

N. /2019 Ruolo Generale

**REPUBBLICA ITALIANA****IN NOME DEL POPOLO ITALIANO****TRIBUNALE DI PORDENONE**

Il Tribunale di Pordenone, in persona del Giudice dr.ssa Maria Paola Costa, ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa civile di primo grado, promossa con atto di citazione notificato il 3 settembre 2019 ed il 4 settembre 2019

da

_____ rappresentato e difeso, per mandato in calce al predetto atto di citazione, dall'avv. _____ e presso il suo studio in Pordenone _____ elettivamente domiciliato

- attore -

contro

_____ rappresentati e difesi, per mandato in calce alla comparsa di costituzione, dall'avv. Federico Ioncoli e presso il suo studio in Sacile via Meneghini n. 3 elettivamente domiciliati

- convenuti -

Oggetto: vendita di cose immobili.

Causa iscritta a ruolo il 4 settembre 2019 e trattenuta in decisione all'udienza di precisazione delle conclusioni del 10 dicembre 2021.

CONCLUSIONI

Per l'attore: come da foglio depositato telematicamente il 24 novembre 2021:

“NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE:

rigettarsi le domande tutte svolte da controparte in via preliminare, principale, subordinata e riconvenzionale ed accertata la natura di preliminare proprio del contratto sottoscritto in data 04 dicembre 2018 trasferire in capo al sig. _____ e residente in _____ ovvero a persona che questi si riserva di nominare, ai sensi dell'art. 2932 Cod. Civ., con sentenza sostitutiva del rogito ed avente efficacia traslativa tra le parti, la proprietà dei beni immobili così identificati:

Comune di

fg. particella sub e sub Catasto dei Fabbricati fg

particella del Catasto dei terreni

Il sig. _____ offre il pagamento della somma residua pari ad euro _____ oltre oneri di Legge per le ragioni esposte in narrativa rimettendosi al Giudice per la determinazione delle condizioni e modalità di versamento idonee ad assicurare l'acquisto regolare del bene e la sua conformità edilizia ed urbanistica nonché la libertà del bene libero da vincoli;

Condannarsi i convenuti in solido tra loro al pagamento della somma di euro _____ pari ad i costi necessari per regolarizzare dal punto di vista edilizio ed urbanistico il bene in questione ovvero la maggiore o minore che verrà determinata in corso di causa.

IN OGNI CASO:

Ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Pordenone di procedere alle relative trascrizioni, con esonero di ogni responsabilità al riguardo.



Con vittoria di spese, competenze ed onorari come per legge oltre 15% per spese generali con distrazione a favore del procuratore antistatario.

IN ISTRUTTORIA:

Si chiede, pertanto, siano ammesse le prove testimoniali richieste e che sia fissata udienza per sentire i testimoni indicati in atti e per l'interpello del sig. _____ sui capitoli di prova che per comodità di lettura si riportano:

- 1) vero che il sig. _____ ha consegnato al sig. _____ in più volte somme di denaro contante ed eseguito bonifici per euro 32.000,00 (di cui euro 5000,00 come caparra) per l'acquisto dell'immobile per cui è causa;*
- 2) vero che i pagamenti riguardavano solo ed esclusivamente la compravendita dell'immobile;*
- 3) vero che il sig. _____ dopo avere visionato la perizia della _____ di giugno 2018 eseguita dall'istituto di credito interpellato per la stipula di un mutuo per l'acquisto chiese nello stesso periodo al sig. _____ di eliminare tutti i vizi e difetti dell'immobile che impedivano la stipula del contratto di vendita;*
- 4) vero che il sig. _____ chiese nel mese di maggio 2019 al sig. _____ di consegnare al Notaio incaricato di stipulare la compravendita la documentazione necessaria per consentire un tanto;*
- 5) vero che il sig. _____ incaricò nel luglio del 2019 l'arch. _____ per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di promessa di compravendita e determinare i costi per renderlo commerciabile;*
- 6) vero che l'arch. _____ ha accertato che il fabbricato era stato oggetto di modifiche senza autorizzazione edilizia e precisamente:*
 - a) Ampliamento di un capannone in area ambientale vicino un corso fluviale;*
 - b) È stato realizzato un accessorio abusivo a confine con proprietà di terzi;*
 - c) È stato ampliato un corpo retrostante l'abitazione ad uso accessorio;*



d) È stata sopraelevata l'abitazione con scala e finestre al fine di realizzare un sottotetto accessibile;

