

PROC. NR. 2561/2003

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

Sent. 12878/08
Rep. 10279/08

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa da:

[redacted] in persona del legale rappresentante [redacted]
[redacted] elettivamente domiciliata in Milano, via Vincenzo Monti n. 15,
presso lo studio dell'avv. Marco Gandini, che la rappresenta e difende, con
gli avv.ti Pietro Cicerchia e Giuseppina Rubinetti del Foro di Roma,
procura speciale introdotto unitamente alla comparsa di costituzione di
nuovi di pensatori depositata il 16 febbraio 2006;

ATTRICE

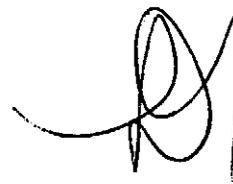
contro

[redacted] in persona del legale
rappresentante Filippo Ferri, elettivamente domiciliata in Milano, via
Traiano n. 17, presso lo studio dell'avv. Anna Maria Dibari, che la
rappresenta e difende, con l'avv. Sabina Rosa Dicuonzo, per procura a
margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

e contro

[redacted] in persona del legale rappresentante pro
tempore, elettivamente domiciliata in Milano, via Borgazi n. 2, presso lo
studio dell'avv. Giorgio Vismara, che le rappresenta e difende, con l'avv.
Sergio Divita del Foro di Firenze, per procura in atti;



CONVENUTA

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 14 maggio 2008 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] ed esponeva quanto segue.

In data 1.10.2001 la [REDACTED], società controllante l'omonimo gruppo, comunicava a [REDACTED] l'interesse per l'acquisto di un immobile sito in Lugo di Romagna, immobile che quest'ultima all'epoca conduceva in locazione finanziaria. Con lettera del 4.10.2001 la [REDACTED] chiedeva alla controparte di addivenire ad un contratto preliminare di compravendita e la [REDACTED] rispondeva, con lettera del 16.10.01, invitando [REDACTED] a fissare la data per il contratto definitivo ed evidenziando le condizioni a cui era disposta ad acquistare l'immobile, tra cui la cessione a società di leasing e la sottoscrizione del contratto di locazione in capo alla [REDACTED] società sua controllata. Successivamente all'accettazione da parte di [REDACTED] di tali condizioni, la società di leasing veniva individuata nella [REDACTED]. Quindi, interveniva scambio di proposta di [REDACTED] e conforme accettazione di [REDACTED] sicché la [REDACTED] si preparava alla vendita e ad acquistare a sua volta la piena proprietà dell'immobile, provvedendo all'estinzione anticipata del contratto di locazione finanziaria; trasmetteva, inoltre, la necessaria documentazione al Notaio designato dalla parte acquirente. L'appuntamento davanti al Notaio, però, subiva vari rinvii sempre chiesti dalle società interessate all'acquisto, finché la [REDACTED] formalizzava la volontà di non concludere il contratto definitivo assumendo l'impossibilità di conseguire certe autorizzazioni amministrative e tale volontà (dopo la contestazione di [REDACTED]) veniva ribadita da [REDACTED] che lamentava il mancato avverarsi delle condizioni sospensive finalizzate all'acquisto dell'immobile.

In subordine, prospettava la responsabilità per illecito precontrattuale della controparte.

Tanto premesso, la società attrice, ritenendo ingiustificato il recesso delle controparti, chiedeva dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare di compravendita per inadempimento di [REDACTED] chiedeva, inoltre, l'accertamento del danno da inadempimento contrattuale oppure da illecito pre-contrattuale causato da quest'ultima nonché del danno extracontrattuale prodotto, in concorso con la prima, da [REDACTED]

██████████ e la condanna di tutte tre le convenute al risarcimento dei danni.

