

Sent. 3845/09  
Rep. 3081/09


SENTENZA N.  
N. 49596/2006 R.G.

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

ha pronunciato la seguente:



**SENTENZA**

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

 rappresentata e  
difesa per delega in atti da Avv. A. Agliata presso il cui studio è  
elettivamente domiciliata

**attrice**

**contro**

  
 rappresentata e difesa per delega in  
atti da Avv. F. Malcovati presso il cui studio è elettivamente  
domiciliata

**convenuta**

avente ad oggetto:  
sulle **conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in qualità di promissaria acquirente dell'immobile sito in Roma [redacted] in virtù di contratto stipulato in data 13.7.2005, conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società [redacted] per sentire accertare e dichiarare l'inadempimento della società promittente venditrice e condannare al risarcimento dei danni subiti.

Lamentava l'attrice l'inadempimento della convenuta per avere alienato l'immobile promesso in vendita successivamente allo spirare del termine per l'esercizio del diritto di prelazione ad una società terza rispetto al conduttore.

Si costituiva in giudizio la società convenuta per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

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

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è infondata, va rigettata.

Il contratto preliminare inter partes, clausola n. 7, recita: "Le parti si danno reciprocamente atto che l'unità immobiliare in oggetto è attualmente locata per effetto di contratto con scadenza al 30 novembre 2007, del quale la parte promissaria acquirente dichiara

di aver preso visione. L'efficacia obbligatoria del presente contratto resterà sospensivamente condizionata al mancato esercizio, nel termine di legge, della prelazione all'acquisto dell'immobile che la parte promittente venditrice dovrà offrire ai relativi conduttori ai sensi e con le modalità di cui all'art. 38 L. 392/78".

L'efficacia del contratto è stata pertanto subordinata dalle parti al mancato esercizio della prelazione nei modi e termini di legge, condizione integrata dalla tempestiva dichiarazione da parte della conduttrice di voler esercitare il diritto previsto dal citato articolo 38, come evidenziato dal dato testuale sopra riportato anche ove confrontato con quello contenuto nella citata norma.

A tale conclusione interpretativa si giunge anche considerando gli effetti della tempestiva denunciatio:

la dichiarazione con la quale l'avente diritto ha manifestato la volontà di esercitare il diritto di prelazione riconosciutogli costituisce infatti tra locatore e conduttore un vincolo legale per entrambe le parti ad addivenire alla stipula del contratto previsto; in assenza di tempestiva denunciatio si considera avere il conduttore rinunciato alla prelazione.

A seguito di notificazione in data 30.7.2005 della comunicazione prevista dall'art. 38 L. 392 del 1978 ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, il conduttore dell'immobile oggetto del preliminare comunicava in data 12.8-8.9.2005 la propria volontà di esercitare il diritto di prelazione.

La dichiarazione della parte conduttrice ha fatto sorgere in capo alla società convenuta un obbligo legale di stipulare il contratto di vendita, incompatibile con quello assunto in modo condizionato con il preliminare dedotto in giudizio.

Sotto tale profilo appare perciò irrilevante ai fini dell'accertamento del lamentato inadempimento la stipula del contratto definitivo di compravendita successivamente al decorso dei 90 giorni dopo la notifica della denunciatio.

La lamentata alienazione dell'immobile oggetto del preliminare a società terza rispetto al conduttore avente diritto non sussiste.

La società conduttrice [REDACTED] intervenuta nell'atto di vendita tra la convenuta ed Agrileasing, è infatti acquirente sostanziale in quanto effettiva beneficiaria dell'acquisto immobiliare, costituendo la locazione finanziaria una modalità di finanziamento dell'acquisto stesso e di opportunità di far conseguire all'utilizzatore la disponibilità del bene, come previsto dalla clausola A del contratto di vendita (doc. f del fascicolo di parte attrice).

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

**PQM**



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

rigetta

la domanda

condanna

la parte attrice a rifondere alla convenuta le spese di giudizio liquidate in € 20 per esborsi, €. 2.293,00 per diritti ed €. 10.000,00 per onorari.

Milano, 9 marzo 2009

Il Giudice  
*Orlandi*

