

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'8 ed 10 ottobre 2002, la [redacted] conveniva in giudizio [redacted] e la [redacted] per sentire accogliere le seguenti conclusioni:

- dichiarare l'avvenuta risoluzione (ex art. 1454 cc) del contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato fra le parti il 30 gennaio 2001, con riconoscimento del diritto di [redacted] di trattenere la somma di euro [redacted] pari a lire [redacted] a suo tempo ricevuta a titolo di caparra confirmatoria;
- in via subordinata, accertare la legittimità del recesso di [redacted] a tale contratto preliminare e dichiarare questa società legittimata a trattenere l'importo sopra specificato.

Con comparsa tempestivamente depositata il 17 dicembre 2002 si costituivano i due convenuti, sostenendo che la parte inadempiente alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare era stata, in realtà, l'attrice [redacted] ed affermando che per questo motivo, per la scarsa importanza del proprio, contestato inadempimento, per l'incongruità del termine per l'adempimento assegnato dalla controparte con diffida ad adempiere, tenuto conto dell'importanza del contratto e della complessità degli accertamenti ad esso prodromici ed, infine, per la difformità dallo schema legale tipico della diffida ad adempiere in concreto loro rivolta da [redacted] non poteva essersi realizzata alcuna risoluzione di diritto del contratto preliminare per cui è causa.

I convenuti negavano, poi, la sussistenza dei presupposti per il recesso della controparte dal contratto preliminare, in mancanza di un inadempimento di non scarsa importanza dei promissari acquirenti.

Si escludeva, in ogni caso, che potesse essere esercitata la facoltà di recesso, per esservi stato un principio di esecuzione del contratto.

Ed ancora, i convenuti escludevano che ricorresse la possibilità per l'attrice di ritenere le somme ricevute a titolo di caparra confirmatoria, avendo la stessa preferito domandare, in via principale, l'accertamento della risoluzione di diritto del contratto, con la conseguente sottoposizione del risarcimento del danno alle regole generali e dovendosi escludere che si possa recedere dal contratto in un momento successivo a quello in cui il negozio, per effetto del decorso del termine assegnato con diffida ad adempiere, debba considerarsi già risolto di diritto.

Infine, i convenuti, premesso di aver conservato l'interesse all'esecuzione del contratto preliminare, chiedevano in via riconvenzionale una sentenza costitutiva ex art. 2932 cc, per il

trasferimento della proprietà degli immobili loro promessi in vendita, contestualmente offrendo il pagamento del residuo prezzo; chiedevano anche il risarcimento del danno derivato dalla protrazione temporale dell'acquisto e, in estremo subordine, per il caso di accoglimento delle domande dell'attrice di accertamento della risoluzione di diritto ovvero della legittimità del recesso dal preliminare, chiedevano la restituzione della caparra versata ovvero la riduzione equitativa della stessa, ai sensi dell'art. 1384 cc.

All'esito della prima udienza, celebrata l'8 gennaio 2003, era fissata l'udienza del 22 maggio 2003 per il tentativo di conciliazione delle parti, che aveva esito negativo.

Assegnati termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali, all'udienza del 10 ottobre 2003 erano ammesse in parte le prove orali capitolate dalle parti.

Nelle udienze del 18 febbraio e 30 giugno 2004 erano assunte tutte le prove testimoniali ammesse e la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 22 settembre 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 29 novembre 2005 la causa era trattenuta per la decisione.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'K' or similar character, located in the lower right quadrant of the page.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Come già si è accennato, con la scrittura privata del 30 gennaio 2001 l'attrice [redacted] si era impegnata a vendere ai convenuti [redacted] e [redacted] talune aree in [redacted] aventi destinazione urbanistica "produttiva industriale artigianale, con obbligo di intervento mediante piano di lottizzazione, aventi una superficie fondiaria di circa 64.000 mq nonché un'area, di superficie pari a circa 12.000 mq, con destinazione urbanistica per "spazi pubblici a verde attrezzato".

Tutti i terreni in parola erano stati puntualmente individuati mediante indicazione degli estremi catastali ed allegazione di una planimetria nel contratto preliminare, che prevedeva la stipulazione del contratto definitivo entro il 31 dicembre 2001 presso il notaio di fiducia della parte acquirente.

Vi è evidenza documentale del fatto che subito dopo la stipula del preliminare le parti si attivarono concordemente per promuovere i procedimenti amministrativi condizionanti lo sfruttamento edilizio delle aree promesse in vendita.

