



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 addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già 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** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere di Stato) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Sequestro conservativo e conversione automatica in pignoramento

*Il sequestro conservativo si converte automaticamente in **pignoramento** ex art. 686 c.p.c. nei limiti dell'importo della sentenza di condanna. Va infatti confermato che il sequestro conservativo, a norma dell'art. 686 cod. proc. civ., si converte automaticamente in pignoramento quando il creditore sequestrante ottenga sentenza di condanna esecutiva, ma solo nei limiti del credito per il quale è intervenuta la condanna e non anche per l'importo, eventualmente maggiore, fino al quale il sequestro è stato autorizzato, perché gli effetti che l'art. 2906 cod. civ. riconosce in favore del creditore sequestrante sono equiparati a quelli che lo stesso otterrebbe in caso di pignoramento. Né, per l'importo per il quale non è intervenuta condanna esecutiva, il sequestro può conservare efficacia in quanto non ricorre alcuna delle ipotesi di cui all'art. 669-novies cod. proc. civ., atteso che in tema di conversione del sequestro in pignoramento la norma di riferimento è esclusivamente l'art. 686 cod. proc. civ.*

NDR: in tal senso Cass. n.10871 del 28/06/2012.

Tribunale di Milano, sentenza del 15.2.2022

...omissis...

Considerato che entrambe le parti hanno chiesto la risoluzione dal contratto preliminare, va dichiarato lo scioglimento del contratto preliminare quale effetto voluto da entrambe le parti (cfr Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 19706 del 21/09/2020. Quando i contraenti richiedano reciprocamente la risoluzione del contratto, ciascuno attribuendo all'altro la condotta inadempiente, il giudice deve comunque dichiarare la risoluzione dello stesso, atteso che le due contrapposte manifestazioni di volontà, pur estranee ad un mutuo consenso negoziale risolutorio, sono tuttavia, in considerazione delle premesse contrastanti, dirette all'identico scopo dello scioglimento del rapporto negoziale).

Occorre quindi valutare gli inadempimenti delle parti al fine di individuare l'inadempimento grave che giustifica il recesso o la risoluzione del contratto, con i conseguenti effetti restitutori e risarcitori.

Il grave inadempimento che è imputabile alle parti consiste, per il D nell'omessa completa bonifica dell'area dall'amianto e per il L nel mancato invito al rogito.

Invero da quanto suesposto il mancato invito al rogito da parte del promissario acquirente è giustificato dall'omesso completamento della bonifica del terreno, per cui il D si era obbligato e che non ha provato di aver eseguito in modo completo.

La presenza di residui di amianto risulta infatti da una serie di elementi univoci, quali i) la relazione dell'impresa terza (la X srl) a seguito di sopralluogo; ii) le fotografie (doc. n 25); iii) la perizia di parte attrice del 25.3.2019 (doc. n 28) che appare attendibile in quanto circostanziata e iv) le dimissioni rassegnate dal direttore di lavori (doc. n 24).

Si tratta di inadempimento certamente grave in quanto la presenza di amianto incide sul valore dell'immobile, oltre che a costituire un impedimento per ottenere il mutuo, ed integra un inadempimento del convenuto che si era obbligato alla bonifica.

Deve pertanto essere accolta la domanda proposta dall'attore in via principale, dovendosi ritenere legittimo il recesso esercitato ex art. 1385 c.c. con la richiesta del doppio della caparra versata, che ammonta a € 120.000,00 (€ 60.000 x 2).

Inoltre, l'attore ha diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di acconto sul prezzo, secondo le norme di ripetizione dell'indebitto oggettivo (ex art. 2033 c.c.), che ammontano a € 30.000,00 complessive.

Le suddette somme vanno maggiorate degli interessi dalla domanda del 17.6.2019 al saldo, considerato che non è provata la mala fede dell'accipiens al momento del versamento (la buona fede si presume), in quanto il pagamento degli acconti è avvenuto in esecuzione di un contratto che entrambe le parti contraenti volevano perfezionare, come è desumibile dalle modifiche concordate nel corso del rapporto e nel confronto continuo delle parti con i rispettivi tecnici.

