

N. 30082/06 R.G.

Sent. 8548/2007  
Rep. 6885/2007



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico  
ha pronunciato la seguente

**s e n t e n z a**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con atto di citazione notificato il 3/5/2006

da

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente  
domiciliati in Milano, Piazza della Repubblica 1/A presso lo studio dell'Avv. Ermenegildo  
Paratore che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

**c o n t r o**

[REDACTED] in persona del legale  
rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Via Curtatone n. 6  
presso lo studio dell'Avv. Marco Mancuso che la rappresenta e difende per delega in  
calce della comparsa di costituzione e risposta in assenza di nomina di nuovo difensore  
a seguito di rinuncia al mandato depositata il 14/2/07

- CONVENUTA -

**Conclusioni:** per parte attrice come da foglio di p.c. di seguito allegato e per la  
convenuta come da comparsa di costituzione in atti.

### Svolgimento del processo.

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED]

[REDACTED] convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Milano la [REDACTED] s.r.l. chiedendo l'emissione di sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., operasse il trasferimento rispettivamente a favore di [REDACTED] di due unità immobiliari con annesse cantine site in Milano, via Settembrini n. 7, conformemente al contratto preliminare sottoscritto il 5/7/2004 da [REDACTED] con il quale la società convenuta si impegnava a vendere al signor [REDACTED] che si impegnava ad acquistare per sè o per persona da nominare, i due immobili al prezzo complessivo di € 430.000,00 interamente versato ad eccezione del saldo residuo di € 43.000,00 da corrispondere alla consegna degli appartamenti fissata per il giorno 31/5/2005.

Esponevano gli attori che, trascorso un anno dalla scadenza di tale termine, il signor [REDACTED] aveva invitato la convenuta ad adempiere mediante raccomandata inviata il 6/4/06 fissando per la stipulazione del rogito innanzi al Notaio Forcella di Milano la data del 18/4/06 ma che la promittente venditrice aveva comunicato l'impossibilità di procedere alla stipula del definitivo in quanto priva della necessaria documentazione per la cancellazione delle ipoteche iscritte a favore della banca.

Gli attori chiedevano pertanto l'emissione di sentenza ex art. 2932 c.c. con condanna della convenuta al pagamento della penale pari ad € 100,00 prevista in contratto per ogni giorno di ritardo successivo al novantesimo rispetto al termine prefissato del 31/5/05 da compensarsi sino alla concorrenza del residuo prezzo non pagato nonchè la condanna della società convenuta a provvedere alla cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie gravanti sulle unità immobiliari o comunque a tenere indenni gli attori da esborsi che avessero dovuto sostenere a tale fine, oltre al risarcimento dei danni.

Costituitasi in giudizio, la [REDACTED] s.r.l. si limitava a rilevare che tra le parti era in corso una trattativa volta ad una composizione bonaria della vertenza e, in ogni caso, affermava l'infondatezza della domanda attorea in quanto il mancato rispetto del preliminare era dipeso da circostanze non imputabili, e comunque non riconducibili, alla condotta della venditrice.

Fissata udienza ex art. 185 c.p.c., il Giudice procedeva al libero interrogatorio delle attrici personalmente comparse e, stante l'impossibilità di effettuare il tentativo di conciliazione

per l'assenza della convenuta, dava atto della dichiarazione di rinuncia al mandato comunicata dal difensore di quest'ultima con nota depositata il 14/2/07 e concedeva i termini per il deposito di memorie ex art. 183 VI comma c.p.c.

Il Giudice infine, su richiesta del procuratore di parte attrice, fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

#### **Motivi della decisione.**

Parte attrice ha attivato il rimedio di cui all'art. 2932 c.c. al fine di ottenere una sentenza che dia esecuzione specifica all'obbligo di concludere il contratto assunto da [REDACTED] quale promissario acquirente e dalla [REDACTED] r.l. quale promittente venditrice con la scrittura privata sottoscritta il 5/7/04.

Nella stessa la società convenuta si impegnava a vendere al signor [REDACTED] -che si impegnava ad acquistare per sè o per persona da designare al momento del rogito definitivo- le unità immobiliari site in via Settembrini n. 7 piano primo interni 6/A e 6/B, con annesse due cantine di pertinenza nel piano seminterrato, al prezzo di € 430.000,00 con previsione altresì della consegna entro il 31/5/05 e dell'obbligo per la promittente venditrice di provvedere al trasferimento degli immobili liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione dell'iscrizione di ipoteca volontaria accesa a garanzia del finanziamento ottenuto, da cancellare contestualmente al rogito.

