

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 27 aprile 2007, la [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale le società [REDACTED] e [REDACTED] e esponeva che:

- tra [REDACTED] e [REDACTED] era intervenuto un accordo, di cui alla scrittura privata del 6 luglio 2006, con cui quest'ultima società si impegnava a cedere a [REDACTED] un terreno sito in Cologna Veneta (meglio in atti descritto) mentre [REDACTED] si impegnava a pagarne il prezzo mediante accollo dei debiti che da venditrice aveva nei confronti di creditori ipotecari, per complessivi € 300.220,71;

- essa attrice adempiva alla propria obbligazione di pagare il prezzo, accollandosi i debiti di [REDACTED] e procurando la cancellazione delle ipotetiche gravanti sull'immobile; inoltre invitava le società convenute davanti al notaio designato per procedere alla conclusione del contratto definitivo di vendita;

- con contratto del 21 novembre 2006 [REDACTED] vendeva il terreno già promesso a [REDACTED] alla società [REDACTED], peraltro ad essa collegata anche perché aventi gli stessi soci;

- l'ing. Riccardo Buttani, per conto di [REDACTED] ribadiva comunque l'impegno a far acquistare a [REDACTED] la proprietà del terreno per cui è causa, senza tuttavia mantenere la promessa, malgrado i ripetuti solleciti.

Tutto ciò premesso, la società attrice chiedeva emettersi sentenza ai sensi dell'articolo 2932 c.c. che tenesse gli effetti del contratto promesso e non concluso, trasferendo a [REDACTED] la proprietà dell'immobile di cui alla scrittura privata 6 luglio 2006. In subordine, la società attrice chiedeva l'accertamento della simulazione assoluta del contratto di vendita, stipulato il 21 novembre 2006, con cui [REDACTED] aveva trasferito il bene a [REDACTED] sostenendo che la simulazione assoluta si desuneva dal fatto che la compagine sociale delle due società contraenti faceva capo esattamente agli stessi soggetti, coincidevano le sedi di entrambe e dalla corrispondenza intercorsa risultava lo strettissimo legame tra le due società, aggiungeva che la [REDACTED] aveva tentato di acquistare all'asta giudiziaria lo stesso bene, senza riuscire ad ottenerne l'assegnazione perché non in grado di versare il saldo del prezzo. In questo contesto, sosteneva [REDACTED], l'impegno del 6 luglio 2006, costituiva un espediente di [REDACTED] per ottenere la soddisfazione dei creditori ipotecari, la cancellazione delle ipotetiche e comunque conservare la proprietà del bene, trasferendola apparentemente a diversa società diversa. Quindi chiedeva che, dopo la ritenuta inefficacia del contratto 21 novembre 2006, fosse accolta la domanda di esecuzione specifica ex articolo 2932 cc. In ulteriore subordine chiedeva la revocatoria ex articolo 2901 c.c. dello stesso contratto o, ancora, dichiararsi l'inadempimento contrattuale di [REDACTED]

██████████ In ogni caso, chiedeva le convenute, o in subordine la sola ██████████ fossero condannate a risarcire il danno consistente nei costi sostenuti per pagare i crediti, negli interessi bancari maturati a fronte del mancato incasso dei ricavi che sarebbero potuti derivare dalle vendite degli alloggi costruibili sullo stesso terreno secondo il piano di lottizzazione predisposto da ██████████, pari a euro 1.503.200,00

Mentre ██████████ restava contumace, alla prima udienza di comparizione, tenutasi il 26 settembre 2007, si costituiva la ██████████

La stessa esponeva che la scrittura del 6 luglio 2006 si inquadrava in un più ampio progetto congiuntamente sviluppato da ██████████ e ██████████ e volto alla edificazione sul terreno di un residence, nell'ambito del quale era effettivamente previsto che il terreno in questione, una volta estinta la procedura esecutiva su esso gravante, fosse trasferito a ██████████ ma solo a fronte di adeguate garanzie in favore di ██████████. La società convenuta, peraltro, dichiarava di essere disponibile a restituire a ██████████ quanto da questa anticipato per l'estinzione dei debiti, opponendo però in compensazione il suo diritto al ristoro dei danni procurati da ██████████ e che si riservava di descrivere e quantificare. Contestava comunque che la scrittura privata del 6 luglio 2006 costituisse un contratto preliminare, e sosteneva trattarsi di una mera dichiarazione di intenti. Chiedendo il rigetto delle domande di controparte.

