

R.G. 2462/2022 25



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI PESCARA
SEZIONE CIVILE

nella persona della Dott.ssa Cleonice G. CORDISCO in funzione di giudice unico, lette le note scritte depositate da parte attrice, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 sexies cpc, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 2462 ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2022, vertente

TRA

E.N. (C.F. ...), rappresentato e difeso dall'avv. G. C. come da procura in atti

ATTORE

E

M.C. (C.F. C.F. ...)

CONVENUTO CONTUMACE

OGGETTO: esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto.

CONCLUSIONI: come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato E.N. conveniva in giudizio, davanti a questo Tribunale, M.C. e - premesso che con scrittura privata del 10.1.2011 quest'ultimo si era obbligato a vendere all'attore l'immobile con sovrastante lastrico solare ubicato in ..., via ... (meglio descritto nell'atto introduttivo); che il prezzo di acquisto era stato concordato nella misura di euro 86.000,00, di cui euro 85.000,00 da corrispondersi alla data di stipula del predetto preliminare, a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico alla B. Bank PLC, ed euro 1.000,00 da versarsi in occasione dell'atto notarile a mezzo assegno; che le parti avevano altresì previsto, quale termine per la stipula del rogito, la data del 15 febbraio 2012; che la madre del E.N., in adempimento dell'obbligo gravante sul figlio e per suo conto, aveva eseguito il giorno 11 gennaio 2011 un bonifico di euro 85.000,00 in favore



della B. Bank PLC, così come concordato; che l'istituto di credito aveva così rinunciato alla procedura esecutiva, promossa in ragione del mancato pagamento delle rate di mutuo da parte del convenuto; che con sentenza di questo Tribunale n. ... era stata dichiarata "l'esistenza del contratto preliminare di compravendita sottoscritto dalle parti con scrittura privata in data 10.01.2011" ed autorizzata la sua trascrizione, con condanna del convenuto al pagamento delle spese di lite; che, stante il perdurante inadempimento del M.C. rispetto all'obbligo di concludere il definitivo, era interesse del E.N. ottenere sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 cc; che, a fronte dell'importo di euro 1.000,00 dovuto al convenuto quale saldo del prezzo di compravendita, il E.N. vantava il maggior controcredito di euro 14.923,96 a titolo di spese giudiziali, come riconosciuto nella citata sentenza n. ...; che, dunque, ben poteva disporsi la compensazione tra i due importi ex art. 1241 cc, rendendosi parte attrice comunque disponibile al versamento del saldo - tanto premesso, chiedeva, previa declaratoria dell'inadempimento del M.C., trasferirsi in suo favore la proprietà degli immobili in questione (in N.C.E.U. del Comune di ... al foglio ..., con compensazione legale dei reciproci crediti e dando atto dell'integrale pagamento del prezzo pattuito.

In via subordinata, in caso di ritenuta inoperatività della compensazione, l'attore chiedeva porsi a suo carico il versamento in favore del convenuto della somma di euro 1.000,00, con fissazione del termine per il relativo adempimento, con ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari di ... di trascrivere l'emananda sentenza, con esonero di ogni sua responsabilità, e condanna del convenuto a rilasciare l'immobile come sopra identificato libero da persone e cose. Con vittoria di spese.

Il M.C., benchè regolarmente citato, non si costituiva in giudizio e all'udienza del 4 novembre 2022 veniva dichiarato contumace.

La domanda è fondata e, pertanto, deve essere accolta.

Ed invero, si osserva in primo luogo che l'azione ex art. 2932 cc costituisce una domanda di adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre rimasto inadempito. Secondo le regole in tema di onere della prova dell'inadempimento, il creditore deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento.

Ed allora, se il E.N. - producendo in giudizio il contratto per cui è causa nonché documentazione attestante il versamento della caparra di euro 85.000,00 - ha assolto al proprio onere probatorio come



sopra specificato, non può dirsi altrettanto per il M.C., il quale non solo non ha dimostrato il fatto estintivo dell'avvenuto adempimento ma è rimasto addirittura contumace.

Ciò posto, in punto di diritto occorre verificare se ricorrano i presupposti per emettere sentenza esecutiva.

A riguardo si osserva, in primo luogo, che secondo il costante orientamento delle giurisprudenza di legittimità, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto la sentenza di trasferimento coattivo prevista dall'art. 2932 c.c., non può essere emanata in assenza della dichiarazione - contenuta nel preliminare o successivamente prodotta in giudizio - sugli estremi della concessione edilizia, che costituisce requisito richiesto a pena di nullità del contratto traslativo dalla L. n. 47 del 1985, art. 17 (ora sostituito dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46) e della stessa L. n. 47 del 1985, art. 40, secondo la quale è, altresì, previsto che per gli immobili di costruzione anteriore al 1 settembre 1967 può essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che l'opera risulti iniziata prima di tale data.