7) vero che l'arch. _____ ha determinato in euro _____ i costi necessari per le opere e le regolarizzazioni necessarie alla compravendita del fabbricato;

8) vero che il sig. _____ ha chiuso i cancelli di accesso al fabbricato con due grossilucchetti e le chiavi sono sempre state nella sua disponibilità;

Si indicano come testi anche a riprova sulle circostanze dedotte da controparte ed eventualmente ammesse i sigg. _____ e l'arch. _____ entrambi di _____ anche a riprova o a prova contraria.

Si rinnova la richiesta al Giudice di disporre una consulenza tecnica d'ufficio diretta a descrivere lo stato dei luoghi anche sotto il profilo della conformità urbanistica ed indicare le opere necessarie a regolarizzare l'opera indicandone i relativi costi.

Si chiede che sia fissata udienza per conferire incarico al nominando consulente tecnico e per sentire i testimoni sulle circostanze ammesse”.

Per i convenuti: come da foglio depositato telematicamente il 29 novembre 2021:

“Contrariis reiectis, Voglia l'Ill.mo Tribunale adito:

NEL MERITO IN VIA PRELIMINARE

- Accertato e dichiarato il difetto di legittimazione passiva dei convenuti, rigettare integralmente la domanda attorea in rito.

Con vittoria di spese e competenze del presente procedimento rifuse, con distrazione, ex art. 93 cpc, a favore dell'Avv. Federico Ioncoli.

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE E RICONVENZIONALE

- Rigettare integralmente la domanda attorea in quanto infondata per i motivi esposti in narrativa.

- Accertata l'occupazione, da parte del sig. _____, degli immobili indicati in narrativa ed accertato il diritto della società di chiedere la restituzione di quest'ultimi,



condannare l'attore al rilascio degli immobili ubicati a _____, così censiti al Catasto:

a) Foglio _____, Particella n. _____, Sub. _____, Piano _____, Cat. _____, Classe _____, Consistenza n. vani;

b) Foglio _____, Particella n. _____, Sub. _____, Piano _____, Cat. _____, Classe _____, Consistenza mq;

c) Foglio _____, Particella n. _____, Classe _____, 5 are _____ ain

favore della proprietaria società .

- Accertata l'occupazione, da parte del sig. _____, a decorrere dal 04.12.2018 degli immobili indicati in narrativa, condannare l'attore al pagamento, in favore della società _____, a titolo di frutti, della somma di € 450,00 mensili, a decorrere dal 04.12.2018 sino alla data effettiva di rilascio dei predetti immobili, oltre interessi legali dalla scadenza di ciascuna mensilità al saldo, sottraendo da detto importo € 6.000,00, per i motivi esposti in narrativa.

Con vittoria di spese e competenze del presente procedimento rifuse, con distrazione, ex art. 93 cpc, a favore dell'Avv. Federico Ioncoli.

NEL MERITO IN VIA SUBORDINATA E RICONVENZIONALE

- Accertato l'intervenuto legittimo recesso, da parte della promittente venditrice società _____ e da parte del sig. _____ - nella sua qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile - ai sensi dell'art. 1385, 2 comma c.c., avvenuto attraverso il deposito della comparsa di costituzione e risposta datata 09.01.2020, dal contratto preliminare stipulato il 04.12.2018 con il promittente acquirente sig. _____, avente ad oggetto gli immobili descritti in atti, dichiarare il conseguente diritto in capo alla stessa società _____ a ritenere la caparra confirmatoria di € 6.000,00 per i motivi esposti in narrativa.