La ██████████ regolarmente costituitasi, chiedeva la reiezione della domanda avversaria e ne contestava il fondamento, evidenziando di essere intervenuta nell'affare, nel mero ruolo di società finanziaria e senza partecipare alle trattative, bensì dopo il perfezionamento dell'accordo tra ██████████ che era il soggetto sostanzialmente interessato all'acquisto. In particolare, contestava che si potesse attribuire valore di preliminare allo scambio di corrispondenza intervenuto tra ██████████ e ██████████ e evidenziava che la prima era perfettamente informata del fatto che la seconda avrebbe acquistato l'immobile esclusivamente per concederlo in locazione finanziaria a ██████████ proseguiva la convenute, essa ██████████ si era limitata a riferire a ██████████ la decisione assunta esclusivamente da ██████████ di non addivenire al contratto definitivo, decisione peraltro giustificata. ██████████ concludeva, pertanto, per l'inesistenza del preteso inadempimento e, comunque, per la propria estraneità.

██████████ eccepiva, inoltre, che, aderendo alla ricostruzione dell'attrice per cui l'accordo si sarebbe perfezionato tra ██████████ ██████████ il giudice adito doveva ritenersi incompetente, essendo competente il Tribunale di Firenze. In via subordinata, per il caso di condanna, chiedeva, infine, di essere manlevata da ██████████ ██████████

Si costituivano altresì la ██████████ e la ██████████ che preliminarmente eccepivano la carenza di legittimazione attiva di ██████████ in quanto non proprietaria, bensì conduttrice, dell'immobile promesso in vendita, proprietaria essendo la ██████████

Nel merito, sostenevano che le trattative per l'acquisto dell'immobile erano intercorse direttamente tra ██████████, soggetto interessato all'acquisto per poterlo dare in locazione a ██████████. Evidenziava poi che ██████████ intendeva disporre del bene per poter allestire un centro commerciale e tale specifica esigenza, costituente motivo essenziale, era stata chiaramente manifestata a ██████████ come emerge dalla corrispondenza tra le parti, tanto che la proposta d'acquisto espressa da ██████████ era stata subordinata al verificarsi di specifiche condizioni. In particolare, esponeva le condizioni erano l'ottenimento di un'unica autorizzazione amministrativa per il commercio di prodotti non alimentari per una superficie di vendita complessiva di mq 2.500 e la cessione dell'autorizzazione alla ██████████ e che ██████████ aveva garantito entrambe le condizioni sia per iscritto, sia tramite il suo rappresentante, il quale aveva assicurato che era possibile ottenere un'unica licenza ed adibire l'intero

immobile (al momento diviso) ad unico centro commerciale, previo abbattimento del muro divisorio. Tuttavia, proseguiva [redacted], le condizioni in questione non si erano realizzate, perché il Comune di Lugo di Romagna aveva rilasciato ad [redacted], e non direttamente a [redacted] due distinte autorizzazioni commerciali anziché una unica, e per tale ragione la [redacted] aveva deciso di recedere.

Tutto ciò premesso, la [redacted] e la [redacted] chiedevano la reiezione della domanda di parte attrice e, in via riconvenzionale, la condanna di questa al risarcimento del danno che indicava di € 1.500.000,00.

All'udienza del 10.12.2003 il procuratore della [redacted] dichiarava che con sentenza del Tribunale di Milano n. 639/2003 era stato dichiarato lo stato di insolvenza della società; veniva, pertanto, dichiarata l'interruzione del processo.

Con ricorso del 1.6.2004 [redacted] (così trasformata [redacted] provvedeva alla riassunzione del processo nei confronti di [redacted] [redacted] in amministrazione straordinaria, nei confronti delle quali riformulava tutte le domande ed eccezioni già in atti.

Si costituivano le società convenute, ribadendo le difese già formulate.

Con comparsa del 25.2.2005 interveniva il Fallimento della [redacted] in persona del curatore, che chiedeva dichiararsi l'improcedibilità delle domande, dovendo il giudizio proseguire davanti al Giudice fallimentare.

Successivamente, ravvisandosi la necessità di decidere preliminarmente le numerose eccezioni processuali e di merito, veniva fissata l'udienza per la precisazione delle conclusioni al 21.4.2005.

