

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [redacted] (ora [redacted]) e qui di seguito, [redacted] il 24 giugno 2002, la [redacted] (di seguito [redacted]) esponeva che:

- ✓ con contratto preliminare di compravendita del 2 dicembre 1998 [redacted] aveva promesso di vendere alla [redacted] un'area con destinazione industriale di circa 40.000 mq. in Comune di [redacted]
- ✓ l'area, denominata "[redacted]", era compresa nel più vasto insediamento ove per lungo tempo avevano operato società del gruppo [redacted] ed era considerata nel Progetto Unitario di Comparto (di seguito P.U.C.) che [redacted] a quel tempo si accingeva a presentare ai competenti uffici della pubblica amministrazione;
- ✓ nel contratto preliminare [redacted] da un lato, non garantiva il rilascio di autorizzazioni od altri provvedimenti amministrativi che la promissaria acquirente avrebbe successivamente richiesto per conseguire lo sfruttamento industriale dell'area, ma, per altro verso, si impegnava a dar corso a tutti gli adempimenti necessari per realizzare le condizioni per l'edificabilità di uno stabilimento industriale sul terreno di "[redacted]";
- ✓ in particolare, [redacted] aveva assunto l'impegno "*nei tempi tecnici necessari, e compatibilmente al rilascio delle autorizzazioni da parte delle autorità, ad effettuare tutte le operazioni necessarie ai fini di lottizzare l'area [redacted] e ad eseguire tutte le relative opere di urbanizzazione primaria secondo il programma illustrato*";
- ✓ a tali fini il contratto preliminare prevedeva una stringente scansione dei tempi per gli adempimenti della promittente venditrice connessi al perfezionamento dei procedimenti amministrativi che avrebbero dovuto interessare il terreno per cui è causa, con fissazione al 31 dicembre 1999 del termine finale trascorso il quale ciascuna delle parti avrebbe potuto considerare risolto il contratto preliminare se, per cause non dipendenti dalle stesse, non fosse stata ottenuta l'approvazione del piano di lottizzazione dell'area "[redacted]";
- ✓ in tal caso [redacted] avrebbe dovuto solamente restituire la caparra confirmatoria - lire [redacted] a fronte di un prezzo pattuito in lire [redacted] oltre ad IVA - a suo tempo ricevuta, con esclusione di ogni altro esborso dell'una o dell'altra parte;

- ✓ in data 11 maggio 1999 le parti avevano convenuto la riduzione del prezzo di vendita a lire [redacted] ed il 19 gennaio 2000 avevano procrastinato fino al 31 dicembre 2000 il termine originariamente stabilito al 31 dicembre 1999;
- ✓ un'ulteriore dilazione era stata concordata il 19 gennaio 2001, fino al 30 giugno 2001;
- ✓ il 25 gennaio 2001 il contratto preliminare di compravendita era stato ceduto da [redacted] ad [redacted];
- ✓ nel periodo compreso fra marzo e novembre del 2000 [redacted] aveva presentato al Comune di [redacted] il P.U.C. ed il Progetto Urbanistico Esecutivo (di seguito P.U.E.) che erano stati positivamente valutati dai vari servizi ed enti chiamati ad esprimere il loro parere;
- ✓ fin dal 13 novembre 2000 la promissaria acquirente aveva presentato al Comune di [redacted] il progetto del nuovo stabilimento industriale ed, ovviamente, l'amministrazione aveva chiarito che era in corso l'istruttoria del P.U.E. e che solo all'esito di quel procedimento sarebbero state prese in esame le richieste di concessioni edilizie;
- ✓ il 6 febbraio 2001 la Giunta comunale di [redacted] aveva deciso di proporre al Consiglio comunale l'approvazione del P.U.C. previo "stralcio" dell'area di [redacted] e conseguente ritiro della proposta di deliberazione avente ad oggetto l'approvazione del P.U.E. concernente questa porzione dell'assai più vasto comprensorio interessato dalle nuove scelte di programmazione urbanistica;
- ✓ lo "stralcio" dell'area "[redacted]" era stato giustificato con l'esigenza di procedere ad approfondimenti *"sulla tempistica e sulle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alla nuova viabilità della via [redacted] limitrofa al comparto, al sistema fognante ed alle sue connessioni con l'impianto di depurazione, nonché sui tempi e modalità di bonifica dell'area"*, come comunicato ad [redacted] con la missiva di data 15 marzo 2001 a firma del geom. [redacted] responsabile del servizio gestione urbanistica ed edilizia residenziale pubblica del Comune di [redacted] (cfr. doc. 37 prod. convenuta)
- ✓ tali motivazioni non avevano particolarmente preoccupato [redacted] posto che, con riferimento alle questioni segnalate dall'amministrazione comunale, la situazione del sub-comparto [redacted] non si presentava significativamente più complessa rispetto alle altre aree rientranti nel più vasto comprensorio;