- Accertata l'occupazione, da parte del sig. _____, degli immobili indicati in narrativa ed accertato il diritto della società _____ di chiedere la restituzione di quest'ultimi, condannare l'attore al rilascio degli immobili ubicati a _____ in _____, così censiti al Catasto:



a) Foglio __, Particella ____, Sub. __, Piano ____, Cat. ____, Classe __, Consistenza n. __vani;

b) Foglio __, Particella n. __, Sub. __, Piano __, Cat. ____, Classe __, Consistenza __mq;

c) Foglio __, Particella n. ____, Classe __, favore della proprietaria società .

- Accertata l'occupazione, da parte del sig. _____, a decorrere dal 04.12.2018 degli immobili indicati in narrativa, condannare l'attore al pagamento, in favore della società _____, a titolo di frutti, della somma di € 450,00 mensili, a decorrere dal 04.12.2018 sino alla data effettiva di rilascio dei predetti immobili, oltre interessi legali dalla scadenza di ciascuna mensilità al saldo.

Con vittoria di spese e competenze del presente procedimento rifuse, con distrazione, ex art. 93 cpc, a favore dell'Avv. Federico Ioncoli.

IN VIA ISTRUTTORIA

Si insiste sull'accoglimento delle istanze istruttorie non ammesse nell'ordinanza dd. 17.12.2020, ossia:

A) Essere abilitati a prova contraria sui capitoli e i testi di controparte qualora ammessi.

B) Ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli di prova:

1. Vero che nel mese di marzo 2019 il sig. _____, nella sua qualità di legale rappresentante della società _____ e su richiesta del sig. _____, conferiva al Geometra _____ l'incarico di progettista e di direttore dei lavori relativo agli interventi di demolizione e successiva ricostruzione da eseguirsi sugli immobili di proprietà della società _____, ubicati a _____ - così censiti al Catasto:

a) Foglio __, Particella n. __, Sub. __, Piano ____, Cat. ____, Classe __, Consistenza n. __vani;

b) Foglio __, Particella n. __, Sub. __, Piano __, Cat. ____, Classe __, Consistenza __mq;

c) Foglio __, Particella n. ____, Classe __,



(come evincibile dal doc. 12 di parti convenute che si esibisce al teste);

2. Vero che nel mese di marzo 2019 il sig. _____ assumeva l'obbligo di corrispondere al Geometra _____ il compenso professionale che quest'ultimo avrebbe maturato per l'incarico di progettista e di direttore dei lavori relativo agli interventi di demolizione e successiva ricostruzione da eseguirsi sugli immobili di proprietà della società _____, dettagliatamente individuati nel precedente capitolo di prova (come evincibile dal doc. 12 di parti convenute che si esibisce al teste).

3. Vero che nel mese di marzo 2019 il sig. _____ assumeva l'obbligo di realizzare personalmente e a proprie spese sugli immobili di proprietà della società _____ gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di cui alla comunicazione di inizio lavori presentata dal sig. _____ al Comune di _____ in data 29.03.2019 (come evincibile dal doc. 12 di parti convenute che si esibisce al teste).

Si indicano quali testi:

1. _____, _____, su tutti i capitoli di prova;
2. _____, residente a _____ su tutti i capitoli di prova;
3. _____, residente a _____ su tutti i capitoli di prova;
4. _____, residente a _____ su tutti i capitoli di prova;
5. _____, residente a _____ su tutti i capitoli di prova.

C) Disporsi, all'occorrenza e comunque se ritenuto necessario, CTU al fine di determinare:

- se le difformità edilizie ed urbanistiche evincibili dal rapporto di stima depositato dalle parti convenute (doc. 9) impediscono o pregiudicano notevolmente il godimento degli immobili di cui si discute;

- se il valore di locazione degli immobili evincibile dall'elaborato del Geometra _____, pari ad € 450,00 mensili, sia congruo.

