

5776/08  
7870/08

SENTENZA N.  
N. 53219/2005 R.G.


**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
Dott.ssa Maria Paola Varani**

*Ballerio  
ATE*

ha pronunciato la seguente:




**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

 rappresentato e  
difeso, per delega in atti, da Avv. M. Cordola e M. D'Amato  
presso il cui studio è elettivamente domiciliato

**attore**

**contro**

 e   
 rappresentati e difesi per delega in atti da  
Avv. R. M. Corso ed E. Tomassini presso il cui studio è  
elettivamente domiciliati

**convenuti**

avente ad **oggetto**:

condanna alla consegna di immobile  
sulle **conclusioni**

come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] [REDACTED] esponeva che dopo la pubblicazione della sentenza con la quale la Corte d'appello di Milano aveva disposto in suo favore il trasferimento della proprietà dell'immobile sito il Milano, [REDACTED] [REDACTED], oltre a box e giardino, previo pagamento del residuo prezzo di lire 160.000.000 oltre interessi e rivalutazione, era intercorsa con i venditori [REDACTED] e [REDACTED] un'annosa trattativa avente ad oggetto l'esatta determinazione degli importi dovuti, seguita dalla notifica di offerta reale ai sensi dell'art. 1209 c.c. rifiutata.

L'attore, rivendicando il suo diritto ad avere la materiale disponibilità e la titolarità giuridica degli immobili, oltre al risarcimento dei danni connessi alla asserita illegittima occupazione, conveniva perciò in giudizio i venditori avanti al Tribunale di Milano per sentire condannare i convenuti alla consegna immediata in suo favore degli immobili contemplati nella citata sentenza ed al risarcimento dei danni per la illegittima detenzione dell'immobile da quantificarsi in corso di causa o da liquidarsi equitativamente.

Si costituivano in giudizio i convenuti per eccepire la mancata offerta del saldo prezzo dovuto nella sua interezza e la conseguente inefficacia dell'offerta reale, di cui lamentavano comunque l'irritualità in quanto non corredata del deposito delle somme.

I convenuti svolgevano inoltre domanda riconvenzionale di risoluzione del preliminare di vendita stipulato dalle parti in data 22.12.1984 per eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi dell'art. 1467 c.c..

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

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Non è stato documentato il passaggio in giudicato della sentenza n. 4212/89 pubblicata in data 11.5.1989 con la quale il Tribunale di Milano ha trasferito all'attore la proprietà dell'immobile sito in Milano, [REDACTED] previo pagamento del residuo prezzo a favore dei convenuti.

La prova di tale evento è necessaria per la verifica della pretesa dell'attore in quanto gli effetti del negozio non concluso prodotti dalla sentenza dedotta in giudizio emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. si determinano dal momento del suo passaggio in giudicato.

Nell'ipotesi, quale quella di specie, in cui la sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. imponga all'acquirente di versare il prezzo della compravendita l'obbligo diviene infatti attuale al momento del passaggio in giudicato della sentenza che trasferisce il bene (Cass. n. 690 del 16.1.2006).

La domanda diretta ad ottenere la condanna dei convenuti alla consegna immediata dell'immobile oggetto del preliminare e della citata pronuncia giudiziale non può perciò essere accolta.

La sentenza dedotta in giudizio ha determinato il trasferimento della proprietà in luogo del contratto di compravendita non concluso ed ha correlativamente stabilito l'obbligo dell'acquirente [REDACTED] di versare il residuo prezzo pattuito nel preliminare.

Tale obbligo è stato sancito con una pronuncia di subordinazione dell'efficacia traslativa di proprietà al pagamento del prezzo che assolve perciò la funzione di condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo.



In tale contesto l'attore, stante la contestazione dei venditori-convenuti, avrebbe perciò dovuto richiedere l'accertamento giudiziale della corrispondenza di quanto ritenuto dovuto, ed indicato nei verbali di cui al doc. n. 10 e n. 11, alla quantificazione del residuo prezzo, degli interessi e della rivalutazione così come stabilita in sentenza.

In ogni caso l'acquirente avrebbe dovuto richiedere al Tribunale l'accertamento dell'adempimento dell'obbligo, stabilito in sentenza, di versamento del residuo prezzo e dell'intervenuto pagamento di quanto dovuto a tale titolo per l'avvenuto perfezionamento di offerta reale ai sensi dell'art. 1209 c.c..

Tali istanze, non espressamente e formalmente proposte, necessarie per l'accertamento della realizzazione dell'effetto traslativo di cui alla pronuncia giudiziale e della attualità della titolarità dell'immobile in capo all'attore e, conseguentemente, della valutazione di fondatezza della domanda di condanna dei convenuti alla consegna immediata degli immobili, non possono ritenersi implicitamente introdotte e virtualmente contenute nella domanda dedotta in giudizio in base al principio di cui all'art. 112 c.p.c..

Va conseguentemente rigettata per motivi svolti la domanda di condanna dei convenuti al risarcimento dei danni per l'illegittima detenzione dell'immobile.

Va altresì rigettata la domanda riconvenzionale formulata dai convenuti volta ad ottenere la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto preliminare inter partes.

La sentenza ha originato tra le parti in causa un rapporto di natura negoziale e sinallagmatica, distinto da quello derivante dal preliminare, al quale devono applicarsi, in caso di inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c., i rimedi previsti dal codice civile, ivi compresa la risoluzione del



contratto, per ragioni peraltro inerenti al nuovo sinallagma venuto in essere (Cass. n. 26233 del 2.12.2005).

I convenuti non hanno dedotto motivi di risoluzione concernenti il nuovo sinallagma contrattuale originato dalla sentenza inter partes ed hanno richiesto la risoluzione del contratto preliminare il cui regolamento pattizio non è più in essere tra le parti in quanto assorbito e superato dal nuovo rapporto originato dalla sentenza sostitutiva del contratto definitivo di compravendita.

La reciproca soccombenza consente di compensare tra le parti le spese di lite.

### PQM

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

rigetta

la domanda proposta dall'attore

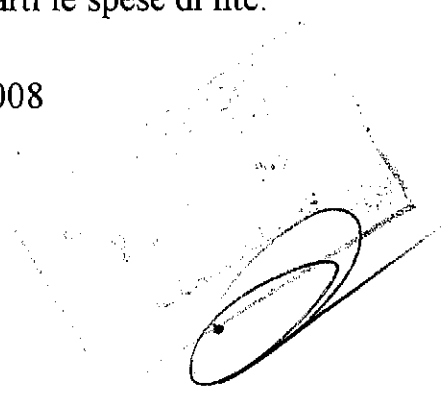
rigetta

la domanda riconvenzionale formulata dai convenuti

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 3 giugno 2008



Il Giudice

F.A. 24/7/08