- ✓ in realtà, nel volgere di breve tempo dopo la lettera su riportata, si comprendeva che la richiesta di approfondimenti tecnici che aveva portato allo "stralcio" dell'area di [REDACTED] celava la "volontà politica" di non approvare il P.U.E. presentato da Enichem per l'area promessa in vendita ad [REDACTED] e che [REDACTED], lungi dall'intervenire presso gli organi comunali per sollecitare l'approvazione del P.U.E. o per impugnare l'immotivato rifiuto di tale approvazione, era rimasta inerte, allineandosi alla presa di posizione del Comune di [REDACTED], con un comportamento in aperto contrasto con la lettera e lo spirito del contratto preliminare a suo tempo sottoscritto, che prevedeva il fattivo impegno della promittente venditrice per realizzare le condizioni di edificabilità dell'area;
- ✓ in data 2 luglio 2001 [REDACTED] premesso che entro il 30 giugno 2001 non si era verificata l'approvazione del piano di lottizzazione per il terreno promesso in vendita, manifestava la volontà di avvalersi del disposto dell'art. 8 del contratto preliminare per sciogliersi dall'impegno contrattuale e si dichiarava pronta a restituire la caparra confirmatoria di lire [REDACTED] come a suo tempo pattuito;
- ✓ proprio in quel periodo la stampa locale aveva dato notizia dell'adesione di [REDACTED] agli orientamenti espressi dalla maggioranza politica del Comune di [REDACTED] rappresentata dal sindaco della città, divenuta ostile all'iniziativa industriale di [REDACTED] per la tipologia di prodotto (un diserbante a basso grado di tossicità destinato all'impiego in agricoltura) che questa società aveva in animo di realizzare nel nuovo impianto ravennate;
- ✓ con il "sacrificio" di [REDACTED] [REDACTED] era assicurata l'approvazione (con delibera del Consiglio comunale di [REDACTED] del 15 febbraio 2001) del P.U.C. relativo al restante comprensorio;
- ✓ con lettera del 2 agosto 2001 [REDACTED] aveva contestato ad [REDACTED] che la mancata approvazione del P.U.E., condizione risolutiva del contratto preliminare, potesse reputarsi derivante da "cause non dipendenti dalle parti" ed aveva espresso riserve circa la condotta di [REDACTED] in relazione agli impegni assunti ed ai danni conseguiti all'inadempimento;
- ✓ tale contestazione era stata reiterata dal legale di parte attrice con missiva dell'8 gennaio 2002, cui aveva replicato [REDACTED] con lettera del 17 gennaio 2002, respingendo ogni addebito e precludendo ogni possibilità di bonaria composizione della vertenza.



Su queste premesse [redacted] lamentava l'inosservanza da parte di [redacted] degli obblighi assunti con il contratto preliminare del 1998, in particolare sotto il profilo della mancata prestazione agli uffici comunali "di tutta la cooperazione necessaria al fine di pervenire sollecitamente ad un più completo esame degli aspetti evidenziati" dalla delibera della Giunta del 6 febbraio 2001, già ricordata. In tale prospettiva sarebbe stato anche doveroso il ricorso di [redacted] "agli strumenti di tutela giudiziaria apprestati dall'ordinamento a fronte di provvedimenti amministrativi di diniego dell'approvazione illegittimi, ingiustificati ed arbitrari". Tale era, ad avviso dell'attrice, la decisione della Giunta comunale di "stralciare" dal P.U.C. l'area di "[redacted]", promessa in vendita a [redacted]

Si sosteneva, pertanto, che nel caso di specie non si erano verificati i presupposti di operatività della condizione risolutiva del contratto preliminare di compravendita come prevista dall'art. 8 di quel testo, non potendosi ritenere che il mancato perfezionamento dei procedimenti amministrativi indispensabili per la realizzazione del nuovo stabilimento fosse da ascrivere a "cause non dipendenti dalle parti", dovendosi, al contrario, imputare l'esito negativo della vicenda alla colpevole inerzia di [redacted] che "omettendo qualsiasi contestazione ed impugnazione del provvedimento amministrativo di accantonamento del P.U.E. di [redacted] (pur essendone l'unica formalmente legittimata), ed anzi facendo piena acquiescenza allo stesso, si era resa inadempiente all'impegno contrattuale di *effettuare tutte le operazioni necessarie ai fini di lottizzare l'area [redacted] e ad eseguire le relative opere di urbanizzazione primaria secondo il programma*".

