



Sent. 4151/2008  
Rep. 3299/2008

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione IV Civile**

nella persona della dr.ssa Maria Luisa Padova  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero 56929 di ruolo generale dell'anno 2002 promossa con atto di citazione notificato in data 11 ottobre 2002

**DA**

[REDACTED] (c.f.: [REDACTED])

con gli avv. ti Fabio Malcovati, Andrea Grandi e Massimiliano Magistretti, presso lo studio dei quali in Milano, Piazza San Pietro in Gessate n. 2, è elettivamente domiciliata

**ATTRICE**

**CONTRO**

[REDACTED] (c.f.: [REDACTED])

con gli avv. ti Sabina Dicuonzo e Ignazio Petrignani, presso il cui studio in Milano, Via Traiano n. 17, è elettivamente domiciliata

**CONVENUTA**

**Oggetto:** vendita di cose immobili

**Conclusioni:** per tutti come da fogli di precisazione allegati al verbale d'udienza del 3 ottobre 2007

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

██████████ esponeva nel proprio atto di citazione di avere concluso in data 9 gennaio 2002 con la ██████████ un contratto preliminare per la vendita di un immobile da costruire su di un terreno di proprietà di essa attrice. Affermava ██████████ che la stipula del contratto definitivo era condizionato, tra l'altro, alla conclusione di un contratto di leasing da parte della convenuta; secondo l'attrice il contratto di leasing non sarebbe venuto ad esistenza per colpa della convenuta. Sosteneva l'attrice, quindi, che la condizione dedotta in contratto dovesse considerarsi avverata in quanto mancata per causa imputabile alla controparte; chiedeva conclusivamente al Tribunale di pronunciare la risoluzione del contratto di cui sopra e condannare parte convenuta a risarcire i danni subiti dall'attrice.

La ██████████ sosteneva poi, che se anche il documento del 9 gennaio 2002 avesse avuto un valore esclusivamente nell'ambito delle trattative finalizzate alla conclusione del successivo contratto, in ogni caso la convenuta sarebbe incorsa in una responsabilità precontrattuale produttiva di danni di cui, in via subordinata, l'attrice chiedeva il ristoro.

Si costituiva in giudizio la convenuta sostenendo che il documento sopra citato dovesse considerarsi come una semplice lettera di intenti improduttiva di effetti giuridici vincolanti tra le parti e, comunque, negava ogni sua responsabilità precontrattuale.

Nel corso dell'istruttoria venivano ascoltati alcuni testimoni mentre il legale rappresentante della convenuta non rendeva l'interrogatorio formale a cui era stato chiamato; all'udienza del 3 ottobre 2007, disposto lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, il Giudice tratteneva la causa per la decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

### **1. La domanda di risoluzione del contratto stipulato in data 9 gennaio 2002 e la conseguente domanda di risarcimento del danno.**

Per decidere sulle domande poste dall'attrice si deve preliminarmente interpretare il contenuto del documento del 9 settembre 2002 per valutare se si tratti di un contratto preliminare di vendita immobiliare ovvero si iscriva nell'ambito dei documenti che durante le trattative le parti possono sottoscrivere ma che non contengono ancora un regolamento vincolante tra le parti.

Il documento di cui si discute è intitolato "*lettera di intenti*".

Nella pratica commerciale le lettere di intenti, pur non racchiudendo una "*volontà attuale di un accordo negoziale*" (così ad es. Cass. 16118/2006; 910/2005; 6871/2004; 10276/2002; 7857/1997; 3158/1994), assolvono a diverse funzioni che è opportuno distinguere.

Innanzitutto indicano le intenzioni delle parti in ordine alla stipula di un successivo contratto che, se concluso, produrrà effetti obbligatori tra le parti.

In secondo luogo, tali documenti svolgono una funzione probatoria: rappresentano cioè il punto a cui sono giunte le trattative in atto e costituiscono la base per valutare il successivo comportamento delle parti.

Il contenuto della lettera di intenti, poi, può essere arricchito con previsioni (magari strutturate come condizioni potestative) che impongano determinati comportamenti alle parti al fine della positiva conclusione dell'affare.

