

N. 26523 RUOLO GENERALE ANNO 2006.

Sent. 150/2009
Rep. 147/2009



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE QUARTACIVILE

Il Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, Dott.ssa
Giovanna Ferrero,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

 in persona del legale
rappresentante, elettivamente domiciliata in Milano, Via Cappuccio
n 3 presso lo studio degli avv.ti Marco Di Tolle e Simone Porcu
che li rappresentano e difendono per procura del 25.2.2008 n,
328.083 di repertorio Notaio 
P.IVA 04158720963

-ATTORE-

CONTRO


elettivamente domiciliati in Milano, via dei Piatti n. 8 presso lo

A

studio dell'avv.to Paolo Giucastro che li rappresenta e difende per
delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta

[REDACTED]

[REDACTED]

-CONVENUTI -

All'udienza del 3.7.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI

[REDACTED]

9

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per sentir:

- Accertare e dichiarare che l'immobile sito in Milano, [REDACTED] [REDACTED] come meglio descritto nel contratto preliminare 6.12.2005 stipulato fra [REDACTED] è nelle medesime condizioni così come promesso in vendita nel contratto;
- Emettere sentenza che ai sensi dell'art 2932 c.c che produca gli effetti del contratto non concluso e trasferisca a [REDACTED] [REDACTED] la proprietà del bene indicato in contratto;
- Ordinare al Conservatore la trascrizione della sentenza;
- Accertare e dichiarare che i signori [REDACTED] si sono resi inadempienti all'obbligo di trasferire nei modi e nei tempi di cui al contratto il bene e che conseguentemente [REDACTED] ha diritto al risarcimento del danno;
- Condannare i convenuti al risarcimento del danno, con compensazione delle somme da [REDACTED] dovute agli stessi;
- con vittoria di spese.

I convenuti si costituivano contestando la domanda, in particolare per il dedotto inadempimento; ne chiedevano il rigetto, formulando domanda riconvenzionale per l'accertamento della risoluzione del contratto ex art 1453 c.c .

Alla prima udienza venivano concessi i termini ex art 183 6° comma cpc; alla scadenza il Giudice, con ordinanza riservata,

A

ritenuta la causa sufficientemente istruita sulla scorta dei documenti in atti e dei fatti pacifici fra le parti, rigettava le istanze istruttorie ed invitava le parti a precisare le conclusioni all'udienza del 13.3.2008. A tale udienza l'attore dava atto della costituzione di nuovo difensore e dell'incorporazione di [REDACTED] la causa subiva rinvio d'ufficio. Alla successiva udienza del 3.7.2008 le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe, il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche con scadenza al 6.11.2008 e riservava la causa a sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve rilevarsi l'ammissibilità, per mera modifica della domanda, della prima domanda formulata nella memoria 183 6° comma n. 1 da parte attrice che si riporta "accertare e dichiarare che i sig.ri [REDACTED] si sono obbligati, con contratto del 6.12.2005, a vendere a [REDACTED] l'immobile...".

Parte convenuta ha eccepito l'inammissibilità della domanda, sostenendo che si tratti di una domanda nuova rispetto a quella articolata in di "accertare e dichiarare che l'immobile sito in Milano, [REDACTED] come meglio descritto nel contratto preliminare 6.12.2005 stipulato fra [REDACTED] ed i signori [REDACTED] è nelle medesime condizioni così come promesso in vendita nel contratto".



L'assunto non è condivisibile, atteso che la domanda contiene un accertamento già implicito nella domanda di esecuzione ex art 2932 c.c del contratto preliminare concluso fra le parti, e l'eccezione deve essere rigettata.

Venendo al merito della controversia, questo Giudice ritiene che la domanda non sia fondata e non meriti accoglimento.

Le parti hanno stipulato un contratto preliminare per la vendita dell'immobile sito in Milano, [redacted] in data 6.12.2005, mediante accettazione da parte dei convenuti [redacted] (doc 1 attore) alla proposta di acquisto formulata dalla [redacted] (doc 4 convenuto).

La proposta è così formulata:

“ con la presente missiva facciamo seguito ai colloqui ed alle intese intercorse e Le promettiamo e ci impegnamo, anche per altra società, di acquistare l'immobile sito in Milano, [redacted] come meglio identificato nell'allegato 1 alle condizioni e nei termini di cui meglio nel prosieguo della presente proposta:

Specificatamente,

1)il contratto definitivo sarà stipulato entro il 15 marzo 2006 presso un notaio scelto da parte acquirente ed a spese di quest'ultima.

