

---

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

---

## **Azione ex art. 2932 c.c.: ecco cosa provare**

*Puntualizzando quindi sull'onere probatorio gravante sul soggetto che agisce ex art. 2932 c.c. , l'attore ha l'onere di provare il titolo ed il proprio adempimento alle obbligazioni dedotte in contratto, ovvero dell'offerta ad adempiere, elementi che, secondo la concorde giurisprudenza sul punto, "rappresentano fatti costitutivi della pretesa di trasferimento della proprietà ope iudicis" (Cass. 7409 del 11/05/2012), e di allegare la circostanza del mancato o inesatto adempimento della controparte a cui invece compete di fornire evidenza di un fatto estintivo dell'obbligazione.*

**Tribunale di Palermo, sezione seconda, sentenza del 21.09.2016**

*...omissis...*

Con atto di citazione regolarmente notificato dddd. conveniva in giudizio la dddd in liquidazione esponendo che:

con contratto preliminare dddddddd

all'atto della sottoscrizione il promissario acquirente aveva versato la caparra confirmatoria di Euro 5.500,00 e successivamente in data 24.10.2003 ulteriori 27.500,00; il residuo prezzo di Euro 77.000,00 avrebbe dovuto essere versato mediante mutuo bancario previo atto di assenso dalle banche creditrici;

le parti stabilivano pure che il promittente acquirente avrebbe dovuto definire l'appartamento per importo dei lavori di Euro 12.760,00, già eseguiti, da detrarre dall'importo di 122.769,00;

il contratto definitivo avrebbe dovuto essere stipulato entro e non oltre il 30.12.2004;

in data 07.03.2006 la convenuta rappresentava di volere accordare proroga di stipula del definitivo fino al 31.07.2006;

in data 02.12.2002 l'attore stipulava con ddddddd

Stante la mancata risposta del promittente venditore alla stipula dei definitivi, l'attore chiedeva quindi la pronuncia di una sentenza produttiva degli effetti del contratto non concluso.

Restava contumace in giudizio parte convenuta.

All'udienza del 15.09.2016 la causa veniva decisa con rinuncia da parte del procuratore ai termini ex art. 190 c.p.c.

L'attore ha spiegato domanda di esecuzione dell'obbligo di concludere i contratti preliminari del 30.12.2003 e 2.12.2002 coi dddddddd. in liquidazione si era obbligata a vendere gli immobili meglio descritti sopra.

La domanda attorea va rigettata.

Va premesso che, di fronte all'inadempimento di una parte all'obbligo di concludere un contratto, l'ordinamento prevede il rimedio dettato dall'art. 2932 c.c. : la parte che ha diritto e interesse di pretendere la prestazione promessa può quindi superare l'inerzia avversaria e ottenere una sentenza produttiva degli effetti del contratto non concluso.

Il secondo comma della norma prevede poi che la domanda non merita accoglimento se la parte istante non esegue la prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge (cd. offerta formale ex art. 1208 c.c. ), a meno che la prestazione non sia ancora esigibile. In tale ultimo caso, il contraente che intenda avvalersi dell'azione de quo può limitarsi a formulare un'offerta di adempimento anche non formale o per intimazione ai sensi degli artt. 1208 e 1209 c.c. purché espressa in modo tale da escludere ragionevoli dubbi sulla concreta intenzione della parte di adempiere e, dunque, a tal punto seria e concludente da far ritenere un'effettiva e puntuale volontà di adempimento a fronte del trasferimento del bene, comunque a tale adempimento condizionato (Cassazione Civile, sez. III, sentenza 22/05/2015 n. 10546).

Puntualizzando quindi sull'onere probatorio gravante sul soggetto che agisce ex art. 2932 c.c. , l'attore ha l'onere di provare il titolo ed il proprio adempimento alle obbligazioni dedotte in contratto, ovvero dell'offerta ad adempiere, elementi che,

secondo la concorde giurisprudenza sul punto, "rappresentano fatti costitutivi della pretesa di trasferimento della proprietà ope iudicis" (Cass. 7409 del 11/05/2012), e di allegare la circostanza del mancato o inesatto adempimento della controparte a cui invece compete di fornire evidenza di un fatto estintivo dell'obbligazione.

Ciò detto, nel caso di specie ritiene il giudicante che l'attore non abbia compiutamente assolto al suo onere probatorio, e ciò secondo diversi punti di vista.