E così, il 29 marzo 2001 (doc. 2 prod. convenuti) il legale rappresentante di [redacted] proprietaria dei terreni, presentava al Comune di [redacted] - che aveva già inserito l'intervento sui terreni per cui è causa, per una superficie lorda di pavimento (slp) di 32.000 mq, nel Programma Pluriennale di Attuazione del Piano Regolatore Generale - un'istanza integrativa, per conseguire l'inserimento in PPA di ulteriori 950 mq. di slp, in maniera tale da assicurarsi il pieno sfruttamento di tutte le potenzialità edificatorie delle aree, in base alle vigenti previsioni urbanistiche.

Nel frattempo [redacted] e [redacted] avevano incaricato l'arch. [redacted] di predisporre il progetto del piano attuativo, denominato "[redacted]", che d'intesa fra i convenuti e [redacted] formalmente legittimata in quanto proprietaria, era presentato al Comune il 10 agosto 2001.

Nel corso dell'esame del progetto da parte degli uffici tecnici e degli organi del Comune, era attribuita rilevanza al fatto che in data 28 luglio 1999 [redacted] (nella persona dello stesso legale rappresentante che aveva sottoscritto il preliminare con [redacted] [redacted]) aveva depositato presso il Comune di [redacted] un "atto unilaterale d'obbligo", con il quale si era impegnata a destinare le aree poi promesse in vendita ai convenuti "ad un intervento che prevede la realizzazione di edifici con destinazione funzionale produttiva industriale, artigianale ed uffici annessi all'attività stessa" (v. prod. convenuti sub doc. 4). E' da dire che, in questa parte, "l'atto unilaterale d'obbligo" si presenta, in realtà, come

meramente ricognitivo delle vigenti previsioni urbanistiche, che avevano inserito i terreni per cui è causa nella zona omogenea "D", "con destinazione funzionale produttiva industriale artigianale I2". D'altro canto, la stessa [redacted], solo pochi giorni prima, il 21 luglio 1999 (data in cui risulta formato anche l'atto unilaterale d'obbligo poi presentato al Comune il 28 luglio 1999) aveva presentato richiesta di inserimento delle sue aree in PPA, per attuare un'edificazione (per una superficie coperta di 26.500 mq) conforme, ovviamente, alle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Se il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo fosse stato solamente quello fin qui riportato, meramente ricognitivo, per un verso, delle previsioni urbanistiche interessanti le aree di cui si discute e meramente ripetitivo, per altro verso, delle determinazioni della proprietà già formalizzate con l'istanza di inserimento in PPA, si potrebbe concordare con l'opinione di parte attrice (cfr. a pag. 5 della comparsa conclusionale) circa l'irrelevanza di tale atto per la definizione dello "stato di diritto" dei terreni promessi in vendita da [redacted] a [redacted] e [redacted].

L'importanza sostanziale dell'atto unilaterale d'obbligo e la ragione stessa della sua presentazione (all'esito, evidentemente, di un processo negoziale fra l'operatore privato ed il Comune) si coglie soltanto con la specificazione da parte di [redacted] del fatto che l'intervento industriale cui si era obbligata, si presentava "come un'espansione dell'insediamento produttivo della società [redacted] che attualmente occupa le aree limitrofe...".

L'atto unilaterale d'obbligo terminava con una clausola del seguente tenore: "La presente scrittura vincola la società, qualunque suo avente causa e chiunque, in qualunque modo, acquisterà diritti personali o reali sull'area sopra individuata. Qualunque modifica o revoca della presente scrittura, da chiunque provenga, sarà efficace solo se avrà riportato il consenso dell'Amministrazione Comunale di [redacted], espresso nelle forme di legge".

In sostanza, l'atto unilaterale d'obbligo di [redacted] (ed in questa prospettiva la denominazione dell'atto appare del tutto coerente con il suo contenuto) non rappresentava altro che un'autolimitazione delle facoltà che a [redacted] spettavano, in via generale ed astratta, quale proprietaria di terreni aventi la nota destinazione urbanistica: pur potendo soddisfare la previsione urbanistica generale con una molteplicità di diversi interventi edilizi, tutti conformi alla destinazione produttiva industriale artigianale, [redacted] si autolimitava, proponendosi di realizzare soltanto un intervento di espansione del proprio insediamento produttivo ed assumeva, unilateralmente, (per ragioni, com'è evidente, del tutto estranee alla materia di questa causa ed irrilevanti ai fini di questo giudizio) un'obbligazione in tal senso nei confronti del Comune di [redacted].

