

Sent. 3839/09  
Rep. 3079/09

SENTENZA N°  
59264/2006 R.G.

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

**Ha pronunciato la seguente**

**SENTENZA**

**nella causa civile promossa da**

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

**attrice**

**contro**

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

**convenuta**

avente ad **oggetto:**

azione 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] in qualità di promissaria acquirente dell'immobile in costruzione con box, sito in Milano [redacted] conveniva in giudizio la società promittente venditrice [redacted] avanti il Tribunale di Milano per sentire in via principale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c., dichiarare trasferito in suo favore il detto immobile in adempimento degli obblighi di cui al preliminare di vendita 7.2.2005 stante l'asserito avvenuto integrale pagamento del prezzo;

in via subordinata per sentire dichiarare risolto il contratto stipulato in data 7.2.2005 e condannare la convenuta alla restituzione dell'importo di 150.000,00 euro, oltre interessi, ed al risarcimento del danno.

Si costituiva in giudizio la società convenuta per eccepire l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

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

## **Motivi della decisione**

Non sussistono i presupposti per l'accoglimento della domanda di esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. 2° c..

La sentenza richiesta non può essere pronunciata stante l'impossibilità ai sensi dell'art. 2932 della produzione nel caso concreto degli effetti del contratto non concluso.

Il contratto preliminare inter partes non contiene elementi sufficienti ai fini dell'identificazione catastale del bene da trasferire.

Ai sensi dell'art. 2645 bis c.p.c. il contratto in esame avendo ad oggetto immobile in costruzione avrebbe dovuto indicare la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante alla promissaria acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.

La possibilità che l'oggetto di un contratto preliminare sia determinato attraverso atti e fatti storici esterni al negozio ed anche successivi alla sua conclusione trova un limite nel caso in cui l'identificazione del bene da trasferire non attenga all'ipotesi di conclusione consensuale del contratto definitivo su base negoziale bensì afferisca ad una pronuncia giudiziale ex art. 2932 c.c., caso nel quale l'esatta individuazione del bene, con indicazione dei confini e dei dati catastali, deve necessariamente risultare dal preliminare poiché, dovendo la pronuncia giudiziale corrispondere esattamente al contenuto del preliminare stesso, l'individuazione del bene oggetto del trasferimento deve avvenire in base a dati non attingibili da altra documentazione (Cass. 7.8.2002 n. 11874).

La richiesta costituzione della proprietà in capo all'attrice ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c. non è ammissibile anche sotto altro profilo.

Invero il rimedio azionato previsto dal citato articolo è finalizzato ad ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto nel caso in cui colui che è obbligato a concludere un contratto non adempia l'obbligazione.

L'azione diretta alla coattiva esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipulare un contratto ha natura personale in quanto diretta a far valere un diritto di obbligazione nascente da un contratto al fine di conseguire una pronuncia costitutiva del diritto non realizzato.

Nel caso di specie non può determinarsi alcun effetto traslativo con sentenza costitutiva in quanto la scrittura privata in esame contenendo obbligazione solo a carico della convenuta di vendere la proprietà dell'immobile, non a carico dell'attrice di acquistare, non può configurarsi come contratto bilaterale preliminare, bensì come contratto preliminare unilaterale di vendita.

L'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto ai sensi del secondo comma dell'art. 2932 c.c. è prevista per i soli contratti bilaterali.

Quanto alla domanda subordinata di risoluzione del contratto inter partes va rilevato che la narrativa della citazione neppur

indica la circostanza dell'inadempimento della parte promittente venditrice.

L'inadempimento della promittente venditrice all'obbligazione fondamentale assunta nel preliminare di addivenire alla conclusione del contratto definitivo avrebbe potuto configurarsi solo in presenza di un preventivo atto che avesse fissato con chiarezza la posizione delle parti rispetto all'esecuzione del contratto mercè un formale e circostanziato invito al rogito da parte della promissaria acquirente.

Non è stata fornita prova dell'inadempimento della parte promissaria venditrice all'obbligazione del trasferimento della proprietà dell'immobile descritto in citazione, assunto con il contratto preliminare dedotto in giudizio, in relazione al ritardo nella stipulazione del contratto definitivo, non prevedendo l'accordo alcun termine per il rogito, atteso che non risulta inviata diffida ad adempiere alla parte promissaria venditrice prima della notifica della citazione introduttiva del giudizio, né risulta che parte attrice si sia assunta l'onere di predisporre quanto necessario per l'adempimento della parte promissaria venditrice in ordine all'indicazione del luogo, del giorno della stipulazione dell'atto definitivo di compravendita dinanzi al Notaio.

Le deduzioni di parte convenuta in ordine ad una presunta simulazione contrattuale sono state formulate in modo del tutto

generico e non risulta proposta alcuna specifica domanda di accertamento di simulazione.

Stante la situazione di fatto determinatasi a seguito della presente pronuncia la sorte del contratto inter partes è quella dello scioglimento per tacito consenso, con obbligo a carico della parte convenuta di corrispondere quanto percepito, alla cui restituzione in favore dell'attrice va condannata.

La natura della causa e l'esito della lite consentono la compensazione tra le parti delle 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

condanna

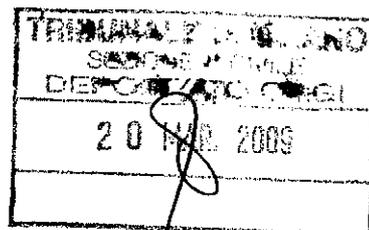
la convenuta a restituire all'attrice la somma di euro 150.000,00 oltre gli interessi legali dal 7.2.2005 al saldo

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 5 marzo 2009

Il Giudice



F.A.  
20/03/09