In primo luogo dddd sebbene abbia prodotto i contratti preliminari, non ha fornito indicazioni puntuali che consentano di indentificare con certezza i beni immobili: mentre nei contratti non si fa menzione dell'identificazione catastale dei beni, l'attore ha inserito in citazione e nella memoria ex art 183 comma VI n. 1 c.p.c. i dati catastali degli stessi, senza tuttavia allegare e produrre una qualche documentazione scritta che consenta di verificare la corrispondenza tra gli estremi identificativi forniti e i beni oggetto della contrattazione tra le parti.

Anche a volere superare questo profilo valorizzando la nota di trascrizione della domanda nei pubblici registri immobiliari, la difesa dell'attore è stata carente sotto il profilo della perduranza della titolarità in capo al promittente venditore del bene oggetto di vendita. Al riguardo si osserva che già con provvedimento reso a verbale del 19.11.2013 l'attore era stato onerato di "documentare la regolarità urbanistica dell'immobile e la persistente titolarità di esso in capo alla promittente venditrice", ordine a cui C. ha risposto in maniera non esaustiva.

Se può dirsi soddisfatto il primo requisito, sebbene la documentazione urbanistica prodotta attiene più al terreno sul quale il progetto edificatorio è stato realizzato, che ai singoli immobili, non altrettanto vale per la titolarità dei beni in capo alla società convenuta, né la situazione in cui la stessa verserebbe, trattandosi di società in liquidazione. Con Provv. del 17 aprile 2014 l'attore era stato peraltro invitato a produrre una visura camerale aggiornata della Vdddd ma anche tale onere non è stato assolto.

Ancora deve osservarsi che non vi è prova di quell'offerta ad adempiere a cui è tenuta la parte che ha interesse ad ottenere la pronuncia costitutiva dell'obbligo di concludere il contratto: per stessa ammissione dell'attore, infatti, il prezzo previsto dalle vendite non sarebbe stato integralmente versato dal promissario acquirente, venendo viceversa subordinato all'ottenimento di un mutuo da parte di quest'ultimo previo atto di assenso dalle banche creditrici.

Agli atti non vi è la prova della richiesta di finanziamento di C., né tantomeno può considerarsi univocamente espressiva della volontà di adempiere alla propria prestazione la missiva recante data 09.03.1996, in cui testualmente l'attore comunicava alla società convenuta "ritenuto che il terzo ipotecario (B.S.) non vuole rilasciare atto di assenso per la stipula del definitivo, considerato che in punto di fatto e diritto che l'art. 9 dei contratti definitivi prevede di adire alla cognizione di un collegio arbitrale, in assenza di un riscontro, sarò costretto a rivolgermi al tribunale Giudice Statale, affinché in sostituzione dell'arbitrato disponga il trasferimento della proprietà ai sensi dell'art. 2932 c.c."

Nessuna offerta di saldo prezzo è esplicitata in tale missiva, né può dirsi implicitamente contenuta nel richiamo all'art. 2932 c.c. : presupposto fondamentale per l'accoglimento della domanda è, infatti, l'adempimento della parte che vi ha interesse e ciò in caso di prestazione esigibile, come quella in esame.

Da tale missiva, tra l'altro, parte attrice espressamente riconosce l'esistenza della condizione ostativa alla stipula del contratto (il mancato assenso delle banche creditrici), che di per sé escluderebbe l'inadempimento colpevole della controparte.

Né la predetta offerta può dirsi contenuta nell'atto di citazione in cui, peraltro, si fa riferimento a pagamenti ultronei rispetto alla caparra confirmatoria, senza che ne sia stato documentato l'esborso a deconto del maggior prezzo.

Per tutte le superiori ragioni la domanda va rigettata.

Le spese di giudizio, liquidate applicando i parametri fissati dal D.M. n. 55 del 2014 per le cause dal valore ricompreso nello scaglione tra Euro 26.001,00 e 52.000,00, seguono la soccombenza.

pqm

Il Tribunale di Palermo, seconda sezione civile, in composizione monocratica,

ogni contraria istanza ed eccezione respinta e definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti e anche sulla contumacia di Vdddd in liquidazione:

rigetta le domande avanzate da Cdd

Condannadddd in liquidazione, in persona del liquidatore, le spese di giudizio che si liquidano in Euro 2.780,40 oltre rimborso forfettario spese al 15% e accessori di legge.

Così deciso in Palermo, il 19 settembre 2016.

Depositata in Cancelleria il 21 settembre 2016.