
Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - 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 CHIARAVALLI (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) - 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.).

Contumacia: argomento di prova ex art. 116 c.p.c.

Il comportamento tenuto dal convenuto (nella specie soccombente) che, pur regolarmente citato, non si sia costituito è valutabile ai sensi dell'[art. 116 c.p.c.](#)

Tribunale di Genova, sezione prima, sentenza del 20.1.2016, n. 219

...omissis...

Con atto di citazione regolarmente notificato il 25 marzo 2014, l'attore ha premesso in fatto di aver stipulato un contratto preliminare con la xxxx. in data 21.5.2012 avente ad oggetto un appezzamento di terreno facente parte di un più ampio mappale, individuato nella planimetria allegata all'atto, al prezzo di € 14.000,00 con versamento a titolo di caparra confirmatoria di € 2.000 e di aver convocato la promittente venditrice davanti al Notaio per la stipula dell'atto definitivo con lettera xxxxxx. Dichiarato il proprio interesse ad addivenire al trasferimento del bene, ha chiesto pronunciarsi sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c. previo pagamento del prezzo residuo, condizionato alla effettuazione delle opere previste dal contratto preliminare o previa riduzione del prezzo in misura corrispondente.

Nella contumacia della convenuta si è proceduto a C.T.U. al fine di procedere al frazionamento del mappale del quale quello oggetto di promessa costituiva

parte e per l'individuazione del costo delle opere (recinzione e realizzazione di cancelletto), previste nel contratto.

La domanda dell'attore deve essere accolta.

In generale deve ricordarsi che la sostanziale identità del bene oggetto del trasferimento costituisce elemento indispensabile di collegamento tra contratto preliminare e contratto definitivo. Ne consegue che, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, ai sensi dell'art. 2932 c.c., la sentenza che tiene luogo del contratto definitivo non concluso deve necessariamente riprodurre, nella forma del provvedimento giurisdizionale, il medesimo assetto di interessi assunto dalle parti quale contenuto del contratto preliminare, senza possibilità di introdurre modifiche (così C. Cass. 25 febbraio 2003 n. 2824, in Riv. notar. 2004,219), ancorché riguardanti le sole modalità di esecuzione di una delle prestazioni (Cass. 30 agosto 2004 n. 17385; Cass. 6 gennaio 1979 n. 37, in Riv. notar. 1979,523).

Con il contratto preliminare datato 21 maggio 2012 è stato promesso in vendita dall'odierna convenuta un terreno di circa mq 600 facente parte della particella n. xxxxxxxx identificato attraverso la planimetria allegata all'atto. L'art. 2 del contratto ha previsto la consegna del terreno "recintato con accesso indipendente mediante cancelletto" - doc. 1 fascicolo attoreo, prodotto in originale per permettere l'individuazione della parte oggetto di promessa di cui alla planimetria-. Le parti avevano inizialmente previsto la stipula del definitivo entro il 30.9.2012, poi concordemente prorogato al 15.12.2012. Al momento della conclusione dell'accordo, come risulta dalla quietanza posta in calce al documento, parte promissaria acquirente ha versato la somma di € 2.000,00, rimanendo debitrice al saldo di € 12.000. Con riguardo a questo importo, l'attore ha nelle proprie conclusioni dichiarato la disponibilità al versamento, previa realizzazione della recinzione e del cancelletto come da accordi, salva la riduzione del prezzo in misura corrispondente all'onere, qualora non adempiuto. Attraverso una consulenza in corso di causa è stata effettuato il frazionamento, possibile stante la precisa individuazione della parte del mappale oggetto di promessa attraverso la planimetria allegata all'atto nella quale la zona era segnata con il colore fucsia, ed è stato determinato il costo xxxxxxxx, ha provveduto alle operazioni di frazionamento ed ha calcolato l'onere di realizzazione delle opere promesse, accertate come non presenti in loco nel momento dell'indagine peritale, conclusa ad agosto 2015, facendo riferimento all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla Xxxx relativo alla realizzazione a proprie spese di opere di urbanizzazione, tra le quali appunto le recinzioni, presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo (risultando l'appezzamento oggetto di causa confinante con terreno di proprietà della convenuta ed interessato da un intervento di realizzazione di box interrati).

Deve quindi concludersi per l'identità del bene promesso in vendita e di quello oggetto di pronuncia, posto che l'individuazione tramite frazionamento è solo operazione tecnica necessaria per permettere una corretta trascrizione della sentenza all'esito dell'esatta individuazione del bene. Egualmente, la previsione della realizzazione della recinzione e del cancelletto permette, in presenza di inadempimento, di ottenere una corrispondente riduzione del prezzo nella misura necessaria per provvedervi, configurandosi quale legittimo intervento riequilibrativo delle contrapposte prestazioni, volto ad assicurare che l'interesse del promissario alla sostanziale conservazione degli impegni assunti non sia eluso da fatti ascrivibili al promittente (Cass. 27 febbraio 1985 n. 1720, in

Giust. civ. 1985,1630; in senso conforme, per la giurisprudenza più recente, cfr.: Cass. 14 aprile 1999 n. 3679; Cass. 18 giugno 1996 n. 5615; Cass. 26 gennaio 1995 n. 947).

Poiché il C.T.U. ha individuato il costo delle opere accessorie in € 13.317,73 oltre IVA, nulla deve essere dichiarato tenuto a pagare l'attore a S.L. a titolo di saldo prezzo, per essere questo, pari ad € 12.000,00, completamente assorbito dalla somma necessaria per eliminare l'inadempimento del promittente.

Il bene immobile oggetto del contratto preliminare, come identificato catastalmente a seguito di consulenza in causa, deve essere trasferito in accoglimento della domanda.

Per completezza si richiama il comportamento, valutabile ai sensi dell'art. 116 c.p.c., tenuto dal convenuto il quale, pur regolarmente citato, non si è costituito.

Spese a favore dell'attore; attesa la contumacia del convenuto, le spese devono essere liquidate nel minimo e non viene computato l'onorario per la fase della decisione, attesa la rinuncia al deposito delle memorie finali. Le già liquidate spese di C.T.U. devono essere poste a carico definitivo di parte convenuta. Non vi è luogo ad alcun ordine al Conservatore, in quanto l'attore potrà provvedere direttamente alla presentazione per la trascrizione della presente sentenza.

p.q.m.

Il Tribunale di Genova, in persona del Giudice dott.ssa xxx ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta, definitivamente pronunciando, così provvede: accoglie la domanda e per l'effetto, accertato l'inadempimento di X xxxal contratto preliminare 21 maggio 2012, ritenuta la riduzione del prezzo pari ad una somma maggiore rispetto al residuo dovuto dall'attore per opere accessori non realizzate, trasferisce in capo a xxx piena proprietà dell'appezzamento di terreno adiacente alla via xxx identificato al NCT del Comune di Rapallo al xxxsis; subordina l'efficacia del trasferimento al passaggio in giudicato della decisione; manda il Conservatore dei registri immobiliari per la trascrizione della sentenza all'esito di presentazione della parte; dichiara tenuta e condanna X xxxx al pagamento a parte attrice delle spese del giudizio che liquida in complessivi € 1928,00 per onorari professionali ed € 250,26 per esborsi, oltre spese generali, IVA e CpA di legge. Pone definitivamente a carico di parte convenuta gli oneri di C.T.U. già liquidati.