata stipula del contratto definitivo per non avere la convenuta provveduto alla cancellazione dei pesi gravanti sull'immobile né alla consegna della stesso nonostante il versamento da parte dell'attore del complessivo importo di £. [redacted].

Ciò premesso l'attore chiedeva la pronuncia di sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c. di attuazione del trasferimento della proprietà dell'immobile e la condanna della convenuta al risarcimento dei danni subiti.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto e per spiegare domanda riconvenzionale di accertamento dell'inadempimento dell'attore al contratto preliminare inter partes e di pronuncia della risoluzione del contratto, oltre al risarcimento dei danni.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., escussi i testi ammessi, la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

La domanda è infondata, va pertanto rigettata.

Parte attrice individua l'inadempimento della [REDACTED] nell'omessa consegna dell'immobile promesso in vendita e nella mancata cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Il contratto preliminare inter partes prevedeva la consegna dell'immobile entro il 15.12.2000, data entro la quale avrebbe dovuto essere stipulato il rogito notarile.

L'identità delle date di consegna e di rogito evidenzia la volontà delle parti di far coincidere il momento della consegna dell'immobile con il trasferimento definitivo della proprietà dello stesso, come peraltro attestato dalla stessa parte attrice in citazione.

Nel valutare la sussistenza o meno di un inadempimento contrattuale occorre interpretare le clausole contrattuali e valutare il comportamento delle parti nell'esecuzione del contratto anche in relazione al rispetto da parte dei contraenti del dovere di correttezza e buona fede (Cass. 17.2.2004 n. 2992)..

La clausola contrattuale in base alla quale la [REDACTED] si impegnava a cancellare iscrizioni pregiudizievoli entro la data del rogito notarile non prevedeva che l'obbligo dell'alienante di procurare la cancellazione dei vincoli gravanti sull'immobile

dovesse essere adempiuto in epoca precedente, ma in epoca coincidente al più tardi con la data del rogito notarile

La stipulazione del rogito notarile in base al contratto doveva avvenire entro e non oltre il 15.12.2000 avanti a Notaio scelto a cura della parte acquirente, la quale avrebbe dovuto avvertire l'altra parte almeno cinque giorni prima della data fissata a mezzo di lettera raccomandata.

Nessuna convocazione della parte alienante con le descritte formalità ai fini della stipula del rogito notarile risulta effettuata prima della data indicata in contratto o successivamente.

In assenza di una formale iniziativa dell'attore per la convocazione della promissaria acquirente avanti a Notaio non può essere imputata alla parte convenuta la mancata esecuzione della prestazione di consegna dell'immobile e di cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli, eventi che avrebbero dovuto determinarsi al rogito, atto per il quale l'attore non risulta essersi concretamente attivato.

La lettera in data 8.10.2001 prodotta dall'attore non costituisce convocazione, adempimento richiesto dal contratto.

Il Tribunale ritiene inoltre di dovere altresì rigettare la domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto proposta dalla parte convenuta.

Ciò sulla base delle asserzioni della stessa parte convenuta che ha dedotto l'esistenza di una pattuizione di proroga della data del

rogito quantomeno fino al 20.6.2001 e dell'inesistenza di una costituzione in mora dell'attore.

La risoluzione del contratto risulta intimata da parte convenuta nel settembre 2001 quando il termine indicato del giugno 2001 era decorso da appena due mesi e dunque quando il ritardo poteva ancora ritenersi di scarsa importanza.

In ogni caso non risulta intervenuta costituzione in mora del promissario acquirente necessaria ai fini della risoluzione del contratto per inadempimento a norma dell'art. 1453 c.c., in presenza di un inadempimento temporaneo, per escludere una presunzione di tolleranza a fronte dell'inosservanza di un termine non essenziale (Cass. 10.4.1986 n. 2500).

La costituzione in mora è infatti necessaria allorchè la relativa domanda si basi sulla mora in senso stretto e cioè un inadempimento temporaneo del debitore il quale, pur non avendo fornito la sua prestazione entro il termine non essenziale contrattualmente fissato, si appresti a fornirla, come nel caso di specie in cui l'attore ancora nell'ottobre 2001 con la citata missiva manifestava l'interesse alla stipula del contratto, interesse peraltro ribadito nella citazione introduttiva.

La reciproca soccombenza consente la compensazione tra le parti delle spese di lite.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, disattesa ogni diversa domanda ed eccezione, così provvede:

rigetta

le domande proposte dalle parti

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 3 agosto 2006

Il Giudice