2)la cessione dell'immobile avverrà mediante cessione delle quote rappresentanti l'intero capitale sociale di una società in accomandita semplice appositamente costituita mediante conferimento dell'immobile in parola.

3) il corrispettivo della vendita in parola sarà di Euro 1.9500.000....”

Per le restanti clausole si rimanda al testo della proposta, accettata dai convenuti e quindi divenuta contratto preliminare.

La clausola n. 2 prevede una determinata modalità di trasferimento della proprietà del bene dai proprietari [redacted] alla società attrice.

Parte convenuta ha prodotto sub 1 il prospetto delle diverse operazioni ideate per l'attuazione del trasferimento, predisposto chiaramente da [redacted] in quanto redatto su carta intestata alla società, finalizzate evidentemente ad un risparmio fiscale, circostanza che può considerarsi pacifica fra le parti.

Dalla documentazione in atti, ed in particolare dall'incarico di mediazione conferito dai signori [redacted] per la vendita del bene in data 21.3.2005, ove il prezzo richiesto dagli stessi era fissato in € 2.900.000,00, si evince che il minor prezzo contenuto nel preliminare, pur tenendo conto di probabili trattative sullo stesso, è stato sicuramente determinato in funzione delle operazioni di trasferimento che le parti avrebbero dovuto attuare ai fini di risparmi fiscali.

Si rileva quindi che l'obbligo dei [redacted] a vendere l'immobile era condizionato all'esecuzione delle operazioni previste nel prospetto allegato sub 1 e non oggetto di alcuna contestazione da parte attrice, riportate nel testo contrattuale, evidentemente più semplicisticamente, come *“la cessione dell'immobile avverrà*

mediante cessione delle quote rappresentanti l'intero capitale sociale di una società in accomandita semplice appositamente costituita mediante conferimento dell'immobile in parola".

I convenuti hanno eccepito sin dal primo atto che il contratto definitivo traslativo della proprietà, secondo la previsione contrattuale del preliminare, non sarebbe stato un atto di compravendita immobiliare, bensì in un atto di cessione di quote a [REDACTED] di una costituenda società in cui i soci [REDACTED] avrebbero conferito l'immobile.

L'assunto è fondato e costituisce circostanza pacifica, atteso che anche parte attrice ne argomenta, al fine di configurare un inadempimento dei convenuti agli obblighi assunti nel preliminare proprio in relazione alla costituzione della Società in accomandita semplice.

Costituisce principio consolidato e risalente che le determinazioni negoziali del contratto preliminare devono convergere nel contratto definitivo, sussistendo fra i due distinti atti un collegamento genetico (Cass. 3256/73, Cass 2026/79).



Dal principio sostanziale consegue, in ipotesi di domanda ex art 2932 c.c, che la sentenza costitutiva che tiene luogo del contratto non concluso non può introdurre varianti al contenuto del preliminare, ancorché riguardanti le sole modalità di esecuzione di una delle prestazioni, ma deve rispecchiare integralmente le previsioni negoziali delle parti quali risultano dall'interpretazione del contratto preliminare (Cass. 17385/2004).

Nel caso in esame la richiesta pronuncia introdurrebbe varianti rispetto alle suddette modalità di esecuzione della prestazione di trasferimento della proprietà, previste pacificamente dalle parti alla clausola n 2.

Ne consegue che la domanda di pronuncia di sentenza costitutiva ex art 2932 c.c non può essere accolta.

Le ulteriori domande formulate da parte attrice, funzionalmente collegate con la domanda di adempimento, non possono conseguentemente trovare accoglimento.

Deve ora esser valutata la domanda riconvenzionale formulata dai convenuti, che, con la comparsa, hanno chiesto la declaratoria della risoluzione del contratto preliminare ex art 1453 c.c, senza domande ulteriori e consequenziali.

Deve ritenersi, dal complessivo esame della documentazione in atti, che sia configurabile un inadempimento di parte promissoria acquirente.

Ritiene questo giudice che siano diversi i profili da valutare ai fini della imputabilità dell'inadempimento.

Il primo concerne gli atti connessi alle modalità di esecuzione della clausola relativa alle modalità del trasferimento, che, dai documenti prodotti e non contestati, ossia la stessa proposta contrattuale di [REDACTED] ed il documento programmatico di sua provenienza, (doc 1 conv), deve ritenersi posta nell'interesse di parte promissaria acquirente.



