

SENTENZA N.

N. 50100/2003+ 71903/04

N. REG. DEP.

TRIBUNALE DI MILANO  
SULL'ORIGINALE  
Milano  
II CAN



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE 4° CIVILE

Sent. 7185/06  
Rep. 5431/06

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nelle cause civili iscritte ai numeri di ruolo generale sopra riportato;  
promossa, la n. 50100/03, con atto di citazione notificato in data 25.07.2003 a ministero  
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte  
d'Appello di Milano

DA

[redacted] (c.f. [redacted]), elettivamente domiciliato in [redacted]  
[redacted] presso lo studio degli avv.ti [redacted] e [redacted] che lo  
rappresentano e difendono, per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTORE**

CONTRO

[redacted] (P.I. [redacted]), in persona del suo amministratore unico e  
legale rappresentante sig. [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]  
[redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e  
difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta.-

**CONVENUTA**

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] esponendo che:

- in data 4.9.2002, verso le ore 21,30 riceveva la visita del proprio conoscente, geom. [REDACTED] il quale gli riferiva che nel Comune di [REDACTED] aveva posto in vendita l'ultimo comparto disponibile di una lottizzazione industriale, con interessanti potenzialità edificatorie;
- dopo alcuni calcoli economici e finanziari, manifestava il proprio interesse all'acquisto per il prezzo di euro [REDACTED], contattati i propri consulenti, li invitava a trovarsi la mattina successiva presso gli uffici della [REDACTED] (altra società del sig. [REDACTED]) per portare avanti la trattativa;
- in data 5.9.2002, presso la sede della [REDACTED] incontravano le parti con i rispettivi consulenti e legali e, in tale occasione, l'avv. [REDACTED] (legale di fiducia del [REDACTED]) redigeva una minuta di accordo manoscritta nella quale si dava atto del versamento della somma di euro [REDACTED] da parte di [REDACTED] in favore di [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto di un *"ultimo appezzamento di terreno ad uso industriale oggetto della convenzione stipulata in data 11.2.2002, ad integrazione della precedente convenzione di lottizzazione in data 30.9.97, rep/racc. nn. 137386/15191"*; in tale scrittura, inoltre, le parti si impegnavano *"a stipulare un contratto preliminare di vendita che regola ogni questione entro il 10.9.2002"*;
- in data 8.11.2002 veniva sottoscritto tra le parti il contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto *"..in Comune di [REDACTED] con fronte sulla [REDACTED] n. 139 denominata [REDACTED] ad angolo con la nuova strada di P.R.G. in corso di costruzione, appezzamento di terreno visto e gradito e nello stato di fatto in cui attualmente si trova, della Superficie Fondiaria (S.F.) di circa mq. 4870, avente una Superficie Lorda di Pavimento residua totale (S.L.P.) di circa mq. 4.958,35 e una Superficie Coperta (S.C.) totale di P.L. di circa mq. 2.906,78, il tutto come da allegato al presente contratto sotto la lettera "A" a firma dell'arch. [REDACTED] del 6.11.2002 di seguito descritto: in catasto Terreni del Comune di [REDACTED] il foglio 11, mapp. 433 di ha 00.46.38- R.D. euro [REDACTED]- R.Q.A. euro [REDACTED] il tutto come da frazionamento n. 336734 di prot., in data 5.4.2001 e mapp. 436 di Ha. 00.02.32.."*; l'allegato A al preliminare

era appunto la descrizione numerica, puntuale e specifica, della edificabilità oggetto di cessione dalla promittente venditrice al promissario acquirente, realizzata dall'arch. [redacted] professionista di fiducia della [redacted] sottoscritta da entrambi i contraenti e conteneva la esatta determinazione della edificabilità direttamente riferibile al cd. Lotto 4 (oggetto di compravendita) e di quella residua, derivante dalla mancata utilizzazione sugli altri tre lotti della lottizzazione; il prezzo veniva definitivamente fissato in euro [redacted] mentre veniva corrisposto un ulteriore importo da [redacted] di euro [redacted] titolo di integrazione della caparra confirmatoria ed il saldo, pari ad euro [redacted] veniva rinviato al rogito da stipularsi entro e non oltre il 31.12.2002;