Quanto, invece, alle richieste istruttorie formulate dall'attore, si ribadisce che ci si oppone



all'ammissione di tutti i rispettivi capitoli di prova per testi e per interpello per i seguenti motivi:

- il n. 1 per essere inammissibile ex artt. 2721 e 2726 c.c. [non è stata allegata alcuna circostanza che giustificerebbe la deroga al divieto di cui all'art. 2721, 2 comma cpc (si veda, sul punto, Cassazione, n. 7940/2020 e Cassazione, n. 5884/1993 – doc. 18)] e comunque per non essere veritiero;

- il n. 2 per essere inammissibile ex art. 2722 c.c. in quanto contrario alle ricevute di pagamento dimesse dallo stesso attore (doc. 5 avversario) e comunque per non essere veritiero;

- il n. 3 in quanto avente ad oggetto circostanze non puntualmente allegate con l'atto di citazione e/o con la I memoria ex art. 183, 6 comma cpc, inoltre per essere contrario alle allegazioni contenute in atto introduttivo e comunque per non essere veritiero;

- il n. 4 in quanto dimostrato documentalmente (doc. 6 avversario);

- il n. 5 in quanto dimostrato documentalmente (doc. 8 avversario);

- il n. 6 in quanto diretto ad ottenere dal teste un mero giudizio e comunque per non essere veritiero;

- il n. 7 in quanto contrario al rapporto di stima depositato dalle parti convenute (ove è evincibile che le regolarizzazioni necessarie alla compravendita del fabbricato avrebbero comportato un costo pari ad € 3.000,00 - doc. 9, pag. 10) e comunque per non essere veritiero;

- il n. 8 in quanto contrario al contratto preliminare dimesso dallo stesso attore (si prevede, infatti, l'immissione nel possesso degli immobili a decorrere dal 04.12.2018 - doc. 4 avversario), inoltre in quanto avente ad oggetto circostanze non puntualmente allegate con l'atto di citazione e comunque per non essere veritiero.

Nella non creduta ipotesi di loro totale o parziale ammissione si chiede di essere abilitati a PROVA CONTRARIA con i testi:

1. _____, su tutti i capitoli



di prova;

2. _____, su tutti i capitoli di prova;

3. _____, su tutti i capitoli di prova;

4. _____, su tutti i capitoli di prova;

5. _____, su tutti i capitoli di prova”.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1 Con atto di citazione ritualmente notificato, l'attore _____ (talora in atti anche indicato come _____) ha evocato avanti al Tribunale di Pordenone i convenuti _____ ed _____, quest'ultimo in qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile della predetta società di persone, al fine di sentir accogliere le seguenti, testuali, domande:

“NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE:

accertata la natura di preliminare proprio del contratto sottoscritto in data 04 dicembre 2018 trasferire in capo al sig. _____ ovvero a persona che questi si riserva di nominare, ai sensi dell'art. 2932 Cod. Civ., con sentenza sostitutiva del rogito ed avente efficacia traslativa tra le parti, la proprietà dei beni immobili così identificati:

Comune di

fg. particella sub e sub Catasto dei Fabbricati fg. particella

del Catasto dei terreni

Il sig. _____ offre il pagamento della somma residua pari ad euro _____ oltre oneri di Legge per le ragioni esposte in narrativa rimettendosi al Giudice per la determinazione delle condizioni e modalità di versamento idonee ad assicurare l'acquisto regolare del bene e la sua conformità edilizia ed urbanistica nonché la libertà del bene libero da vincoli;



Condannarsi i convenuti in solido tra loro al pagamento della somma di euro _____ pari ad i costi necessari per regolarizzare dal punto di vista edilizio ed urbanistico il bene in questione ovvero la maggiore o minore che verrà determinata in corso di causa.