Alla luce di questa lettura dell'atto unilaterale d'obbligo – l'unica consentita dal testo letterale – pare del tutto comprensibile che, come si legge nelle premesse del parere rassegnato il 12 dicembre 2001 dall'avv. [REDACTED], consulente legale del Comune di [REDACTED] la Commissione urbanistica comunale avesse formulato rilievi in ordine alla proposta di piano di lottizzazione presentata il 10 agosto 2001, in punto di rispondenza dell'edificazione sul terreno di [REDACTED] alle esigenze di ampliamento della medesima".

E' del tutto evidente, infatti, che con la vendita delle aree a [REDACTED] e [REDACTED] e con la realizzazione da parte di costoro di un intervento edilizio conforme alle destinazione urbanistica vigente, ma, come ovvio, in nessun modo destinato all'ampliamento del limitrofo insediamento produttivo di [REDACTED], erano completamente disattesi gli impegni che questa società aveva assunto con l'atto unilaterale d'obbligo più volte menzionato.

E se, in via generale, paiono condivisibili (e perfino ovvie) le osservazioni del consulente legale del Comune circa il carattere oggettivo ed astratto delle previsioni urbanistiche, si da rendere, in linea di principio, influente, il "motivo" di pubblico interesse (legato, in concreto, alle prospettive di sviluppo socio-economico conseguenti all'ampliamento di una preesistente industria) che avevano portato l'Amministrazione comunale a destinare una certa parte del territorio ad iniziative produttive-industriali, pare del tutto riduttiva (quantomeno in relazione alle questioni oggetto di questa causa) la lettura in quella sede operata dell'atto unilaterale d'obbligo, svuotato, in contraddizione con il chiaro disposto di quel negozio giuridico unilaterale e con la sua stessa denominazione, di ogni portata "obbligatoria" per il privato.

Si è già osservato che l'obbligazione assunta da [REDACTED] verso il Comune di [REDACTED] (destinare i terreni per cui è causa all'ampliamento della propria fabbrica) era del tutto incompatibile con l'obbligazione assunta dalla stessa società verso [REDACTED] e [REDACTED] (i quali si erano impegnati ad acquistare le aree per destinarle a tutt'altre iniziative, pur sempre nell'ambito della destinazione produttivo-industriale). Il fatto che dell'atto unilaterale d'obbligo e dei conseguenti, potenziali aspetti problematici del rapporto con il Comune di [REDACTED] (aspetto assai delicato della vicenda contrattuale, trattandosi di aree per le quali ogni sfruttamento edificatorio era soggetto ad un obbligo di piano di lottizzazione), non si fosse fatta alcuna menzione nel contratto preliminare di cui si discute, costituisce un chiaro indice del fatto che la preesistenza di tale vincolo di [REDACTED] non fosse in alcun modo nota a [REDACTED] e [REDACTED] al momento della stipulazione del contratto.

L'omessa menzione da parte di [REDACTED] dell'obbligazione nascente dall'atto unilaterale d'obbligo al momento della stipulazione del contratto preliminare con [REDACTED] e

■ costituisce un comportamento contrario al dovere di buona fede (artt. 1175 e 1375 cc) che, rientrando fra i criteri legali di integrazione del contratto, è suscettibile di generare responsabilità contrattuale in capo al contraente, ■ nel caso di specie, che non si è uniformato a tale obbligo di condotta.

Tale soluzione pare doverosa a prescindere da ogni considerazione in ordine all'opponibilità a ■ e ■ dell'obbligazione assunta da ■ verso il Comune, apparendo sufficiente a tal fine l'astratta possibilità che la condotta in violazione del dovere di correttezza contrattuale sia suscettibile di recare pregiudizio al soddisfacimento dell'interesse economico avuto di mira dalla controparte contrattuale (che nel caso di specie non perseguiva davvero, come ben noto a ■ l'obiettivo di realizzare l'ampliamento della fabbrica di quest'ultima società), anche soltanto rendendo più lungo e problematico l'*iter* procedimentale (caratterizzato da ampi margini di discrezionalità amministrativa) dello strumento attuativo (piano di lottizzazione) indispensabile per trarre qualsiasi utilità economica da immobili che i convenuti si erano impegnati ad acquistare al non trascurabile prezzo di lire ■

Se si considerano, alla luce di questi principi, i giustificati rilievi della Commissione urbanistica comunale di cui da conto il parere legale già menzionato ed il pacifico arresto dell'*iter* del procedimento amministrativo del piano di lottizzazione che ne seguì e si tiene presente che è del tutto priva di riscontri probatori l'ipotesi di parte attrice che tale esito sia stato conseguenza non già delle determinazioni di taluni organi ed uffici comunali in ordine alla portata ed alla perdurante efficacia dell'atto unilaterale d'obbligo, ma dell'inadeguatezza dei contenuti della proposta di piano di lottizzazione presentata nell'interesse dei convenuti, si deve concludere che l'omissione di un'informazione doverosa, in cui si concretizzò la violazione del dovere di buona fede contrattuale, costituisce, di per sé, una condotta qualificabile come grave inadempimento, fonte di responsabilità contrattuale in capo all'attrice di questa causa.