All'esito della prima fase, questo Giudice pronunciava sentenza n. [redacted], con cui decideva le questioni preliminari, come segue: 1) sussisteva la legittimazione attiva della spa (già [redacted] 2) l'eccezione di nullità della costituzione della [redacted] come sollevata da [redacted] era infondata; 3) infondata era altresì l'eccezione di incompetenza per territorio del giudice adito, se non altro perché la convenuta [redacted] nel sollevarla non aveva contestato tutti i criteri di collegamento previsti, in via alternativa, dagli artt. 20 e 19 c.p.c., limitandosi a prendere in considerazione quello del luogo in cui era si sarebbe perfezionato il contratto preliminare posto da parte attrice a fondamento delle proprie pretese; 4) la questione relativa alla valida costituzione di [redacted] in persona del Commissario Giudiziale, dopo e nonostante la dichiarazione di fallimento, era superata dal fatto che il provvedimento dichiarativo del fallimento era stato revocato dalla Corte d'Appello con decreto del 17.2.2005 - 23.3.2005; 5) la domanda riconvenzionale proposta da [redacted] [redacted] era inammissibile; 6) le domande in questa sede proposte da parte attrice erano procedibili, malgrado il fallimento di [redacted]

██████████ nei confronti di ██████████ mentre la domanda di condanna al risarcimento del danno formulata nei confronti della ██████████ è stata oggetto di espressa rinuncia.

Nel merito, con la sentenza parziale, questo Giudice aveva così deciso:

“In primo luogo, alla questione se tra la ██████████ si sia o meno concluso un contratto preliminare di compravendita, va data risposta positiva.

Infatti, il contratto si è perfezionato con l'accettazione espressa da parte di ██████████ e comunicata con la lettera del 22.11.2001, indirizzata a ciascuna della società convenute (doc. n. 5) ¹, dell'offerta formulata da ██████████ in data 19.11.2001 ² (doc. n. 4 att.).

Le due lettere appena menzionate erano state precedute dall'offerta del 1.01.2001 rivolta da ██████████ (doc. n. 1 att.) ³ per l'acquisto dell'immobile al prezzo di 8 miliardi di lire, proposta condizionata alla possibilità di ottenere l'autorizzazione all'esercizio commerciale per beni non alimentari relativamente ad una superficie di 2.500 mq; a tale lettera

¹ Il testo della lettera è il seguente: “oggetto: Vostra offerta di acquisto dell'immobile commerciale sito in ██████████. Riscontriamo la corrispondenza intercorsa in ordine alla determinazione da Voi assunta di acquistare l'immobile in oggetto, alle condizioni indicate dall'offerta di acquisto formulata da ██████████ con lettera del 19./11 u.s. Con la presente aderiamo alla succitata offerta di acquisto. Conseguentemente al verificarsi delle condizioni indicate nell'offerta d'acquisto ... si procederà senz'altro alla stipula dell'atto definitivo di compravendita tra ██████████.”

² La lettera indirizzata a ██████████ e per conoscenza a ██████████, così prevede: “oggetto: locazione immobiliare n. 390504. Facciamo seguito ai colloqui già corsi con il nostro ██████████ per confermare che la nostra società ha deliberato favorevolmente un'operazione di leasing immobiliare a favore della stessa ██████████ conseguentemente, in esecuzione del contratto di locazione finanziaria, potremo acquistare l'immobile terra tetto disposto su un unico piano (terreno) con resede pertinenziale circostante posto in ██████████ lungo la ██████████ ed attualmente in corso di ultimazione. Il prezzo d'acquisto sarà quello già concordato tra la Vs società e la stessa ██████████ pari a lire 8.000.000.000 oltre IVA. Da parte nostra confermiamo che l'acquisto dell'immobile resterà subordinato ai seguenti elementi: - avvenuta approvazione di concessione di variante in corso d'opera inerente le modifiche richiestevi dalla stessa ██████████ che dovrà riportare anche la specifica attività che l'utilizzatore andrà a svolgere nell'immobile in esame; - ultimazione lavori con verifica finale di conformità edilizia, rilascio certificati di conformità impianti, certificato collaudo statici, prevenzione incendi, presentazione domanda di agibilità ex DPR 425/94 completa di tutta la documentazione prescritta; - deposito denuncia di accatastamento del fabbricato con messa a disposizione del Notaio delle relative planimetri catastali e visure aggiornate; - intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione od in alternativa prestazione di idonea garanzia, in atto; - messa a disposizione del Notaio ... dell'atto di vendita a ██████████ ... dell'atto di provenienza dei terreni ... oltrechè dei tutta l'ulteriore documentazione ... richiesta dal Notaio; - accertamento notarile dell'assenza di qualsiasi vincolo o impedimento all'acquisto del fabbricato da parte della nostra società ... ovviamente al momento dell'acquisto del fabbricato da parte della nostra società ██████████ dovrà avere preliminarmente acquisito la piena ed esclusiva proprietà ...”

