

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis cpc [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] riferivano di aver concluso con la predetta srl un contratto preliminare di locazione relativo a unità immobiliare, a uso non abitativo, sito in [redacted] che l'immobile, all'atto della stipulazione del preliminare, era in fase di costruzione, che essi ricorrenti avrebbero dovuto completare l'immobile, mentre la resistente avrebbe dovuto indicare le opere rispondenti alle proprie esigenze da far realizzare all'impresa [redacted] a spese della promissaria conduttrice. Ancora i ricorrenti osservavano che i lavori avrebbero dovuto essere completati entro il 30.6.03 e che si versava caparra di Euro [redacted] a fonte della quale il [redacted] rilasciava, per la promittente locatrice, fidejussione bancaria. I ricorrenti osservavano, poi, che la [redacted] aveva tardato nell'indicare le opere da eseguire, ostacolando l'esecuzione dei lavori e, successivamente, aveva comunicato di recedere dalla convenzione, con lettera del 5.2.03, adducendo l'improbabilità del completamento dei lavori nel termine previsto, che la [redacted] aveva, poi, ordinato alla [redacted] di ripristinare lo stato dell'immobile e aveva escusso la fideiussione. I ricorrenti osservavano che, dopo aver preso atto della disdetta della [redacted] avevano cercato di rilocare l'immobile e solo con difficoltà avevano stipulato nuovo contratto a far tempo dall'1.2.04. Lamentavano l'inadempimento della [redacted] agli accordi e chiedevano la condanna della stessa al risarcimento del danno subito, quantificato in Euro [redacted] oltre rivalutazione e interessi.

La [redacted] si costituiva negando di aver mai assunto impegno vincolante alla sottoscrizione di contratto di locazione, essendo l'unico impegno stato assunto dai [redacted] mentre essa resistente avrebbe potuto recedere in ogni momento.

Ribadiva, pertanto, la legittimità del proprio comportamento stante la mancata e/o ritardata esecuzione dei lavori da parte dei [redacted] che aveva comportato l'evidente

fe

impossibilità di completare i lavori entro il termine del 30.6.03, comportando l'inevitabile scelta, per essa resistente, di recedere e, in linea con le pattuizioni, di ordinare alla [REDACTED] la rimessione in pristino dell'immobile.

La resistente osservava che, avendo riportato l'immobile in pristino stato essa aveva escusso la fideiussione, non avendo più ragion d'essere il trattenimento dell'importo di Euro [REDACTED] da parte dei [REDACTED]. Concludeva chiedendo il rigetto delle domande dei ricorrenti. In via riconvenzionale, in caso di ritenuta stipulazione di preliminare di locazione, chiedeva la risoluzione degli accordi con i ricorrenti per inadempimento degli stessi, con loro condanna al risarcimento dei danni. I ricorrenti depositavano memoria di replica alle domande riconvenzionali di controparte. Nel prosieguo il Giudice rinviava la causa per la decisione, alla quale provvedeva all'udienza del 21.12.05, mediante lettura del dispositivo in udienza, all'esito del deposito di note illustrative da parte di ricorrenti e resistente.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Tra le parti sono intercorsi due accordi il primo in data 27.9.03 e il secondo in data 29.9.03. Si discute tra le parti circa la natura di tali accordi.

Ritiene questo Giudice che dal contenuto degli stessi, dall'insieme delle clausole poste e tra loro coordinate, dalla terminologia utilizzata dalle parti, detti accordi rivestano gli estremi di un contratto preliminare di locazione con impegno delle parti a concludere un contratto di locazione relativamente ad una unità immobiliare, sita in [REDACTED] via [REDACTED].

La scrittura 27.9.03, significativamente denominata "preliminare di contratto di locazione", evidenzia, infatti, l'interesse della [REDACTED] a condurre in locazione il predetto immobile, e registra l'impegno dei ricorrenti [REDACTED] a cedere lo stesso in locazione. La scrittura evidenzia le caratteristiche del futuro contratto di locazione, quanto a inizio del rapporto e canone, nonché il vincolo per la [REDACTED] a prendere in locazione l'immobile. La successiva scrittura tra le parti, datata 29.9.03, poi, nel prevedere la regolamentazione dei rapporti tra le parti, prevede termini del tutto inequivoci quali "promittente conduttore" per la [REDACTED] e "promittente locatrice"

per i [redacted] individua, tra l'altro, i termini per la stipulazione del futuro contratto di locazione. Anche il documento 3 di parte ricorrente - lettera della Banca [redacted] del 15.10.02, fa riferimento esplicito alla sottoscrizione da parte della [redacted] di contratto preliminare di locazione. Ancora, la stessa lettera 5.2.03, proveniente proprio dalla [redacted] qualifica gli accordi tra le parti come contrattuale preliminare (vedi doc. 10 di parte ricorrente), confermando la stipulazione tra le parti di contratto preliminare di locazione.

Tanto premesso, si osserva che le parti avevano previsto il completamento della costruzione dell'immobile sia con lavori di muratura di competenza dei ricorrenti, sia con lavori anche di specifico interesse della [redacted] per le proprie esigenze che sarebbero stati indicati dalla [redacted] ed eseguiti dall'impresa [redacted] a spese della [redacted].

Il termine finale dei lavori era previsto per il 30.6.03. Le parti ebbero a prevedere che, decorso detto termine, la [redacted] avrebbe potuto, in caso di mancato completamento dei lavori, disdire la prenotazione o prolungare i termini, con data da concordare tra le parti.

