

SENTENZA N.

N. R. G. 18625/2006

N. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. VALTER COLOMBO ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 15 marzo 2006 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED], in persona dell'amministratore unico e legale
rappresentante pro tempore, avv. Placido Mineo, elettivamente domiciliata in VIA
VERZIERE, 11 20122 MILANO presso lo studio dell'avv. SANZO SALVATORE, che
la rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED], in persona del suo Amministratore
Unico dott. Giuseppe Quaglia, con il patrocinio dell'avv. CORONEO CESARE ed
elettivamente domiciliata in Viale Monte Nero, 6 20135 MILANO presso lo studio
dell'avv. CORONEO CESARE, che la rappresenta e difende, per procura a margine
della comparsa di costituzione e risposta-

CONVENUTA

e con la chiamata in causa di

[REDACTED], elettivamente domiciliato in
no via Daniele Manin 3, presso lo studio dell'avv. Lucia Adelfio, e rappresentato e
so dagli avv. ti Marco Ferraro e Roberto Bagnardi del Foro di Roma, per procura in
ce alla copia notificata dell'atto di chiamata-

TERZO CHIAMATO

5) Oggetto: domanda ex art. 2932 c.c.

- All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra
costituiti, concludevano come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

in citazione, regolarmente notificato, la società [redacted] conveniva in [redacted] chiedendo di dichiarare e riconoscere che la [redacted] "si è resa inadempiente rispetto agli obblighi di cui al contratto preliminare stipulato con [redacted] in data 17.06.05 e, conseguentemente, pronunciare sentenza costitutiva produttiva degli effetti del suddetto contratto, ai sensi dell'art. 2932 c.c., trasferendo così la proprietà alla società [redacted] dell'immobile in oggetto....e determinando contestualmente le modalità con cui la società attrice [redacted] luogo al versamento del saldo di euro 7.500.000,00 IVA compresa, prezzo la cui offerta qui [redacted] mente si reitera..", oltre alla condanna della convenuta al risarcimento dei danni [redacted] con il proprio inadempimento.

Il tenore della domanda esprimeva che:

in data 26.05.05 [redacted] formulava una proposta irrevocabile di acquisto, avente ad oggetto lo stabile sito in Milano [redacted] di proprietà della [redacted] [redacted], per un corrispettivo complessivo di euro 8.000.000,00, IVA compresa;

in data 17.06.05 le parti, con scrittura privata fiduciarmente depositata presso il notaio [redacted] di Milano, stipulavano il contratto preliminare di compravendita immobiliare;

-il prezzo veniva concordato in euro 8.000.000,00, IVA compresa, di cui euro 500.000,00 già pagati alla sottoscrizione del preliminare, a titolo di caparra confirmatoria; la stipula del contratto definitivo sarebbe dovuta avvenire entro il 29.09.05, contestualmente al pagamento del saldo di euro 7.500.000,00, IVA compresa;

-nel frattempo, la [redacted] avrebbe dovuto ottenere i necessari atti di assenso alla cancellazione di tutte le ipoteche gravanti sull'immobile, anche per consentire l'erogazione del finanziamento richiesto dalla società attrice alla [redacted] [redacted] agenzia di [redacted]

-in caso di inadempimento dell'obbligo di stipulare il contratto di compravendita definitivo, la promittente venditrice sarebbe stata tenuta a pagare una penale di euro 2.000.000,00;

-alla data prevista per la stipula del rogito la [redacted] non aveva ancora ottenuto l'assenso alla cancellazione di una delle quattro ipoteche iscritte sull'immobile e,

te quella iscritta il 14.12.1967 ai nn. 70489/9278 e rinnovata con nota del
ai nn. 53466/10901 in favore di C.F. [REDACTED];

almeno, con comunicazione in data 10.10.05 la [REDACTED] invocava
la risoluzione del contratto per inadempimento di [REDACTED] per aver lasciato
infruttuosamente il termine per la stipula del rogito;

quindi uno scambio di missive tra le parti ove venivano ribadite le rispettive
azioni;

Costanza poi che le parti avevano consegnato al notaio [REDACTED] l'originale
del contratto preliminare sottoscritto, stante l'opposizione del legale rappresentante di
[REDACTED] alla restituzione del contratto, imponeva altresì la richiesta di
cancellazione al notaio, ai sensi dell'art. 210 c.p.c., del predetto contratto ovvero, in caso di
opposizione della controparte, di sequestro giudiziario.

Si costituiva in giudizio la società convenuta, la quale richiamava il contenuto degli
accordi intercorsi tra le parti per la compravendita dell'immobile di cui è causa.

In particolare, rilevava che l'anticipato termine per il rogito al 29.09.05 anziché al
10.10.05 (come indicato nella proposta di [REDACTED] rispondeva all'esigenza di far
subentrare l'odierna attrice nella gestione dei contratti di locazione, con scadenza di
pagamento dei canoni trimestrale. Si stabiliva così nel preliminare, sottoscritto il
17.06.05, che affitti, frutti, spese oneri e quant'altro sarebbero rimasti a favore ed a carico
della [REDACTED] sino al 29.09.05 e, nel contempo, si pattuiva con apposita clausola
l'essenzialità e la tassatività del termine per la stipula del rogito.

