



## TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione decima civile

n.r.g.a.c.c. 54451-1/2020

Il Giudice designato, a scioglimento della riserva che precede, ha emesso la seguente

### ORDINANZA

Letto e richiamato il ricorso cautelare proposto in corso di causa e depositato in data 1.12.2021, con cui Silvia ha chiesto al Giudice adito, ai sensi dell'art. 700 c.p.c. e previo accertamento dell'illegittimità della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio di merito:

- in via principale: a) di ordinare a Barbara di prestare assenso, entro il termine assegnato ed innanzi a notaio di sua fiducia, alla cancellazione della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio di merito, dando poi immediatamente corso, con ogni spesa a suo carico, agli adempimenti necessari alla cancellazione presso l'ufficio competente; b) di fissare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 614 bis c.p.c., la somma di denaro dovuta dall'obbligata per ogni giorno di violazione o inosservanza successiva ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento;
- in via subordinata, di ordinare al competente conservatore dei registri immobiliari di procedere alla cancellazione della trascrizione della medesima domanda giudiziale;

letta e richiamata la memoria difensiva depositata in data 24.1.2022 dalla resistente;

considerato che è pendente fra le parti giudizio di merito in cui:

- l'attrice Barbara ha domandato: (i) la risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di compravendita immobiliare concluso con Silvia in data 19.2.2020; (ii) la condanna di quest'ultima alla restituzione delle somme già ricevute a titolo di acconto; (iii) la condanna della stessa al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento;
- la convenuta Silvia costituitasi tempestivamente in giudizio, ha domandato in via riconvenzionale: (i) l'accertamento della legittimità del proprio



recesso ex art. 1385, comma 2, c.c. dal contratto preliminare e conseguentemente l'esistenza del proprio diritto a trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria; (ii) l'accertamento dell'illegittimità, perché estranea ai tassativi casi di legge, della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, con ordine al conservatore di procedere alla cancellazione della trascrizione o comunque ordine alla attrice di prestare il proprio assenso alla cancellazione, con fissazione di una somma ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione di quest'ultimo provvedimento; (iii) la condanna della attrice al risarcimento del danno provocato dalla illegittima trascrizione;

considerato che, in base a quanto precede, risulta soddisfatto il requisito della necessaria strumentalità fra tutela richiesta in via cautelare e domanda di merito;

ritenuto integrato il requisito del *fumus boni iuris* necessario all'accoglimento della domanda cautelare;

considerato che si presenta infatti fondato l'assunto della odierna ricorrente, secondo cui la domanda di risoluzione del contratto preliminare proposta da parte attrice nel giudizio di merito – e trascritta dalla stessa attrice sul bene immobile oggetto di contratto preliminare, come da relativa nota in atti – non rientra fra le ipotesi, disciplinate agli artt. 2652 e 2653 c.c. e tassative (cfr. Cass. 17391/2004), in cui la trascrizione della domanda è consentita;

considerato in particolare che, contrariamente a quanto dedotto al riguardo dalla odierna parte resistente (v. pag. 2 della memoria di costituzione), la predetta domanda non rientra fra quelle richiamate dall'art. 2652, comma 1, n. 1) c.c.; e ciò in quanto la disposizione in questione fa a sua volta espressamente richiamo alle sole domande giudiziali (fra le quali quelle di risoluzione dei contratti) riferite “*ai diritti menzionati nell'art. 2643*” e fra questi ultimi non sono ricompresi quelli nascenti dal contratto preliminare, che, avendo effetti obbligatori fra le parti, non rientra a sua volta fra “*i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili*” richiamati al n. 1) dell'art. 2643 c.c.;

considerato d'altra parte che mancata inclusione fra le domande giudiziali suscettibili di trascrizione si giustifica in ragione del fatto che, a fronte di una domanda di risoluzione di un contratto preliminare (ed a differenza di quanto accade in caso di domanda ex art. 2932 c.c., per la quale è infatti prevista la trascrizione dall'art. 2652, comma 1, n. 2 c.c.), non ricorre quella che è l'esigenza a cui tipicamente risponde la trascrizione della domanda, ossia quella di risolvere un conflitto di diritto sostanziale tra più acquirenti



dallo stesso dante causa, consentendo all'attore, che esercita una pretesa avente ad oggetto un diritto immobiliare, di rendere opponibile la sentenza anche a coloro che siano divenuti successori a titolo particolare del convenuto nelle more del giudizio (cfr. Cass. 1155/2002);

considerato che, trattandosi di trascrizione effettuata al di fuori delle ipotesi tassativamente previste, il disposto dell'art. 2668 c.c. (nella parte in cui richiede che la cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni, ove non consentita dalle parti o conseguente al rigetto della domanda o alla estinzione del giudizio, sia ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato) non è ostativo all'ammissibilità della domanda cautelare ex art. 700 c.p.c., posto che lo stesso art. 2668 c.c. è per l'appunto espressamente riferito alle sole ipotesi di trascrizione eseguita nei casi tipicamente previsti;