Anche la documentazione proveniente dai Signorotto e solo genericamente contestata negli atti giudiziari porta a tale conclusione; ad esempio in data 20.2.2006 i [REDACTED] a mezzo lettera raccomandata regolarmente ricevuta il 23.2.2006 (doc 2 conv.), richiamando il contratto ed il termine del 15.3.2006, chiedono a [REDACTED] "di volerci trasmettere per tempo la documentazione relativa agli eventuali atti da compiere per poterla sottoporre ai ns consulenti". La richiesta viene riscontrata, non nei termini, da [REDACTED] solo con lettera raccomandata del 23.3.2006, inviata tuttavia il successivo 24.3.2006 (doc 12 attore), con cui [REDACTED] in risposta alla vs del 20.2.2006", evidenzia divergenza fra quanto promesso e l'atto di provenienza, la presenza di un'ipoteca e la "trascrizione a vs carico di rinuncia al diritto di passaggio con merci e persone", ossia con argomentazioni che nulla attengono agli atti prodromici alle modalità di trasferimento concordate.

Anche nella lettera 24.3.2006 i [REDACTED] espongono che "l'onere anche economico di costituzione della [REDACTED] era ed è a vostro carico. Tale attività dovrà necessariamente precedere la cessione di quote della costituenda società attraverso la quale si potrà poi realizzare la cessione dell'immobile". Tale missiva non ha avuto riscontri documentati.

Sotto tale aspetto può quindi configurarsi una negligenza di [REDACTED] nel curare ed assicurare gli adempimenti necessari alle operazioni previste nel suo interesse.

Il secondo profilo attiene alle difformità dell'immobile rispetto alle pattuizioni contenute nel preliminare, ed in particolare alla "rinuncia al diritto di passaggio con merci e persone, dall'atrio comune di porta", asseritamene riconducibile, nella lettera [redacted] del 23.3.2006, ai [redacted]. Sul punto si rileva che la rinuncia è stata effettuata dalla dante causa dei [redacted] in una scrittura privata di permuta nel 1987 (doc 7 attore), trascritta il 27.4.1987 come da nota prodotta con memoria 183 6° comma cpc n. 2 sub doc 23. Tuttavia nella nota non risulta la pattuizione relativa alla rinuncia. Solo in data 30.6.2006, ossia sei mesi dopo il preliminare ed a termini già scaduti, è stata trascritta la pattuizione contenuta nell'art 4 della scrittura privata del 1987.

La valutazione della natura della rinuncia e della sua opponibilità a [redacted] non è oggetto di causa, e comunque, attesa la domanda di adempimento formulata dall'attrice, pur in presenza di una simile pattuizione, oltretutto trascritta nelle more, porta a ritenere che la rinuncia non costituisca giustificato motivo per ritardare la fissazione del rogito o l'adempimento delle obbligazioni contrattuali, comportamento invece tenuto da [redacted] e documentato dalle numerose lettere prodotte dal entrambe le parti di cui si è già argomentato.

Priva di pregio è inoltre la doglianza relativa all'iscrizione ipotecaria, relativa ad un mutuo estinto in epoca notevolmente anteriore al preliminare (4.1.2000, doc. 3 conv.) e che, in esecuzione delle pattuizioni contrattuali sarebbe stata cancellato

dalla promissaria venditrice, come risulta dalle lettere in tale senso (doc.13 attore).

Il contratto deve quindi dichiararsi risolto per inadempimento imputabile alla promissaria acquirente.

In assenza di domande, non si provvede sugli effetti della pronuncia di risoluzione.

Le spese di lite seguono la soccombenza; sono quindi poste a carico dell'attrice e si liquidano come da dispositivo.

P Q M

il Tribunale, in persona del Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

- 1) rigetta la domanda proposta da [redacted] (già [redacted]) nei confronti di [redacted]
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale formulata dai convenuti, dichiara la risoluzione del contratto preliminare sottoscritto il 6.12.2005 ex art 1453 c.c
- 3) rigetta ogni altra domanda ed eccezione;
- 4) condanna parte attrice in persona del legale rappresentante, al pagamento delle spese processuali sostenute dai convenuti che liquida in Euro 20.475,00 di cui Euro 280,00 per spese, Euro 4.195,00 per diritti, Euro 16.000,00 per onorario, oltre spese generali, iva e cpa.

Così deciso in Milano, li 15.12.2008

Il Giudice unico
Dott.ssa Giovanna Ferrero