IN OGNI CASO:

Ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Pordenone di procedere alle relative trascrizioni, con esonero di ogni responsabilità al riguardo.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari come per legge oltre 15% per spese generali con distrazione a favore del procuratore antistatario”.

A sostegno di tali domande l'attore ha allegato:

- che _____ era proprietaria dei fabbricati siti a _____, catastalmente identificati in detto Comune al fg. particella sub e sub del Catasto fabbricati e particella del Catasto Terreni;
- di aver promesso di acquistare siffatti immobili una prima volta in data 6 novembre 2017 e successivamente in data 4 dicembre 2018 al prezzo di € _____ oltre oneri di Legge, con contestuale immissione in possesso;
- di aver eseguito pagamenti per € _____ (di € _____ come caparra);
- di aver richiesto formalmente al signor _____ di consegnare al Notaio incaricato di stipulare la compravendita la documentazione necessaria ad un tanto, senza ottenere risposta in tal senso, ma solo una contestazione circa lavori che avrebbero dovuto essere eseguiti sull'immobile;
- di aver poi incaricato l'arch. _____ di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di promessa di compravendita per poterne verificare la regolare commerciabilità, essendo emerso che sui fabbricati erano state negli anni realizzate delle modifiche senza autorizzazione edilizia e precisamente:
 - a) ampliamento di un capannone in area ambientale vicino un corso fluviale;
 - b) realizzazione di un accessorio abusivo a confine con proprietà di terzi;



c) ampliamento di un corpo retrostante l'abitazione ad uso accessorio;

d) sopraelevazione dell'abitazione con scala e finestre al fine di realizzare un sottotetto accessibile;

- che l'arch. _____ nel proprio elaborato peritale aveva indicato in € _____ gli oneri necessari alle regolarizzazioni, indispensabili alla compravendita del fabbricato;

- di voler, in ogni caso, avere in proprietà l'immobile sopra descritto, intendendo destinarlo alle esigenze della propria famiglia, e, pertanto, di offrire comunque il pagamento di € _____ quale saldo del prezzo, dedotti gli acconti versati, facendone offerta e chiedendo al Giudice di determinare le condizioni e le modalità di versamento del prezzo idonee ad assicurare l'acquisto del bene, una volta eseguite le opere e le pratiche edilizie per poterlo trasferire.

1.2 I convenuti _____ ed _____, nel costituirsi, hanno chiesto l'accoglimento delle seguenti, testuali, domande:

“Contrariis reiectis, Voglia l'Ill.mo Tribunale adito:

NEL MERITO IN VIA PRELIMINARE

- Accertato e dichiarato il difetto di legittimazione passiva dei convenuti, rigettare integralmente la domanda attorea in rito.

Con vittoria di spese e competenze del presente procedimento rifuse, con distrazione, ex art. 93 cpc, a favore dell'Avv. Federico Ioncoli.

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE E RICONVENZIONALE

- Rigettare integralmente la domanda attorea in quanto infondata per i motivi esposti in narrativa.

- Accertata l'occupazione, da parte del sig. _____, degli immobili indicati in narrativa ed accertato il diritto della società _____ di chiedere la restituzione di quest'ultimi, condannare l'attore al rilascio degli immobili ubicati a _____, così censiti al Catasto:



a) Foglio , Particella n. , Sub. , Piano , Cat. , Classe , Consistenza n.vani;

b) Foglio , Particella n. , Sub. , Piano , Cat. , Classe , Consistenza mq;

c) Foglio , Particella n. , Classe , 5 are cain favore

della proprietaria società .

- Accertata l'occupazione, da parte del sig. , a decorrere dal 04.12.2018 degli immobili indicati in narrativa, condannare l'attore al pagamento, in favore della società a titolo di frutti, della somma di € 450,00 mensili, a decorrere dal 04.12.2018 sino alla data effettiva di rilascio dei predetti immobili, oltre interessi legali dalla scadenza di ciascuna mensilità al saldo, sottraendo da detto importo € 6.000,00, per i motivi esposti in narrativa.