Tale inadempienze erano riconducibili ad un "comportamento di mala fede funzionale alla risoluzione del contratto", che si era tradotto nel "recesso ingiustificato dal contratto e nella dichiarazione di non volere più adempiere".

A queste conclusioni seguiva l'illustrazione del danno di cui l'attrice chiedeva il risarcimento, nelle distinte componenti del danno emergente (per quasi [redacted] di euro) e del lucro cessante (per oltre [redacted] di euro), così giungendo ad indicare nel ragguardevole importo di euro [redacted] l'entità del danno per il quale si sollecitava la condanna di [redacted] al risarcimento.

E' da dire che i procuratori di [redacted] formulavano anche una conclusione subordinata, per l'ipotesi in cui "fosse accertato un danno inferiore a lire [redacted]" (importo della caparra confirmatoria, ndr). In tal caso, preso atto del recesso ingiustificato di [redacted], se ne chiedeva la condanna al pagamento della ben più modesta somma di euro [redacted] pari al doppio della caparra confirmatoria a suo tempo ricevuta da questa società.

All'udienza di prima comparizione celebrata il 20 novembre 2002 si costituiva Enichem, depositando una comparsa nella quale, premessi brevi cenni sul quadro normativo urbanistico di [redacted] ricostruiva le vicende relative alla elaborazione del P.U.C., nelle quali erano state

coinvolte tutte le 20 imprese, fra cui [redacted] dante causa di [redacted] interessate ad insediarsi nel "comparto [redacted]" (già "[redacted]") di [redacted]. Come si era concordato in una riunione tenuta a Ravenna il 18 dicembre 1998, [redacted] aveva assunto, quale impresa di maggiori dimensioni e storicamente attiva nel territorio ravennate, il ruolo di capofila della "cordata" di 20 imprese, che perseguivano tutte il comune obiettivo di vedere approvato un nuovo strumento urbanistico che consentisse loro di operare in quella zona industriale. L'esigenza di semplificazione dell'iter amministrativo sottesa alla scelta di individuare in [redacted] il referente per il Comune di [redacted], se, da un lato, aveva attribuito a questa società la responsabilità per il coordinamento dei rapporti delle imprese fra di loro e con gli uffici della pubblica amministrazione, d'altro lato non aveva in alcun modo portato ad assegnare a questa società il compito di determinare i contenuti delle "schede tecniche particolareggiate" di ciascun intervento, che, nel procedimento di programmazione urbanistica messo a punto dal Comune, dovevano contenere la descrizione delle caratteristiche tecniche e di utilizzo degli impianti che ciascuna delle venti imprese coinvolte nella riqualificazione del comparto "ex [redacted]" si riprometteva di realizzare. Tali schede erano state sempre "espressione della libertà di ogni singola impresa relativamente a come, quando ed a quale fine edificare" ed, anzi, una posizione ancor più indipendente era stata assunta da [redacted] che aveva sempre coltivato anche paralleli ed autonomi rapporti con il Comune di [redacted] assumendo di voler in tal modo meglio proteggere i propri segreti industriali e sottolineando la peculiarità delle proprie esigenze di azienda di nuovo insediamento nell'area.

Sebbene Finagro avesse sempre manifestato l'intenzione di edificare al più presto il suo nuovo stabilimento, l'avvio dei lavori era condizionato da alcuni fondamentali presupposti: a) l'apertura da parte del Comune della strada pubblica di accesso sul lato nord-est (c.d. via [redacted]) b) la bonifica da parte di [redacted] delle aree che erano state sede di stoccaggio di sostanze chimiche, c) la realizzazione di un nuovo impianto di trattamento delle acque e di una nuova condotta fognaria e d) l'urbanizzazione dell'intero comparto.

Proprio il permanere di tali problematiche aveva indotto le parti a posticipare fino al 31 dicembre 2000 il termine originariamente fissato alla fine dell'anno precedente.

Nel frattempo, il procedimento amministrativo aveva proseguito il suo corso, erano state ottenuti tutti i prescritti nulla osta e pareri favorevoli ed il 25 ottobre 2000 il P.U.C. era stato illustrato alla Commissione consiliare assetto del territorio del Comune di [redacted]

Nello stesso periodo, anche a seguito delle contestazioni "ambientaliste" che avevano accompagnato lo svolgimento del "vertice G8" di [redacted] si era creato a [redacted] un movimento di opposizione, di cui avevano dato conto gli organi d'informazione, contro iniziative industriali ritenute suscettibili di alterare la naturale evoluzione dei cicli biologici e, in particolare, contro il

progetto di [redacted] di impiantare il suo stabilimento per la produzione di diserbanti destinati all'agricoltura.

