

[www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it)

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
X SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica,  
il Giudice unico dott. Antonio Perinelli  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa in epigrafe iscritta, riservata in decisione all'udienza del 14.07.2016,  
avente ad oggetto: Contratto preliminare

**TRA**

**PROMISSARI ACQUIRENTI**

-Attori -

**E**

**SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE**

- Convenuta -

**CONCLUSIONI**

Il Procuratore di parte attrice rassegnava le seguenti conclusioni: "Piaccia al Tribunale adito, *contrariis reiectis*:

1) trasferire ai sensi dell'art. 2932 c.c., con sentenza sostitutiva di rogito notarile avente efficacia traslativa tra le parti:

a) la proprietà esclusiva del seguente appartamento: appartamento int. 20 costruito sul terreno edificabile di proprietà della SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE, sito in OMISSIS (AQ), riportato al N.C.T. di OMISSIS al Sig. PROMISSARIO ACQUIRENTE 1 con obbligo a carico della SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE di cancellare le ipoteche di cui all'art. 5 del contratto preliminare di compravendita e, per l'effetto, ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari dell'Aquila, di procedere alla relativa trascrizione, con esonero da ogni responsabilità al riguardo;

b) la proprietà esclusiva del seguente appartamento: appartamento int. 23 di circa 63 mq più box auto costruito sul terreno edificabile di proprietà della SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE, sito in OMISSIS (AQ), riportato al N.C.T. OMISSIS al PROMISSARIO ACQUIRENTE 2, con obbligo a carico della SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE di cancellare le ipoteche di cui all'art. 5 del contratto preliminare di compravendita e per l'effetto ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari dell'Aquila, di procedere alla relativa trascrizione, con esonero da ogni responsabilità al riguardo;

2) ordinare alla società convenuta la cancellazione delle ipoteche iscritte sugli immobili promessi in vendita presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'Aquila e precisamente:

a) dell'ipoteca iscritta in data 20/07/2006, registro generale n. OMISSIS, registro particolare n. OMISSIS, in riferimento all'atto notarile del 19/07/2006 di costituzione di ipoteca volontaria a favore della Società Spa e a carico della SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE a garanzia della somma di € 3.000.000,00;

3) condannare inoltre la SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE al risarcimento dei danni tutti subiti dai Sigg.ri PROMISSARI ACQUIRENTI, nella somma quantificata equitativamente dal Giudice; 4) in ogni caso con vittoria di spese, compensi professionali, rimborso quota spese generali e rimborso spese CTU".

Il Procuratore di parte convenuta rassegnava le seguenti conclusioni: "Si confida nelle conclusioni rassegnate con vittoria di spese da distrarsi a favore del sottoscritto procuratore dichiaratosi antistatario come richiesto nella conclusionale".

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Gli attori hanno agito in giudizio per ottenere una sentenza costitutiva che trasferisca loro gli immobili promessi in vendita dalla società convenuta con i contratti preliminari stipulati in data 18/12/06 e in data 17/01/2007.

A tal fine, con l'atto introduttivo, hanno chiesto al Giudice di accertare il prezzo da loro effettivamente dovuto per ottenere il trasferimento dei beni immobili di cui ai contratti preliminari per cui è causa e di fissare le modalità ed il termine del pagamento del prezzo residuo effettivamente ancora dovuto alla società convenuta quale controprestazione.

Si costituiva in giudizio la SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE deducendo l'infondatezza delle domande avversarie. Veniva nominato un Consulente.

All'udienza del 14.07.2016, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione alle parti dei termini di cui all'articolo 190 c.p.c. per il deposito di memorie conclusionali e di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Gli attori spiegavano domanda ex articolo 2932 c.c.

2.1. Con contratto preliminare di compravendita del 18/12/2006 il Sig. PROMISSARIO ACQUIRENTE 1 e la SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE si impegnavano, rispettivamente, ad acquistare ed a vendere l'appartamento int. 20, composto da soggiorno, 2 stanze da letto, ripostiglio e cucina, da costruirsi su un terreno edificabile di proprietà della società convenuta, sito in OMISSIS (AQ).

