

Tribunale di Milano
Sentenza n. 9637/2025 del 14-12-2025

R.G. ###/2023

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO QUARTA SEZIONE CIVILE Il Tribunale, nella persona del ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I ### iscritta al n. r.g. ###/2023 promossa da: ### (C.F. ###), con il patrocinio dell'avv. ### ed elettivamente domiciliato in ### 1 20146 MILANO presso il difensore avv. ### ATTORE contro it-IT ### (###) rappresentato e difeso dall'avv. ### (c.f. ###) ed elettivamente domiciliato in presso il suo studio in ### viale ### 123 CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza ### esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione ### ha proposto ricorso ex art. 281-decies c.p.c. in confronto di ### per sentir accogliere le seguenti conclusioni:

- accertare e dichiarare l'omesso pagamento del saldo prezzo di €. 237.500,00 come determinato dalla sentenza n. 10340/2022 del Tribunale di Milano da parte del ### in favore del ### e conseguentemente • dichiarata l'inefficacia del trasferimento immobiliare dell'immobile in ### n. 12, a favore del convenuto ### disposto con la sentenza del Tribunale di ### n. 10340/2022, passata in cosa giudicata in data 30 giugno 2023 a seguito del decorso del termine ad impugnare;
- per l'effetto dichiarare la proprietà esclusiva, in capo al ### dell'unità immobiliare sita in ### (nel complesso immobiliare denominato "### A Nord"), via ### nr. 12, costituito da un appartamento sito al primo piano, scala A, composto da tre locali, oltre cucina e servizio, con annessi vano cantina (sito al piano terreno) e vano autorimessa (sito al piano interrato) - identificato al N.C.E.U. del ridetto Comune come segue: foglio nr. 601, mappale nr. 257, subalterno nr. nr. 2 (appartamento e cantina); foglio nr. 601, mappale nr. 257, subalterno nr. 42 ###, autorizzando il ### a procedere alle relative trascrizioni;
- condannare il signor ### all'immediato rilascio dell'immobile in ### via ### nr. 12 e

relative pertinenze; • condannare il signor ### al pagamento delle somme che dovessero essere richieste al ### in ragione del trasferimento di cui si richiede la dichiarazione di inefficacia".

Si è costituito con comparsa di costituzione e risposta del 28 marzo 2024 ### eccependo: "PRELIMINARMENTE si eccepisce l'improcedibilità per mancato esperimento della mediazione obbligatoria per materia ai sensi dell'art. 5 Decr. Lgs. 28/2010 e succ. modifica ### Lgs. 149/2022, il ricorso risulta carente dell'indicazione ex art. 163 comma 3 n. 3 bis.

NEL MERITO rigettare le domande tutte di parte ricorrente in quanto infondate in fatto e diritto per tutti i motivi sopra esposti.

IN VIA RICONVENZIONALE si chiede che il sig. ### ordini al sig. ### di produrre e consegnare al sig. ### certificazione rilasciata da banca ### quale istituto di credito che ha trascritto su richiesta del sig. ### ipoteca di primo grado sull'immobile sito in ### (nel complesso immobiliare denominato "### A Nord"), ### nr. 12, costituito da un appartamento sito al primo piano, scala A, composto da tre locali oltre cucina e servizio, con annessi vano cantina (sito al piano terreno) e vano autorimessa (sito al piano interrato) - identificato al N.C.E.U. del ridetto Comune come segue: foglio nr. 601, mappale nr. 257, subalterno nr. 2 (appartamento e cantina); foglio nr. 601, mappale nr. 257, subalterno nr. 42 ###, indicante l'importo residuo del mutuo al fine di estinguere l'ipoteca apposta da ### in data ### trascritta in data ### con nota di iscrizione reg. gen 18665 reg. part. 3644 sull'immobile sito in ### 12 ### IN OGNI CASO con vittoria di spese e compensi di lite, oltre spese generali e oneri fiscali".