Di tali preoccupazioni di una parte dell'opinione pubblica si era avuta eco nella seduta del Consiglio comunale di [redacted] del 19 dicembre 2000, ove si era proposto (v. doc. 14 prod. convenuta) il rinvio della pratica relativa all'approvazione del P.U.C. alla Commissione ambiente del Comune per gli approfondimenti ritenuti necessari. Tale suggerimento era stato recepito dal presidente della Commissione ambiente nel corso della riunione congiunta delle Commissioni assetto del territorio ed ambiente, tenutasi presso il Comune di [redacted] l'11 gennaio 2001. (cfr. doc. 15 prod. convenuta)

Si era concretizzato, in tal modo, il rischio che, se il P.U.C. fosse stato portato in quelle condizioni all'approvazione consiliare, potesse venir meno la necessaria maggioranza politica, in tal modo compromettendo l'intera iniziativa riguardante il comparto "ex Anic" per ragioni connesse principalmente alle diffuse opposizioni all'iniziativa della sola [redacted] nel settore della produzione di diserbanti per l'agricoltura.

In attesa di una favorevole evoluzione degli atteggiamenti politici, la stessa [redacted] (cfr. doc. 16 prod. convenuta) aveva sollecitato ad [redacted] approssimandosi la scadenza del 31 dicembre 2000, una ulteriore proroga fino al 30 giugno 2001 del termine trascorso il quale ciascuna delle parti (art. 8 contratto preliminare) avrebbe potuto sciogliersi dall'impegno contrattuale se non fosse stato approvato il piano di lottizzazione dell'area "[redacted]".

In questo contesto [redacted] aveva suggerito a [redacted] l'opportunità di acconsentire allo "stralcio" della sua specifica pretesa, da coltivare separatamente in un autonomo procedimento amministrativo, al fine di non ostacolare la celere approvazione del P.U.C., in conformità agli interessi delle altre 19 imprese coinvolte nell'iniziativa. Tale soluzione avrebbe verosimilmente attenuato anche le resistenze alla realizzazione dell'iniziativa di [redacted] tanto più considerando che quest'ultima società aveva autonomamente ottenuto, in data 12 settembre 2000, (cfr. doc. 18 prod. convenuta) una positiva valutazione d'impatto ambientale da parte della Regione [redacted] e che tale circostanza, in un primo momento neppure nota ad [redacted] avrebbe potuto essere valorizzata presso i competenti uffici del Comune di [redacted] per superare le obiezioni relative alla tipologia di produzioni che [redacted] avrebbe inteso realizzare nel nuovo stabilimento.

[redacted] tuttavia, non si era resa disponibile a procedere in tal modo, cosicché nel febbraio 2001 la Giunta comunale di [redacted] aveva deciso di sbloccare la situazione proponendo al Consiglio comunale l'approvazione del P.U.C., previo stralcio del sub-comparto "[redacted]", con richiesta di integrazione dell'istruttoria amministrativa nei termini già in precedenza illustrati.

che era a conoscenza di questi sviluppi, sia per le informazioni fornite da sia perché avvisata degli sviluppi dallo stesso Comune, quale parte del procedimento amministrativo (v. lettera del 15 marzo 2001 già in precedenza citata) non si era minimamente attivata, né per aderire all'invito del Comune per un'integrazione dell'istruttoria né per impugnarne, eventualmente, le deliberazioni. era rimasta inerte ed anche nell'approssimarsi della scadenza del 30 giugno 2001 non aveva chiesto ad alcuna proroga.

Si era così giunti all'epilogo della vicenda contrattuale con la nota lettera del 2 luglio 2001 di Enichem ed a conferma di quanto fossero importanti le resistenze in sede locale all'insediamento di un impianto del genere di quello progetto da , giungeva il 14 maggio 2002 (cfr. doc. 38 prod. convenuta) la comunicazione ad dell'assessore all'urbanistica ed edilizia privata del Comune di con la quale si informava che il Consiglio comunale di quella città aveva deliberato di impegnare gli uffici dell'amministrazione affinché nel P.U.E. " " fossero "esclusi nuovi insediamenti chimici": tale presa di posizione era conseguenza della variante del 31 ottobre 2001 relativa alla modifica del perimetro del comparto, con la quale era stata stralciata un'area (quella per cui è causa, ndr) dal P.U.E. " ", prevedendo per la stessa la destinazione ad "attività artigianali-industriali", con esclusione della chimica.

