



Reg. n° 303/10

IL TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE DISTACCATA DI CARINI

in composizione monocratica, nella persona del giudice Giuseppe Rini,
sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 16 aprile 2010, ha pronunciato
la seguente

ORDINANZA

nel procedimento sommario di cognizione (art. 702 *bis* e segg. c.p.c.)
iscritto al n. 166/10 del Ruolo Generale degli Affari civili contenziosi

vertente

IL CASO.it
TRA
L. [redacted] elettivamente domiciliata a [redacted], via [redacted]
[redacted] presso lo studio degli avv. Fabio Valguarnera, M. [redacted]
ed A. [redacted], che la rappresentano e difendono, sia uniti che
divisi, per procura in calce al ricorso

RICORRENTE

E

L. [redacted], in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. R. [redacted] del foro di Firenze per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale ed elettivamente domiciliato a P. [redacted] via V. [redacted], presso lo studio dell'avv. R. [redacted]

RESISTENTE



visto il ricorso *ex art. 702 bis* c.p.c. depositato in data 3 marzo 2010, con cui L. [redacted] ha chiesto l'emissione di una pronuncia che producesse gli effetti dei contratti definitivi non conclusi relativi al

trasferimento della proprietà di due appartamenti facenti parte del complesso immobiliare sito nel C. di C. (), località D. via , che le erano stati promessi in vendita dalla I. S. con due distinti contratti preliminari stipulati il 14 ottobre 2006 [cfr. docc. 1 e 2 della produzione allegata al ricorso];

rilevato che la società resistente, costituendosi nel rispetto del termine previsto dal terzo comma dell'art. 702 *bis* c.p.c., ha tempestivamente eccepito l'incompetenza territoriale di questa sezione distaccata del Tribunale di Palermo, indicando quale giudice competente il Tribunale di

Firenze, sez. distaccata di Empoli, o - in alternativa - il Tribunale di Pistoia,

ritenuto che, in linea generale, l'azione con la quale il promissario acquirente, sulla base di un contratto preliminare, chiede ai sensi dell'art. 2932 c.c. il trasferimento coattivo della proprietà del bene promessogli in vendita, non ha natura di azione reale, ma di azione personale, essendo la

relativa domanda fondata sull'obbligazione dell'altra parte di concludere il negozio traslativo della proprietà, e pertanto la competenza territoriale in ordine a detta domanda appartiene, in concorso con il foro generale stabilito dall'art. 18 c.p.c., al giudice del luogo (art. 20 c.p.c.) ove l'obbligazione è sorta o deve eseguirsi (cfr. Cass. civ. nn. 9636 e 4337 del 1998);

considerato - peraltro - che, nel caso specifico, essendo incontroverse la qualifica di professionista rivestita dalla I. S. e la qualifica di consumatore rivestita dalla L. in relazione ai contratti sopra indicati, risulta applicabile il foro esclusivo del consumatore stabilito dall'art. 33, lett. u), del codice del consumo approvato con D.Lgs 206/2005, che non subisce deroghe con riferimento al contratto preliminare di compravendita immobiliare;

ritenuto che il foro di cui al predetto art. 33, lett. u), D.Lgs 206/2005 va individuato avuto riguardo al luogo in cui il consumatore ha la residenza al momento della domanda (così Cass. civ. n. 24257/2008);

rilevato che la ricorrente risiede in un comune (T██████████) rientrate nella circoscrizione di questa sezione distaccata;

considerato, pertanto, che l'eccezione in argomento deve essere disattesa;

ritenuto, nel merito, che ai sensi di quanto disposto dall'art. 2932 c.c., se colui che si è obbligato a concludere un contratto è inadempiente, l'altra

parte può, qualora sia possibile e non escluso dal titolo, ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso;

rilevato che, nella fattispecie in esame, in conformità a quanto richiesto da detta disposizione, con ciascuno dei contratti preliminari del 14 ottobre 2006 la I██████████ S██████████ si obbligava a trasferire la proprietà di un

appartamento alla ricorrente, senza prevedere alcuna limitazione in ordine alla possibilità di ottenere una sentenza ex art. 2932 c.c.;

considerato che, per quanto attiene al pagamento del prezzo e quindi in definitiva all'adempimento della ricorrente alla propria obbligazione, deve darsi atto che contestualmente alla sottoscrizione dei preliminari venivano versate delle somme a titolo di caparra confirmatoria, mentre le rimanenti somme avrebbero dovuto essere pagate al momento della stipula dei contratti definitivi di compravendita;

rilevato che l'art. 2932, secondo comma, c.c. statuisce che, nel caso di preliminare relativo a contratti concernenti il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la domanda non può essere accolta se la parte che l'ha proposta non esegua la propria prestazione ovvero non faccia offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile;

considerato, quindi, che il contraente che chiede l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto è tenuto ad eseguire la prestazione a suo carico solo nel caso in cui questa sia già esigibile al momento della domanda, mentre se tale prestazione deve essere eseguita, per accordo delle parti, al momento della stipula del definitivo può essere pronunciata la sentenza costitutiva (cfr., tra le tante, Cass. civ. n.12516/1995);

rilevato che, nel caso di specie, risulta provato il pagamento di una quota del prezzo maggiore di quella che andava versata anteriormente alla

stipula dei definitivi (avendo la ricorrente versato ulteriori acconti in aggiunta alle caparre), mentre per quanto attiene alla residue somme, che doveva essere versata soltanto al momento della stipula di ciascun definitivo, non può per questo motivo ravvisarsi alcun inadempimento di parte ricorrente.