All'esito dell'ampia discussione alla prima udienza di comparizione del 10 aprile 2024 il g.i. ha concesso i termini ex art. 281 - duodecies quarto comma c.p.c. e rinviato la causa all'udienza del 18 luglio 2024. Con successiva ordinanza ha: • rilevato che la parte ricorrente non avesse dedotto istanze istruttorie; • ritenuto inammissibili i capitoli di prova orale dedotti dalla parte convenuta nella prima memoria ex art. 281 - duodecies comma quarto c.p.c. poiché aventi ad oggetto circostanze documentali o da provarsi documentalmente (cap. 1,2, 3,4,5) irrilevanti e/o superflue ai fini della decisione (cap. 6); • ritenuta l'inammissibilità dell'istanza di esibizione avente ad oggetto il piano

di ammortamento residuo del mutuo (garantito dal gravame sul cespite per cui è causa) atteso il difetto di strumentalità del mezzo rispetto ad una domanda di merito (non proposta dal convenuto); • rinviato la causa all'udienza del 26 novembre 2025 per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale della causa ex art. 281- sexies c.p.c..

In via pregiudiziale di rito va reietta l'eccezione di improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della mediazione obbligatoria ex art. 5 comma 1- bis (ratione temporis applicabile) del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28. La domanda non attiene ai diritti reali essendo la sua causa petendi ed il petitum diretti ed immediati riferiti alla risoluzione o privazione dell'efficacia (vista l'assenza di un nomen iuris tipico) della sentenza o, meglio, del rapporto giuridico costituito dalla sentenza costituiva del trasferimento del diritto reale. Così come la domanda di cui all'art. 2932 c.c. ha natura contrattuale è costituisce null'altro che un'azione di adempimento quella di risoluzione o inefficacia del rapporto giuridico in questione ne costituisce l'opposto. Ne deriva l'esclusione da qualsivoglia materia indicata dalla citata disposizione in quanto non si discorre del contenuto o del modo d'essere di un diritto reale.

La domanda di declaratoria dell'inefficacia del trasferimento immobiliare di cui alla sentenza ex art. 2932 c.c. pronunciata dal Tribunale di ### il 30 dicembre 2022, n. 10340 è fondata e va accolta.

Si rammenta che la sentenza pronunciata ex art. 2932 c.c. ha natura costitutiva con effetti ex nunc (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8693 del 03/05/2016; ### 2, Sentenza n. 17688 del 28/07/2010; ### U, Sentenza n. 4059 del 22/02/2010; ### 2, Sentenza n. 8250 del 06/04/2009; ### 1, Sentenza n. 10600 del 19/05/2005; ### 1, Sentenza n. 10564 del 04/07/2003) rende attuale l'obbligo solo all'esito del suo passaggio in giudicato (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27342 del 29/10/2018; ### 2, Sentenza n. 22997 del 26/09/2018; ### 2, Sentenza n. 26226 del 13/12/2007).

Riguardo al rapporto che si costituisce per effetto della sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere una compravendita, il pagamento del prezzo, cui è subordinato il trasferimento della proprietà, se è vero che assolve alla funzione di condizione per il

verificarsi dell'effetto traslativo, non perde, peraltro, la sua natura di prestazione essenziale destinata ad attuare il sinallagma contrattuale, con la conseguenza che l'inadempimento della correlativa obbligazione può - nel concorso dei relativi presupposti essere fatta valere dalla controparte come ragione di risoluzione del rapporto o ipso iure o ope iudicis e non già come causa di automatica inefficacia del rapporto medesimo ai sensi dell'art. 1353 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20226 del 31/07/2018; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 25364 del 29/11/2006; ### 2, Sentenza n. 10827 del 06/08/2001; Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 27/12/1994).

E tanto perché, nella convergenza di tale duplice funzione del pagamento del prezzo ancora dovuto (dal promissario acquirente), quale prestazione essenziale del compratore e, al contempo, quale "condizione" dell'effetto traslativo, nell'ipotesi di omesso pagamento nel termine fissato dalla sentenza o, in mancanza, nel congruo lasso di tempo necessario, la mora del promissario compratore, all'esito del passaggio in giudicato della pronuncia costitutiva che dispone l'effetto traslativo, assume i caratteri dell'inadempimento di non scarsa importanza per il creditore, rendendo non più possibile l'adempimento tardivo contro la volontà di quest'ultimo e giustificando la pretesa di risoluzione della sentenza-contratto ### la pronuncia della risoluzione può, infatti, giustificare lo scioglimento dell'effetto costitutivo, impropriamente qualificato come "condizionato", prodotto dalla pronuncia giudiziale definitiva. E tanto perché, al momento del passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 c.c., si producono gli effetti del negozio, determinandosi, nel caso di vendita, il trasferimento della proprietà del bene e correlativamente l'obbligo dell'acquirente di versare il prezzo (o il suo residuo) eventualmente ancora dovuto (Cass. II, 30 maggio 2018, n. 13577; Sez. 2, Sentenza n. 10605 del 23/05/2016; ### 2, Sentenza n. 8212 del 07/04/2006; ### 2, Sentenza n. 690 del 16/01/2006). Pertanto, il pagamento del prezzo si cristallizza quale obbligo principale, cui è tenuto l'acquirente, per effetto del passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di esecuzione in forma specifica. In questa prospettiva il riferimento alla "subordinazione", collegata al pagamento del prezzo (intero o residuo ancora dovuto), non introduce una condizione ### di