Né prima né dopo la scadenza del predetto termine la società attrice dava notizie di sé, di
tal che la [REDACTED] inviava la raccomandata in data 10.10.05.

In via preliminare, la società convenuta eccepiva la nullità dell'atto di citazione ai sensi
dell'art. 163 n. 3-4-5- c.p.c., nonché l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare,
per decorso del termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c., e l'inammissibilità,
improponibilità ed improcedibilità della domanda di adempimento.

Infatti, una volta intervenuta la risoluzione del contratto preliminare, a parte attrice era
ormai preclusa la possibilità di chiedere oggi l'adempimento del preliminare. In presenza
di un termine essenziale, scaduti i tre giorni senza che alcuna delle parti abbia dichiarato

adempimento, l'intervenuta risoluzione rende improponibile qualsiasi domanda di adempimento.

Se, poi, entrambe le parti avrebbero manifestato una reciproca volontà di risolvere il contratto preliminare *de quo*.

Se, ancora, la convenuta come, comunque, la domanda ex art. 2932 c.c.

chiesta dall'attrice non fosse accoglibile, tenuto conto del mutamento dell'originario

contenuto del contratto e della diversità di prezzo indicato ed offerto. Inoltre, il

mutamento del termine essenziale stabilito contrattualmente era da imputarsi

esclusivamente a fatto e colpa della stessa società attrice.

Infine, chiedeva il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, di accertare

e dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare con condanna della

[redacted] al risarcimento dei danni con autorizzazione a trattenere l'importo di euro

100.000,00 versato a titolo di caparra confirmatoria; chiedeva altresì l'autorizzazione,

ottenuta, di chiamare in causa il notaio dott. [redacted] per essere da questi

manlevato in caso di condanna in favore della società attrice.

Si costituiva in giudizio anche il terzo chiamato il quale, in via preliminare, chiedeva di

disporsi sulle modalità di esibizione e deposito del plico sigillato e consegnato dalle parti

al notaio; nel merito, il rigetto di tutte le domande proposte contro di sé in quanto

infondate in fatto e diritto; in subordine, limitare/escludere il conseguente risarcimento a

quanto effettivamente connesso eziologicamente, anche in considerazione della condotta

tenuta dalla [redacted] e dalla [redacted]

In particolare, il notaio [redacted] rilevava come non avesse mai ricevuto alcun specifico

mandato di effettuare le cd. "visure", così come da nessuna delle parti in causa avesse

ricevuto l'incarico di redigere l'atto definitivo di compravendita, con la conseguenza che

nessuna responsabilità poteva essere allo stesso ascritta per la mancata cancellazione

dell'ipoteca n. 53466/10901 del 10.12.1987, relativa peraltro ad un debito estinto nel

1992 e certamente non impeditiva della stipula del rogito.

All'udienza in data 22.03.07 il Giudice dava atto dell'impossibilità di pervenire ad alcuna

conciliazione e, avutane richiesta, assegnava alle parti i termini di cui all'art. 183 VI co.

c.p.c.. Con ordinanza in data 25.09.07 il Giudice respingeva la richiesta di sequestro

proposta nel frattempo da [redacted] e, ritenuta la causa matura per la
respingeva tutte le richieste istruttorie e rinviava per la precisazione delle
ni.

za del 12.06.08 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo
segnato alle stesse i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e
memorie di replica, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

trice ha chiesto la pronuncia di una sentenza costitutiva, ai sensi dell'art. 2932 c.c., sul
supposto dell'inadempimento della convenuta agli obblighi derivanti dal contratto
preliminare in data 17.06.05 stipulato *inter partes*, oltre al risarcimento dei danni.

È dunque preliminare procedere alla disamina del contenuto del predetto contratto
preliminare, il cui originale è stato depositato dal terzo chiamato con la memoria ex art.
183 VI co n. 1 c.p.c

Ora, dal contenuto del contratto preliminare *de quo* si evince, senza alcun dubbio, che il
termine pattuito per la stipula del rogito, il 29.09.05, era un termine essenziale per
entrambe le parti. Ed invero, alla clausola 6) veniva previsto che "*il rogito notarile dovrà
essere stipulato entro e non oltre il 29 settembre 2005 a ministero notaio [redacted].*" e con la
clausola n. 11) si stabiliva espressamente che "*tutti i termini previsti dalla presente promessa di
compravendita sono essenziali e tassativi ai fini della validità ed efficacia della stessa*".

Infine, le stesse parti hanno specificamente dichiarato e sottoscritto, ai sensi e per gli
effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., di aver preso conoscenza e di accettare quattro delle
clausole di cui al contratto, fra le quali, in particolare, proprio la clausola n. 11.

