

[REDACTED]

[REDACTED]



Sent. 226 / 06  
193 / 06

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.59159/2000 R.G., avente ad oggetto una domanda di risarcimento danni da responsabilità precontrattuale e contrattuale promossa da

[REDACTED]

E

[REDACTED], entrambi con l'avv. [REDACTED]

**- ATTORI -**

**CONTRO**

[REDACTED]

E

[REDACTED] entrambi con gli avv. [REDACTED]

**- CONVENUTI -**

**CONCLUSIONI:** per entrambe le parti come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 29.09.05.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato il dr. [REDACTED] e la spa [REDACTED] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il sig. [REDACTED] e la [REDACTED] chiedendo che venisse accertata la responsabilità precontrattuale e contrattuale delle controparti con conseguente declaratoria di

*te*

risoluzione del preliminare 28.07.1998 e conseguente condanna dei convenuti al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti eccependo preliminarmente il difetto di legittimazione attiva della [redacted] e contestando la fondatezza delle allegazioni e delle domande di controparte, di cui chiedevamo il rigetto con il favore delle spese di lite.

Espletata l'istruttoria ammessa, la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Nell'atto introduttivo del giudizio si legge che il dr. [redacted] aveva iniziato nel 1998 a porre le basi per realizzare un progetto imprenditoriale di carattere turistico, mirato alla promozione ed organizzazione di viaggi turistici, nuovo per l'epoca e comportante l'apertura al pubblico di locali nei quali gli amanti dei viaggi avrebbero potuto non solo ottenere l'organizzazione di essi - con prenotazione di alberghi e spostamenti -, ma anche reperire quanto necessario - come le attrezzature sportive e l'abbigliamento - per compiere i viaggi senza doversi procurare altrove.

A tale scopo egli aveva intrapreso la ricerca di locali idonei allo svolgimento dell'attività suddetta, ove fosse consentita la permanenza di persone. Fu così che il dr. [redacted] individuò due unità site in [redacted] ai numeri civici 3 e 9, instaurando con la proprietà - i fratelli [redacted] - le trattative per addivenire alla stipula di un contratto di locazione avente ad oggetto dette porzioni immobiliari.

Per tale ragione è stato stipulato in data 28 luglio 1998, sottoscritto da [redacted] sia in proprio che come socio accomandatario della [redacted] di [redacted]

Lamentano tuttavia gli attori che la proprietà, sin dall'inizio della trattativa ed anche successivamente alla sottoscrizione della scrittura privata 28.07.1998, pur essendo perfettamente informata della mancanza - limitatamente alla porzione immobiliare contraddistinta con il civico n.3 - delle prescritte caratteristiche urbanistiche che potessero consentire la possibilità di permanenza di persone, non solo non ne avrebbe informato gli attori, ma anzi avrebbe continuato insistentemente a garantire la sussistenza di tale qualità, omettendo

anche di fornire ai promessi conduttori la documentazione necessaria per le verifiche del caso e per inoltrare le pratiche amministrative prescritte per la ristrutturazione dei locali e la loro apertura al pubblico. Per tali ragioni non si sarebbe addivenuti alla sottoscrizione del contratto di locazione inter partes, vanificando così gli sforzi nel frattempo profusi dagli attori per rendere possibile l'apertura dei locali al pubblico entro la data programmata e consistiti nel compimento di tutte quelle attività prodromiche meglio descritte in citazione. Con ciò rendendosi quindi responsabili i convenuti non solo a titolo precontrattuale, ma anche contrattuale ed essendo così gli stessi tenuti al risarcimento di tutti i danni conseguiti.

Ciò premesso, occorre anzitutto esaminare la scrittura privata datata 20.07.1998, rilevante non solo per individuare i soggetti legittimati alla proposta azione - di natura precontrattuale e contrattuale -, ma anche per individuare - in relazione a quest'ultima - la natura dei rapporti negoziali inter partes in relazione ai quali gli attori deducono una responsabilità da inadempimento contrattuale di controparte, invocando la declaratorio di risoluzione della scrittura predetta - qualificata come contratto preliminare - per fatto e colpa dei convenuti.

Invero, la scrittura privata 28.07.1998 viene qualificata dagli attori come contratto preliminare, mentre i convenuti la qualificano come patto d'opzione.

In proposito va osservato in linea di principio come - anche alla luce di un orientamento costante del Supremo Collegio (cfr. Cass. N.11429 del 1992; n.10777 del 1993; n.3158 del 1994; n.10649 del 1994) - si è ritenuto che *"qualora il definitivo assetto (su base contrattuale) di interessi tra le parti non si formi immediatamente per mezzo di un unico atto, si possono prospettare tre diverse ipotesi, produttive di differenti conseguenze giuridiche: a) patto d'opzione (art.1331 c.c.), negozio bilaterale con cui si concorda l'irrevocabilità della dichiarazione di una delle parti relativamente ad un futuro contratto che sarà concluso con la semplice accettazione dell'altra parte (relativamente ad un regolamento negoziale interamente contemplato nel patto di opzione), la quale però rimane libera di accettare o meno detta dichiarazione, entro un certo termine; b) cosiddetto "contratto preparatorio" in senso stretto (o "puntuazione"), con cui i contraenti si accordano su taluni punti del futuro contratto, in occasione della cui stipula (a cui le parti non sono obbligate, così come nei casi in*

*cui sono intercorse semplici trattative) non sarà necessario un nuovo incontro di volontà sui punti già definiti; c) contratto preliminare, diretto ad obbligare le parti (o una sola nel caso di preliminare unilaterale) a stipulare un futuro contratto. La riconducibilità della fattispecie concreta ad una di tali ipotesi è compito del giudice di merito.”*

Alla luce dei canoni interpretativi ora enunciati, ritiene questo giudice che la scrittura privata 28.07.1998 non si possa qualificare né come patto d'opzione, né come contratto preliminare.