Le ulteriori somme richieste dalla parte attrice a titolo di rimborso/risarcimento non sono invece dovute, considerato che la caparra confirmatoria consiste in una liquidazione anticipata e convenzionale del danno, volta a consentire una immediata definizione del rapporto in caso di inadempimento, evitando l'instaurazione di un giudizio contenzioso per la liquidazione del danno causato da tale inadempimento ed è incompatibile con la domanda di risarcimento del danno effettivo (per il danno emergente e per lucro cessante) sia patrimoniale che non patrimoniale.

Le altre domande proposte dall'attore non devono essere esaminate in quanto subordinate.

Le domande riconvenzionali proposte dal convenuto devono essere respinte, in quanto infondate per i motivi suindicati.

In ordine alla domanda proposta dal convenuto in via di estremo subordinate si osserva che le opere di demolizione dei fabbricati sono state eseguite dall'attore in esecuzione del contratto preliminare e dei successivi accordi modificativi, che non si sono perfezionati con la stipula del rogito per l'inadempimento dello stesso convenuto, con la conseguenza che l'eventuale riduzione di valore dell'immobile è imputabile allo stesso convenuto.

Inoltre, si osserva che non vi è alcuna prova che la demolizione dei fabbricati abbia comportato una diminuzione di valore dell'immobile nel suo complesso, essendo pacifico che la maggior parte

degli stessi era abusiva e che lo stesso convenuto ha ritenuto più conveniente procedere con la richiesta di demolizione totale piuttosto che con la sanatoria.

Tutte le domande riconvenzionali devono pertanto essere respinte.

Il sequestro conservativo autorizzato con ordinanza del 9.12.2019 per € 165.000,00 si converte automaticamente in pignoramento ex art. 686 c.p.c. nei limiti dell'importo della sentenza di condanna (Cass. Sez. 3, Sentenza n.10871 del 28/06/2012 "Il sequestro conservativo, a norma dell'art. 686 cod. proc. civ., si converte automaticamente in pignoramento quando il creditore sequestrante ottenga "

sentenza di condanna esecutiva", ma solo nei limiti del credito per il quale è intervenuta la condanna e non anche per l'importo, eventualmente maggiore, fino al quale il sequestro è stato autorizzato, perché gli effetti che l'art. 2906 cod. civ. riconosce in favore del creditore sequestrante sono equiparati a quelli che lo stesso otterrebbe in caso di pignoramento. Né, per l'importo per il quale non è intervenuta condanna esecutiva, il sequestro può conservare efficacia in quanto non ricorre alcuna delle ipotesi di cui all'art. 669-novies cod. proc. civ., atteso che in tema di conversione del sequestro in pignoramento la norma di riferimento è esclusivamente l'art. 686 cod. proc. civ.).

Le spese di lite seguono la soccombenza del convenuto e si liquidano come da dispositivo ex D.M. 55/2014, tenuto conto del valore della causa compreso nello scaglione da € 52.000,01 a € 260.000,00, con la riduzione della fase istruttoria per la natura documentale della causa e della fase decisionale per la sostanziale ripetizione delle argomentazioni già svolte nei precedenti atti, in assenza di istruttoria orale e CTU.

PQM

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: accerta e dichiara lo scioglimento del contratto preliminare del 18.12.2017 e successive modifiche per il reciproco recesso/risoluzione dei contraenti; condanna il convenuto alla restituzione in favore dell'attore della somma di € 150.000,00, oltre interessi al tasso legale dal 17.6.2019 al saldo; rigetta le domande riconvenzionali del convenuto; condanna il convenuto alla rifusione delle spese processuali in favore dell'attore, che liquida in € 7.625,00 per compenso, oltre € 786,00 per spese, 15% spese gen., CPA ed IVA.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: *Edizioni DuePuntoZero*

