

Sent. 357/04

3650



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione distaccata di RHO

N. 9080 Orac
N. 1239 Rep

N.R.G. 161660/2003

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice istruttore dott. Francesco Ferrari, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[Redacted]

con il proc. dom. avv. Gioia Triossi, piazza Garibaldi n. 3,

Casorezzo (MI)

- attore -

contro

[Redacted]

contumace

- convenuta -

Conclusioni: v. allegati.

NOTIFICA A MEZZO

SERVIZIO POSTALE

ORIGINALE

28

-condannare la Sig.ra [REDACTED]
al risarcimento del danno, così come
provato e quantificato in corso di causa ;
-condannare, infine la Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] al pagamento delle spese di
cancellazione della trascrizione dell'atto
e di quant'altro;
-condannare la Sig.ra [REDACTED]
alla refusione delle spese di lite, con
distrazione ex art.93 cpc.

28

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in rinnovazione notificato in data 13.11.2003 [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] al fine di ottenere la pronuncia di una sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.

L'attore in particolare esponeva:

- che aveva stipulato con la convenuta un contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto un appartamento sito in Casorezzo, via [REDACTED] angolo via [REDACTED] [REDACTED]
- che le parti avevano stabilito un prezzo di vendita di euro 148.739,59;
- che l'attore aveva provveduto a pagare le rate di prezzo destinate a scadere prima della data prevista per la stipula del contratto definitivo di compravendita;
- che nonostante le reiterate richieste e una formale diffida, la convenuta non dava corso al contratto preliminare,

All'udienza del 4.2.2004 nessuno compariva per [REDACTED] la quale, non essendosi costituita in giudizio, veniva dichiarata contumace.

Senza che fosse necessario esperire attività istruttoria, il giudice su richiesta dell'attore rinviava all'udienza del 6.10.2004 per la precisazione delle conclusioni; adempiuto detto onere processuale, la causa era trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda attorea è fondata e, pertanto, merita di trovare accoglimento.

Parte attrice ha prodotto in giudizio sin dalla sua costituzione in giudizio copia del contratto preliminare inter partes, copia degli assegni emessi e consegnati alla convenuta a titolo di pagamento degli acconti sul prezzo, così come pattuito contrattualmente, nonché copia dei solleciti rivolti alla promittente venditrice di dare corso all'obbligazione assunta mediante la stipula del contratto definitivo.

In particolare dal testo del contratto preliminare sottoscritto dalle parti risulta come queste avessero



previsto il pagamento del prezzo da parte del [redacted] mediante il versamento di un acconto di euro 10.329,14 contestualmente alla stipula del contratto preliminare, da aggiungersi ad euro 2.582,28 di cui veniva dato atto del già avvenuto versamento, nonché un ulteriore acconto di euro 11.878,51 entro il 6.6.2002, mentre la parte residua di prezzo avrebbe dovuto essere versata alla stipula del contratto definitivo.

Orbene, come detto, parte attrice ha provato documentalmente il versamento degli acconti a lui imposti.

L'art. 2932 c.c. prevede la possibilità di ottenere una sentenza che produca gli effetti di un contratto, qualora la parte obbligata a concludere detto contratto non vi provveda spontaneamente; in particolare il secondo comma di detta disposizione codicistica precisa come, se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la domanda non possa essere accolta se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta

in modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile.

Al riguardo la giurisprudenza della Suprema Corte è costante nell'osservare come il contraente che chiede l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto non sia, invece, tenuto a pagare od offrire il prezzo quando il pagamento, per accordo tra le parti, debba essere effettuato nel momento della stipulazione del contratto definitivo: in questa ipotesi la sentenza costitutiva degli effetti del contratto definitivo, promesso e non stipulato, deve essere emessa senz'altro e il pagamento del prezzo deve essere imposto solo come condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla pronuncia (ex plurimis, Cass., 3926/1996).

