



Sent. 13079/08  
Rep. 10492/08

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa  
M.L.Padova, nella causa iscritta al n.1811/2007 R.G., avente ad  
oggetto una domanda di risoluzione di preliminare per inadempimento  
promossa da

██  
██████████ con l'avv. M. Zanchetta

- ATTRICE -

**CONTRO**

██ con gli avv.  
S. Beccari e R. Vegetti

- CONVENUTA -

all'udienza del 06.11.2008, previa discussione orale ex art.281 sexies  
cpc, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA  
P. Q. M.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa,  
rigetta le domande di parte attrice e la condanna a rimborsare alla

convenuta le spese di lite, liquidate in € 19,00= per spese, € 1.290,00= per diritti ed € 2.995,00= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande coltivate nel presente giudizio da parte attrice si fondano sull'assunto che la scrittura privata datata 15 settembre 2006 costituirebbe un contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto la porzione meglio in atti identificata, al quale la società convenuta - promittente venditrice - si sarebbe resa inadempiente; cagionando così alla [REDACTED] i danni elencati in atti.

Poiché da parte della convenuta viene contestata la natura di preliminare della scrittura privata ora citata, occorre procedere all'esame del doc.1 (prodotto da [REDACTED]) che contiene le pattuizioni tra le parti.

La lettura di esso induce a ritenere che nella specie si trovi di fronte ad un'ipotesi di ~~patto di opzione~~ <sup>OPZIONE</sup> con assunzione di obbligazioni direttamente vincolanti solo a carico della parte promissaria acquirente.

Invero, 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 di 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 termine; b) cosiddetto "contratto preparatorio" in senso stretto o "puntuazione", con cui i contraenti si

accordano su taluni punti di un 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 di esse nel caso di preliminare unilaterale) a stipulare un futuro contratto.

Ora, alla stregua delle figure giuridiche ora individuate, le clausole contenute nella scrittura privata intercorsa in data 15 settembre 2006 inducono a ritenere che quest'ultima sia da ricondurre all'ipotesi di cui al precedente punto a), cioè contenga un patto d'opzione.

Invero, dopo la premessa in cui si da atto che *“la [redacted] intende acquistare tale immobile.....”* e che *“la società [redacted] è disposta a vendere tale immobile”*, nella successiva parte introdotta con le parole *“si conviene e si stipula quanto segue”* è previsto al punto 1) l'impegno formale *“a stipulare un contratto preliminare d'acquisto dell'immobile di cui in premessa entro il mese di ottobre”* solo da parte di [redacted]

E' ben vero che nel testo della scrittura in esame sono individuati di comune accordo sia il prezzo della compravendita che le modalità del suo pagamento ed è prevista la stipula di un futuro rogito, ma – alla luce di quanto evidenziato – il testo contrattuale, sottoscritto da entrambe le parti, appare – per come formulato – meramente prodromico ad un preliminare di compravendita immobiliare (espressemente menzionato al punto 1), diretto a vincolare il solo potenziale acquirente.

Ne discende che – in mancanza di assunzione di un impegno diretto da parte di [redacted], alla stipula del contratto preliminare con [redacted] – la prima non si può ritenere inadempiente per non esservi addivenuta.

Né può essere oggetto di disamina un eventuale profilo di responsabilità precontrattuale in capo all'odierna convenuta, non avendo l'attrice dedotto tale titolo a fondamento della domanda risarcitoria.

W

Visto l'esito del giudizio, [REDACTED] va condannata a rimborsare alla convenuta le spese di lite, che vengono liquidate in dispositivo tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Milano, 06.11.2008.

Il Giudice

U. S. Padova