La conseguenza diretta di questo assunto è che la diffida ad adempiere intimata da ■ ai convenuti deve ritenersi priva di qualsiasi effetto, essendo un principio consolidato che legittimata alla diffida è soltanto la parte non inadempiente.

A maggior ragione, atteso l'inadempimento di ■ deve rigettarsi la domanda subordinata dell'attrice per la declaratoria della legittimità del suo recesso dal contratto preliminare del 30 gennaio 2001. E' escluso, pertanto, ogni fondamento della pretesa dell'attrice di incamerare la somma di lire ■ pari ad euro ■ a suo tempo ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.

I convenuti, pur in presenza della sopra descritta condotta contrattuale di controparte, hanno costantemente manifestato l'interesse a concludere il contratto definitivo ed hanno formulato in via riconvenzionale domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, che merita di essere accolta, con la pronuncia di una sentenza costitutiva produttiva degli effetti del contratto concluso.

██████ e ██████ hanno chiesto anche la condanna dell'attrice al risarcimento del danno subito per il ritardo nell'acquisizione della proprietà dei terreni per cui è causa, sollecitando, a tal fine, l'effettuazione di una CTU, cui demandare, sulla base delle diverse categorie di costo indicate nel piano finanziario dell'iniziativa edilizia e, se necessario, mediante proiezioni statistiche e stime, la determinazione dell'incremento, da ottobre 2002 ad aprile 2005, dei costi di edificazione di un complesso di capannoni industriali quale quello per cui era stato attivato il procedimento amministrativo.

Una siffatta indagine è stata a suo tempo giudicata inammissibile, perché suppletiva di un onere probatorio gravante sulla parte e tale valutazione deve essere confermata anche in considerazione del fatto che, come si evince dall'indicazione del quesito da assegnare al CTU suggerita dalle parti convenute, un'indagine tecnica di questo genere si baserebbe, in presenza solo di una proposta di piano di lottizzazione ed in mancanza dei progetti edilizi delle costruzioni e, a maggior ragione, di una progettazione esecutiva, non già su presupposti di fatto certi, ma su mere ipotesi di lavoro ovvero, come affermano gli stessi attori in via riconvenzionale, su "proiezioni statistiche e stime" e, pertanto, non potrebbe avere alcuna utilità per il giudizio.

Deve essere rigettata, pertanto, la domanda risarcitoria delle parti convenute.

L'attrice, soccombente in relazione a tutte le proprie domande ed alla fondamentale domanda riconvenzionale dei convenuti, dovrà rimborsare a costoro le spese di lite, liquidate come da dispositivo.



PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

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

RIGETTA

tutte le domande dell'attrice [REDACTED]

TRASFERISCE

alla [REDACTED] ed a [REDACTED], per quote di comproprietà indivisa di 5/6 per [REDACTED] di 1/6 per [REDACTED] la proprietà degli immobili censiti nel catasto terreni del Comune di [REDACTED] al foglio 11 mappali 31, 33, 40, 42, 110, 112, 121, 124, confinanti nel loro complesso con via [REDACTED], viale [REDACTED] la linea ferroviaria [REDACTED] e la proprietà dell'immobile ivi censito al foglio 11, mappale 34, confinante con viale [REDACTED], terreno di proprietà di terzi, il [REDACTED] e terreno di proprietà di terzi, come descritti ed identificati nella scrittura privata di data 30 gennaio 2001 fra [REDACTED] [REDACTED]

SUBORDINA

l'effetto traslativo al pagamento della somma di euro [REDACTED] pari a lire [REDACTED], oltre oneri di legge, da parte di [REDACTED] e [REDACTED] a titolo di saldo del prezzo dovuto a [REDACTED]
[REDACTED]

ORDINA

alla Agenzia del territorio competente di trascrivere la presente sentenza con esonero da responsabilità;



CONDANNA

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

Così deciso in Milano, il 3 dicembre 2005 .


il Giudice
Giovanni Rollero

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^a CIVILE
DEPOSITATO CCGI
13 DIC. 2005
IL CANCELLIERE
Francesco d'Alajo