Considerato, pertanto, come l'attore abbia provato di avere adempiuto alle obbligazioni su di esso gravanti esigibili prima della stipulazione del contratto definitivo, va accolta la domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. proposta con il presente giudizio, condizionatamente al pagamento del prezzo residuo, pari ad euro 123.949,66.

Va, altresì, accolta la domanda attorea diretta ad ottenere il risarcimento dei danni conseguiti dall'inadempimento posto in essere dalla convenuta: peraltro, in mancanza di prove specifiche in

ordine al danno patito dal [redacted], ritiene chi scrive che lo stesso debba essere identificato nel ritardo con cui il promittente acquirente conseguirà la proprietà del bene oggetto del contratto preliminare nonostante il versamento di acconti, danno che, nell'ambito di una liquidazione in via equitativa, può considerarsi sostanzialmente equivalente al vantaggio che di fatto l'attore conseguirà corrispondendo il saldo del prezzo (notevolmente superiore agli acconti già versati) nella misura a suo tempo concordata, seppur con ritardo rispetto alla scadenza originaria.

In mancanza di prova, viceversa, non può essere accolta la domanda diretta ad ottenere la refusione delle spese sostenute per la trascrizione dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in complessivi euro 6.397,35 oltre i.v.a., di cui euro 955,44 per diritti, euro 4.350,00 per onorari, euro 428,73 per spese ed euro 663,18 per rimborso spese generali.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, ogni diversa istanza disattesa:

- in accoglimento della domanda proposta da [redacted] nei confronti di [redacted] trasferisce ex art. 2932 c.c. in favore dell'attore, nato a Cuggiono il [redacted] cod. fisc. [redacted] ed a carico della convenuta, nata a Magenta il [redacted] cod. fisc. [redacted] la seguente unità immobiliare:

appartamento al piano terreno costituito da soggiorno, due camere, cucina, disimpegno e servizio, con annessa area cortilizia pertinenziale, sito nel Comune di Casorezzo (MI), via [redacted] angolo via [redacted] censito a seguito di denuncia di variazione registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano in data 5.10.2001 n. 864477 di protocollo presso il Catasto Fabbricati del Comune di Casorezzo al foglio 1, mappali 110, subalterno 710 e 316 uniti, [redacted] piano terreno, scala B, categoria A/3, classe 6, vani 5;

- condiziona detto trasferimento immobiliare al pagamento da parte dell'attore del saldo del prezzo, pari ad euro 123.949,66;

- ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari competente la trascrizione della presente sentenza;
- condanna la convenuta a rifondere l'attore delle spese di lite, liquidate in complessivi euro 6.397,35 oltre i.v.a., di cui euro 955,44 per diritti, euro 4.350,00 per onorari, euro 428,73 per spese ed euro 663,18 per rimborso spese generali.

FA
9/11

Così deciso in Rho l'8 ottobre 2004

Il giudice

Francesco Ferrari

IL CANCELLIERE CI
Enrica Pignattoni

[Handwritten signature of Francesco Ferrari]

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

DEPOSITATO
OGGI - 9 OTT. 2004

Rho, il _____

IL CANCELLIERE CI
Enrica Pignattoni
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DELLA LEGGE

Comandiamo a tutti gli Ufficiali Giudiziali che ne siano richiesti ed a chiunque spetti di mettere ad esecuzione il presente titolo, al Pubblico Ministero di darvi assistenza e a tutti gli Ufficiali della Forza Pubblica di concorrervi quando ne siano legalmente richiesti. La presente prima copia in forma esecutiva si rilascia a richiesta dell'Avv. TRIOSSI per conto di TUNICE V.P.

Rho, 29 NOV. 2004

IL CANCELLIERE CI
[Handwritten signature]

DIRETTO DI COPIA PER
c. 21.69 ASSOLTO
MEDIANTE APPLICAZIONE
DI MARCHE DA BOLLO
SULL'ORIGINALE, ART. 285
TU. 115/2002

29 NOV. 2004
Rho, _____
IL CANCELLIERE
5
OPERATORE CONCORSO DZ
Caterina...