Tale principio si fonda su due presupposti: "per un verso, la pronuncia giudiziale, avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti, nè, comunque, un effetto che eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale delle parti; per altro verso, la possibilità di successiva "conferma", con effetto sanante, del contratto nullo - secondo il disposto della L. n. 47 del 1985, art. 17, comma 4 e art. 40, comma 3 e D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 4 - non influenza la disciplina della sentenza ex art. 2932 c.c., attesa l'evidente incompatibilità tra l'istituto della conferma dell'atto nullo, previsto dalla predetta disposizione, e le peculiari caratteristiche della sentenza e l'autorità del giudicato che questa è destinata ad acquistare" (Cass. n. 12654/2020).

Pertanto, tali dichiarazioni costituiscono condizioni dell'azione ex art. 2932 c.c., cosicché la relativa produzione può intervenire anche in corso di causa e altresì nel corso del giudizio d'appello, purché prima della relativa decisione, giacché essa è sottratta alle preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti (in termini, con specifico riferimento alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 40, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, Cass. n. 6684/19).



Per altro verso, anche il promissario acquirente è legittimato a rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 cit. (cfr. Cass., Sez. Un., n. 23825/2009 e n. 12654/20 cit.).

Deve ritenersi, allo stesso modo, che l'azione sia sottoposta anche alla condizione prevista dall'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, secondo cui “Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari”.

Anche con riferimento alle menzioni catastali operano, infatti, i medesimi criteri che hanno orientato la giurisprudenza di legittimità con riguardo al tema della rilevanza delle menzioni edilizie ed urbanistiche nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre.

Ciò posto, e tornando al caso di specie, risultano agli atti tanto la dichiarazione relativa alla conformità edilizia ed urbanistica quanto quella relativa alla conformità catastale.

Ed invero, riguardo alla prima, l'attore ha depositato la dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 14 dicembre 2022, con la quale viene attestato dal promissario acquirente - a ciò legittimato, come sopra precisato - che le opere relative al fabbricato sito in ..., distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio ... (doc. 23).

Quanto alla seconda, il E.N. ha depositato apposita relazione tecnica a firma dell'arch. E. S., tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, dalla quale si evince:

- l'identificazione dei dati catastali dei beni oggetto di preliminare di vendita ed, in particolare, “unità immobiliare di civile abitazione ubicata in ..., di proprietà del sig. M.C., nato a ... il ..., identificata al Catasto edilizio urbano di ... al foglio ..., parimenti di proprietà del Sig. M.C.”;

- la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria del ... prot. ..., che ha sanato le lievi difformità del sub 2 (relative a modifiche ai spazi interni, senza aumenti di volumetrie e modifiche di facciate esterne)



eseguite in difetto di titolo autorizzativo e non registrate al Catasto, con presentazione di nuovo DocFa al Catasto Edilizio Urbano;

- l'attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria.

Ne consegue che ricorrono le condizioni di giuridica possibilità dell'emissione della chiesta pronuncia ex art. 2932 cc.

Per quanto riguarda, infine, l'obbligo di pagamento del prezzo residuo di euro 1.000,00, il E.N. ha eccepito in compensazione il controcredito di euro 14.923,96, derivante dalla richiamata sentenza n.

Ebbene, ritiene il Tribunale che difetti il requisito della certezza dell'invocato credito, con la conseguente inoperatività della compensazione.

Infatti, non vi è prova del passaggio in giudicato della suddetta pronuncia, di cui l'attore ha prodotto solo la copia esecutiva.

Tuttavia, l'eseguibilità del titolo giudiziale che accerta il credito non attiene alla certezza, ma solo alla tutela anticipata del medesimo, mediante la sua immediata azionabilità.

Si ricorda che qualora il controcredito opposto sia portato in una sentenza, colui che lo invoca (anche ai fini di una compensazione giudiziale) deve provarne l'avvenuto passaggio in giudicato.

Sul punto, come più volte affermato dalla giurisprudenza, "colui che afferma il passaggio in giudicato di una sentenza resa in altro giudizio, deve dimostrare l'avvenuta formazione del giudicato. Non è sufficiente a tale scopo la produzione della sentenza, essendo invece necessario che la sentenza stessa sia corredata idonea certificazione, dalla quale risulti che non è soggetta a impugnazione, non potendosi ritenere né che la mancata contestazione di controparte sull'affermato passaggio in giudicato significhi ammissione della circostanza, né che sia onere di quest'ultima dimostrare il secondo elemento dell'unica fattispecie costituente il giudicato (sentenza non impugnabile)" (Cass. n. 22644/04).