Sulla base di questa ricostruzione "storica" della vicenda, escludeva in radice la possibilità che potesse configurarsi alcun suo inadempimento al contratto preliminare e sosteneva di aver puntualmente eseguito quanto si era impegnata a fare per il buon fine del procedimento amministrativo di approvazione del P.U.C. e del P.U.E..

Per contro non si era affatto attivata una volta che il Comune aveva sentito l'esigenza di un approfondimento tecnico, sebbene questa società fosse a ciò legittimata, atteso che il Comune, indirizzandole direttamente le sue comunicazioni, le aveva riconosciuto la qualità di parte del procedimento amministrativo; si sottolineava anche che per buona parte degli approfondimenti istruttori sollecitati dall'amministrazione comunale sarebbe stata, in concreto, il solo soggetto in grado di interloquire tecnicamente, in quanto esclusiva depositaria delle necessarie conoscenze di ordine tecnico e tecnologico, come reso evidente anche dal fatto che ciascuna delle 20 imprese coinvolte nell'operazione di riqualificazione del comparto "ex aveva elaborato in piena autonomia le "schede tecniche particolareggiate" relative alle proprie, programmate iniziative industriali.

sottolineava anche che né dal contratto preliminare stipulato con né dalle varie corrispondenze intercorse fra e le imprese partecipanti al progetto poteva evincersi alcun potere sostitutivo o di rappresentanza di nei confronti delle altre 19 imprese partecipanti all'iniziativa.

Escluso che da parte di [redacted] vi fosse stata "imputabile inerzia nel curare gli adempimenti necessari al compimento del procedimento amministrativo", la convenuta negava recisamente che potesse essere ravvisabile alcuna sua negligenza nell'adempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto preliminare ovvero malafede contrattuale.

Si affermava, infine, che l'impugnazione della delibera della Giunta comunale di [redacted], oltre che non dovuta, sarebbe stata, in ogni caso, inopportuna, perché quel provvedimento era adeguatamente motivato con rilievi tecnici oggettivi, per l'incompatibilità, in quel momento storico, dell'insediamento di [redacted] con l'assetto urbanistico, per la mancanza della strada comunale di accesso, della condotta fognaria e delle opere di bonifica delle aree di stoccaggio chimico dismesse.

Si sosteneva che quand'anche questi argomenti avessero costituito un comodo espediente per celare mutati orientamenti politici, realizzati, in ogni caso, al di fuori della sfera di influenza di [redacted], sarebbe stato, in ogni caso, innegabile il loro collegamento a circostanze di fatto. Insomma, la delibera comunale era, non solo, formalmente motivata, ma anche corretta, a nulla rilevando che altri enti o servizi avessero in precedenza espresso pareri favorevoli in merito all'impianto di [redacted] atteso che la potestà discrezionale degli organi rappresentativi del Comune nelle scelte di indirizzo generale urbanistico e di tutela della salute pubblica consentiva di compiere valutazioni diverse dal mero recepimento di pareri di organi tecnici.

Ed, infine, [redacted] osservava che l'impostazione dell'attrice era errata anche laddove sembrava sostenere che lo "stralcio" del sub-comparto [redacted] coincideva con la definitiva bocciatura del progetto di [redacted] mentre, in realtà, l'approvazione era stata solamente differita, per un supplemento istruttorio cui la società attrice non aveva prestato la sua indispensabile e doverosa collaborazione.

Si lamentava, da altro punto di vista, che quand'anche fosse stato sostenibile un obbligo di impugnare la delibera della Giunta comunale da parte di [redacted], la domanda dell'attrice sarebbe stata, nondimeno, infondata, per l'esigenza, non soddisfatta, di dimostrare non soltanto la possibilità giuridica dell'impugnativa, ma anche la probabilità di un esito favorevole del ricorso giurisdizionale, altrimenti destinato a provocare soltanto un inutile aggravio di costi.

La convenuta, da ultimo, escludeva che nel caso di specie fosse ravvisabile un danno risarcibile come lamentato da [redacted] e stigmatizzava i criteri con i quali era stata operata la quantificazione del danno, ad esempio includendo fra le componenti del lucro cessante anche il profitto atteso dal funzionamento di una fabbrica in periodi in cui la stessa non esisteva neppure... sulla carta, sotto forma di progetto.

In conclusione [redacted] chiedeva che si accertasse che legittimamente si era avvalsa della condizione risolutiva del contratto preliminare stipulato con l'attrice, con il conseguente rigetto di ogni pretesa diversa dalla mera restituzione della somma versata a titolo di caparra.