³ Si riporta il testo della lettera 1.10.01 da ██████████ “a seguito dell'incontro ... confermiamo la nostra intenzione di acquistare l'immobile di cui all'oggetto per l'importo complessivo di lire 8.000.000.000. La proposta d'acquisto è condizionata: 1) all'approvazione dell'istituto di leasing ...; 2) all'ottenimento della licenza per mq 2.500 non food;”

█████ aveva risposto positivamente il 4.10.2001 (doc. n. 2 att.)⁴ e la █████ a sua volta aveva comunicato, con lettera del 16.10.01 (doc. 3 att.) di essere pronta a stipulare il contratto definitivo, avendo anche individuato l'istituto di leasing disponibile a dare corso alla locazione finanziaria.⁵ Dall'esame della corrispondenza sopra citata si ritiene dunque concluso un vero e proprio contratto preliminare di compravendita, perché nelle due lettere costituenti rispettivamente proposta ed accettazione (di █████ del 26.11.01, doc. n. 4 att. e di █████ 22.11.01, doc. n. 5 e 6 att.), risultano compiutamente individuati gli elementi essenziali della futura compravendita, ossia il bene immobile da trasferire ed l'entità del prezzo, essendo compatibile con la natura del preliminare che le parti rimandino al definitivo la regolamentazione degli aspetti accessori e accidentali dell'assetto negoziale.

La convenuta █████ osserva che nel leasing finanziario il concedente acquisita il bene su indicazione e per conto dell'utilizzatore, nella specie █████ effettivo interessato al godimento del bene stesso, sicché è l'utilizzatore che prende contatto con il venditore precisando le caratteristiche del bene di cui intende avvalersi e l'entità dell'investimento che è disposto ad affrontare nella forma della locazione finanziaria, con la conseguenza che il contratto di compravendita tra fornitore e concedente, in forza del quale la proprietà del bene viene posta in capo a quest'ultimo, si conforma alle intese raggiunte tra utilizzatore e fornitore.

Tali considerazioni, pienamente condivisibili, tuttavia, non escludono che █████ così come sarebbe stata parte del contratto di compravendita, sia diretta controparte di █████ anche nel contratto preliminare dedotto, in virtù del già citato scambio di proposta e accettazione.

Correttamente, pertanto, l'attrice ha evocato in giudizio innanzitutto █████, mentre i rapporti interni tra questa e █████ rilevano per l'eventuale domanda di manleva, di cui si intravede il fondamento qualora venisse confermato che la sola ragione addotta per giustificare il recesso dal contratto preliminare da parte della promissaria acquirente era legata alle caratteristiche del bene immobile funzionali al suo concreto sfruttamento e, come tali, interessanti per il solo utilizzatore.

⁴ "Riscontriamo la vostra proposta del 1.10.01 per prenderne atto e precisare quanto segue: In base a parametri amministrativi e urbanistici vigenti in █████ la licenza si vendita "no food" ottenibile per il complesso immobiliare oggetto della vostra proposta di acquisto è di mq 2.200..."

⁵ "...riscontriamo il vostro fax 4.10.2001 al fine di comunicarvi che █████ ha approvato la pratica di finanziamento per l'intero importo, per cui vi invitiamo a fissare la data per la stipula dell'atto definitivo di compravendita che dovrà prevedere: a) la cessione delle autorizzazioni amministrative alla vendita in capo alla █████ b) la cessione dell'immobile alla società di leasing con sottoscrizione del contratto di locazione in capo a █████

Ciò premesso, la causa deve tornare in istruttoria per verificare se il recesso sia stato o meno giustificato e, in caso di risposta negativa, acquisire gli elementi per quantificare il danno subito da Eos.

