



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
OTTAVA SEZIONE CIVILE

Nel procedimento cautelare iscritto al n. r.g. 70559/2010 promosso da:

.. MARIA MADDALENA BALESTRI (C.F.) con il patrocinio dell'avv. ...
DANIELA NAZZARRI (C.F.) con il patrocinio dell'avv. ...
MARILENA NAZZARRI (C.F.) con il patrocinio dell'avv. ...
PIAVE 12 SRL (C.F.) con il patrocinio dell'avv. ...

contro

MILANO 2015 SRL (C.F. 06147130964) cori il patrocinio dell'avv. ...

RICORRENTE/I

RESISTENTE/I

Il Giudice dott. VINCENZO PEROZZIELLO,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24.5.11,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Gli istanti propongono ricorso per ottenere ex art. 700 cpc ordine nei confronti della resistente MILANO 2015' di consentire alla cancellazione della trascrizione della domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica di un (preteso) obbligo di PIAVE 12 srl a trasferire la proprietà di determinati beni immobili alla stessa intestati, ciò in esecuzione di contratto preliminare di cessione delle quote della società IMMOBILIARE DAMA 1980 srl (poi fusa nella menzionata PIAVE) stipulato con gli odierni ricorrenti Iv aria Balestri, Daniela Mazzarri e Marilena Mazzarri e rimasto poi inadempito (in tesi) per colpa dei promittenti venditori - ricorso cautelare proposto in corso di causa nel giudizio di merito avviato dalla odierna resistente MILANO 201 5 per ottenere appunto il trasferimento dei beni in parola.

In via preliminare parte resistente eccepisce il difetto di legittimazione al ricorso delle signore Balestri e Nazzarri sul presupposto che la domanda di merito e la conseguente trascrizione sarebbero unicamente indirizzate nei confronti di PIAVE.

L'assunto è semplicemente "falso" per quanto attiene alla domanda di merito; che in realtà vede citati in giudizio tutti gli odierni ricorrenti, può invece reputarsi formalmente corretto per quanto attiene alla eseguita trascrizione, evidentemente destinata ad operare solo nei confronti di PIAVE, come tale unico soggetto da riconoscere come effettivamente interessato al presente ricorso. Di qui il pieno fondamento della eccezione di legittimazione attiva limitatamente alle signore Balestri e Nazzarri ma anche (a parere di questo giudice) il sostanziale riconoscimento da parte dell'odierna resistente, attrice nel giudizio di merito, della manifesta e consapevole illegittimità della trascrizione seguita - a carico di PIAVE su beni immobili, a fronte di lamentato inadempimento invece delle signore Balestri e Nazzarri ad un obbligo di cessione di quote sociali.

Il medesimo rilievo fa d'altro canto inevitabilmente cadere subito la possibilità per il resistente di invocare il precedente di cui all'ord. Trib. Milano 8.3.06 cit., in cui il giudice, in caso apparentemente analogo, aveva in realtà escluso la manifesta illegittimità della trascrizione solo in virtù della prospettazione, da parte dell'attore che aveva proceduto alla trascrizione, di una ipotesi di intestazione meramente fittizia dei beni immobili in capo alla società, con formale domanda di accertamento della simulazione - precedente in cui dunque era lo stesso attore a reclamare una perfetta ed insuperabile coincidenza tra soci e società espressamente da accertare in giudizio.

Ritenuto dunque che nel caso di specie si versi manifestamente in ipotesi di trascrizione di domanda giudiziale "illegittimamente" effettuata al di fuori dei casi tassativamente previsti dalla legge, pur nella consapevolezza della diversità di posizioni emersa fin qui in ordine alla ammissibilità in diritto della tutela richiesta in questa sede, questo giudice ritiene di poter senz'altro aderire all'orientamento; ammissivo indubbiamente prevalente presso il Tribunale di Milano (v ord. 24.1.01, 22.2.01, 17.12.03, 24.6.08 espressamente richiamate in atti) in ipotesi di richiesta di ordine rivolto non all'Ufficio del Territorio ma personalmente alla controparte - come appunto nel presente procedimento.