ritenuto anche sussistente il requisito del *periculum in mora*, posto che la presenza della formalità per tutta la durata del giudizio di merito – peraltro a fronte della presenza di contrapposte domande di natura risolutoria e dunque nella certezza che il giudizio stesso sia destinato a concludersi con una pronuncia di risoluzione; cfr. Cass. 26907/2014) – costituisce di fatto elemento idoneo a rendere più difficoltoso il trasferimento dell'immobile da parte della odierna ricorrente (la quale, come reso evidente dalla conclusione del contratto preliminare oggetto di causa, si era già determinata alla alienazione del bene in questione), incidendo così anche, in concreto, in modo negativo sulle esigenze di vita della stessa (avendo quest'ultima documentato di percepire una retribuzione di circa 1.250,00 euro mensili e di dovere fare fronte al pagamento di rate di mutuo pari a circa 800,00 euro mensili; v. doc. 14, 15, 21, 22 e 24 del fascicolo di parte); ritenuto inoltre, pur nella consapevolezza dell'esistenza di contrapposti orientamenti giurisprudenziali sul punto, che l'infungibilità della prestazione di *facere* oggetto dell'ordine richiesto al giudice non impedisca, di per sé, il ricorso alla tutela di cui all'art. 700 c.p.c.;

considerato infatti riguardo che:

- come anche di recente osservato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 19454/2011 e Cass. 32023/2019), la domanda di condanna ad un *facere* infungibile è in linea generale ammissibile;
- l'affermazione che precede si fonda infatti sul presupposto che l'interesse ad agire (ex art. 100 c.p.c.), per ottenere una pronuncia del genere, non è escluso



dall'impossibilità dell'esecuzione in forma specifica della prestazione infungibile di fare e risiede, invece, nel fatto che la pronuncia stessa, anche in caso di mancanza di spontanea esecuzione volontaria da parte del debitore, è comunque funzionale alla produzione di ulteriori conseguenze giuridiche, che il titolare del rapporto è autorizzato ad invocare in proprio favore, prima fra tutte la possibile successiva domanda di risarcimento del danno (rispetto alla quale la condanna ad un *facere* infungibile assume valenza sostanziale di sentenza di accertamento);

- questa conclusione risulta peraltro rafforzata dall'introduzione dell'art. 614 bis c.p.c. (ora significativamente rubricato, dopo la modifica apportata nell'anno 2015, "Misure di coercizione indiretta"); disposizione questa che, a fronte dell'inadempimento di obblighi diversi dal pagamento di somme di denaro, consente alla parte creditrice della prestazione di chiedere al giudice la fissazione di una somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento;

- la disposizione di cui all'art. 614 bis c.p.c., prevedendo in via generale mezzi di coercizione indiretta accessori a provvedimenti giudiziali aventi ad oggetto la condanna ad obblighi di fare, risulta poi applicabile anche nell'ambito di procedimenti cautelari e dunque ai provvedimenti ex art. 700 c.p.c. (cfr. le altre Tribunale Verona, ord. 9/3/2010 e Tribunale Milano, Sez. spec. Impresa, ord. 13/12/2017, entrambe edite in DeJure);

considerato che la domanda cautelare va quindi accolta per come proposta in via principale da parte ricorrente e quindi ordinando alla resistente quanto in dispositivo e fissando l'ammontare della somma di denaro di cui all'art. 614 bis c.p.c. in euro 100,00 al giorno e nella misura massima di euro 100.000,00, tenuto conto del valore della controversia e della natura della prestazione;

considerato infine che, trattandosi di domanda cautelare in corso di causa, la liquidazione delle relative spese va rimessa al definitivo;

#### **P.Q.M.**

1) ordina alla resistente Barbara di provvedere, entro il termine di giorni cinque dalla comunicazione del presente provvedimento, a prestare il consenso, innanzi a notaio di propria fiducia, sostenendo ogni costo e compiendo ogni ulteriore adempimento a tal fine necessario, alla cancellazione della trascrizione della domanda di risoluzione del contratto preliminare oggetto di causa, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Roma -



Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1, su presentazione n. 196 del 14/12/2020,  
con registro generale n. 130309 e registro particolare n. 88851;

2) determina in euro 100,00 al giorno e fino alla misura massima di euro 100.000,00, la somma di denaro dovuta dalla predetta resistente per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento di cui al capo che precede;

3) spese al definitivo.

Si comunichi.

Roma, 22 febbraio 2022

Il Giudice

*Francesco Cina*