Anzitutto va detto che in sede di interpretazione della natura dell'atto la qualificazione che dello stesso venga data dalle parti è di per sé inidonea a vincolare l'interprete, poiché – per principio costante – essa assume rilievo unicamente quale elemento integrativo di altre univoche risultanze rinvenibili direttamente nelle specifiche pattuizioni sottoscritte dalle parti.

La lettura della scrittura in esame evidenzia come si debba escludere la sua qualificazione come patto d'opzione nella definizione più sopra riportata, mancando in essa l'individuazione di alcune pattuizioni essenziali per un contratto di locazione (al cui perfezionamento il patto era, pacificamente, mirato), quali la determinazione della durata, delle modalità di pagamento dei canoni, delle relative scadenze. Dunque non avrebbe potuto il futuro contratto concludersi con la semplice accettazione di una delle parti. D'altro canto la dizione contenuta al punto 1) della scrittura, secondo la quale “I Sig.ri [redacted] sono disposti a concedere in locazione in locazione al Sig. [redacted]

[redacted] l'immobile sito in [redacted] [redacted]” non contiene alcun impegno irrevocabile a carico dei [redacted] ed anche per il dr. [redacted] il punto 2) della scrittura si legge che “Il Sig. [redacted] disposto a condurre i locali alle condizioni su citate” manca qualsiasi vincolo di irrevocabilità. Anche la mancanza – a carico di una delle parti contraenti – di tale ultimo vincolo esclude la riconducibilità della scrittura nell'ambito della figura del patto d'opzione.

Né è ipotizzabile nella specie un contratto preliminare, mancando – come si evince chiaramente dalle due clausole testualmente riportate – l'espreso impegno/obbligo delle parti o di almeno una di esse a stipulare il futuro contratto.

Ritiene dunque questo giudice che la scrittura privata in esame più correttamente debba essere considerata come “contratto preparatorio”,

in cui le parti – in vista della futura stipula del definitivo contratto di locazione, cui peraltro nessuna delle due appare formalmente obbligata – hanno enunciato i punti sui quali esse hanno ritenuto di avere raggiunto un'intesa precisa, riservando all'eventuale prosieguo delle trattative la definitiva puntualizzazione dell'accordo sui profili residui.

Così inquadrata giuridicamente la scrittura privata 28.07.1998, si deve pertanto ritenere che tra le parti firmatarie dell'atto vi siano state solo delle trattative, anche se trasfuse in un atto scritto.

Ne consegue la declaratoria, in via preliminare, della carenza di legittimazione attiva della [redacted], che non appare essere la parte formale della scrittura, il cui firmatario è il solo dr. [redacted] in proprio. D'altro canto è pacifico in causa oltre che documentalmente provato che la [redacted] è stata costituita solo in epoca successiva, di poco anteriore al momento in cui le trattative tra le parti si sono interrotte. Né parte attrice deduce che il dr. [redacted] abbia in qualche momento agito in nome e per conto della società.

Ciò comporta la condanna della [redacted] a rimborsare ai convenuti la metà delle spese di lite, liquidate in dispositivo tenendo conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

La ritenuta sussistenza tra le parti unicamente di trattative e non già di un contratto in senso tecnico, induce al rigetto della domanda attorea di risoluzione del preliminare per inadempimento dei convenuti.

Merita invece approfondimento la dedotta responsabilità precontrattuale addebitata dal dr. [redacted] ed all' [redacted] per quanto attiene alla mancanza delle qualità promesse nella porzione immobiliare contraddistinta con il civico n°3 e ad essa si provvede con separata ordinanza.

Le spese di lite nel rapporto processuale tra il dr. [redacted] ed i convenuti va riservata alla decisione finale.

**p. q. m.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la carenza di legittimazione attiva della [redacted]

- 2) condanna quest'ultima a rimborsare ai convenuti la metà delle spese di lite, liquidate in tale frazione, unitariamente per entrambi in base all'unica nota spese, in € [redacted] per spese, € [redacted] = per diritti ed € [redacted] = per onorari, oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge;
- 3) rigetta la domanda di risoluzione della scrittura privata 28.07.1998 svolta dal dr. [redacted]
- 4) dispone con separata ordinanza la rimessione in istruttoria sulla domanda di responsabilità precontrattuale e di conseguente risarcimento danni svolta dall'attore;
- 5) spese al definitivo limitatamente al rapporto processuale tra il dr. [redacted] ed i convenuti.

Milano, 07.01.06.

Il Giudice

*Ull. Lo Padova*