Alla suddetta prima udienza, le parti venivano autorizzate a depositare memorie sensi dell'articolo 183 sesto c.p.c..

Con la prima memoria la società ██████████ non reiterava la domanda volta ad ottenere direttamente nei confronti delle società convenute l'esecuzione specifica ex articolo 2932 c.c. del contratto preliminare, ma solo quella (originariamente subordinata) con cui chiedeva la stessa pronuncia previa dichiarazione di inefficacia del contratto 21 novembre 2006 tra le società convenute.

Dopo il deposito delle memorie, questo Giudice, sciogliendo la riserva assunta sensi dell'articolo 183 settimo comma c.p.c., con provvedimento fuori udienza emesso in data 11-16.2.2008, osservava preliminarmente che la domanda riconvenzionale o eccezione di compensazione, proposta dalla parte convenuta era inammissibile, essendosi questa costituita oltre il termine previsto dal combinato disposto degli articoli 166 e 167 c.p.c.; quindi, in relazione alle richieste istruttorie, faceva presente che, a sommario esame dei documenti prodotti da entrambe le parti, non si ravvisava l'esistenza di un contratto preliminare o, comunque, di un'obbligazione avente ad oggetto il trasferimento della proprietà del bene

immobile per cui era causa e riteneva superflue le prove orali dedotte, considerato che il diritto della società attrice la restituzione delle somme anticipate era pacifico e che l'entità dei danni doveva essere documentata. All'udienza del 10 dicembre 2008, fissata con il provvedimento sopraccitato, le parti precisavano le conclusioni come riportate nei fogli allegati alla presente sentenza.

Quindi, depositate comparse conclusionali e memorie di replica, la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente occorre ribadire che è tardiva l'eccezione di compensazione svolta dalla società convenuta costituendosi in giudizio.

In proposito è irrilevante addentrarsi nella distinzione tra domanda riconvenzionale e eccezione riconvenzionale (affrontata dalla società convenuta con la memoria depositata ai sensi dell'articolo 183 sesto comma n. 2), perché ai sensi dell'articolo 167 c.p.c., secondo l'attuale formulazione già applicabile alla presente causa, il convenuto che non si costituisca nel termine previsto dall'articolo 166 c.p.c. (vale a dire 20 giorni prima dell'udienza fissata in atto di citazione o ai sensi dell'articolo 168 visse quinto comma c.p.c.) decade dal diritto di proporre sia domande riconvenzionali, sia eccezioni processuali o di merito non rilevabili d'ufficio. Nel caso in esame, [REDACTED] si è costituita direttamente alla prima udienza di comparizione, cioè oltre il suddetto termine stabilito dall'articolo 166 c.p.c., e l'eccezione di compensazione è indiscutibilmente eccezione di merito non rilevabile d'ufficio.

Con la comparsa conclusionale, [REDACTED] afferma di aver formulato mera difesa volta a paralizzare la pretesa avversaria, laddove ha sostenuto di essere a sua volta creditrice per il risarcimento di danni scagionati dall'attrice. Tale argomento non è condivisibile: chi sostiene che il credito avversario, pur riconosciuto, non deve essere pagato (quanto meno non integralmente) non perché non sussistano i presupposti costitutivi di quel credito, ma perché pretende di essere titolare di un contro credito per il risarcimento di danni, altro non fa se non proporre un'eccezione di compensazione. La stessa convenuta, con la memoria depositata ai sensi dell'articolo 183 sesto comma n. 2, aveva appunto affermato di aver proposto un'eccezione di compensazione.