Dunque, l'unico modo per provare in giudizio che una sentenza, emessa in altro giudizio, sia passata in giudicato, consiste nel produrre la copia contenente la relazione di notificazione, in cui il cancelliere abbia certificato che contro la sentenza stessa non è stata proposta alcuna impugnazione nei termini di legge, ovvero copia della sentenza in calce alla quale il cancelliere abbia certificato che non è stata



proposta impugnazione nel termine previsto dall'art. 327 c.p.c., così come previsto dall'art. 124 disp. att. c.p.c (Cass. n. 22644/2004 cit., richiamata da Corte d'App. di Napoli, n. 5425 del 26.11.2018).

Ad ogni buon conto, il E.N. ha validamente offerto di corrispondere la somma dovuta a titolo di prezzo residuo in caso di inoperatività della compensazione legale.

A tal proposito, la Corte di Cassazione ha chiarito che: “in tema di contratto preliminare, ai fini dell'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. è sufficiente la semplice offerta non formale di esecuzione della prestazione in qualsiasi forma idonea a manifestare la relativa volontà soltanto se le parti abbiano previsto il versamento del prezzo o del residuo dello stesso contestualmente alla stipula del contratto definitivo” (Cass. civ. n. 27342/2018).

Ed ancora: “Il promissario acquirente che, a norma dell'art 2932 c.c., chieda l'esecuzione specifica di un contratto preliminare di vendita è tenuto ad eseguire la prestazione a suo carico o a farne offerta nei modi di legge se tale prestazione sia già esigibile al momento della domanda giudiziale (o entro il termine convenzionalmente pattuito), mentre non è tenuto a pagare il prezzo quando, in virtù delle obbligazioni nascenti dal preliminare, il pagamento dello stesso (o della parte residua) così come l'assolvimento delle altre eventuali condizioni cui si sia obbligato risultino dovute all'atto della stipulazione del contratto definitivo, sicché, in tale evenienza, solo con il passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica sorge l'obbligo, anche per l'eventuale successivo mancato saldo del prezzo, al quale è subordinato l'effetto traslativo della proprietà. Ne consegue che è illegittima l'imposizione, con la sentenza emessa ex art. 2932 c.c., di un termine per l'assolvimento delle condizioni alle quali risulta subordinato l'effetto traslativo che debba decorrere anticipatamente rispetto al passaggio in giudicato della pronuncia costitutiva” (Cass. civ. n. 22997/2018).

Nel caso di specie, il preliminare di compravendita fissava il pagamento del saldo del prezzo alla stipula del definitivo, pertanto “la sentenza costitutiva può essere senz'altro emessa, ponendo il pagamento del prezzo residuo soltanto come condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla pronuncia” (Cass. n. 14378/2004, in motivazione).

Conformemente all'art. 5 del contratto, il convenuto è obbligato a rilasciare l'immobile libero da persone e cose, con la precisazione che, in assenza di adempimento spontaneo, tale statuizione produrrà i suoi effetti dal passaggio in giudicato della sentenza (Cass., Sez. Un., n. 4059/2010). Detta pronuncia è, infatti, direttamente dipendente da quella principale avente efficacia costitutiva.



Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da E.N. nei confronti di M.C. ogni ulteriore istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) accoglie la domanda e, per l'effetto, accertato l'inadempimento del convenuto rispetto alle obbligazioni di cui al contratto preliminare oggetto di causa, trasferisce in favore di E.N. la proprietà l'immobile sito in ..., identificato al Catasto edilizio urbano di ... al foglio ... 3;
- 2) subordina detto trasferimento al pagamento del saldo del prezzo, fissato in euro 1.000,00, a decorrere dal passaggio in giudicato della presente sentenza;
- 3) condanna M.C. al rilascio dell'immobile di cui sopra libero da persone e cose, con efficacia dal passaggio in giudicato della presente decisione, subordinatamente al pagamento del saldo;
- 4) ordina al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della presente sentenza in favore dell'attore e contro il convenuto, con esonero da ogni responsabilità a riguardo;
- 5) condanna il M.C. al pagamento delle spese processuali, liquidate nella misura di euro 786,00 per esborsi ed euro 7.052,00 per compenso professionale, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Pescara, il 12 febbraio 2025

Il Giudice

Dott.ssa Cleonice G. Cordisco