In tema si deve sottolineare come la più recente giurisprudenza della S.C. (Cass 25248/07, 13127/10, SS.UU. 6597/11, peraltro in linea con la più risalente pronuncia 1859/91) abbia ritenuto di poter senz'altro superare (in ipotesi di trascrizione "illegittima" e non già di trascrizione "ingiusta", ovvero fondata su pretesa insussistente nel merito) le principali e più frequenti obiezioni di principio sollevate avverso l'orientamento qui privilegiato (inderogabilità della espressa previsione di cui all'art. 2668 cc, immediata "definitività" dell'eventuale ordine di cancellazione in contrasto con la natura meramente cautelare del procedimento esperito); e invero la S.C. ha innanzitutto, in via di principio, riconosciuto pienamente in capo al soggetto che abbia subito una trascrizione "illegittima" la sussistenza di un interesse giuridicamente tutelato alla cancellazione (v in particolare Cass 2007 e 2010 cit); ha quindi sottolineato che il limite di cui all'espressa previsione di cui all'art. 2668 cc dovesse reputarsi rilevante solo in ipotesi di contestazione della fondatezza "nel merito" della domanda trascritta (SS.UU. cit) e non anche invece in ipotesi di "illegittimità" della trascrizione, ammettendo in particolare (in tutte quante le vicende sopra esaminate) legittimità e immediata operatività (prima dunque del passaggio in giudicato) dell'ordine di cancellazione contenuto in una sentenza di primo grado che abbia accertato la "illegittimità" della trascrizione.

Al riguardo occorre se mai osservare come le menzionate pronunce della S.C. vengono addirittura a riconoscere l'inammissibilità di un ordine disposto direttamente nei confronti dell'Ufficio del Territorio, dunque una forma di tutela estremamente cogente - facendo peraltro riferimento ad un provvedimento assunto con sentenza a seguito della instaurazione di un autonomo giudizio avente espressamente ad oggetto la "legittimità" della trascrizione, come distinta invece dalla "fondatezza di merito" della domanda trascritta.

Ebbene siamo certamente al di fuori della fattispecie processuale esaminata dalla Corte nella vicenda in esame, che vede piuttosto la proposizione di un ricorso cautelare proposto nell'ambito del giudizio di merito su cui si fonda la trascrizione in tesi pregiudizievole, senza neppure la proposizione di una domanda riconvenzionale incentrata appunto sulla denunciata illegittimità. A parere di questo giudice tuttavia la menzionata diversità di fattispecie (se certamente comporta l'inammissibilità della più penetrante forma di tutela rappresentata dall'ordine diretto all'organo territoriale competente, ciò in virtù del principio di necessaria correlazione tra domanda cautelare e di merito) non incide affatto sul più generale principio di diritto affermato dalla Corte, che, alla luce della ritenuta legittimità ed immediata operatività di un ordine di cancellazione dato con sentenza di primo grado, è inequivocabilmente da ravvisarsi nella ritenuta impossibilità in ogni caso di frapporre alla richiesta di cautela (in ipotesi di trascrizione "illegittima") il peculiare limite derivante dalla previsione di cui all'art. 2668 cc (quale norma espressamente ritenuta applicabile solo nella diversa fattispecie di domanda asseritamente "ingiusta"), con immediata apertura dunque alla piena operatività nella materia de quo dei generali principi in tema di tutela cautelare su cui ha sempre poggiato il precedente orientamento della giurisprudenza di merito richiamato da parte ricoltente e qui pienamente condiviso.

In fatto rimane solo da sottolineare come la ricorrente PIAVE abbia inequivocabilmente documentato le conseguenze negative già in concreto subite (in tema di commerciabilità degli immobili oggetto di trascrizione) a fronte della illegittima iniziativa di controparte ed inoltre il serio pericolo di non potersi successivamente rivalere sul piano risarcitorio dei denunciati danni a fronte della documentata incapienza patrimoniale della odierna resistente MILANO 2015.

Per tali motivi questo giudice ritiene accoglibile il ricorso in esame, riservando alla successiva fase di merito ogni determinazione in tema di spese di lite.

P.Q.M.

Visto l'art. 700 cpc

ORDINA

alla attrice MILANO 2015 srl, resistente nel presente giudizio cautelare, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, di prestare il proprio consenso alla cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale per cui è causa nei confronti di PIAVE srl, di cui nota di trascrizione con numero di presentazione 429 del 3.12.10 (Reg Gen n 72547; Reg Particolare n 47004 c/o Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione Milano 1).

Milano, 31 maggio 2011

Il Giudice
dott. VINCENZO PEROZZIELLO

TRIBUNALE CIVILE
Dipartimento di Cancelleria
- 6 GIU. 2011
IL CANCELLIERE

FATTO AVVISO
TELEMATICO
IL 6/ GIUGNO/ 2011
DA