In caso di inadempimento di tali obblighi il contratto non si potrà concludere, ma si può profilare una responsabilità precontrattuale in capo a chi non ha fatto quanto necessario per giungere al contratto definitivo.

Inoltre, nella lettera di intenti le parti possono individuare alcuni punti del futuro contratto e fissarli (puntuazione). In tale ipotesi, le parti non sono obbligate alla stipula del successivo contratto, ma se decidessero di concluderlo, non sarebbe necessario un nuovo incontro di volontà sui punti già definiti (così ad es. Cass. 10649/1994).

Viceversa con il contratto preliminare le parti intendono obbligarsi da subito a concludere un successivo contratto definitivo.

Il documento del 9 settembre 2002 può essere qualificato giuridicamente come lettera di intenti.

In tal senso depone, in primo luogo, il dato testuale che si ricava dall'intitolazione del documento.

Il *nomen iuris* attribuito dalle parti al documento sottoscritto, per quanto non vincolante per il Giudice, rappresenta certamente un valido criterio di orientamento ed è suffragato dal fatto che – secondo la prospettazione dello stesso attore – alla redazione dell'atto abbia partecipato un avvocato che, con elevata probabilità logica, conosceva non solo il significato comune dell'espressione "lettera di intenti", ma anche le sue implicazioni giuridiche.

Inoltre, nel testo contrattuale si rimanda alla stipula di un successivo "preliminare di compravendita": le parti, pertanto, avevano chiaramente distinto la lettera di intenti sottoscritta dal successivo contratto preliminare che avrebbe avuto ad oggetto l'obbligo di trasferire l'immobile.

Si tratta, in ogni caso, di una lettera di intenti a contenuto complesso che, oltre ad esprimere l'interesse delle parti alla conclusione di un successivo contratto, documenta lo stato delle trattative; impegna le parti fin da subito ad attivarsi per la positiva conclusione dell'accordo e fissa il prezzo del bene oggetto di trasferimento; bene – peraltro – non ancora individuato esattamente dalle parti.

In senso contrario non vale né riferirsi alla struttura dell'atto (in quanto non esiste una struttura propria del contratto che distingue tale scrittura da una lettera di intenti); né sembra particolarmente significativo il fatto che i legali rappresentanti delle parti abbiano deciso di sottoscrivere

personalmente il documento. Tale decisione può essere scaturita dalle più disparate considerazioni (ad es. a dimostrazione della serietà delle trattative, ovvero per l'esistenza di una puntuazione sul prezzo dell'immobile che le parti si volevano impegnare a tenere fermo, in attesa del pieno accordo su tutti gli altri elementi del contratto), e non stupisce affatto che i rappresentanti di una società sottoscrivano delle lettere di intenti, che – anzi – le parti scelgono di redigere proprio quando si deve concludere un affare di un certo rilievo a cui è normale che si interessi personalmente il vertice dell'organizzazione.



---

Quanto al profilo relativo al tenore letterale dell'atto, parte attrice ritiene di individuare nell'espressione "*risoluzione del presente accordo*", contenuta nell'ultimo periodo del documento, un dato idoneo a sostenere la natura contrattuale della scrittura. La tesi non può essere condivisa. Con l'espressione "*accordo*" le parti, infatti, intendevano riferirsi esclusivamente al documento sottoscritto - che ha il contenuto complesso sopra specificato - come manifestazione dei comuni intenti perseguiti dalle parti in vista del trasferimento delle porzioni immobiliari indicate nella scrittura e non volevano obbligarsi a trasferire immediatamente la proprietà dell'immobile per cui è causa.

Quanto all'esistenza di tutti gli elementi essenziali del contratto preliminare di vendita è sufficiente osservare che al 9 gennaio 2002 l'oggetto immobile era stato individuato solo approssimativamente dalle parti nei termini dei disegni di cui al documento 3 di parte attrice, tra l'altro, nemmeno richiamati *per relationem* nell'atto di cui si discute.

