

N. R.G. 6617/2019 V.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

SEZIONE QUARTA CIVILE

Volontaria Giurisdizione

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

Stefano Rosa

Presidente

Susanna Terni

Giudice Relatore

Nicola Fascilla

Giudice

all'esito dell'udienza del 11 giugno 2019

nel procedimento per reclamo iscritto al n. r.g. 6617/2019 promosso da:

ALFA srl

[redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. BARBARES BETTY e dell'avv. ROSSI LORENZO (RSSLNZ63A12F205M) VIA APPIANI, 22 20121 MILANO; elettivamente domiciliata in VIA LUIGI ANELLI, 1 20122 MILANO presso il difensore avv. BARBARES BETTY

RECLAMANTE

CONTRO

Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Milano- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano I;

RECLAMATA

BETA srl

[redacted] (c.f. [redacted]), in persona del [redacted] [redacted] nella sua qualità di procuratore, munito dei necessari poteri in forza di procura speciale per atti dott. Stefano Ajello, Notaio in Milano, del 21/09/2016, [redacted] (all. A), rappresentata e difesa dall'avv. Armando Nicastro (c.f. NCSRND65B22H501R) ed elettivamente [redacted]

GAMMA srl
 [redacted], in persona del liquidatore **TIZIO**, rappresentato e difeso dall'avv Roberto Guardì e presso il suo studio elettivamente domiciliato a Milano via Vitali n 1 ;

INTERVENIENTE

ALFA srl
 Visto il reclamo depositato il 15 maggio 2019 da [redacted] srl, ai sensi dell'art 2674 bis c.c. e 113 *ter* disp.att., avverso l'atto di trascrizione con riserva del Conservatore dei Registri immobiliari di Milano I- del 5 aprile 2019 della domanda giudiziale spiegata nei confronti di **GAMMA srl** e di **BETA srl** [redacted] per il trasferimento, ai sensi dell'art 2932 c.c., della proprietà dell'immobile di **BETA srl** [redacted] sito a Milano via Trebbia n 20; rilevato che il Conservatore è comparso alla udienza senza depositare note scritte e che **BETA srl** [redacted] si è costituita in giudizio concludendo per il rigetto del reclamo;

GAMMA srl
 rilevato che ha spiegato intervento [redacted];

OSSERVA

GAMMA srl **BETA srl**
 La ricorrente ha convenuto in giudizio [redacted], nonché [redacted] assumendo che in data 16 aprile 2018 con la prima società aveva stipulato un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un immobile ad uso ufficio sito a Milano via Trebbia 20 per il corrispettivo di euro 3.200.000,0, pagando la somma di euro 320.000,00 contestualmente al preliminare e che l'immobile era di proprietà di **BETA srl** [redacted], che lo aveva acquistato il 23 luglio 2009 stipulando contestualmente con **GAMMA srl** [redacted] un contratto di locazione finanziaria. Ha dedotto che la promittente venditrice, successivamente alla stipula del contratto preliminare, aveva posto in essere "una serie di violazioni alle obbligazioni contrattuali assunte" che avrebbero determinato l'impossibilità di stipulare il contratto definitivo nei termini contrattualmente previsti e cioè entro il 30 novembre 2018, e che successivamente prometteva in vendita l'immobile a terzi, dichiarando di volere recedere dal contratto preliminare sottoscritto.

fr

La ricorrente assume di essere titolare di un diritto all'adempimento di obbligo giuridico da parte di **GAMMA SRL** al trasferimento dell'immobile, di proprietà di **BETA SRL**, e di essere legittimata ad agire in via surrogatoria ex art 2900 c.c per conseguire la titolarità del bene promesso in vendita da **GAMMA SRL** nell'inerzia di quest'ultima a fronte del pagamento del prezzo che la promittente venditrice deve corrispondere a **BETA SRL**.

Preliminarmente deve disattendersi l'eccezione di inammissibilità dell'intervento spiegato da **GAMMA SRL** sussistendo un evidente interesse da parte di quest'ultima - convenuta nel giudizio di merito spiegato dalla reclamante - ad opporsi alla trascrizione della domanda esercitata dalla reclamante nei propri confronti.

Ciò posto deve osservarsi che il contratto di locazione finanziaria tra **BETA SRL** e **GAMMA SRL** risulta ancora in corso, e che quindi la prima non può ancora esercitare il diritto di riscatto dell'immobile promesso in vendita alla società reclamante.

Nella fattispecie in esame si è svolta una trattativa informale tra **BETA SRL** e **GAMMA SRL** al fine di giungere al riscatto anticipato dell'immobile, risultato peraltro non raggiunto alla data di introduzione del giudizio da parte della reclamante.

Quando **ALFA SRL** ha chiesto di trascrivere l'atto di citazione nei confronti di **GAMMA SRL** il promittente venditore e cioè l'utilizzatore **GAMMA SRL**, non avrebbe potuto validamente esercitare il diritto di riscatto.

Infatti le trattative tra concedente ed utilizzatore volte ad ottenere il trasferimento dell'immobile, cui fa riferimento la società reclamante, non hanno consentito alla **GAMMA SRL** di esercitare validamente il riscatto dell'immobile.

Consegue da ciò che tra le parti del contratto di locazione finanziaria alla data di introduzione del giudizio non sussistevano i presupposti per il verificarsi di alcun fenomeno traslativo, cui la società reclamante poteva surrogarsi.

Né la giurisprudenza della Corte di Cassazione cui ha fatto riferimento la reclamante può applicarsi alla fattispecie in esame, riferendosi alla diversa ipotesi di esercizio dell'azione surrogatoria del promissario acquirente non solo nei confronti del

promissario alienante inadempiente, ma anche del suo dante causa che abbia promesso l'alienazione dello stesso immobile in forza di precedente preliminare (Cass.25137/08).

Nella fattispecie in esame, invece, la reclamante vuole surrogarsi alla promittente venditrice nell'esercizio di un'azione di riscatto non ancora esercitabile - da parte di quest'ultima - al momento della introduzione del giudizio, non essendo pervenuto il rapporto di leasing alla sua fine (pagamento integrali dei canoni e utilizzazione del bene per la durata contrattuale).

Il reclamo deve essere respinto .

Peraltro la prospettazione di parte attrice è quella della surroga nel riscatto che compete all'utilizzatore della locazione finanziaria e non nell'adempimento di un diverso accordo cui sarebbero pervenuti **BETA SRL** e **GRANPA SRL** a latere del rapporto di leasing.

Nessuna statuizione è da adottare sulle spese, attesa la natura non contenziosa del procedimento (Cass 2095/2011).

P.Q.M.

1. Respinge il reclamo;
2. Manda il Conservatore dei RR.II per gli adempimenti di cui all'art 113 *ter* disp att.;
3. Nulla sulle spese ;

Così deciso a Milano nella Camera di Consiglio della Quarta Sezione Civile in data 11 giugno 2019

Il Presidente

Stefano Rosa

Depositato in Cancelleria
oggi 28-06-2019

IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr.ssa Aurelia SIDOTI