All'udienza destinata al tentativo di conciliazione delle parti, il rappresentante di [redacted] offriva la restituzione della caparra confirmatoria, pari ad euro [redacted] somma che [redacted] accettava, pur facendo salve tutte le ragioni tutelate con l'azione promossa in questa sede.

Erano, poi, assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e, in prosieguo di tempo, per richieste istruttorie e produzione di documenti. All'udienza dell'11 dicembre 2003 erano ammesse in parte le prove orali capitolate dalle parti.

Le quattro udienze successive (svoltesi tra il 12 maggio ed il 2 dicembre 2004) erano dedicate all'assunzione delle prove testimoniali, all'esito delle quali la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 26 maggio 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 29 settembre 2005 la causa era trattenuta per la decisione.

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping, curved lines, possibly representing the name 'K' or a similar character.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Nella memoria di replica depositata al termine della causa i procuratori di [REDACTED] hanno così sintetizzato (v. a pag. 17 dello scritto difensivo) le condotte, attive ed omissive, da essi considerate come fonte di responsabilità per l'inadempimento delle obbligazioni contrattuali assunte da [REDACTED]: "a) aver aderito all'ipotesi di stralcio del P.U.E. (se non addirittura averlo proposto e caldeggiato) nonostante l'opposizione di [REDACTED] e l'assenza di valide ragioni tecniche; b) essersi preclusa la possibilità di impugnare il provvedimento comunale relativo allo stralcio, privo di congrue motivazioni, e, comunque, non averlo impugnato e non aver adottato alcuna iniziativa per contrastare l'indirizzo del Comune, per sollecitare l'approvazione del P.U.E. (una vigorosa reazione di [REDACTED] società di grandi dimensioni che godeva di notevole peso, anche politico nell'ambito ravennate, non poteva lasciare indifferente il Comune di [REDACTED] e, con grande probabilità, avrebbe sortito l'effetto di sbloccare rapidamente la questione); c) non aver comunque tentato di rimediare al temporaneo blocco del P.U.E., riproponendolo all'approvazione e mantenendo in vita il contratto per il tempo necessario, come preannunciato per bocca dell'arch. [REDACTED] (progettista del P.U.C. e del P.U.E. incaricato da [REDACTED] ndr) d) aver manifestato una irrevocabile volontà di recedere dal contratto (oltretutto non legittimamente esercitabile), senza alcun interesse proprio al riguardo e sacrificando l'interesse di [REDACTED] alla realizzazione del progetto.

Se quella sopra trascritta è la versione finale e riepilogativa delle contestazioni di [REDACTED] ad [REDACTED] si deve subito osservare (tralasciando le obiezioni della convenuta - cfr. a pag. 2 della memoria conclusionale- in punto di inammissibili modifiche della domanda) che l'analitica esposizione dei fatti di causa e delle argomentazioni delle parti compiuta nelle pagine che precedono rende evidente l'inconsistenza giuridica e fattuale della posizione dell'attrice.

Ed infatti, gli addebiti riportati sub a) e b) si riducono, a ben vedere, al solo profilo dell'omessa impugnativa davanti agli organi di giustizia amministrativa della delibera della Giunta comunale di [REDACTED] del 6 febbraio 2001, perché non si comprende davvero, nella vaghezza delle proposizioni dei procuratori dell'attrice, in cosa avrebbe dovuto consistere la "vigorosa reazione" di [REDACTED] capace di far valere presso i pubblici amministratori di [REDACTED] il "peso politico" del [REDACTED] sotto questo profilo, le condotte doverose (perché oggetto di un'obbligazione derivante dal contratto preliminare) omesse, si da giustificare un'ipotesi di inadempimento contrattuale.

Il tentativo di parte attrice di ancorare la responsabilità per inadempimento di [REDACTED] all'omessa impugnativa della delibera di "stralcio" del "sub-comparto [REDACTED]", sconta, in primo luogo, l'assenza di qualsiasi approfondimento (salvo l'accenno fugace - v. solo a pag. 26 della

memoria conclusionale di replica – ad alcune pronunce di organi di giustizia amministrativa) del tema dell'autonoma impugnabilità di un provvedimento che non aveva contenuto di rigetto delle istanze dei privati, ma solo di approfondimento istruttorio.

