

SENT. N° 8552/07  
REP. N° 8279/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg. 43628/05

Promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via Cesariano 6  
presso lo studio dell'avv. Franco Di Nicuolo, che la rappresenta e difende  
per procura speciale alle liti in atti

Attrice

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, c.so di Porta  
Romana 120 presso lo studio degli avv.ti G. Chiara e C. Scarano, che la  
rappresentano e difendono per procura speciale alle liti in atti

Convenuta

Nonché

A

[redacted] elettivamente domiciliata in Milano, L.go Augusto 8 presso lo studio dell'avv. Renato F. Marengo, che la rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti

Convenuta

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 16.6.2005 [redacted] conveniva in giudizio [redacted] e [redacted] esponendo che con scrittura privata in data 3.5.2004 essa attrice aveva stipulato contratto preliminare di locazione e contestuale accordo con la precedente conduttrice, [redacted], per il subentro nella locazione di un immobile, sito in Milano, via Pontaccio 19; che successivamente la proprietaria, [redacted] e la conduttrice, [redacted] avevano comunicato all'esponente di non voler più adempiere al suddetto contratto preliminare e avevano restituito le somme versate dall'attrice.

Ciò premesso, parte attrice chiedeva pronunciarsi sentenza sostitutiva del contratto di locazione e condannarsi le convenute al risarcimento dei danni patiti, nella misura di euro 30.000,00.

Le parti convenute si costituivano in giudizio insistendo per il rigetto della domanda, perché infondata in fatto ed in diritto.

[redacted] formulava inoltre domanda subordinata di manleva nei confronti di [redacted]



Il giudice disponeva il mutamento del rito, ex art. 447 bis c.p.c. e, dopo aver vanamente esperito il tentativo di conciliazione, all'udienza del 9.7.2007 al termine della discussione orale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo, di seguito trascritto.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La scrittura stipulata in data 3.5.2004 intercorsa tra [REDACTED] e [REDACTED] non ha natura di contratto preliminare.

Infatti nella predetta scrittura privata si afferma testualmente: "La signora [REDACTED] ... ha consegnato oggi euro 2.238,00 " a titolo di garanzia, salvo buon fine della successiva stipula e perfezionamento contratto di affitto per l'ufficio di via Pontaccio 19, piano 1° scala B di proprietà di [REDACTED] .... L'immobile è attualmente in affitto ad [REDACTED] che ha dato disdetta del contratto in corso e garantisce alla signora [REDACTED] che libererà i locali entro il 30 luglio 2004. Il contratto di affitto tra la [REDACTED] e la [REDACTED] decorrerà quindi dal 1 agosto 2004 per la durata di anni sei. Il canone di locazione viene fissato in euro 13.428,00 .....

Alla firma del contratto, che avverrà entro e non oltre il 15 luglio 2004, verrà corrisposta alla locatrice una somma pari a tre mesi di affitto e spese....



Il deposito cauzionale che oggi la [REDACTED] consegna alla [REDACTED] verrà al momento della stipula effettiva del contratto trasferito quale deposito cauzionale sull'immobile.

Ciò posto, emerge dal tenore della predetta scrittura privata che le parti non si erano obbligate alla successiva stipulazione del contratto definitivo (elemento indefettibile per qualificare il contratto di natura preliminare), bensì avevano semplicemente definito termini e modalità di stipula del futuro contratto di locazione, senza assumere alcun obbligo reciproco in tal senso.

In ogni caso - ove si volesse qualificare il contratto in esame di natura preliminare - occorre considerare che, secondo il disposto di cui all'art. 2932 c.c., per ottenere una sentenza costitutiva dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, è necessario che l'esecuzione specifica sia ancora possibile e non sia esclusa dal titolo.

Nel caso di specie la circostanza, pacifica tra le parti, che l'immobile è attualmente detenuto da [REDACTED] in virtù di un valido titolo negoziale, impedisce di dare attuazione al preteso obbligo di concludere il contratto definitivo.

Pertanto la domanda deve essere respinta anche per tale ulteriore profilo.

Infine, occorre considerare che risulta pacificamente dagli atti di causa che [REDACTED] ha accettato la restituzione delle somme, a suo tempo



versate in favore di [redacted] e [redacted], senza eccepire alcunché in proposito.

Tale comportamento assume pertanto inequivoco significato risolutorio del precedente accordo, <sup>Tra</sup>intercorso con le parti.

Per tali motivi le domande formulate da parte attrice debbono essere respinte.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza di parte attrice nei confronti di entrambe le convenute.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

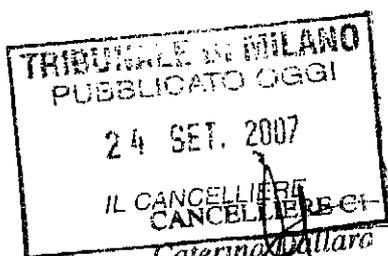
Respinge le domande formulate da parte attrice nei confronti di entrambe le convenute;

Condanna [redacted] a rifondere le spese processuali sostenute da [redacted] e [redacted], che liquida per ciascuna di loro nel complessivo importo di euro 2.774,12 (euro 1.099,12 per diritti, euro 1.675,00 per onorari) oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%.

Milano 9.7.2007

Il giudice unico

*Cesare*



Id. trascritto conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

MILANO, 25 SET. 2007



5