-il signor [redacted] quindi fissava il rogito per il giorno 24.12.2002 presso il notaio [redacted] [redacted] e quest'ultimo, dopo aver ricevuto parte della documentazione richiesta, con relazione in data 24.12.2002 riscontrava l'impossibilità di procedere al rogito per tutta una serie di ragioni descritte (il mapp. 436 non era ancora tornato nella disponibilità della [redacted] edificabilità residua dell'intero P.L. non era più nella disponibilità della promittente venditrice, in quanto era stata trasferita a terzi unitamente alla proprietà dei mapp. 413, 411, 412, 435 e 434; la convenzione di lottizzazione del '97 integrata da quella del 2002 non prevedeva l'autonoma cedibilità della SLP e della SC tra un lotto e l'altro del P.L.);

-dopo una missiva da parte della [redacted] sempre in data 24.12.2002, con la quale si rammaricava della decisione del promissario acquirente di non procedere comunque ad un rogito parziale, l'attore richiedeva ragioni all'arch. [redacted] dei calcoli dallo stesso elaborati e sottoscritti nel prospetto allegato al preliminare; seguiva quindi una analitica relazione dello stesso architetto, il quale contestava il comportamento assunto nella vicenda dalla stessa [redacted]

-in considerazione di ciò l'attore si affidava allo studio legale [redacted] che, con fax del 24.1.2003, contestava l'inadempimento contrattuale della promittente venditrice, nonché la sua mala fede contrattuale; a tale missiva faceva riscontro uno scritto denominato "integrazione al contratto preliminare di vendita lotto 4 P.L. [redacted] su carta intestata dell'arch. [redacted] sottoscritto dal sig. [redacted], ove si dava atto da parte di [redacted] che la [redacted] effettivamente in sua disponibilità era rappresentata da quella

misura (inferiore a quanto promesso nel preliminare) indicata nella missiva 11.1.03 dell'arch. [redacted] si impegnava a rientrare in possesso al più presto del mapp. 436 e, soprattutto, a ridurre ad equità il contratto convenendo che "il prezzo pattuito verrà ridotto in proporzione alla quantità di SLP che verrà prevista nel progetto".

-in data 1.3.2003 la [redacted] predisponeva un ulteriore scritto denominato "Integrazione 2 contratto preliminare di vendita dell'8.11.2002. Lotto 4- [redacted] nel quale confermava di non essere in grado di garantire al Lops i 4958 mq di SLP di cui al preliminare, confermando che l'unica SLP a propria disposizione era pari a mq. 4058; si dichiarava disposta a collaborare con il sig. [redacted] nella presentazione agli uffici comunali di [redacted] di una pratica edilizia volta all'ottenimento della SLP sopra indicata; si impegnava a rientrare in possesso del mapp. 436;

-in data 26 marzo 2003, su richiesta del sig. [redacted] avv. [redacted] inviava all'amministratore unico della convenuta una bozza di accordo; seguiva quindi un fitto scambio epistolare tra le parti, per il tramite dei rispettivi legali, che non portava però ad alcun risultato positivo.

Ciò premesso, tenuto conto dell'accordo intervenuto tra le parti mediante le integrazioni al preliminare 8.11.02, in data 23.1 e 1.3.2003, chiedeva emettersi sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c. avente ad oggetto il trasferimento dei mappali 433 e 436, la cessione di una SLP di mq. 4058, di cui 3072,45 di pertinenza dei mapp. 433 e 436 e mq. 986 di SLP residua sull'intero lotto, al prezzo definitivo della compravendita in euro [redacted] (in misura pari ad euro [redacted] mq di SLP trasferita, quale importo ottenuto dalla divisione del prezzo originariamente pattuito per i 4958 mq di SLP promessi in cessione) da pagarsi in due tranches: la prima, di euro [redacted] al rogito e la seconda di euro [redacted] al momento della effettiva traslazione della relativa SLP dipendente altresì dall'assenso del Comune di [redacted]

In via subordinata, chiedeva dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare 8.11.2002 per inadempimento della convenuta e con conseguente condanna di quest'ultima al pagamento del doppio della caparra versata. In via estremamente subordinata, annullarsi il contratto preliminare de quo ai sensi dell'art. 1439 c.c., con conseguente condanna della convenuta al risarcimento dei danni patiti dall'attore stesso.