In particolare, occorre approfondire se la mancanza di un'unica autorizzazione amministrativa "no food" per l'intero immobile (è circostanza pacifica tra tutte le parti che il Comune di Lugo ha rilasciato due distinte autorizzazioni) precluda la possibilità di adibire l'intera superficie dell'immobile ad esercizio commerciale per la vendita di prodotti non alimentari, al punto che in sua assenza l'affare abbia perso di interesse per [redacted] e [redacted] soprattutto, va verificato se l'esistenza di un'unica autorizzazione sia stata dedotta quale condizione per la conclusione del contratto o, comunque, se la sua esistenza sia stata tenuta presente come certa e considerata dalle parti presupposto essenziale del contratto.

Allo stato, vi sono elementi contraddittori sulla questione: nella missiva 1.10.2001 di [redacted] (doc. 1^a att.) e 6.3.2002 di [redacted] (doc. 11 att.) è sì indicata tra le condizioni quella dell'ottenimento della licenza per una superficie di 2.500 mq (poi ridotta a 2.200) ma non è specificato che dovesse trattarsi di una licenza unica; nella missiva 17.10.2001 (doc. n. 3 att.) di [redacted] si menziona la cessione delle autorizzazioni di vendita, al plurale; la parte acquirente ha richiesto alcuni rinvii dell'appuntamento fissato davanti al Notaio, inizialmente, per ragioni distinte dalla problemi legati all'autorizzazione amministrativa, contestati con la missiva del 15.4.02 (doc. 19 att.)."

La causa, pertanto, era stata rimessa sul ruolo al fine di approfondire la questione sopra indicata, con ordinanza del 18.10.2005.

All'udienza del 16.2.2006, il processo veniva nuovamente dichiarato interrotto a seguito di nuova dichiarazione di fallimento di [redacted].

[redacted] provvedeva a nuova riassunzione del processo, con ricorso regolarmente notificato a [redacted] e [redacted] unitamente al decreto di fissazione dell'udienza per la prosecuzione.

Le parti venivano quindi autorizzate a depositare memorie ai sensi dell'art. 184 c.p.c..

A ciò provvedeva la [redacted], che produceva documenti.

All'udienza del 20 settembre 2007 il difensore di [redacted] dichiarava di aver rinunciato al mandato.

Non essendo stati dedotti mezzi istruttori ulteriori, questo Giudice fissava invitava le parti a precisare le conclusioni, adempimento assolto all'udienza del 14.5.2008.

Quindi, depositate comparse conclusionali e memorie di replica, la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE.

Preliminarmente, va dato atto che il presente processo è stato riassunto esclusivamente nei confronti di [REDACTED], non nei confronti del [REDACTED] nei cui confronti si è estinto.

Nel merito, si deve innanzitutto osservare che con la sentenza parziale si è già ritenuto concluso un contratto preliminare di compravendita a seguito dell'accettazione espressa in data 22 novembre 2001 da [REDACTED] della proposta formulata da [REDACTED] in data 19 novembre 2001.

La proposta contrattuale di [REDACTED] (doc. n. 4 att.) era subordinata a più condizione: - avvenuta approvazione di concessione di varianti in corso d'opera; - conformità edilizia; - regolare accatastamento del fabbricato; - collaudo delle opere di urbanizzazione; messa a disposizione del Notaio dell'atto di provenienza; - assenza di vincoli o impedimenti all'acquisto del fabbricato.

Si deve ritenere che, avendo il notaio fissato l'appuntamento al giorno 11 marzo 2002 per procedere al contratto definitivo fra [REDACTED] e [REDACTED] (v. doc. n. 12 att.) tali elementi, costituenti presupposti (alcuni a pena di nullità) per il contratto di compravendita, dovevano essere tutti positivamente verificati. Del resto, nessuna contestazione al riguardo emerge dalla corrispondenza tra le parti.

Ciò detto, si osserva che la società attrice, per parte sua, si è messa in condizione di adempiere alle obbligazioni che le competevano, procurandosi la proprietà dell'immobile (vedi contratto 12 aprile 2002 doc. n. 23 att.) ed ha provveduto a designare il Notaio per il contratto definitivo. Resta da chiarire se il recesso manifestato da [REDACTED] fosse o meno giustificato dall'impossibilità di adibire l'intero immobile ad attività di vendita di generi non alimentari, l'impossibilità che avrete comportato il venir meno dell'interesse per la stessa all'acquisto.