adempimento (seppure si tratti di istituto astrattamente ammissibile), né una condizione ### dell'effetto traslativo, bensì regola l'esigibilità dell'obbligo principale dell'acquirente: non è dunque il trasferimento ad essere "subordinato" al pagamento del prezzo, ma è il pagamento del prezzo ad essere "subordinato" al trasferimento, che si produce solo con il passaggio in giudicato della sentenza-contratto costitutiva. (infra amplius Cass. II, 22 marzo 2023, n. 8164).

Questo il meccanismo ricostruttivo della struttura 1) siccome il contratto preliminare rimasto inattuato viene sostituito dalla sentenza costitutiva "condizionata" al pagamento del prezzo, non ha senso pronunziarne (del preliminare) la risoluzione, nel caso in cui il corrispettivo non sia versato; d'altra parte, la sentenza passata in giudicato non può dichiararsi automaticamente inefficace in ragione di tale mancato pagamento, perché il sistema processuale non prevede siffatta evenienza (in termini di automatismo); 2) tuttavia, è possibile una nuova pronuncia ### concernente il fenomeno effettuale, in considerazione del concreto atteggiarsi di esso; e tanto perché l'adempimento dell'obbligazione di pagare il prezzo, disposto dalla sentenza, non integra l'avvenimento futuro ed incerto, esterno al negozio, da cui possa dipendere l'efficacia di esso, configurabile come condizione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 c.c.; 3) la sentenza pronunciata ai sensi dell'art. 2932 c.c., contenente siffatta obbligazione, in caso di (inadempimento di) contratto preliminare con prestazioni corrispettive, costituisce, invece, il rapporto sinallagmatico, che risente delle diversificate vicende funzionali; per cui siccome l'effetto traslativo della proprietà è "subordinato" al pagamento del prezzo, anche con riguardo al rapporto innestato dalla pronuncia giudiziale, l'inadempimento di siffatta obbligazione può portare alla sua risoluzione, avuto riguardo alla gravità dell'inadempimento stesso, solo a norma dell'art. 1455 c.c., al cui riscontro il giudice deve provvedere anche d'ufficio (allorché sia proposta domanda di risoluzione ex art. 1453 c.c.) La domanda proposta dall'attore si pone su questo crinale giuridico - sistematico ed è espressamente incentrata sulla ricostruzione pretoria summenzionata laddove il lemma "inefficacia" è riferito al rapporto giuridico scaturente dalla sentenza

costitutiva che per poter dipanarsi ha bisogno di un contrarius actus ovvero un'altra sentenza costitutiva, in questo caso, quale forma di "risoluzione giudiziale" di quel rapporto. Non è la sentenza a quo in sé ad essere attinta, in quanto passata in giudicato e come tale intangibile, quanto il rapporto che ne è derivato a seguito dell'inadempimento successivo di uno dei contraenti.

In questo caso, il più frequente nella prassi, quello dell'acquirente al pagamento del prezzo.

Risultano pacifiche in causa: - la pronuncia della sentenza costitutiva del Tribunale di ### il 30 dicembre 2022, n. 10340 con cui è stato trasferito il diritto di proprietà dell'immobile sito in ### (nel complesso immobiliare denominato "### A Nord"), ### nr. 12 da ### a confronto di ### (dic. 1 fasc. ### doc. 2 fasc. ###); - il passaggio in giudicato della citata sentenza a far data dal 23 marzo 2023 (trenta giorni successivi dalla notificazione della sentenza al convenuto -infra doc. 2 fasc. ### quale fatto storico acquisto al processo in virtù della citata notificazione della sentenza e non contestazione del fatto da parte del convenuto (non è stata prodotta alcuna certificazione ex art. 124 disp att. c.p.c.); - le due lettere di messa in mora trasmesse dall'attore al convenuto il 12 settembre 2023 (doc. 3 fasc. ### e il 19 ottobre 2023 (doc. 4 fasc. ###); - la mancata corresponsione del prezzo di € 237.500,00 da parte di ### fatto ammesso da questi.