Tanto considerato, il documento in oggetto deve considerarsi quale lettera di intenti e pertanto deve rigettarsi la domanda di risoluzione del contratto preliminare posta da parte attrice in via principale e la conseguente domanda di risarcimento del danno.

## **2. La domanda di accertamento della responsabilità precontrattuale di Ferri Immobiliare s.r.l.**

Sostiene l'attrice che, in ogni caso, la convenuta sarebbe incorsa in una responsabilità precontrattuale.

Nella fase delle trattative, le parti sono libere di concludere o meno il contratto, ma se hanno ingenerato nella controparte un ragionevole affidamento circa la sua conclusione, non possono decidere arbitrariamente in senso contrario in violazione del proprio dovere di buona fede.

Quanto all'affidamento ingenerato a parte attrice non esiste alcun dubbio: la sottoscrizione da parte di Ferri Immobiliare di una lettera di intenti con il contenuto complesso di cui si è ampiamente dato



conto sopra, ha determinato nella [REDACTED] un ragionevole affidamento nella conclusione del successivo contratto programmato.

Quanto alla violazione del dovere di buona fede da parte della convenuta, l'attrice afferma che – malgrado la lettera di intenti le imponesse di collaborare con un istituto di leasing al fine della conclusione del relativo contratto – la convenuta sarebbe rimasta colpevolmente inerte, non trasmettendo la documentazione necessaria all'istituto interessato.

La lettera di intenti, in effetti, subordinava la conclusione del contratto alla concessione di un leasing per l'acquisto dell'immobile: secondo buona fede le parti avrebbero dovuto agire per la conclusione del relativo contratto di leasing.

L'attrice, dal canto suo, aveva trasmesso in data 10 dicembre 2001 alla [REDACTED] quale mediatore finanziario del [REDACTED] la documentazione precedentemente richiesta per la pratica di leasing (doc. 4 di parte attrice) e aveva autorizzato in data 14 febbraio 2002 l'[REDACTED] a rappresentarla nei confronti dell'[REDACTED] ai fini della concessione del leasing (doc. 23 di parte attrice).

Durante l'udienza del 25 ottobre 2006 il sig. [REDACTED] ha dichiarato inoltre che nel mese di febbraio 2002 aveva partecipato in rappresentanza della [REDACTED] ad un incontro presso gli uffici della [REDACTED] alla presenza anche del sig. Purificato per la [REDACTED]; in tale incontro erano stati definiti i contenuti del contratto di leasing; per il perfezionamento dell'accordo, peraltro, mancava la documentazione in possesso della [REDACTED]

In data 4 marzo 2002 la convenuta comunicava all'attrice che erano stati definiti gli ultimi aspetti della pratica di leasing (doc. 24 di parte attrice).

In data 19 giugno 2002 [REDACTED] comunicava alla parte attrice che la pratica di leasing era stata interrotta per il mancato inoltro di chiarimenti da parte della [REDACTED] all'[REDACTED] (doc. 29 di parte attrice).

Parte convenuta, d'altro canto, anziché prendere posizione sullo specifico addebito mosso dalla controparte, si è limitata genericamente ad affermare che la società di leasing non avrebbe approvato l'operazione finanziaria, senza nemmeno prospettare la ragione che avrebbe impedito la conclusione di un contratto (quello di leasing) su cui – sembrava – che tutti fossero d'accordo e senza comunque fornire la prova, che le incombeva, di avere compiuto l'attività necessaria al perfezionamento dell'operazione di finanziamento fornendo i documenti e/o chiarimenti che solo lei era in grado di dare.

Si può quindi ritenere che [REDACTED] abbia violato il proprio dovere di buona fede nello svolgimento delle trattative e sia incorsa, pertanto, nella responsabilità di cui all'art. 1337 c.c.

Si può procedere, pertanto, alla quantificazione dei danni risarcibili.

### 3. La quantificazione dei danni e le spese di lite.

Trattandosi di responsabilità precontrattuale, parte attrice può lamentare solo i danni derivanti dalla lesione del suo interesse a non essere coinvolta in trattative inutili per via del tempo impiegato e delle spese sostenute (c.d. interesse negativo).