In particolare, essendo circostanza pacifica tra tutte le parti che il Comune di Lugo ha rilasciato due distinte autorizzazioni, una per ciascuna delle porzioni che compongono la struttura immobiliare (rispettivamente di metri quadrati 1000 e 1200), anziché un'unica autorizzazione per la superficie di metri quadrati 2200, va verificato se ciò precludesse di adibire l'intera superficie dell'immobile ad unico esercizio commerciale per la vendita di prodotti non alimentari (secondo le esigenze dell'acquirente).

Sebbene non espressamente indicato nella sopra citata proposta, era chiaro che per l'utilizzatrice costituiva presupposto essenziale l'esistenza di autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività di vendita e la

possibilità di trasferirle in capo alla [REDACTED]. Ciò risulta dalle lettere 16 ottobre 2001 (doc. n. 3 att.) e 4 marzo 2002 (doc. n. 11 att.). La circostanza era nota a [REDACTED], che in effetti si è attivata per ottenere il rilascio delle autorizzazioni in questione.

Ciò premesso, si osserva che secondo la parte convenuta era determinante l'esistenza di una unica autorizzazione amministrativa al fine di adibire l'intero immobile ad unica attività commerciale; così si legge nella lettera del 15 aprile 2002 (doc. n. 19 att.), con cui contestava appunto il mancato ottenimento di un'autorizzazione amministrativa alla vendita di prodotti non alimentari per una superficie complessiva di 2.200 mq: *"l'immobile è risultato fisicamente distinto in due unità, evidentemente non accorpabili amministrativamente ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione"*.

Sostiene cioè parte convenuta che lo sfruttamento dell'intera superficie per la stessa attività commerciale, era impedita dal fatto che il Comune di Lugo aveva rilasciato due distinte autorizzazioni, una relativa ad una porzione avente la superficie di 1000 metri quadrati (doc. n. 25 att.), l'altra per la restante porzione di metri quadrati 1200 (doc. n. 26 att.), con la conseguenza che le due porzioni non avrebbero potuto essere congiuntamente adibite al medesimo esercizio commerciale.

La circostanza, tuttavia, non è stata provata e, anzi, è smentita dalla risposta del Comune di Lugo (doc. n. 27 att.) ad una "richiesta di chiarimenti in merito alla possibilità di sviluppi futuri delle autorizzazioni commerciali rilasciate per i locali ubicati in Lugo, [REDACTED]" (così nell'oggetto della lettera), da cui si evince che la struttura immobiliare in questione era interamente sfruttabile per l'insediamento di una struttura commerciale di dimensioni medio-grandi, perché insistente su area per cui tale destinazione era prevista dal PRG.

Ulteriore conferma, deriva dal fatto che la stessa struttura è stata successivamente locata da [REDACTED] ad altra società che l'ha adibita interamente alla vendita al pubblico di generi non alimentari (docc. 28, 29 e 30 att.).

Spettava alle parti interessate a far valere la sussistenza dei presupposti per un ingiustificato recesso, dimostrare che - in mancanza di un'unica autorizzazione amministrativa - era impossibile adibire l'intero immobile ad attività di vendita di generi non alimentari, come si prefiggeva [REDACTED] ma, si ripete, tale dimostrazione non è stata fornita emergendo invece indicazioni di segno contrario.

In mancanza di tale prova la dichiarazione di non voler addivenire al contratto definitivo (v. lettera 15 aprile 2002 di [REDACTED] doc. n. 19 att., e lettera 6 maggio 2002 di [REDACTED] doc. n. 22 att.) risulta ingiustificata. Di conseguenza le parti convenute debbono ritenersi inadempienti rispetto al contratto preliminare.



Con riferimento all'entità del danno patito, la società attrice indica quale voce di danno l'incremento degli oneri finanziari dovuti all'anticipata estinzione del contratto di locazione per acquistare la proprietà del bene, senza tuttavia nulla provare circa la loro esatta consistenza. Analogamente, non è possibile liquidare alcunché per le spese inutilmente sostenute in previsione della conclusione del contratto, in mancanza di precisa prova della loro entità.

