



2443/2008  
1940/2008

N. 85503/2005 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

**in composizione monocratica**

**Sezione IV civile**

**Giudice Giovanni Rollero**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 22 novembre 2007 ed introitata per la decisione in data 31 gennaio 2008, promossa

DA

[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] in persona del suo Presidente Ing. [redacted], elettivamente domiciliata in Corso Magenta, nr. 42, Milano, presso lo studio degli Avvocati Giuseppe F.M. La Scala e Paola Ventura, che la rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTRICE**

CONTRO

[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] in persona del legale rappresentante Sig. [redacted], elettivamente domiciliata in Piazza Castello nr. 2, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Pasquale Iannotta, che, la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTA**



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato presso la sede della società [REDACTED], nonché, ai sensi dell'art. 145, I comma, c.p.c., presso la residenza del suo legale rappresentante Sig. [REDACTED] la [REDACTED] esponeva che:

- ✓ in data 1° agosto 2003 la società attrice aveva stipulato con la società convenuta un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione di alcune aree fabbricabili site in [REDACTED] al civico n. [REDACTED]
- ✓ in particolare, le parti si erano servite dello schema della permuta immobiliare: infatti, a fronte della cessione da parte di [REDACTED] dell'intero suolo con relativa cubatura edificabile a [REDACTED] quest'ultima si impegnava a costruire un complesso di immobili – in parte adibiti ad abitazioni residenziali, in parte a capannone ad uso commerciale/industriale – ed a trasferire ad [REDACTED] la proprietà del solo fabbricato industriale;
- ✓ l'efficacia del contratto preliminare era subordinata alle seguenti condizioni sospensive: 1) approvazione da parte di [REDACTED] dei capitolati e dei progetti allegati al preliminare, 2) spostamento di una cabina elettrica esistente sul sito in posizione funzionale ai progetti costruttivi, 3) accettazione della operazione, come pattuita dalle società stipulanti, da parte dei relativi istituti finanziatori e 4) prestazione da parte di [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] di fideiussione a garanzia dell'esecuzione dei lavori relativi alla parte commerciale/industriale;
- ✓ nel corso delle trattative contrattuali [REDACTED] non riferiva di non essere titolare del diritto di proprietà del terreno di via [REDACTED] del quale era detentrica in forza di un contratto di *leasing* con Banca Intesa S.p.A., che le attribuiva, alla scadenza, la facoltà di riscattare il bene corrispondendo al *lessor* la somma di Euro 800.000;
- ✓ essendosi avverate le circostanze dedotte in condizione dalle parti, [REDACTED] diffidava [REDACTED] con due raccomandate a.r. del giugno-luglio 2005, ad adempiere all'obbligo di contrarre assunto con il preliminare del 1° agosto 2003, a fronte delle quali [REDACTED] non solo non si rendeva disponibile a stipulare il contratto definitivo, ma cercava di modificare le intese già raggiunte, proponendo di cedere a [REDACTED] la sola porzione di terreno relativa alla costruzione dell'edificio ad uso residenziale;

- ✓ dato il comportamento di [REDACTED] [REDACTED] si vedeva costretta ad introdurre la presente causa per far accertare l'inadempimento della società convenuta e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare per fatto e colpa della promittente venditrice, con conseguente condanna di quest'ultima al risarcimento dei danni.

Sosteneva, in definitiva, l'attrice, che tra le parti, in data 1° agosto 2003, si era perfezionato un contratto preliminare di permuta immobiliare, rimasto inadempito per colpa della promittente venditrice, chiedendosi, pertanto, che accertato l'inadempimento di [REDACTED] il Tribunale dichiarasse risolto tale contratto, condannando la società convenuta al risarcimento dei danni patiti da [REDACTED], quantificati in Euro 770.000, di cui Euro 20.000 quali costi sostenuti per l'esecuzione del contratto ed Euro 750.000 quale mancato guadagno per non aver potuto edificare e vendere le unità immobiliari a destinazione residenziale.

Con comparsa depositata all'udienza di prima comparizione del 22 marzo 2006 si costituiva la convenuta [REDACTED] affermando l'infondatezza delle domande svolte dall'attrice, dal momento che il documento prodotto da [REDACTED] non poteva essere qualificato come contratto, non riscontrandosi alcuna indicazione relativa all'oggetto. Inoltre, la società convenuta negava che la scrittura privata prodotta dall'attrice potesse essere qualificata come contratto preliminare di permuta: infatti, in tale documento le parti si erano riferite ad una cessione di terreno da effettuarsi a fronte dell'esecuzione di lavori di edificazione di un immobile ad uso commerciale/industriale, senza far riferimento alcuno al bene da permutare. Ancora, la difesa della convenuta rimarcava come dalla lettura del documento che [REDACTED] poneva a fondamento delle sue domande emergeva che le parti avessero approvato in linea di massima le pattuizioni in esso contenute e con riserva di esaminare i capitolati ed i progetti.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, la convenuta giungeva alla conclusione che con la scrittura del 1° agosto 2003 le parti non avessero inteso stipulare un contratto preliminare, ma sottoscrivere una c.d. puntuazione, allo scopo di darsi reciprocamente atto, per iscritto, dello stato delle trattative relative alla cessione del terreno di via [REDACTED], trattative contrattuali che, successivamente, sono proseguite, in modo infruttuoso, sino all'aprile 2005.