Si costituiva in giudizio la convenuta [redacted] a quale rilevava che la prima scrittura tra le parti, in data 5.9.02, evidenziava la volontà del sig. [redacted] di acquisire a corpo i terreni in questione.

Con il contratto preliminare, poi, in data 8.11.02, le parti specificavano che i lotti di terreno erano stati oggetto della Convenzione di Lottizzazione, stipulata con il Comune di [redacted] in data 30.9.97 e di quella, in variante, intervenuta in data 11.2.02, documentazione messa a disposizione e visionata dal promittente acquirente e dal suo professionista; che tali terreni coincidevano con quelli descritti in Catasto Terreni al fg. 11 mappale 433 e 436; che la superficie fondiaria di detti terreni risultava pari a mq. 4870, con una SLP residua totale di PL di circa mq. 4958,35 e una SC di circa mq. 2906,78, valori individuati dalle parti in base all'allegato A), facente parte integrante dell'atto; che la [redacted] dichiarava di voler detrarre dal valore di SC, sopra individuato, mq. 150.

Tale preliminare veniva integrato con ulteriori previsioni. Nel frattempo, seguivano alcune missive tra le parti, dalle quali si evinceva come il sig. [redacted] poneva altri criteri, rispetto a quelli indicati nel preliminare per quantificare i valori di SLP e SC ed imputava, soprattutto, ed in modo pretestuoso, alla convenuta un inadempimento del tutto insussistente. Per ovviare alle questioni sollevate dall'attore, la [redacted] inviava a quest'ultimo, in data 25.1.03, la scrittura di integrazione al preliminare, con la quale la stessa convenuta si impegnava *"a cedere tutta la SLP che verrà utilizzata nell'ambito del Progetto che la [redacted] impegna a presentare e far approvare nella forme di legge (concessione/DIA) al Comune di [redacted] secondo le indicazioni che verranno fornite dal sig. [redacted]"*.

Con l'art. 8 poi si stabiliva che *"il prezzo pattuito verrà ridotto in proporzione alla quantità di SLP che verrà prevista nel progetto previsto al punto 5."* In sostanza la [redacted] avrebbe accettato di ridurre proporzionalmente il corrispettivo indicato nell'originario preliminare, solo nel caso in cui il sig. [redacted] non avesse ottenuto piena soddisfazione in ordine ai quantitativi di SLP che il medesimo avrebbe indicato all'interno del suo progetto, in base alle potenzialità risultanti al Comune di [redacted]. Seguiva quindi una vibrante missiva del legale del sig. [redacted] il quale paventava anche la sussistenza di ipotesi di reato e chiedeva la restituzione del doppio della caparra versata.

In data 1.3.2003 la convenuta redigeva una seconda integrazione al preliminare, nella quale venivano modificati i valori planivolumetrici di SC e SLP, precisandosi che costituiscono "la parte residua di capacità edificatoria risultante da quanto già realizzato e/o ceduto con precedenti e già stipulati atti di vendita..."; la nuova quantificazione operata non metteva in discussione il valore del corrispettivo originariamente fissato e così al punto 4) la [redacted] si impegnavo a cedere tutta la SC e SLP sopra individuata; al punto 5) si confermava l'obbligo del sig. [redacted] ai fini della redazione del progetto, di fornire all'arch. [redacted] i dati planivolumetrici necessari, relativamente alla SLP e SC; al punto 6) veniva precisato che il progetto dovrà utilizzare la capacità edificatoria residua di proprietà della [redacted] indicata al punto 19 e nel rispetto dei limiti di saturazione di tutti gli altri indici e parametri. Nell'ultimo punto di detta scrittura si precisava che, in relazione alla SLP residua del PL, la [redacted] si impegnavo a rientrare in possesso della stessa, per raggiungere la quantità residua indicata nel preliminare 8.11.02, ma solo se la stessa fosse risultata necessaria all'attore per gli interventi edificatori di cui al precedente punto 5 e 6.

Con successiva missiva del 26.3.03 la [redacted] riceveva altra scrittura privata, nella quale, tramite il proprio legale, il sig. [redacted] rivedeva completamente i termini contrattuali manifestando così la sua volontà di non accettare le integrazioni formulate dalla convenuta.

Seguivano quindi tutta una serie di missive tra legali ed in particolare la convenuta contestava all'attore il suo tentativo palese di ottenere una riduzione del prezzo di vendita.

Quanto poi alla domanda formulata dall'attore, ai sensi dell'art. 2932 c.c., la convenuta eccepiva l'insussistenza di qualsivoglia suo inadempimento avendo più volte invitato l'attore alla stipula del definitivo. Pertanto, nessun inadempimento poteva ascriversi alla convenuta, atteso che il nuovo corrispettivo del lotto di terreno promesso in vendita non era stato in alcun modo concordato tra le parti e dunque, in modo legittimo, la convenuta si era rifiutata di addivenire alla stipula. Diversamente, invece, dalla convenuta l'attore aveva opposto alla stipula un rifiuto non giustificato tale da integrare un vero

inadempimento, concretatosi nella mancata comunicazione all'arch. [redacted] dei dati necessari per la redazione del progetto da depositare al Comune di [redacted]

La richiesta di riduzione del prezzo, nell'ambito dell'azione ex art. 2932 c.c., doveva ritenersi infondata anche con riguardo alle norme in tema di vendita a misura e di vendita a corpo.

In conclusione, chiedeva dunque il rigetto delle domande attore o, in via subordinata, il trasferimento coattivo del lotto di terreno ma al prezzo di cui al preliminare in data 8.11.02 e, in via riconvenzionale, la risoluzione del preliminare de quo per fatto e colpa dell'attore, con conseguente liquidazione del danno in favore della [redacted]

All'udienza in data 18.3.2004, fissata ex art. 183 c.p.c. per la comparizione personale delle parti, assenti queste ultime, il procuratore della convenuta produceva la denuncia di nuova costruzione del 18.3.04 con relativa relazione tecnica di approvazione e tabulati di progetto, attestanti l'esistenza dei quantitativi planivolumetrici indicati nel preliminare. Su richiesta delle parti veniva concesso il termine per la memoria di cui all'art. 183 V comma c.p.c.. Alla successiva udienza, in data 24.9.04, venivano richiesti e concessi i termini per le memorie istruttorie di cui all'art. 184 c.p.c..

Nelle more, con decreto di citazione notificato in data 27.10.2004, [redacted] conveniva in giudizio il sig. [redacted] chiedendo di accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare inter partes per inadempimento dello stesso sig. [redacted]

All'udienza in data 16.2.2005 il Giudice, dato atto della nuova causa, disponeva la riunione tra le due cause e, attesa la pendenza di trattative, rinviava la causa per lo stesso incumbente all'udienza del 18.5.05.

In tale udienza, parte convenuta produceva tutta una serie di documenti e, dopo un rinvio della causa al 14.6.2005, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. In data 14.2.2006 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per gli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Assume l'attore l'inadempimento della convenuta per non aver aderito all'invito di stipulare il definitivo ad un prezzo ridotto rispetto a quello di cui al preliminare.

In sostanza rileva l'attore che l'oggetto del contratto di compravendita de quo era una certa potenzialità edificatoria, promessa al momento del preliminare, ma non esistente al momento del rogito, con la conseguente necessità, come peraltro concordato, di ridurre proporzionalmente il prezzo.

Ritiene il Giudice che la valutazione delle contrapposte domande delle parti, in ordine alla risoluzione del contratto preliminare in esame, debba essere compiuta considerando i termini delle scritture private stipulate dalle stesse e le condotte dalle stesse tenute nell'intera vicenda, come si possono desumere dall'ampia documentazione in atti.