In ogni caso, quand'anche si considerasse direttamente impugnabile tale provvedimento, dovrebbe escludersi, da un lato, che il ricorso agli organi di giustizia amministrativa costituisca un comportamento doveroso per la convenuta e che, per altro verso, l'eventuale, non dovuta impugnativa sarebbe stata idonea a far conseguire alle parti del contratto preliminare l'obiettivo dell'approvazione del P.U.C. nell'originaria configurazione, comprensiva del "sub-comparto [REDACTED]", nel termine – il 30 giugno 2001 – convenzionalmente fissato a seguito delle due successive proroghe del termine inizialmente fissato al 31 dicembre 1999.

Dal primo punto di vista si deve ricordare che pure se si ritenesse che il dovere di eseguire il contratto secondo buona fede posto dall'art. 1375 cc costituisce un criterio legale di integrazione del contratto, in aggiunta a quelli posti dall'art. 1374 cc e non solo un criterio di governo della discrezionalità delle parti nell'esecuzione di un contratto il cui contenuto risulta già individuato in un momento logicamente anteriore, non si potrebbe concludere che il conseguente "arricchimento" del contenuto del rapporto obbligatorio implichi per uno dei contraenti il dovere di attivare procedure contenziose per la salvaguardia degli interessi dell'altra parte. Tale soluzione, infatti, comporterebbe, massimamente in caso di esito negativo della causa, un aggravio di costi per la parte soccombente suscettibile di alterare l'equilibrio economico fra le prestazioni dei due contraenti.

E' anche da dire che se il dovere dei contraenti di comportarsi secondo buona fede impone a ciascuna delle parti del rapporto obbligatorio il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali, l'integrazione legale del contenuto del contratto che ne consegue non può estendersi fino al punto da far diventare dovuta una condotta che le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, hanno espressamente considerato per escludere che la stessa debba costituire oggetto di un'obbligazione contrattuale.

Ed allora, per passare dalle enunciazioni di criteri generali di giudizio alla fattispecie concreta dedotta in causa, si deve considerare il disposto dell'art. 5 del contratto preliminare tra [REDACTED] ed [REDACTED], ove si legge: "*... che la promittente venditrice s'impegna, nei tempi tecnici necessari, e compatibilmente al rilascio delle autorizzazioni da parte delle autorità, ad effettuare tutte le operazioni necessarie ai fini di lottizzare l'area [REDACTED] e ad eseguire le relative opere di urbanizzazione primaria secondo il programma illustrato*".

L'inciso sopra sottolineato rende evidente, già ad una prima lettura del testo, che [REDACTED] nell'assumersi l'obbligo di compiere tutte le operazioni necessarie per la lottizzazione del "sub-

comparto [REDACTED], escludeva espressamente la prestazione all'altro contraente di qualsivoglia garanzia in ordine all'esito positivo dei procedimenti amministrativi (per l'approvazione del P.U.C. e del P.U.E. e per il rilascio delle concessioni edilizie per le opere di urbanizzazione) da cui dipendeva la lottizzazione dell'area in cui era compreso il terreno promesso in vendita a [REDACTED]. Ora, se è vera questa premessa, che neppure parte attrice pone in discussione, non si vede davvero come, sia pur per effetto di un criterio legale di integrazione del contenuto del contratto, la promittente venditrice potrebbe essere considerata obbligata ad impugnare in sede giurisdizionale il diniego di quei provvedimenti amministrativi il cui rilascio era stato espressamente escluso dall'ambito di ciò che questa parte garantiva contrattualmente alla promissaria acquirente.

In altre parole, non pare che un'applicazione pur assai invasiva del principio della "buona fede" nell'esecuzione del contratto, possa vanificare l'autonomia negoziale, al punto da sostituire la concreta disciplina del rapporto posta dalle parti con una regolamentazione affatto diversa, discendente non già dall'applicazione di norme imperative, ma dall'apporto "creativo" e, in larga misura arbitrario, dell'interprete.

Venendo, rapidamente, alle residue contestazioni di [REDACTED] alla condotta di [REDACTED] si deve osservare che non è in alcun modo condivisibile la pretesa di individuare un comportamento negligente di [REDACTED], fonte di responsabilità, nell'aver omesso di tentar "di rimediare al temporaneo blocco del P.U.E., riproponendolo all'approvazione e mantenendo in vita il contratto per il tempo necessario...".