A fronte di questo quadro fattuale e documentale può dirsi provato tanto il titolo quanto l'inadempimento grave ed imputabile al convenuto.

A questo proposito non persuadono le ragioni di fatto e diritto spese dal convenuto a sostegno della sua mera difesa. ### può considerarsi grave visto: - il suo cadere sulla prestazione caratteristica dedotta nella sentenzacontratto ovvero il pagamento del prezzo cui era subordinato l'effetto traslativo; - la sua persistenza nel tempo anche a seguito di due atti di costituzione in mora dell'attrice. ### è imputabile al convenuto in quanto direttamente dipendente dalla sua mancata preparazione dell'adempimento: in questo caso la provvista del prezzo.

A questo proposito appaiono manifestamente infondati i riferimenti a: - la

sussistenza di un'ipoteca iscritta dall'attore sull'immobile prima della sentenza costitutiva del 2022; - l'impossibilità di poter conseguire, a propria volta, un mutuo fondiario senza poter conoscere il piano di ammortamento di quello della controparte garantito dalla citata ipoteca così da poter operare un'estinzione contestuale.

Vale la pena ricordare che le sentenze di "esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto", per definizione sono destinate a produrre "gli effetti del contratto non concluso" sostituendo la decisione del giudice alla volontà delle parti, una delle quali abbia omesso di manifestarla, pur essendovi tenuta. Ne consegue che le prestazioni eventualmente imposte con il provvedimento costituiscono il contenuto di obbligazioni di carattere prettamente negoziale, ancorché stabilite in forma di accertamento, di condanna, o di condizione di efficacia. Il mancato pagamento del prezzo che è l'ipotesi più frequente nella prassi ma anche la consegna del medesimo bene oggetto della sentenza, non perdono la natura di prestazione corrispettiva, destinata ad attuare il sinallagma contrattuale, sicché l'eventuale inadempimento può essere fatto valere dall'altra parte, ricorrendone i presupposti, come ragione di risoluzione (infra Cass. II, Ord. 3 marzo 2025, n. 5638).

Si è detto, infatti, che in caso di sentenza di accoglimento della domanda del promissario acquirente per l'esecuzione specifica di un preliminare di vendita, il pagamento del prezzo cui è subordinato il trasferimento della proprietà del bene, costituisce la condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo medesimo, senza con ciò rendersi incompatibile con la natura di prestazione essenziale del contratto, con la conseguenza che il mancato versamento del prezzo può comportare la risoluzione del contratto stesso con riferimento alla gravità dell'inadempimento a norma dell'art. 1455 c.c. (ex plurimis ### 2, Sent. n. 8164 del 2023).

Ne segue che la necessità di concludere un contratto di mutuo per il conseguimento della provvista costituisca un fatto esogeno alla sentenza - contratto, e alle obbligazioni che ne scaturiscono, rientrando nell'ambito interno della sfera giuridica dell'acquirente.

La circostanza che il contratto preliminare, a monte, sulla cui scorta, fu

richiesta e ottenuta da ### la sentenza costitutiva, prevedesse quale condizione sospensiva della sua efficacia (doc. 3 fasc. ###, l'ottenimento di un mutuo, è del tutto irrilevante.

Le obbligazioni e condizioni di quel contratto sono state interamente assorbite e sostituite dalle statuizioni della sentenza - contratto per come propulsata dagli atti assertivi della sua difesa nella causa R.G. 27058/2021.

Il Tribunale in questa sede, e le parti ante causam, non possono che fare riferimento ai dicta di quella secondo cui il trasferimento del diritto doveva avvenire: "a fronte del contestuale versamento, da parte del ### dello importo (ancora dovuto) di ### 237.500,00 (detratto, dal corrispettivo della compravendita di ### 265.000,00, l'importo già versato di ### 27.500,00) in favore del ### ai sensi dell'art. 2932 c.c."(p. 10 doc. 1 fasc. ###.