Premesso che tale termine, in assenza di elementi indicativi di un'espressa volontà delle parti nel senso della improrogabilità dello stesso ovvero di elementi oggettivi da cui desumere per la natura e l'oggetto del contratto la sua essenzialità, è da intendersi -alla stregua dell'espressione usata nel preliminare- come termine non essenziale, si deve osservare che del tutto legittima appare l'iniziativa assunta dall'attore che, decorso un anno ed avendo puntualmente provveduto al pagamento del corrispettivo secondo le scadenze contenute nel preliminare, ad eccezione dell'ultimo versamento di € 43.000,00 previsto alla stipula del definitivo e alla consegna degli immobili, inviava raccomandata in data 6/4/06 (doc. 9 fascicolo attoreo) contenente diffida ad adempiere alla quale ha fatto seguito un fax 10/4/06 della convenuta che comunicava l'impossibilità a presenziare

all'appuntamento già fissato innanzi al Notaio per "impegni fuori Milano già precedentemente presi" e precisava che per fissare un nuovo appuntamento era necessario acquisire dalla banca, con la quale avrebbe dovuto estinguere l'ipoteca, i documenti già richiesti, con riserva di notificare il promissario acquirente non appena fossero stati disponibili.

Poichè tale comunicazione non aveva avuto alcun seguito, il promissario acquirente intraprendeva l'odierna azione giudiziaria nominando le figlie [REDACTED] quali destinatarie acquirenti ed offrendo contestualmente il saldo del prezzo concordato, dedotta la penale giornaliera di € 100,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'immobile dal 90° giorno successivo al 31/5/05 come previsto dall'art. 5 del preliminare (doc. 1 fascicolo attoreo).

La convenuta, d'altro canto, non ha fornito alcuna giustificazione al proprio inadempimento limitandosi ad evocare -a fronte del mancato rispetto del preliminare- non meglio indicate circostanze a lei non imputabili.

Ne consegue l'accoglimento della domanda formulata da parte attrice ex art. 2932 c.c. avendo il promissario acquirente manifestato il serio intento di adempiere la propria obbligazione mediante versamento del residuo corrispettivo da corrispondersi, dedotta la penale pattuita, all'atto dell'effettiva consegna.

Poichè l'importo dovuto dalla convenuta a titolo di penale dal 30/8/05 all'effettiva consegna degli immobili supera l'importo del prezzo residuo, parte attrice resta creditrice della differenza ed il corrispettivo va considerato interamente pagato.

Restano pertanto soddisfatti i requisiti per disporre l'invocato trasferimento delle unità immobiliari oggetto del preliminare.

Non può viceversa essere accolta l'ulteriore domanda risarcitoria formulata dagli attori in quanto nessun elemento probatorio in ordine all'asserito danno è stato allegato al riguardo.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe, respinta ogni ulteriore, diversa e contraria istanza, difesa ed eccezione così provvede:

1) visto l'art. 2932 c.c. dispone il trasferimento da IMMOBIL PRESTIGE GROUP s.r.l. (C.F. 03881830966) a [REDACTED] della proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- a) appartamento sito in Milano, via Settembrini n. 7, piano primo, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 270, particella 67, sub. 812, Z.C. 2, Cat. A/3, cl. 7, di vani 3,0, mq. 48,00, R.C. € 666,23;
- b) locale cantina sito a Milano, via Settembrini n. 7, piano interrato, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 270, particella 67, sub. 772, Z.C.2, Cat. C/2, cl. 5, mq.2, R.C. € 3,72;

2) visto l'art. 2932 c.c. dispone il trasferimento da [REDACTED] della proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- c) appartamento sito in Milano, via Settembrini n. 7, piano primo, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 270, particella 67, sub. 811, Z.C. 2, Cat. A/3, cl. 7, di vani 2,5, sup. cat. 52,00, R.C. € 555,19;
- d) locale cantina sito a Milano, via Settembrini n. 7, piano interrato, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 270, particella 67, sub. 770, Z.C. 2, Cat. C/2, cl. 5, mq.2, R.C. € 3,72;

3) condanna [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, al rilascio degli immobili sopra descritti nonché al pagamento in favore degli attori della penale prevista in contratto pari ad € 100,00 per ogni giorno di ritardo successivo al novantesimo rispetto al termine prefissato del 31/5/2005 sino all'effettiva consegna delle unità immobiliari promesse in vendita e dispone la compensazione del residuo prezzo non pagato, sino alla concorrenza del medesimo, con il maggior credito originato dalla penale di cui sopra;

4) condanna la società convenuta a provvedere alla cancellazione di tutte le trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari di causa o, comunque, a tenere indenni gli attori da qualsiasi esborso che da essi dovesse essere sostenuto per la cancellazione dei predetti gravami;

5) ordina al competente Ufficio del Territorio - Conservatoria dei RR.II. di procedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità;

- 6) respinge la domanda di risarcimento danni formulata da parte attrice;
- 7) condanna la società convenuta a rifondere agli attori le spese di giudizio che si liquidano in complessivi € 11.636,46 di cui € 8.000,00 per onorari, € 2.556,00 per diritti ed € 1.080,46 per spese, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.
- Così deciso in Milano, il 9/7/2007.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni

