

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [REDACTED] 28 novembre 2003, la [REDACTED] esponeva che:

- in data 12 novembre 2003 aveva sottoscritto una "scrittura privata preliminare" con la quale aveva accettato l'offerta di acquisto di un immobile in [REDACTED] via [REDACTED] nr. [REDACTED] di cui la società convenuta era proprietaria, per il prezzo complessivo di € [REDACTED];
- il pagamento del prezzo era stato concordato in più soluzioni, in quanto [REDACTED] già versati, venivano imputati, alla data su indicata, ad "anticipo di caparra confirmatoria" (doc. 2 fasc. attrice), € [REDACTED] dovevano essere pagati alla firma del contratto preliminare, entro il 24 novembre 2003, € [REDACTED] avrebbero dovuto essere versati entro il 30 marzo 2004 ed il saldo di € [REDACTED] era stato previsto al momento del rogito, da perfezionare entro il 30 giugno 2004;
- con lettera del 21 novembre 2003 (doc. 3 fasc. attrice), [REDACTED] aveva comunicato che il proprio collegio sindacale aveva ritenuto di non approvare la cessione dell'immobile al prezzo concordato e, per questo motivo, la convenuta aveva dichiarato di ritenersi libera da ogni impegno contrattuale, offrendo, contestualmente, la restituzione della somma di [REDACTED] in precedenza ricevuta;
- a tale comunicazione si era replicato (cfr. doc. 4 prod. attrice) che con la lettera del 12 novembre 2003 [REDACTED] si era obbligata a vendere alle condizioni concordate e la società convenuta era stata diffidata ad adempiere;
- a tale richiesta era stato opposto un diniego verbale, accompagnato dall'ammissione che il nuovo atteggiamento era stato provocato da una proposta di acquisto ad un prezzo maggiore nel frattempo formulata da un terzo.

Su queste premesse [REDACTED] chiedeva una sentenza ex art. 2932 cc che tenesse luogo del contratto definitivo non concluso per il rifiuto di adempiere della controparte e, in via subordinata, la condanna della convenuta al risarcimento dei danni.

Con comparsa depositata all'udienza di prima comparizione celebrata il 31 marzo 2004, si costituiva [REDACTED] contestando le pretese di controparte ed asserendo che al documento sottoscritto dalle due parti il 12 novembre 2003 non poteva essere attribuito il valore di contratto preliminare, ma di mera "lettera di intenti". A riprova di tale tesi si faceva notare che già nella

scrittura del 6 novembre 2003 (doc. 1 fasc. convenuta) [redacted] aveva espressamente condizionato l'accettazione della proposta d'acquisto di [redacted] alla "verifica ed accettazione" del proprio collegio sindacale, che, nel caso di specie, aveva avuto esito negativo.

Si sosteneva, pertanto, che da una mcra "lettera di intenti", quale doveva qualificarsi la scrittura del 12 novembre 2003, non si poteva far discendere alcuna obbligazione di contrarre in capo a [redacted]. Si chiedeva, quindi, il rigetto delle domande dell'attrice, reiterando l'offerta di restituzione della somma di [redacted] € e censurando la totale indeterminatezza della domanda risarcitoria proposta dall'attrice in via subordinata.

All'udienza del 7 ottobre 2004, fissata per gli incumbenti ex art. 183 cpc, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 23 febbraio 2005 la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 19 gennaio 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 4 aprile 2006 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Essenziale per la soluzione del contenzioso è l'esame dei documenti sottoscritti dalle parti.

La scrittura del 6 novembre 2003, intitolata "proposta d'acquisto" e sottoscritta dai legali rappresentanti delle due società, già presentava i contenuti essenziali per poter essere qualificata come un vero e proprio contratto preliminare, atteso che vi erano contenute: 1) la manifestazione della volontà di, rispettivamente, vendere [redacted] ed acquistare [redacted] un immobile precisamente individuato, con determinazione del prezzo e puntuale indicazione di importi e termini dei singoli pagamenti a titolo di caparra confirmatoria, acconto ovvero saldo del prezzo.