Con vittoria di spese e competenze del presente procedimento rifuse, con distrazione, ex art. 93 cpc, a favore dell'Avv. Federico Ioncoli.

NEL MERITO IN VIA SUBORDINATA E RICONVENZIONALE

- Accertato l'intervenuto legittimo recesso, da parte della promittente venditrice società _____ e da parte del sig. - nella sua qualità di socio accomandatario illimitatamente responsabile - ai sensi dell'art. 1385, 2 comma c.c., avvenuto attraverso il deposito della comparsa di costituzione e risposta datata 09.01.2020, dal contratto preliminare stipulato il 04.12.2018 con il promittente acquirente sig. , avente ad oggetto gli immobili descritti in atti, dichiarare il conseguente diritto in capo alla stessa società a ritenere la caparra confirmatoria di € per i motivi esposti in narrativa.

- Accertata l'occupazione, da parte del sig. , degli immobili indicati in narrativa ed accertato il diritto della società di chiedere la restituzione di quest'ultimi, condannare l'attore al rilascio degli immobili ubicati a , così censiti al Catasto:

a) Foglio , Particella n. , Sub. , Piano Cat. , Classe , Consistenza n. vani;



b) Foglio , Particella n. , Sub. , Piano , Cat. , Classe , Consistenza mq;

c) Foglio , Particella n. , Classe , 5 are 60 cain favore

della proprietaria società .

- Accertata l'occupazione, da parte del sig. , a decorrere dal 04.12.2018 degli immobili indicati in narrativa, condannare l'attore al pagamento, in favore della società , a titolo di frutti, della somma di € 450,00 mensili, a decorrere dal 04.12.2018 sino alla data effettiva di rilascio dei predetti immobili, oltre interessi legali dalla scadenza di ciascuna mensilità al saldo.

Con vittoria di spese e competenze del presente procedimento rifuse, con distrazione, ex art. 93 cpc, a favore dell'Avv. Federico loncoli”.

I convenuti hanno, in particolare, chiesto il rigetto delle domande attoree, allegando:

- nel merito in via preliminare, il proprio difetto di legittimazione passiva, in quanto a dover essere evocato in giudizio era il solo in proprio quale promittente venditore e non (come era stato fatto) quale socio accomandatario illimitatamente responsabile di , né tanto meno quest'ultima società doveva essere convenuta;

- in subordine rispetto alla superiore domanda preliminare, il difetto di titolarità del rapporto obbligatorio in capo ad essi convenuti, in quanto né né il suo socio accomandatario erano parti del preliminare, con cui in proprio aveva, difatti, promesso di vendere all'attore beni di un terzo, ossia della ridetta .

I medesimi convenuti hanno, ulteriormente, chiesto il rigetto delle domande attoree:

- nel merito in via principale e riconvenzionale, sempre previo accertamento del difetto di titolarità del rapporto obbligatorio in capo ad essi convenuti (in quanto non si era obbligata a vendere i propri immobili), con condanna dell'attore al rilascio ed al pagamento di un'indennità di occupazione degli immobili stessi, quantificata in € 450,00 mensili, a decorrere dal 4 dicembre 2018 (data di immissione nel possesso) e sino all'effettivrilascio;

- nel merito in via subordinata e riconvenzionale, laddove fosse, invece, emerso che