Va dato atto che all'udienza di precisazione delle conclusioni, la società attrice produceva copia di atti del procedimento penale pendente in Verona a carico dei legali rappresentanti delle società convenute per il reato di cui all'articolo 640 c.p.. Pur non esplicitando nelle conclusioni un'apposita domanda al riguardo, nella comparsa conclusionale la società attrice

contiene un contratto preliminare (né una proposta contrattuale da parte di [redacted] suscettibile di accettazione da parte di [redacted] mediante la produzione in giudizio), oppure una unilaterale assunzione dell'obbligazione di vendere il terreno per cui è causa. Infatti, la lettera non contiene un completo assetto degli elementi essenziali del futuro contratto definitivo (cioè l'esatta individuazione del terreno da trasferire e l'esatta quantificazione del prezzo), né di elementi secondari ma parimenti importanti (le garanzie a carico del geom. Buttani, per i crediti propri e del padre, i termini per l'esecuzione eccetera), e alcuni incisi rinviano a momento successivo la conclusione dell'accordo contrattuale ("si fa garante che i crediti... dopo relativa verifica ... vengano ad essere compensati dall'avvenuta vendita"; "in attesa che si esplichino, in modo concreto, tali accordi verbali...").

Si deve così concludere che non sussiste un contratto preliminare suscettibile di esecuzione ai sensi dell'articolo 2932 c.c..

L'impossibilità di accoglimento della relativa domanda, comporta che non sussiste interesse in capo alla società attrice per ottenere la dichiarazione di inefficacia, in conseguenza della simulazione assoluta, del contratto con cui [redacted] in data 21 novembre 2006, ha trasferito a [redacted] la proprietà del terreno.

Non sussiste neppure una responsabilità contrattuale nascente da contratto preliminare di compravendita a carico di [redacted]

E' configurabile, invece, evidentemente responsabilità precontrattuale di tale convenuta, considerato che la vendita a soggetto diverso da [redacted] costituisce rottura delle trattative in violazione delle legittime aspettative di quest'ultima circa la inevitabile conclusione del contratto di compravendita con esito ad essa favorevole, stante il grado di avanzamento e serietà raggiunto dalle trattative e comprovato e dalla lettera del 6 luglio 2006 già ricordata e, soprattutto, dal fatto che [redacted] non ha affatto contrastato l'attività posta in essere da [redacted] per addivenire alla cancellazione delle ipoteche gravanti sul terreno, previa estinzione dei crediti garantiti, ma se ne anzi avvantaggiata.

Sussiste pertanto l'obbligazione di risarcimento del danno da responsabilità extracontrattuale ex articolo 1337 c.c. carico di [redacted]

Concorre in tale responsabilità la società [redacted] resasi acquirente dello stesso terreno, malgrado fosse certamente a conoscenza delle serissime trattative in corso con [redacted]. Quest'ultima circostanza, peraltro in nessun modo smentita dalla società [redacted] e tanto meno da [redacted], è avvalorata dal fatto che le due società fanno capo alle stesse persone fisiche, come documentato dall'attrice mediante produzione delle risultanze del registro delle società (docc. da 3 a 6).

Le due società convenute devono pertanto ristorare l'attrice dei costi sostenuti per la cancellazione delle ipoteche, pari a € 301.220,71, somma da rivalutarsi dalla data degli esborsi, ultimo dei quali 16 luglio 2006, sulla

afferma che la responsabilità di tali società sarebbe conseguenza dell'ingiusto raggio posto in essere in suo danno. È evidente tuttavia che simile causa petendi è nuova e inammissibile.

Nel merito, va escluso che tra le parti sia stato concluso un contratto preliminare di compravendita di bene immobile suscettibile di esecuzione in forma specifica ai sensi dell'articolo 2932 c.c.. Invero, può qualificarsi contratto preliminare quello che contenga l'accordo delle parti sia sugli elementi essenziali del contratto definitivo di compravendita, sia su quelli secondari.

Nel caso in esame, il documento indicato da parte attrice quale scrittura privata contenente il contratto preliminare, cioè quello del 6 luglio 2006 (doc. n. 1 att.), redatto in forma di lettera a [REDACTED] da Luigi Prencipe, legale rappresentante di [REDACTED], non risulta rispondere ai requisiti di cui sopra.