La parte attrice, per il caso di accertata responsabilità precontrattuale della convenuta, indica quali voci per il risarcimento dei danni subiti quelle di cui al paragrafo 4, lettera c) della comparsa conclusionale.

Si deve, però, precisare che non tutte le spese sostenute dall'attrice sono ugualmente risarcibili in quanto, se alcune sono giustificate dall'andamento positivo delle trattative e dall'affidamento ingenerato da controparte nella conclusione del contratto, altre non sono altrettanto giustificate e l'attrice le avrebbe potute e dovute sostenere solo in presenza di un contratto efficace tra le parti, senza precedere frettolosamente i tempi.

Tali ulteriori spese, quindi, non sono risarcibili in forza dell'art. 1227 c.c.

██████████ secondo la lettera di intenti doveva progettare (e successivamente costruire) l'immobile per cui è causa secondo le indicazioni della convenuta.

Tutte le spese sostenute per la progettazione del bene (futuro) di cui si discuteva nelle trattative e per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative per l'edificazione – enunciate al punto b) e c) della lettera di intenti - , pertanto, trovano una loro giustificazione nelle trattative intercorse e costituiscono perciò voce di danno risarcibile.

In mancanza dell'esatta individuazione di un determinato e possibile bene futuro (art. 1346 c.c.), infatti, non sarebbe stato possibile addivenire al contratto preliminare.

A tal fine l'attrice ha dato incarico ad una serie di professionisti.

Si tratta in particolare delle attività svolte dall'arch. ██████████ di Milano (docc.n. 11, 31 e 26 di parte attrice), dalla ██████████ (doc. 32 di parte attrice), dall'ing. ██████████ di Tavezzano (doc. 13 e 37 di parte attrice), dal geom. ██████████ di Milano (doc. 38 di parte attrice), dalla ██████████ di Milano (doc. 39 di parte attrice) per un totale di euro 64.453,00.

Parte attrice, peraltro, pur avendo versato in atti le fatture spedite dai professionisti di cui sopra, non ha fornito la dimostrazione di avere effettivamente pagato le prestazioni richieste producendo le relative quietanze in giudizio e, conclusivamente, non ha provato di avere sostenuto le spese di cui ora chiede la restituzione.

Discorso diverso vale, invece, per l'edificazione del muro di contenimento richiesto all'impresa edile di ██████████ di Milano e per l'incarico dato alla ██████████ di predisporre i manufatti prefabbricati che avrebbero dovuti essere collocati sull'area di cui è causa, in quanto le attività volte

a realizzare materialmente l'immobile avrebbero dovuto essere posticipate alla conclusione del contratto preliminare in quanto non necessarie al fine della conclusione di quest'ultimo.

Con riguardo ancora alle richieste di pagamento che potrebbero giungere dallo Studio Associato [redacted] nonché dalla società [redacted] di San Donato Milanese, bisogna osservare che per stessa ammissione di parte attrice le relative spese non sono state ancora sostenute e, pertanto, non possono essere restituite; in ogni caso, il Tribunale ritiene che il pericolo di dovere sostenere tali spese sia piuttosto remoto considerando che entrambi i presunti creditori avrebbero consegnato i loro lavori nel dicembre 2001 (docc. 14 e 34 di parte attrice), ma ancora il 3 ottobre 2007, alla data dell'udienza di precisazione delle conclusioni del presente giudizio, nessuno aveva chiesto il pagamento del relativo credito.

In considerazione del solo parziale accoglimento delle domande proposte da parte attrice, esistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite.

**P.Q.M**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa

**RIGETTA**

la domanda di risoluzione del contratto preliminare e la conseguente domanda di risarcimento proposta da [redacted] contro [redacted],

**ACCERTA**

che [redacted] ha violato il proprio dovere di buona fede nelle trattative intercorse con la [redacted] e per l'effetto

**RIGETTA**

la conseguente domanda risarcitoria svolta dall'attrice;

**DICHIARA**

compensate tra le parti le spese del presente giudizio.

Milano, 3 marzo 2008



Il Giudice

Maria Luisa Padova

*Maria Luisa Padova*