_____, con la sottoscrizione degli accordi, aveva agito quale legale rappresentante di _____, previo accertamento del legittimo recesso, esercitato con la comparsa di costituzione da essi convenuti ex art. 1385 comma 2° c.c., dal preliminare firmato il 4 dicembre 2018, con diritto di _____ di ritenere la caparra confirmatoria di € _____ ricevuta e di ottenere il risarcimento dei danni patiti per l'illegittima occupazione dei beni e con condanna dell'attore al rilascio dei beni stessi, allegando, allo scopo, i colpevoli e gravi inadempimenti contrattuali del signor _____ nonché la violazione, da parte di costui, dei precetti di cui agli artt. 1175, 1176 e 1375 c.c., poiché egli era pienamente consapevole delle irregolarità, edilizie ed urbanistiche, da cui era affetto l'immobile promessogli in vendita, irregolarità in considerazione delle quali era stato, difatti, pattuito il prezzo; peraltro, l'unico acconto percepito ammontava ad € _____, dal momento che la restante somma di € _____ si riferiva al prezzo di vendita di arredi ed attrezzatura di esclusiva proprietà di _____, prezzo che, quindi, nulla aveva a che fare con gli immobili oggetto di causa.

1.3 Autorizzato, su richiesta delle parti, il deposito delle memorie di cui all'art. 183 comma 6° c.p.c., all'udienza del 10 dicembre 2021 la causa, senza alcuna istruttoria orale, è stata, infine, trattenuta in decisione sulle conclusioni in epigrafe riportate, con concessione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

2.1 Operata, nei termini succinti che precedono, l'esposizione dei fatti rilevanti oggetto del contendere, le domande proposte dal signor _____ vanno rigettate.

L'attore, secondo quanto si è esposto nelle premesse, agisce, in primo luogo, al fine di ottenere, ex art. 2932 c.c., l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita degli immobili, meglio descritti in atti.

Come accennato, tale domanda non merita, tuttavia, accoglimento, per l'assorbente ragione che il signor _____ non si è offerto di eseguire (come previsto dal secondo comma della sopra menzionata disposizione codicistica) la propria prestazione, ossia di versare il residuo prezzo ancora dovuto rispetto alla somma totale di € _____ concordata, avendo, viceversa, offerto il pagamento di soli € _____.

Non solo l'attore non ha, infatti, dimostrato (attraverso l'unica prova ammissibile ex



artt. 2721 e 2726 c.c., ossia documentalmente) di aver già corrisposto la restante somma di € _____ al promittente venditore, ma tale circostanza risulta addirittura platealmente smentita dalla stessa produzione che egli ha, allo scopo, effettuato (vedasi suo documento 5), recante la parziale imputazione degli ulteriori versamenti al prezzo di vendita di arredi ed attrezzature del signor _____, che nulla hanno, dunque, a che fare con gli immobili di cui oggi si controverte.

Per tali dirimenti ragioni, in cui resta assorbita ogni altra connessa questione, le domande dell'attore vanno, quindi, rigettate.

2.2 Parzialmente fondate e meritevoli, perciò, di accoglimento nei soli limiti di seguito illustrati sono, invece, le domande svolte da _____ e da _____ (che già non risultino anch'esse assorbite dal rigetto delle domande attoree e/o che non appariranno assorbite all'esito del parziale accoglimento delle domande degli stessi _____).

Come hanno correttamente evidenziato i convenuti, un ulteriore profilo di infondatezza dell'azione ex art. 2932 c.c. proposta dal signor _____ discende dalla documentale circostanza che a promettere in vendita i beni immobili di che trattasi al medesimo signor _____ non sono stati né _____ né il signor _____ nella qualità (in forza della quale soltanto costui è stato espressamente evocato in giudizio) di socio accomandatario illimitatamente responsabile della medesima _____.

Ed, invero, sia nel contratto preliminare di compravendita del 6 novembre 2017 sia nell'accordo integrativo del 4 dicembre 2018, in atti, promittente venditore è il solo signor _____ in proprio, il quale, più precisamente, ha promesso di vendere al signor _____ gli immobili che pacificamente ora come allora sono ed erano di proprietà di un terzo, ossia di _____.