Così, con la prima scrittura del 5.9.02 (doc. 1 attore) la [redacted] dichiarava di ricevere, a titolo di caparra confirmatoria dal sig. [redacted] la somma di euro [redacted] per l'acquisto dell'immobile di cui è causa e precisamente: *"ultimo appezzamento di terreno ad uso industriale oggetto di Convenzione stipulata in data 11.02.02, ad integrazione della precedente convenzione di lottizzazione in data 30.09.1997, rep/racc. nn. 137386/15191"*; il prezzo di vendita veniva definito in euro [redacted] e si intendeva comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti e degli obblighi derivanti dalle Convenzioni sopra citate. Le parti si impegnavano poi a stipulare il contratto preliminare di vendita (che regolava ogni questione) entro il 10.09.02.

Il predetto contratto preliminare veniva sottoscritto in data 8.11.2002 (doc. 2 attore).

In esso veniva meglio specificato l'oggetto del contratto: *"appezzamento di terreno...della Superficie Fondiaria di circa mq. 4870, avente una Superficie Lorda di Pavimento residua totale di P.L. (SLP) di circa mq. 4958,35 e una Superficie Coperta (S.C.) totale di P.L. di circa 2906,78, il tutto come dal allegato al presente contratto sotto la lettera "A"...di seguito descritto: in Catasto Terreni nel Comune di [redacted] al foglio 11, mapp. 433..... e mapp. 436..."*; la società [redacted] dichiarava di voler detrarre dal valore di S.C., sopra individuato, mq. 150 e dunque la S.C. totale residua di P.L. corrispondeva ad un totale di circa mq. 2756,78.

Nel contratto si dava atto che la caparra confirmatoria veniva integrata con il versamento, al momento della sottoscrizione, di ulteriori euro [redacted]. Veniva altresì ribadito, nella premessa, che il lotto di terreno in questione era stato oggetto della Convenzione di Lottizzazione con il Comune di [redacted] mentre, al punto

7, il promissario acquirente dichiarava di aver preso visione e di approvare tutte le disposizioni intervenute con il Comune di [redacted] nella Convenzione di Lottizzazione indicata.

Con la successiva scrittura del 23.1.03 (doc. 10 attore), di integrazione al contratto preliminare di vendita lotto 4 P.L. [redacted], al punto 5) veniva previsto che la [redacted] si impegnava "a cedere tutta la Superficie Lorda di Pavimento che verrà utilizzata nell'ambito del Progetto che la [redacted] si impegna a presentare e far approvare nelle forme di legge (concessione/DIA) al Comune di [redacted] secondo le indicazioni che verranno fornite dal sig. [redacted]" e al punto 8) che "...il prezzo pattuito verrà ridotto in proporzione alla quantità di SLP che verrà prevista nel progetto previsto al punto 5..."

A seguito della lettera dell'attore, in data 24.1.03, per il tramite del proprio difensore, (doc. 11 conv.) interveniva successivamente, precisamente in data 1.3.03, una seconda integrazione al predetto contratto preliminare (doc. 12 conv.). In essa la [redacted] precisava di essere proprietaria del mapp. 433 del fg. 11 e indicava i valori planivolumetrici di S.C. e S.L.P. rispettivamente in mq. 2743,35 e 4058,68 costituenti la parte residua di capacità edificatoria risultante da quanto già realizzato e/o ceduto con precedenti e già stipulati atti di vendita. Al punto 4) la [redacted] si impegnava a cedere tutta la SC e la SLP di cui al p.to 1) e al p.to 5) si confermava l'obbligo del sig. [redacted] ai fini della redazione del progetto, di fornire all'arch. [redacted] i dati planivolumetrici di SLP e SC necessari; al p.to 6) si precisava che il progetto avrebbe dovuto utilizzare la capacità edificatoria residua di proprietà della [redacted], indicata al p.to 1) e nel rispetto dei limiti di saturazione di tutti gli altri indici e parametri di P.L.; al p.to 8) la [redacted] confermava l'impegno a rientrare in possesso del mapp. 436; infine al p.to 10) la [redacted] si impegnava a rientrare in possesso della capacità edificatoria di P.L., per raggiungere la quantità indicata nel preliminare in data 8.11.02, ma solo se la stessa "sarà necessaria al completamento, in seconda fase, di previsioni progettuali per la realizzazione dell'intervento di cui ai precedenti p.ti 5) e 6) di completamento del 4° lotto del P.L."