2.2. Con contratto preliminare di compravendita del 17/01/2007 il Sig. PROMISSARIO ACQUIRENTE 2 e la SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE si impegnavano, rispettivamente, ad acquistare ed a vendere l'appartamento int. 23 di circa mq 63 più box auto da costruirsi sul medesimo terreno edificabile di proprietà della società convenuta.

3. L'immobile di PROMISSARIO ACQUIRENTE 1 avrebbe dovuto essere consegnato nell'ottobre del 2007 e quello di PROMISSARIO ACQUIRENTE 2 entro il 31.12.2007.

4. Il CTU poteva accertare che il complesso immobiliare all'interno del quale sono siti gli immobili oggetto dei contratti preliminari "non risulta attualmente completato" e che i medesimi si presentano "a rustico e senza finiture".

5. L'articolo 8 dei contratti preliminari prevedeva che l'atto definitivo di compravendita dovesse essere stipulato "entro e non oltre un anno dalla data di consegna".

L'articolo 7 stabiliva che: "Le porzioni di immobile in contratto verranno consegnate completamente ultimate e rifinite presumibilmente entro...".

Dunque i contratti prevedevano la completa realizzazione delle opere prima del loro trasferimento. Non può ottenersi la pronuncia di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, qualora le parti del contratto preliminare di vendita di cosa futura (nella specie, due appartamenti ancora da costruirsi) abbiano espressamente subordinato la stipula del contratto definitivo alla avvenuta edificazione degli immobili oggetto dello stesso (Cfr. Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 7252 del 29/03/2006).

6. Inoltre l'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, come modificato in sede di conversione dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha aggiunto all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, il seguente comma 1-bis: "*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*".

Tali indicazioni, previste dalla legge a pena di nullità, non sono state fornite anzi gli immobili non risultano accatastrati.

7. Difettano altresì le seguenti indicazioni:

- individuazione specifica dell'immobile con l'indicazione dei dati catastali;
- indicazione e produzione del titolo di provenienza della proprietà dell'alienante.

8. Infine l'immobile risulta essere gravato da ipoteca iscritta in data 20/07/2006, registro generale n. OMISSIS, registro particolare n. OMISSIS, in riferimento all'atto notarile del 19/07/2006 di costituzione di ipoteca volontaria a favore della SOCIETA' SPA e a carico della SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE a garanzia della somma di € 3.000.000,00 per cui nelle conclusioni si chiede di : "2) ordinare alla società convenuta la cancellazione delle ipoteche iscritte sugli immobili promessi in vendita presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'Aquila e precisamente : ...".

Si tratta di un *facere* infungibile cui non può essere condizionato il trasferimento della proprietà.

9. Nemmeno allo stato, in difetto di produzione di visure ipocatastrali aggiornate, è certa la proprietà degli immobili per cui è causa in capo alla società convenuta.

10. La domanda principale degli attori ex articolo 2932 c.c. deve pertanto essere respinta.

11. Parimenti deve essere disattesa la domanda di risarcimento danni.

Invero, da un lato, il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita di bene immobile, imputabile al promittente venditore, consiste nella differenza tra il valore commerciale del bene medesimo al momento della proposizione della domanda di risoluzione del contratto (cioè, al tempo in cui l'inadempimento è diventato definitivo) ed il prezzo pattuito.

Tale principio non trova pertanto applicazione in presenza di domanda di adempimento come quella prevista dall'art. 2932 cod.civ., la parte espressamente manifestando, in tal caso, il proprio interesse

a conseguire con il mezzo giudiziale i medesimi effetti non potuti ottenere in via negoziale a causa dell'altrui inadempimento.

Dall'altro gli attori non hanno fornito alcuna prova dei danni subiti né, tantomeno, del loro ammontare.

12. Le domande degli attori debbono pertanto essere respinte.

13. Attesa la complessità e novità delle questioni affrontate sussistono giusti motivi per compensare interamente tra le parti le spese di lite.

14. Le spese della consulenza vanno poste definitivamente a carico degli attori in solido tra loro.

**P.Q.M.**

Il Tribunale ordinario di Roma - X Sezione civile, in composizione monocratica, pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe meglio indicate così provvede:

1. rigetta le domande degli attori;
2. spese compensate;
3. pone le spese della consulenza definitivamente a carico degli attori in solido tra loro.

Roma il 07/11/2016

**Il GIUDICE**  
**Antonio Perinelli**

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*