Non resta, allora, che rifarsi al consolidato insegnamento della Suprema Corte (cfr., per tutte, Cassazione civile, sez. II, 19 ottobre 2021 n. 28856), la quale ha chiarito che *"In tema di contratto preliminare di vendita, il promittente venditore di una cosa altrui, anche nel caso di buona fede dell'altra parte, può adempiere la propria obbligazione procurando l'acquisto del promissario direttamente dall'effettivo proprietario. Da ciò discende"* (per quanto qui rileva) *"che è solo dal momento in cui il venditore acquisisce la proprietà della*



cosa promessa in vendita, che può essere pronunciata sentenza di esecuzione specifica, ex art. 2932 c.c., essendo venuta meno l'altruità della res, fatto ostativo alla sentenza traslativa con effetto immediato”.

Del resto, è evidente che, vertendosi in tema di contratto preliminare di compravendita di immobili, vige il principio, sancito dagli artt. 1350 e 1351 c.c., della forma scritta *ad substantiam*, a pena di nullità. Ergo, anche la *contemplatio domini*, pur non richiedendo l'uso di formule sacramentali, deve risultare *ad substantiam* dallo stesso documento negoziale, comprovante il contratto; ed in mancanza, nel caso di specie, di tale *contemplatio domini* (non avendo in alcun modo il signor _____ precisato di agire in nome e per conto di _____), se ne deve trarre la conclusione che il suddetto signor _____ ha, giustappunto, agito in proprio nel promettere di vendere gli immobili altrui.

Da quanto precede non può, allora, che discendere la condanna del signor _____ a rilasciare alla legittima proprietaria gli immobili di che trattasi, immobili nel cui possesso egli risulta essere stato immesso sin dal 4 dicembre 2018, in forza dell'accordo concluso con il signor _____.

Non può essere, infatti, valorizzata, allo scopo di disattendere la domanda che precede, la circostanza che l'attore ha allegato nelle sue difese, vale a dire il fatto che non gli sarebbe più stato permesso l'accesso al fabbricato da quando il signor _____ avrebbe chiuso i cancelli di accesso con due grossi lucchetti, senza dargli le chiavi; tale allegazione è, infatti, totalmente generica (non essendo stato precisato neppure quando ciò sarebbe inconcreto avvenuto) da non consentire ai convenuti alcuna replica, tanto meno proficua, e da rendere, in ogni caso, del tutto inammissibile anche la prova testimoniale, sul punto, altrettanto genericamente, articolata.

Non merita, viceversa, accoglimento l'ulteriore domanda riconvenzionale avanzata dalla convenuta _____, diretta a conseguire la condanna dell'attore al versamento dell'indennità di occupazione dei beni in contesto.

A rendere, nel caso di specie, infondata e, comunque, ingiustificata la pretesa è il fatto, pacifico e documentato, che il signor _____ fra il 2018 ed il 2019 ha versato, quale caparra per l'acquisto immobiliare, la somma di € _____ su conto corrente intestato a _____, fatto che rende *de plano* infondata l'allegazione in merito ad una occupazione dei



beni avvenuta contro la volontà della proprietaria, la quale, se ciò fosse vero, avrebbe immediatamente reso la somma non dovuta e si sarebbe altrettanto immediatamente attivata per ottenere da subito la restituzione dei beni stessi.

2.3 L'esito complessivo della lite, caratterizzata da sostanziali profili di reciproca soccombenza, giustifica l'integrale compensazione delle spese processuali.

P. Q. M.

Il Tribunale di Pordenone, definitivamente pronunciando nella causa civile di cui in epigrafe, così provvede:

- 1) rigetta le domande attoree;
- 2) in parziale accoglimento delle domande dei convenuti, condanna l'attore al rilascio, in favore di _____, degli immobili di che trattasi;
- 3) compensa per l'intero fra le parti le spese di lite.

Così deciso in Pordenone il 21 aprile 2022.

Il Giudice

dr.ssa Maria Paola Costa