Ora, dall'insieme di queste scritture (le integrazioni risultano accettate dall'attore con lettera 1.7.03-doc. 20 attore), si evince che nella originaria scrittura del 5.9.02 nessun riferimento risulta effettuato sulle capacità planivolumetriche (SLP) dei terreni promessi

in vendita, se non con riguardo al richiamo alle Convenzioni di Lottizzazione e del relativo Piano; il collegamento tra prezzo e capacità edificatoria non risulta neppure nel contratto preliminare in data 8.11.02, ove si specificano soltanto le SLP e SC residue totali e si determina il prezzo in euro [redacted] soltanto con le integrazioni al preliminare in data 23.1.03 e soprattutto in data 1.3.03 si specificano la SLP (mq. 4058) e SC (mq. 2743,35) residue che la [redacted] si impegna a cedere.

Ne deriva che la vendita in esame deve qualificarsi, secondo la volontà delle parti, come a corpo e non a misura, con tutte le conseguenze in ordine alla determinazione del prezzo (*"mentre nella vendita a misura, in cui il prezzo è determinato in base alle effettive dimensioni dell'immobile, il compratore ha diritto ad una riduzione di esso se la misura effettiva risulta inferiore a quella indicata nel contratto, nella vendita a corpo, il cui prezzo è stabilito in relazione all'entità globale del bene indipendentemente dalle sue dimensioni reali non si procede a diminuzione, salvo che la misura reale sia inferiore di un ventesimo rispetto a quella precisata nel contratto. In entrambe le ipotesi, è presa in considerazione solo la misura reale del bene, cioè quella dell'estensione dei terreni e della superficie o cubatura dei fabbricati, e non la misura dell'edificabilità, che è una qualità del suolo esulante dall'ambito del criterio quantitativo della misura cui si riferiscono le norme di cui agli artt. 1537 e 1538 c.c., senza possibilità di una loro applicazione estensiva ed analogica"* -v. Cass. civ. n.12791/93).

E' anche vero che la stessa [redacted] in sede di integrazioni del preliminare, forse sollecitata in tal senso dall'attore, ha meglio specificato le quantità di SLP e SC residue che si impegnavano a cedere (integrazione 2° 1.3.03) ma, soprattutto, le parti si sono accordate per ridurre il prezzo pattuito in proporzione alla quantità di SLP che verrà prevista nel progetto (integrazione 1° 23.1.03 punto 8°).

Ciò detto ritiene il Giudice che, nonostante i tentativi successivi dell'attore, anche per il tramite del proprio legale (v. le bozze di accordo), volti ad ottenere una riduzione del prezzo originariamente concordato attesa la ridotta SLP e SC oggetto di trasferimento, le parti non hanno mai raggiunto alcun accordo sui criteri di riduzione del prezzo. In nessuna, infatti, delle scritture menzionate, vi è un qualche riferimento al criterio di riduzione del prezzo, così come prospettato dall'attore (euro 135,41 al mq. di SLP trasferita ricavato dalla divisione del prezzo originariamente pattuito per i 4958 mq. di SLP promessi in cessione).

Tale considerazione incide, evidentemente, sull'ammissibilità della domanda ex art. 2932 c.c., formulata in via principale dall'attore. Intanto, tale domanda presuppone l'inadempimento della controparte alle obbligazioni contrattuali e certamente la condotta della [REDACTED] che, reiteratamente, ha rifiutato di stipulare il contratto definitivo al prezzo ridotto determinato, in modo unilaterale, dall'attore, non integra alcun grave inadempimento proprio perché nessun accordo era intervenuto tra le parti in ordine alla richiesta riduzione del prezzo.