Era, bensì, prevista una condizione sospensiva, costituita dalla "verifica ed accettazione" della proposta da parte del collegio sindacale di [redacted] ma si era anche precisato che tale verifica avrebbe dovuto intervenire "entro e non oltre sette giorni" dal 6 novembre 2003 e, quindi, entro il 13 novembre 2003.

Nel pieno rispetto di queste scadenze temporali ed all'esito, deve ritenersi, di una positiva verifica della convenienza dell'affare da parte del collegio sindacale di [redacted] questa società aveva comunicato, con lettera del 12 novembre 2003, la propria, non più condizionata, accettazione della proposta d'acquisto di [redacted] ribadendo in quest'ultimo documento, sottoscritto

per accettazione dal legale rappresentante di [redacted] il prezzo dell'immobile ed i relativi termini e modalità di pagamento.

Si deve ritenere, pertanto, che la successiva lettera con cui, nove giorni dopo l'accettazione della proposta d'acquisto all'esito della positiva verifica della convenienza dell'affare, il legale rappresentante di [redacted] comunicò di non voler più dar corso alla compravendita, debba qualificarsi non già come una manifestazione della volontà di recedere da trattative ancora pendenti, ma come l'espressione del rifiuto ingiustificato di adempiere ad un'obbligazione di contrarre efficace e vincolante dopo la sottoscrizione da parte delle due società del più volte ricordato accordo di data 12 novembre 2003.

Ne consegue che la convenuta deve essere considerata inadempiente all'obbligazione di vendere a [redacted] proprio immobile di via [redacted] al prezzo di € [redacted]

Con la memoria ex art. 183 V comma cpc l'attrice ha reso noto che quattro giorni prima della trascrizione della domanda giudiziale di [redacted] era stato trascritto, ex art. 2651 bis cc, il contratto preliminare con cui [redacted] si era obbligata a vendere ad un terzo l'immobile che pochi giorni prima si era impegnata a cedere a [redacted]

Venuta meno la possibilità giuridica della domanda ex art. 2932 cc, l'attrice si limitava a chiedere il risarcimento del danno, quantificandolo in misura corrispondente all'entità della plusvalenza che si riprometteva di conseguire rivendendo il bene ad un immobiliare bolognese, tal [redacted]

A tal fine [redacted] produceva copia della proposta d'acquisto dell'immobile di via [redacted] nr. [redacted] formulata da [redacted] il 17 novembre 2003. Quest'ultimo aveva offerto un prezzo di € [redacted] da pagarsi quasi interamente al rogito, che avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 dicembre 2004.

L'efficacia di questa proposta d'acquisto, divenuta un valido contratto preliminare per effetto dell'accettazione, in data 20 novembre 2003, da parte di [redacted] era stata risolutivamente condizionata al perfezionamento dell'acquisto del bene da parte di questa società entro il 30 giugno 2004.

Non resta, a questo punto, che liquidare il risarcimento spettante all'attrice. Pare condivisibile, sul punto, l'estremo argomento esposto in via subordinata dalla difesa di [redacted] secondo cui l'intero importo della plusvalenza non può essere considerato danno risarcibile, atteso che, ove i due affari (l'acquisto di [redacted] da [redacted] e la successiva rivendita a [redacted] fossero andati in porto, la società attrice avrebbe dovuto sostenere considerevoli oneri fiscali, oltre, si deve aggiungere, a non trascurabili costi aziendali (per l'assistenza di professionisti ecc.) per la complessiva gestione dell'operazione.

Pare, pertanto, equo e prudente determinare in € [redacted] l'effettivo mancato guadagno di [redacted] che [redacted] dovrà risarcire in conseguenza del suo inadempimento contrattuale.

Le spese di lite dell'attrice, liquidate come da dispositivo, debbono essere poste a carico della convenuta soccombente.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

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

CONDANNA

[redacted] a pagare la somma di € [redacted] a [redacted] con gli interessi legali dalla data odierna al saldo;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

[redacted] 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 6 aprile 2006.

il Giudice
Giovanni Rollero