Costituisce senza dubbio ragione di danno quello derivante dall'impossibilità di instaurare trattative per la compravendita a da altri dello stesso immobile finché perdurava il vincolo contrattuale con [REDACTED]

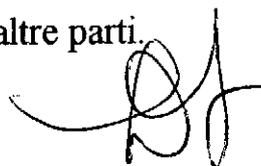
Tale danno è in "re ipsa" ed è determinato dalla sostanziale incommerciabilità dell'immobile, in ragione della vigenza del preliminare, per il periodo intercorrente tra la conclusione del preliminare stesso e la proposizione della domanda intesa alla sua risoluzione a seguito della constatata indisponibilità del promissario acquirente alla stipulazione del definitivo. Infatti, non sarebbe razionale pretendere che il promittente venditore, adempiente e pronto a stipulare il definitivo, dimostri di aver perduto, nelle more, chances concrete di vendere altrimenti l'immobile compromesso, è evidente, infatti, come, dopo la conclusione del preliminare il promittente venditore non abbia alcuna possibilità d'intavolare altre trattative per la vendita del medesimo immobile, dacché l'affidamento nel buon esito del contratto già concluso, conforme a logica e diritto, non le giustificherebbe. L'allegazione di concrete proposte di acquisto ricevute e non potute accettare, pertanto, rileva per l'accertamento non della sussistenza bensì del preciso ammontare del danno, ma, in difetto di essa, attesa la particolare difficoltà di fornire una adeguata dimostrazione in ordine alla perdita di chances neppure suscettibili d'essere ricercate, è da ritenere legittimo il ricorso alla valutazione equitativa dell'interesse negativo ex art. 1226 cc. (v. Cass. 5 novembre 2001 n. 13630).

Al fine della liquidazione equitativa del danno, si deve considerare che, avendo [REDACTED] manifestato la volontà di non addivenire al contratto definitivo nel maggio 2002, la società attrice già nel febbraio 2003, presone atto, ha disposto per la messa a reddito dell'immobile mediante la locazione a terzi (doc. n. 28 att.); equo ristoro appare l'importo di € 75.000,00.

Per le ragioni già indicate, la convenuta [REDACTED] ha diritto di rivalersi su [REDACTED]

Le spese di [REDACTED] vanno poste a carico di [REDACTED], quelli di quest'ultima a carico di [REDACTED].

Ricorrono giusti motivi per compensare le spese tra tutte le altre parti.



P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando, nel contraddittorio tra le parti, ogni contraria domanda e eccezione respinta o disattesa:

dichiara estinto il processo nei confronti del [REDACTED] e della [REDACTED]

dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale proposta da [REDACTED]

dichiara risolto il contratto preliminare di compravendita concluso tra [REDACTED] [REDACTED], avente ad oggetto l'immobile commerciale sito in Lugo di Romagna, [REDACTED], per inadempimento della [REDACTED]

condanna [REDACTED] al pagamento a favore della società attrice della somma di € 75.000,00, a titolo di risarcimento del danno, con interessi negati dalla sentenza al saldo;

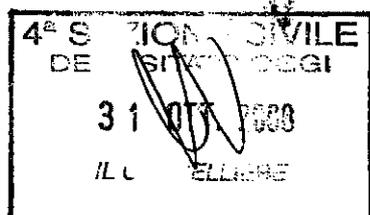
condanna [REDACTED] alla rifusione a favore della società attrice delle spese di lite e liquida in complessivi € 550,00 per anticipazioni, € 2.150,00 per diritti e € 10.000,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA;

condanna [REDACTED] a rimborsare a [REDACTED] ogni somma che la predetta dovrà pagare per effetto delle pronunce di cui ai capi che precedono;

condanna [REDACTED] alla rifusione a favore di [REDACTED] spa delle spese di lite che liquida in € 300,00 per anticipazioni, € 1.950,00 per diritti e € 6.500,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA;

compensa le spese di lite sopra non specificate.

Così deciso in Milano, 8 ottobre 2008



Il Giudice
dott. Lucia Elena Fornica