Peraltro la sentenza costitutiva, ai sensi dell'art. 2932 c.c., non può introdurre varianti rispetto alle previsioni negoziali delle parti quali risultano dall'interpretazione del contratto preliminare e deve riprodurre il medesimo assetto di interessi oggetto appunto del preliminare (v. Cass. civ. n. 17385/04 e n. 2824/03).

Nella specie, difettando un accordo tra le parti in ordine ad un elemento essenziale del contratto, quale il prezzo, nessuna sentenza costitutiva può essere emessa.

Passando ad esaminare ora le domande subordinate svolte dall'attore e quella contrapposta formulata dalla convenuta, entrambe dirette ad ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto preliminare de quo per inadempimento della controparte, occorre subito rilevare che, nel caso di specie, deve procedersi ad una valutazione comparativa ed unitaria degli inadempimenti, onde accertare e apprezzare l'effettiva gravità ed efficienza causale di ciascun inadempimento rispetto alla finalità complessiva del contratto ed alla realizzazione degli interessi rispettivamente perseguiti (v. Cass. civ. nn. 14373/04, 6564/04, 2992/04). Si è altresì specificato che non rileva solo il dato cronologico dell'antiorità di un inadempimento rispetto ad un altro, ma deve essere valutata l'importanza delle singole inadempienze nel loro rapporto di dipendenza e proporzionalità (Cass. civ. n. 7206/99).

Ora ritiene il Giudice che, come detto, alla [REDACTED] non può certo addebitarsi alcun inadempimento connesso al rifiuto di stipulare il contratto definitivo al prezzo determinato dall'attore e diverso da quello indicato nel contratto preliminare.

Nondimeno la condotta della [REDACTED] è stata certamente caratterizzata da un ritardo nell'esecuzione degli obblighi contrattuali. In primo luogo, il mapp. 436, oggetto del trasferimento, risulta acquisito soltanto in data 18.7.03 (v. doc. 22 attore), dunque

con ritardo rispetto anche alle integrazioni del preliminare; inoltre la stessa [redacted] ha prodotto in giudizio, soltanto all'udienza del 18.5.05, documentazione attestante l'acquisizione da parte degli altri lottizzanti della SLP residua dell'intero PL, dagli stessi non utilizzata. Pertanto, l'inadempimento della convenuta può tradursi in un ritardo nell'esecuzione degli obblighi contrattuali.

Quanto alla condotta del sig. [redacted] può rilevarsi come lo stesso, una volta sorto l'equivoco sull'effettivo oggetto del contratto, abbia insistito sulla riduzione del prezzo, secondo criteri non concordati, ma soprattutto non abbia mai comunicato all'arch. [redacted] i dati necessari per la redazione del progetto da depositare al Comune di [redacted] (secondo le previsioni delle due sopra menzionate integrazioni), omissione certamente di per sé integrante un concreto inadempimento.

La disamina di tali condotte porta tuttavia a ritenere che non risulta dimostrato quale delle due condotte abbia rivestito una gravità preponderante tale da legittimare e giustificare l'inadempimento della controparte. Ne consegue che non appare possibile pervenire ad una dichiarazione di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento di una delle due parti.

Nondimeno, la circostanza che comunque entrambe le parti hanno chiesto la risoluzione del contratto preliminare de quo, impone al Giudice di pronunciare una sentenza risolutiva con tutti gli effetti restitutori consequenziali (v. Cass. n. 15167/00).

Nella specie, il sig. [redacted] risulta aver corrisposto, a titolo di caparra confirmatoria, la somma complessiva di euro [redacted] (v. scrittura 5.9.02 e preliminare 8.11.02) che dovrà essere integralmente restituita allo stesso da parte della [redacted]

Tenuto conto dell'esito della controversia, ricorrono giusti motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

1) dichiara la risoluzione del contratto preliminare inter partes in data 8.11.2002 e, per l'effetto, dispone la restituzione in favore del sig. [REDACTED] ed a carico della [REDACTED] della somma di euro [REDACTED] versata a titolo di caparra confirmatoria;

2) respinge ogni altra domanda perché infondata;

3) dichiara le spese del giudizio interamente compensate tra le parti.

Così deciso in Milano il 13.6.2006

Il Giudice

Valter Colombo