ritenuto, alla luce di tutte le predette considerazioni, che può pertanto essere accolta la domanda della L. [redacted] diretta ad ottenere una pronuncia che produca gli effetti dei contratti di compravendita non conclusi e deve dunque essere pronunciato il trasferimento della proprietà dell'immobile di cui ai preliminari intercorsi tra le parti;

considerato che non osta ad una pronuncia ex art. 2932 c.c. l'art. 46, primo comma, D.P.R. 380/2001, avendo parte ricorrente versato in atti la copia della concessione edilizia relativa al complesso immobiliare oggetto del giudizio;

ritenuto che, dovendo tuttavia essere ancora pagato parte del prezzo di acquisto complessivamente pattuito per i due appartamenti, pari ad € 75.000,00 (compresa I.V.A.) e considerato che tale pagamento doveva avvenire al momento della stipula del definitivo, l'effetto traslativo della

sentenza dev'essere subordinato al pagamento del residuo prezzo (cfr. Cass. civ. n. 795/1995);

considerato che la predetta somma potrà essere versata dalla ricorrente direttamente nelle mani dei creditori ipotecari, sulla scorta del principio secondo cui *"nel preliminare di vendita immobiliare, l'inadempienza del promittente all'obbligo di provvedere alla cancellazione di pregresse ipoteche, ovvero la sopravvenienza di iscrizioni o trascrizioni implicanti pericolo di evizione, non osta a che il promissario possa decidere l'esecuzione in forma specifica a norma dell'art. 2932 c.c., e comporta che il promissario medesimo, ove si avvalga di tale*

facoltà, è dispensato dall'onere del pagamento o della formale offerta del prezzo, potendo chiedere che il giudice, con la pronuncia che tenga luogo del contratto non concluso, fissi condizioni e modalità di versamento idonee ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli e a garantirlo dall'eventuale dell'evizione" (Cass. civ. n. 5228/1999; nello stesso senso, cfr. anche Cass. civ. n. 2661/2001);

ritenuto che non merita accoglimento la domanda risarcitoria formulata dalla L. [redacted] con riferimento al *"danno cagionato dalle iscrizioni ipotecarie"* [cfr. ricorso introduttivo, pag. 9], in quanto attinente ad un pregiudizio non attuale e, allo stato, indeterminato nel suo ammontare ;

ritenuta l'infondatezza delle richieste formulate, in via riconvenzionale, dalla I. [redacted] S.p.A., in quanto sformite di prova;

considerato infatti che la società resistente, al fine di dimostrare la (presunta) pattuizione di un prezzo di vendita maggiore rispetto a quello previsto dai preliminari, ha richiesto l'espletamento di una prova testimoniale, che risulta essere non ammissibile alla luce dei divieti sanciti dagli artt. 2721 ss. c.c., con riferimento ai quali la ricorrente ha sollevato tempestiva eccezione [cfr. note depositate all'udienza del 14 maggio 2010], mentre, per dimostrare l'allegato danno patrimoniale, ha sollecitato lo svolgimento

di una C.T.U. contabile, che non può essere ammessa stante la sua natura meramente esplorativa (cfr. Cass. civ. n. 9060/2003: "la consulenza tecnica d'ufficio non è mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di aiutare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze, pertanto il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non

provati");

ritenuto che, in base al principio della soccombenza, espresso dall'art. 91 c.p.c. (richiamato dall'art. 702 *ter*, settimo comma, c.p.c.), la ~~_____~~ S. ~~_____~~ va condannata al pagamento delle spese di lite sostenute dalla ricorrente, per la cui liquidazione si rimanda al dispositivo

P.Q.M.

dichiara definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria domanda, eccezione e difesa, così provvede:

- 1) trasferisce in favore di L. ~~_____~~ S. ~~_____~~, ed a carico della I. ~~_____~~ S. ~~_____~~, la proprietà dell'appartamento facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di C. ~~_____~~ (), località D. ~~_____~~, via ~~_____~~, contraddistinto dal n. 13, oggi annotato al N.C.E.U. al foglio 20, particella 296, sub 13, nonché dell'appartamento facente parte del medesimo complesso immobiliare, contraddistinto dal n. 14, oggi annotato al N.C.E.U. al foglio 20, particella 296, sub 14;
- 2) condiziona il trasferimento degli immobili disposto al punto 1) al pagamento, da parte di L. ~~_____~~ S. ~~_____~~, della somma di € 75.000,00

(compresa I.V.A.), dando facoltà alla ricorrente di versare la predetta somma ricorrente direttamente nelle mani dei creditori titolari di ipoteca sui predetti immobili;

3) ordina che la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari provveda alla trascrizione della sentenza a favore di I. [REDACTED] S. [REDACTED], ed a carico della I. [REDACTED] S. [REDACTED], presentazione di quietanza relativa al pagamento della somma di cui al punto 2), esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo;

4) rigetta la domanda risarcitoria formulata dalla ricorrente;

5) rigetta le ulteriori domande formulate, in via riconvenzionale, dalla I. [REDACTED] S. [REDACTED];

6) condanna la I. [REDACTED] S. [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento delle spese di lite sostenute da parte ricorrente, liquidate in complessivi € 2.289,63, di cui € 291,63 per spese, € 833,00 per competenze ed € 1.165,00,00 per onorari, oltre I.V.A., C.P.A. e spese generali nella misura legalmente dovuta.

Carini, 19 maggio 2010

IL GIUDICE

Giuseppe Rini
Giuseppe Rini