Sempre nella comparsa di costituzione e risposta [REDACTED] confermava di essere semplice detentrica del terreno oggetto della scrittura privata del 1° agosto 2003, avendone la disponibilità in forza di contratto di *leasing*, siglato nell'ottobre 2000 con la Banca Commerciale Italiana (oggi, Banca Intesa S.p.A.), che le riconosceva la facoltà, alla scadenza, di riscattare il bene, corrispondendo al *lessor* la somma di Euro 800.000. In particolare, secondo quanto esposto dalla società convenuta, le risorse finanziarie per esercitare il riscatto dovevano essere fornite dalla

società interessata all'acquisto del terreno stesso, alla quale, poi, sarebbero state restituite una volta che fosse stata portata a termine l'operazione immobiliare programmata. Sempre secondo quanto riferito dalla società convenuta, le trattative tra le parti non avrebbero mai contemplato la cessione dell'intero immobile di via [REDACTED] ma della sola porzione del terreno e della cubatura necessaria per edificare il palazzo ad uso residenziale, oltre ad un piano interrato ove ubicare i box di pertinenza degli appartamenti del palazzo; la porzione di terreno ove sarebbe dovuto sorgere il complesso industriale sarebbe rimasta di proprietà di [REDACTED] che, proprio nell'edificazione di tale immobile, da effettuarsi a spese e cura dell'acquirente della porzione alienata, avrebbe rinvenuto il proprio corrispettivo per la cessione *de qua*.

Con memoria *ex art. 183, V comma, c.p.c.*, depositata il 28 luglio 2006, la società attrice ribadiva che la scrittura privata del 1° agosto 2003 dovesse essere qualificata quale contratto preliminare ed insisteva affinché il Tribunale accogliesse le conclusioni già assunte con l'atto di citazione.

Con le successive memorie *ex art. 184 c.p.c.* le parti formulavano le rispettive istanze istruttorie, che, all'udienza del 21 marzo 2007, il giudice istruttore rigettava, ritenendo la causa matura per la decisione, con conseguente fissazione dell'udienza del 22 novembre 2007 per la precisazione delle conclusioni.

Dopo il rituale scambio degli atti finali, il 31 gennaio 2008 la causa veniva trattenuta per la decisione.

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping, curved lines, possibly representing a stylized letter or a signature.

Dall'analisi del documento del 1° agosto 2003 risulta che, da un lato, la società convenuta manifestava la disponibilità a definire la vendita del terreno di via [REDACTED] alle condizioni specificate nel primo foglio del documento prodotto dall'attrice sub. n. 1) e che, dall'altro, la [REDACTED] comunicava la disponibilità a trattare l'acquisto del terreno *de quo* alle condizioni specificate nel secondo foglio del documento citato. Vero è che il documento, nel suo complesso, veniva sottoscritto dai legali rappresentanti delle due società e che, nel secondo foglio della scrittura privata in argomento, si legge testualmente che « la proprietà si compromette a cedere il terreno in cambio dell'esecuzione dei lavori relativi alla parte industriale », ma è significativo che le sottoscrizioni delle parti venivano fatte precedere da una integrazione a mano, a tenore della quale l'approvazione avveniva « in linea di massima con riserva di esaminare i capitoli ed i progetti ».

D'altro canto, sia la sommaria indicazione dell'oggetto del contratto, determinato dalla sola via e numero civico del terreno, sia la già esaminata lacunosità della clausola relativa al corrispettivo spettante ad [REDACTED] sia la generica riserva di ulteriore esame dei capitoli e dei progetti, a cui era subordinata l'approvazione "in linea di massima" del documento, portano a concludere che le parti non intendessero siglare un contratto preliminare, ma solo un documento che attestasse lo stato delle trattative contrattuali e l'accordo su alcuni aspetti del futuro, eventuale, negozio.

La conclusione a cui si è giunti è avvalorata anche dalla stessa veste grafica della scrittura privata in argomento che si compone, oltre agli allegati, di due fogli dattiloscritti, il primo indirizzato alla [REDACTED] ed alla [REDACTED] (l'intermediario che aveva messo in relazione le società parti del presente giudizio), il secondo indirizzato alla sola [REDACTED], di contenuto non coincidente e con aggiunte e correzioni scritte a mano, non sempre facilmente intelligibili e di importanza non secondaria nell'economia dell'operazione. E' ragionevole credere che se le parti avessero inteso stipulare un contratto preliminare si sarebbero preoccupate, sin dal momento della sottoscrizione o, almeno, successivamente, di redigere un documento dal contenuto più omogeneo, organico ed intelligibile.