Si precisa che nella premessa della lettera compare la seguente specificazione: "oggetto: dichiarazione riguardante la vendita del terreno edificabile sito in Cologna Veneta (VR)" quindi il testo è il seguente "il sottoscritto PRENCIPE LUIGI, in qualità di amministratore unico della società [REDACTED], DICHIARA, che secondo gli accordi presi con il geom. Edoardo Buttani, il quale si fa garante che sia i crediti personali sia del dott. Ing. Riccardo Buttani, vantati, dopo relativa verifica da parte Ns, da entrambi nei confronti della [REDACTED], vengano ad essere compensati dall'avvenuta vendita del lotto di terreno edificabile urbanizzato con destinazione residenziale sito in comune di Cologna Veneta (VR). Tale vendita verrà formalizzata entro 10 (dieci) gg dall'avvenuto pagamento dell'intera esposizione esistente a carico della [REDACTED] presso l'associazione notarile di Verona da parte unicamente della società [REDACTED] di Montagnana (PD) con cui il geom. Edoardo Buttani ha definito accordi economici personali. La [REDACTED] esser ella dovrà indicare sia il notaio incaricato si aggiorna d'orario prefissato per effettuare il relativo rogito notarile al geom. Edoardo Buttani. All'avvenuto totale pagamento da parte della [REDACTED] corrisponderà la contestuale consegna, a Ns favore, di rinuncia formale con estinzione della procedura e cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata da... risultati unici creditori esistenti. Tutto ciò che dovrà essere confermato dal geom. Edoardo Buttani, in qualità di garante per tutte le parti interessate. In attesa che si espliciti no, in modo concreto, tali accordi verbali in tempi rapidi, si rimane a disposizione per le successive procedure a carico della [REDACTED] [REDACTED] per la vendita del terreno in oggetto."

Dal tenore testuale della missiva sopra richiamata, sottoscritta dal solo legale rappresentante di [REDACTED], rende evidente che essa non

somma originaria rivalutata anno per anno decorrono gli interessi legali dalla stessa data fino al pagamento effettivo.

██████ ha chiesto di essere ristorata anche dell'esborso rappresentato dagli interessi bancari sborsati per procurarsi la somma occorrente all'estinzione dei crediti di cui sopra, senza però documentare alcunché al riguardo.

Non ricorrono poi i presupposti per il risarcimento del danno rappresentato dalla mancato incasso dei ricavi che sarebbero potuti derivare dalle vendite degli alloggi costruiti gli sul terreno secondo il piano di lottizzazione tenuto presente da ██████. A parte il fatto che la società attrice non ha fornito alcun elemento per quantificare siffatto pregiudizio (nemmeno ha prodotto il piano di lottizzazione ipotizzato), va comunque ricordato che nella responsabilità precontrattuale il pregiudizio risarcibile è circoscritto nei limiti dello stretto interesse negativo (contrapposto all'interesse all'adempimento), rappresentato sia dalle spese inutilmente sopportate nel corso delle trattative in vista della conclusione del contratto, sia dalla perdita di ulteriori occasioni per la stipulazione con altri di un contratto altrettanto o maggiormente vantaggioso, e dunque non comprende, in particolare, il lucro cessante risarcibile nel caso di contratto concluso ma poi non adempiuto o risolto per colpa della controparte.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

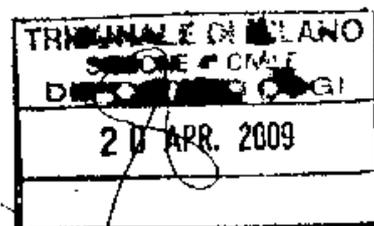
Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio tra l'attrice e la convenuta ██████████ e nella contumacia di ██████████ respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

Condanna di società convenute, in solido tra loro, a pagare alla società attrice, a titolo di risarcimento del danno, la somma di € 301.220,71 da rivalutarsi secondo gli indici ISTAT dal 16 luglio 2006 alla data della sentenza e con interessi legali calcolati con le modalità indicate in motivazione;

condanna le società convenute a rimborsare all'attrice le spese di lite, che liquida in € 260,00 per spese imponibili, € 1.675,90 per spese non imponibili, € 3.017,00 per diritti, e € 15.705,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 14.04.2009.

Il Giudice
Lucia Elena Formica



F.A. (20/04/09)