Qualora la sentenza avesse omesso di condizionare gli effetti di tale obbligazione all'ottenimento di un mutuo da parte dell'acquirente, e alla cancellazione dell'ipoteca, l'odierno convenuto non avrebbe che potuto impugnarla ex art. 112 c.p.c..

Il che, tra l'altro, non poteva verificarsi semplicemente perché la statuizione del Tribunale è un diretto portato delle conclusioni che ebbe a formulare il convenuto (tramite il suo Avvocato) nel citato processo R.G. 27058/2021. La domanda riconvenzionale proposta tanto nella comparsa di risposta (p. 24, 26-27 - doc. 6 fasc. ### quanto nella successiva prima memoria ex art. 183 comma sesto c.p.c. (doc. 7 fasc. ### recano il seguente petitum:" previo pagamento da parte del sig. ### cod. fisc. ### del saldo prezzo in favore del sig. ### della somma pari ad €. 237.500,00 (duecentotrentasettemilacinquecento/00) già al netto degli acconti versati, pagamento che verrà eseguito nel termine che il Tribunale andrà ad indicare con la sentenza che disporrà il trasferimento del bene sopra descritto".

La parte non ebbe a chiedere di condizionare, in senso tecnico, il pagamento del prezzo all'esito della concessione di un mutuo né, benchè meno, a quello della cancellazione dell'ipoteca iscritta dall'attore. ### processo non può costituire una sorta di sede di gravame (come rettamente indicato in atti dalla difesa attorea) deputata a colmare tali deficienze assertive e a "ripescare" i

patti e le condizioni dedotte nel preliminare ma non refluire nella sentenza - contratto.

Null'altro vi è da aggiungere.

In definitiva va dichiarata l'inefficacia del trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile sito in ### (nel complesso immobiliare denominato "### A Nord"), ### nr. 12 costituito dalla sentenza pronunciata dal Tribunale di ### il 30 dicembre 2022, 10340, per inadempimento di ### La domanda di condanna al rilascio dell'immobile proposta da ### in confronto di ### è fonata e va accolta.

Il venir meno della causa adquirendi del diritto di proprietà del cespite in capo al convenuto, comporta l'insorgenza dell'obbligo di restituzione della cosa che ne forma oggetto ex art. 2037 c.c.. Si tratta di un fatto allegato dall'attore e non contestato dal convenuto, sicchè può dirsi provato che questi sia nel possesso del cespite. Da qui la condanna di ### al rilascio dell'immobile sito in ### (nel complesso immobiliare denominato "### A Nord"), nr. 12 (meglio descritto nella sentenza pronunciata dal Tribunale di ### il 30 dicembre 2022, 10340).

Tale statuizione non presuppone l'accertamento del diritto di proprietà in capo all'attore in quanto l'azione di rilascio ha natura personale in quanto fondata sul venir meno di un titolo negoziale il contratto e non sulla qualità di proprietario dell'attore (infra ###. SS.UU. 28 marzo 2014, n. 7305).

Qualità, peraltro, non dimostrata in questo giudizio dall'attore non essendo stato versato alcun atto di provenienza (quello indicato nel contratto preliminare doc. 4 fasc. ### non è stato prodotto in giudizio) a riprova della sua qualità di proprietario al tempo del contratto preliminare.

Ogni altra domanda o eccezione va rigettata in quanto irrilevante.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate tenendo conto del valore della prestazione rimasta inadempita (visto il carattere contrattuale della controversia) in € 868,00 per anticipazioni non imponibili, € 14.103,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, I.V.A., se dovuta, e C.P.A.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni domanda o eccezione

avversa • dichiara l'inefficacia del trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile sito in ### (nel complesso immobiliare denominato "### A Nord"), ### nr. 12 costituito dalla sentenza pronunciata dal Tribunale di ### il 30 dicembre 2022, n. 10340, da ### a ### per inadempimento di questi; • condanna ### al rilascio immediato dell'immobile citato in favore di ### • rigetta ogni altra domanda ed eccezione; • condanna ### alla rifusione delle spese di lite sostenute dalla ### liquidate in € in € 868,00 per anticipazioni non imponibili, € 14.103,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, I.V.A., se dovuta, e C.P.A.. ### 14 dicembre 2025

[REDACTED]