Inoltre, le circostanze sopra indicate quali elementi da cui è possibile desumere la vera natura dell'atto del 1° agosto 2003 sono tanto più significative se si considera che le parti operano professionalmente nel mercato immobiliare.

La conclusione alla quale si è giunti risulta confermata se, ex art. 1362, II comma, c.c., dall'esame del documento, si passa alla valutazione del comportamento complessivamente tenuto dalle parti, anche successivamente al 1° agosto 2003. Al riguardo, si può preliminarmente notare che, dalla copiosa produzione documentale, si evince che le trattative relative alla cessione del terreno di via [REDACTED] proseguirono ben oltre la data in cui fu sottoscritta la scrittura privata sotto

esame, affrontando aspetti di fondamentale importanza nell'economia della operazione (si pensi alla somministrazione ad [REDACTED] degli 800.000 Euro necessari per riscattare il terreno dal *lessor*) e coinvolgendo anche una terza società estranea al presente giudizio (la [REDACTED] [REDACTED])

In particolare, sono significative le informazioni che si traggono dai documenti prodotti dall'attrice sub docc. nn. 5) e 6). Si tratta di due fatture, una, datata 31 gennaio 2005, intestata a [REDACTED] [REDACTED] e l'altra, datata 29 gennaio 2007, intestata a [REDACTED], relative al corrispettivo dell'indagine geognostica effettuata sul terreno di via [REDACTED], alla elaborazione dei progetti, dei preventivi di spesa, al computo metrico ed al capitolato dell'operazione immobiliare. Al riguardo, è evidente che tali tipologie di prestazioni professionali, attenendo ad aspetti essenziali della operazione negoziale programmata e permettendo alle parti di valutarne i costi, si addicono più a delle libere e corrette trattative ancora *in fieri*, che al momento successivo alla stipula di un preliminare, che, pur non essendo incompatibile con il prosieguo delle trattative su quanto non sia stato già oggetto di accordo, comporta sia stato preliminarmente risolto in senso positivo il giudizio prognostico circa la remuneratività dell'operazione negoziale.

Sempre con riferimento ai documenti prodotti in causa e relativi al periodo successivo al 1° agosto 2003, non si può aderire alla tesi della società attrice, che scorge nella produzione sub doc. n. 7) di controparte la conferma della qualificazione in termini di contratto preliminare della scrittura privata posta a fondamento della domanda. Infatti, in tale documento l'Avv. Iannotta, in nome e per conto della società [REDACTED] dopo aver confermato la serietà delle trattative contrattuali ancora in essere alla data del 2 marzo 2004, fa riferimento alla stesura di un contratto definitivo, che, però, dalla piana interpretazione della missiva, non può essere correlato all'esistenza di un precedente contratto preliminare, bensì alla bozza di contratto che lo stesso Avv. Iannotta riferisce di voler redigere entro la data del 20 marzo 2004.

In fine, non merita accoglimento neppure l'argomentazione, più volte ribadita dall'attrice nei suoi atti, in forza della quale alla qualificazione in termini di puntuazione della scrittura privata sotto esame osta il riconoscimento da parte di [REDACTED] che su quel documento le parti avessero raggiunto un accordo. Al riguardo, si deve osservare che, nel caso di minuta o puntuazione, non difetta l'accordo delle parti (su singoli aspetti del futuro eventuale regolamento di interessi, nella c.d. puntuazione di clausole, ovvero sulla completa regolamentazione di interessi, nella c.d. minuta di contratto), ma fa difetto la definitiva volontà di assumere il vincolo negoziale. D'altro canto, se la c.d. minuta non si basasse sull'accordo delle parti impegnate nella trattativa contrattuale, non si potrebbe neppure porre il problema della distinzione tra tale figura ed il contratto preliminare, che, proprio perché contratto, non può prescindere dall'accordo delle parti.

Alla soccombenza dell'attrice segue di diritto la condanna al rimborso delle spese di lite della società convenuta.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monoeratica

definitivamente pronunciando, respinta ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**RIGETTA**

tutte le domande dell'attrice [REDACTED] e la

**CONDANNA**

a rimborsare alla convenuta [REDACTED] le spese di lite, liquidate complessivamente in Euro 5.000,00 per diritti, Euro 20.000,00 per onorari ed Euro 3.125,00 per rimborso forfetario del 12,50%, e così complessivamente, in € 28.125,00, oltre IVA e CCPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 14 febbraio 2008.

**il Giudice**  
**Giovanni Bollero**



Sentenza redatta dal magistrato ordinario in tirocinio Nicola Greco