Si deve inoltre evidenziare che l'unico termine previsto nel contratto preliminare è quello
stabilito per la stipula del rogito.

In presenza di tale chiara, inequivoca espressione del contratto, appare veramente
difficile sostenere che comunque il termine indicato per il rogito non era essenziale e
tassativo. In realtà, al di là dell'espressione letterale, nella specie ad avviso dello scrivente
vincolante, anche per la reiterazione della stessa, si deve comunque rilevare che proprio il
comportamento successivo delle parti dimostra come il predetto termine fosse
considerato essenziale e tassativo.

essa [redacted] che nella propria racc. del 24.10.05 (doc. 6 attrice e 15
[redacted]: *“..Vi comuniciamo che intendiamo noi avvalerci dell'essenzialità del termine per
per vs. fatto e colpa il contratto preliminare ...”*”.

È evidente che il contratto in esame deve intendersi risolto in quanto alla
del 29.10.05 nessuna delle parti contraenti nei tre giorni successivi ha
fatto la propria volontà di dare esecuzione al contratto.

Inoltre, nessuna delle due parti si è tempestivamente attivata per pervenire alla
stipulazione del contratto definitivo nel termine pattuito. In particolare, è solo con la
comunicazione in data 10.10.05 (doc. 3 attrice) che la [redacted] segnala alla
l'altra parte l'intervenuta risoluzione del contratto, alla quale replica la stessa [redacted]
in data 12.10.05 (doc. 4 attrice) contestando l'inadempimento della stessa [redacted]
nella consegna della documentazione sulla regolarità edilizia dell'immobile e sulla
liberazione dello stesso dalle iscrizioni ipotecarie.

Peraltro, vi è da evidenziare che la diffida ad adempiere, da ritenersi ormai tardiva,
contenuta nella predetta racc. della [redacted] individuava il nominativo del notaio
[redacted] in violazione di quanto previsto nel contratto preliminare (*“ Il rogito notarile dovrà
essere stipulato entro e non oltre il 29 settembre 2005 a ministero Notaio [redacted] ...o in caso di
sua impossibilità da altro notaio con sede in Milano, designato dalla Parte Promittente venditrice”*).

In conclusione il comportamento ambiguo e l'inerzia delle parti nell'attivarsi, prima della
scadenza del termine pattuito, per la stipula del contratto definitivo ha determinato
l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare *de quo*.

Certamente appare ravvisabile un comportamento inadempiente reciproco, ancorché
non grave, se solo si considera che la società [redacted] non ha fatto nulla per
consentire la stipulazione del contratto definitivo nel termine pattuito, limitandosi ad
eccepire, ma solo dopo la scadenza, un asserito inadempimento della [redacted] nel
provvedere ad una ulteriore cancellazione ipotecaria, peraltro ormai scaduta e comunque
non ostativa alla sottoscrizione del contratto definitivo, come affermato dallo stesso
notaio [redacted] il quale ha peraltro provveduto alla relativa cancellazione, sia pure
tardivamente, una volta avutone specifico mandato. Quanto alla [redacted], non vi
è dubbio che la stessa abbia comunque colpevolmente ignorato la sussistenza di

iscrizione ipotecaria sull'immobile, oltre a quelle menzionate nel contratto, tale da giustificare un possibile rifiuto di acquistare da parte della società termine pattuito per la stipula del definitivo.

usione, deve dichiararsi l'intervenuta risoluzione del contratto per decorso del essenziale, non imputabile ad alcuna delle due parti in modo esclusivo.

guentemente, la domanda di adempimento ex art. 2932 c.c., formulata dalla società, dovrà essere respinta, così come quella accessoria di natura risarcitoria.

stesso modo dovrà essere respinta la domanda riconvenzionale, formulata dalla convenuta, sia per l'accertamento dell'inadempimento esclusivo dell'attrice, sia per i danni consequenziali asseritamente subiti.

ale esito della controversia esime dalla disamina della posizione del terzo chiamato.

In ordine alle spese del giudizio, ritiene il Giudice che ricorrano giusti motivi per compensarle a metà tra l'attrice e la convenuta, mentre la restante metà deve essere posta a carico della stessa attrice, prevalentemente soccombente, spese che si liquidano in dispositivo; devono invece essere compensate per intero tra la società convenuta ed il terzo chiamato.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] e con la chiamata in causa di notaio [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) accerta e dichiara l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto preliminare in data 17.06.05 e, per l'effetto, respinge la domanda dell'attrice;
- 2) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 3) ordina all'Ufficio del territorio competente la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale;
- 4) dichiara le spese del giudizio compensate a metà tra [redacted] e [redacted] e per intero tra [redacted] ed il notaio [redacted];
- 5) condanna la società [redacted] alla rifusione in favore di [redacted] della restante metà, che si liquida in complessivi euro 19.741,25, di cui euro 15.456,25 per onorari, euro 4.200,00 per diritti ed euro 85,00 per spese, oltre rimb. forf. ed IVA e CPA.

in Milano il 4.11.2008

Il Giudice

Valter Colombo