L'esame delle risultanze testimoniali e documentali della causa (cfr., in particolare le dichiarazioni del teste [REDACTED] nel p.v. dell'udienza del 12 maggio 2004 ed il doc. 22 del fascicolo di parte convenuta) rende evidente che, al contrario, ICR si sottrasse alla doverosa collaborazione con [REDACTED] per cercare di integrare l'istruttoria tecnica relativa all'intervento di "[REDACTED]" e rispondere così alle preoccupazioni sottese alla delibera della Giunta comunale di [REDACTED] del 6 febbraio 2001. Ed, infatti, non constano, per quanto le parti hanno documentalmente provato, iniziative di [REDACTED] successive alla comunicazione formale del deliberato di Giunta contenuta nella già ricordata lettera del Comune di [REDACTED] del 15 marzo 2001 (doc. 27 prod. convenuta). Inoltre, come confermato dalla memoria conclusionale di replica per [REDACTED] (cfr. a pag. 11), rimase senza risposta il fax inviato il 5 giugno 2001 dall'arch. [REDACTED] progettista del P.U.C. e del P.U.E., all'ing. [REDACTED], il consigliere d'amministrazione di [REDACTED] a suo tempo incaricato di seguire l'iniziativa di [REDACTED]: con quella comunicazione il professionista sollecitava un contatto per concordare le integrazioni alla scheda [REDACTED] utili per placare le preoccupazioni che aveva sollevato la notizia dell'intervento di [REDACTED] ma la linea prescelta da questa azienda "era quella di lasciare all'esclusiva competenza di [REDACTED] ed alle doverose iniziative di quest'ultima il portare a compimento la

*pratica relativa all'approvazione del P.U.E.*". In altre parole, dopo la delibera del 6 febbraio 2001, [redacted] rimase inerte, rifiutando ad [redacted] la collaborazione che sarebbe stata doverosa, visto che, come pare pacifico, le determinazioni degli amministratori comunali di [redacted] erano state stimulate anche dalle diffuse preoccupazioni circa i processi produttivi che nel nuovo stabilimento ravennate sarebbero stati impiegati e le caratteristiche dei prodotti che da quell'impianto sarebbero usciti.

Sembra, allora, davvero singolare che, con un radicale rovesciamento di prospettiva, [redacted] voglia ora imputare ad [redacted] un comportamento – la mancata attivazione per la riproposizione del P.U.E. di [redacted] – non diverso da quello da essa stessa tenuto, sebbene sollecitata dalla controparte contrattuale a trovare insieme le soluzioni più appropriate ai nuovi problemi posti dalla delibera comunale.

Un'analoga incoerenza si rinviene nella contestazione dell'ultimo addebito, relativo all'immediato esercizio della facoltà di risolvere il contratto preliminare dopo la scadenza del 30 giugno 2001.

Sul punto ci si potrebbe limitare ad osservare che appare assai arduo configurare un inadempimento contrattuale in un comportamento che, con ogni evidenza, costituiva l'oggetto di una facoltà riconosciuta dal contratto. Ma, nella prospettiva sopra accennata, rileva maggiormente notare che neppure [redacted] ebbe mai a richiedere un'ulteriore proroga del termine scadente il 30 giugno 2001 e già in precedenza, per due volte, prorogato, sicchè non si vede davvero come possa oggi [redacted] dolersi di una condotta di [redacted] che, per quanto risulta in causa, pare la naturale conseguenza del disinteresse verso la prosecuzione dell'affare manifestato dalla stessa [redacted].

Da ultimo (e senza che questo rilievo suoni come polemica censura dell'impostazione data alla causa dall'attrice o della stessa decisione di promuovere questo giudizio) non si può fare a meno di notare che un sintomo sicuro dell'intrinseca "debolezza" della posizione di [redacted] è offerto dal confronto fra l'entità impressionante della richiesta risarcitoria avanzata in via principale (oltre [redacted] milioni di euro, pari a circa [redacted] miliardi di lire) e la modestia delle premesse della domanda subordinata (nell'ipotesi in cui fosse accertato un danno inferiore a lire [redacted] milioni...).

Tutte le domande dell'attrice debbono essere rigettate ed [redacted] deve essere condannata a rimborsare le spese di lite della convenuta [redacted] (nuova denominazione sociale di [redacted], liquidate come da dispositivo.



PQM

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda eccezione, deduzione,

**RIGETTA**

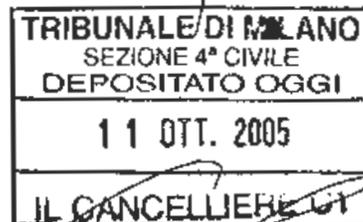
tutte le domande dell'attrice [REDACTED]

**CONDANNA**

a rimborsare a [REDACTED] le spese di lite, che si liquidano in euro [REDACTED] per spese, euro [REDACTED] per diritti, euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [REDACTED] oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 10 ottobre 2005.

il Giudice  
Giovanni Rollero



Francesco d'Aloja