Detta previsione, del tutto chiara, evidenzia che il recesso per la promittente conduttrice era previsto solo in caso di mancato completamento dei lavori entro il 30.6.03.

Risulta, invece, pacifico in causa che la [redacted] all'inizio di febbraio 2003 adducendo "l'improbabilità dell'ultimazione di lavori entro la data concordata" abbia dato disdetta dagli impegni assunti, invocando il punto 4 della convenzione tra le parti.

Orbene, dalla chiara dizione del citato punto 4 che prevedeva per la resistente la facoltà di sciogliersi dall'impegno assunto solo dopo il 30.6.03 e solo nel caso di mancato completamento dei lavori emerge la illegittimità del comportamento della [redacted] che ha ingiustificatamente anticipato al febbraio 03, cinque mesi prima dello spirare del termine pattuito, il recesso dal contratto preliminare senza attendere di

verificare l'effettivo mancato completamento dei lavori, circostanza unica che avrebbe legittimato il recesso, se verificatasi alla data concordata.

Irrilevante è il rilievo della resistente circa l'improbabilità del completamento dei lavori, che poggia su una valutazione del tutto unilaterale, oltretutto in termini meramente probabilistici a cinque mesi dalla scadenza del termine pattuito, che ha comportato un sicuro squilibrio delle pattuizioni tra le parti, integrando gli estremi dell'indempimento colpevole tale da giustificare la risoluzione degli accordi tra le parti.

La [redacted] ha, a sua volta, chiesto di dichiarare risolti gli accordi tra le parti per inadempimento dei [redacted] sotto il profilo del mancato e/o ritardato completamento dei lavori, ma la domanda della resistente appare infondata e da respingere posto che con il proprio comportamento non rispettoso delle pattuizioni la [redacted] ha scardinato l'equilibrio dei rapporti tra le parti, impedendo la loro regolare evoluzione e, dunque, precludendo ogni indagine postuma sul comportamento della promittente locatrice, essendo attualmente la situazione dei luoghi ormai del tutto mutata ed essendovi ancora, all'atto del recesso della resistente, un periodo di tempo di circa cinque mesi nel corso del quale non può escludersi che sarebbe intervenuto il completamento dei lavori. Dal rigetto della domanda riconvenzionale della resistente discende il rigetto anche della collegata domanda di risarcimento danni.

Pur dovendosi dichiarare l'inadempimento della resistente e la risoluzione per suo fatto e colpa degli accordi tra le parti, ritiene questo Giudice che non sia fondata la domanda di risarcimento danni avanzata dai ricorrenti.

Invero, le parti nella convenzione 29.9.03 (vedi paragrafo finale della prima pagina) hanno chiaramente previsto che la caparra di Euro [redacted] a mani dei [redacted] era a garanzia del ripristino della situazione in caso di disattesa a parte della [redacted] degli impegni assunti giacchè, come già sottolineato, la [redacted] avrebbe fatto eseguire dei lavori specificamente utili al soddisfacimento di proprie esigenze, lavori che, infatti, la Impresa [redacted] aveva iniziato a realizzare.

Risulta, però, che la [redacted] dopo aver dato disdetta nel febbraio 2005, ha autonomamente dato incarico alla [redacted] di procedere con la rimessione in pristino dell'immobile (ciò è ammesso dai ricorrenti), provvedendo a regolare ogni pendenza per quanto di sua competenza con la Impresa [redacted]. Ne deriva che essendo stato realizzato lo scopo della rimessa in pristino dell'immobile, alla cui garanzia era finalizzata la somma di Euro [redacted] versata ai [redacted] quale forma di risarcimento preconcordata tra le parti, correttamente la [redacted] ha provveduto a escutere la fideiussione non avendo i ricorrenti più titolo, una volta ottenuta la rimessione in pristino dell'immobile, al trattenimento della somma in questione. Va, ancora, osservato in merito alla richiesta di risarcimento danni dei ricorrenti che gli stessi hanno poi ricollocato, ad un canone, tra l'altro, maggiorato rispetto a quello previsto per [redacted], l'immobile sul mercato locatizio, avendo stipulato con la [redacted] un contratto di locazione (prodotto in causa) con decorrenza 1.2.04, che però è stato preceduto, per scelta dei contraenti, da preliminare di locazione con la predetta [redacted] sin dal 24.10.03 come emerge dalle premesse del contratto di locazione 1.2.04. I ricorrenti, poi, non hanno provato di aver completato, come assumono, i lavori sin dal 30.6.03 e dunque non hanno fornito prova della sfittanza dell'immobile sin dal 30.6.03, né, stante gli accordi preliminari raggiunti con la nuova conduttrice sin dall'ottobre 2003, possono addebitare alla resistente la scelta, condivisa con la nuova conduttrice, di stipulare il nuovo contratto con decorrenza 1.2.04.

Alla luce delle osservazioni svolte va respinta la domanda di risarcimento danni di parte ricorrente.

L'esito complessivo del giudizio induce a ritenere che sussistano giusti motivi per compensare le spese tra le parti.

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando:

1) Dichiaro risolti per inadempimento di [redacted] gli accordi 27.9.03 e 29.9.03 tra le parti.



2) Respinge la domanda di risarcimento danni avanzata da [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

3) Respinge le domande riconvenzionali avanzate da [REDACTED]

4) Dichiarata compensate le spese processuali.

Milano 21.12.05

IL GIUDICE

Sebastiano

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
17 GEN 2006
IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE C2
Dott.ssa ANGELA DAURIA