



Sent. 14228/08
Rep. 11348/08

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova ,
quale giudice monocratico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 56392/2005 R.G., avente ad oggetto una
domanda di accertamento e di condanna al risarcimento dei danni
promossa da

[REDACTED], con l'avv.
P.P. Picciolini

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED] con l'avv. M. Collarile

- CONVENUTA -

CONCLUSIONI: Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli allegati
al verbale di udienza 25.06.08.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la [REDACTED] esponendo: 1) che con contratto registrato in data 10.07.2002 la Proprietà [REDACTED] aveva concesso in locazione all'esponente un'unità immobiliare sita in Milano, [REDACTED], a decorrere dal 1° giugno 2002; 2) che nel contratto predetto era stabilito in favore del conduttore un diritto di prelazione in caso di cessione dell'immobile "*ad un prezzo pari al corrispettivo di vendita scontato del 10%*"; 3) che con lettera del 02.10.02 [REDACTED] aveva informato l'attore del fatto che essa - a seguito di fusione per incorporazione della Proprietà [REDACTED] - era divenuta proprietaria dell'appartamento, "*subentrando in ogni relativo rapporto alle medesime condizioni e modalità sino ad oggi utilizzate*"; 4) che con lettera 20.02.03 l'odierna convenuta aveva comunicato di avere "*conferito formale incarico per la vendita*" dell'immobile condotto in locazione dall'odierno attore "*alla* [REDACTED] [REDACTED] indicando il prezzo dell'immobile in € 146.000,00= oltre IVA, riservando ad altra successiva comunicazione l'indicazione delle "*condizioni e modalità per esercitare la prelazione*"; 5) che con raccomandata 24.03.03 [REDACTED] confermava il suo intendimento di vendere l'appartamento condotto in locazione dall'attore ed individuava il prezzo scontato in € 131.400,00= oltre IVA, allegando copia del preliminare che il conduttore - ove interessato all'acquisto mediante esercizio della prelazione - avrebbe dovuto rendere alla proprietà regolarmente sottoscritto; 6) che con raccomandata 26.04.04 il sig. [REDACTED] aveva informato l'odierno attore di avere acquistato la proprietà dell'appartamento e quindi di essere subentrato nel contratto di locazione con il sig. [REDACTED]. Tutto ciò premesso, il sig. [REDACTED] assumeva che le comunicazioni trasmesse gli dalla locatrice ai fini dell'esercizio, da parte sua, del diritto di prelazione, in realtà non rispettavano le prescrizioni contenute nella clausola negoziale (art.20 del contratto di locazione) e dunque erano da ritenersi inidonee allo scopo e per tale ragione egli non

era stato messo in grado di validamente esercitare il proprio diritto. L'attore chiedeva pertanto che, accertata e dichiarata la violazione del diritto di prelazione previsto in suo favore dall'art.20 del contratto di locazione di cui in premessa, [redacted] fosse condannata al risarcimento dei danni da lui subiti, da liquidare nella misura di € 70.000,00= o in quell'altra ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione.

Si costituiva in giudizio la società convenuta contestando la fondatezza delle domande svolte ex adverso, di cui chiedeva il rigetto con vittoria delle spese di lite.

Non si dava ingresso ad alcuna attività istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'art.20 del contratto di locazione inter partes prevede testualmente che *“Qualora la Locatrice decidesse di procedere alla vendita a terzi, separatamente dall'intero immobile, della singola unità immobiliare locata dal Conduttore, a quest'ultimo verrà riconosciuta la prelazione ad un prezzo pari al corrispettivo di vendita scontato del 10%. Più precisamente: la Locatrice ove decidesse di procedere alla vendita a un terzo (il “Prospettico Acquirente”).....dovrà dare notizia al Conduttore, a mezzo raccomandata a.r. (c.d. “Offerta di Prelazione”), della propria decisione. L'offerta di prelazione dovrà tra l'altro contenere: il prezzo offerto per l'acquisto dal Prospettico Acquirente; l'offerta della Locatrice di vendere l'unità immobiliare al Conduttore ad un prezzo pari a quello offerto dal Prospettico Acquirente scontato del 10%; testo del contratto preliminare di compravendita dell'unità immobiliare”*.

Dunque la lettura della clausola negoziale ora riportata pone in evidenza come la pattuizione ivi contenuta stabilisce in maniera assolutamente puntuale il contenuto che deve avere l'offerta in prelazione che la Locatrice si è impegnata ad inviare al Conduttore.

In particolare detta offerta deve contenere l'indicazione del "*prezzo offerto per l'acquisto dal Prospettico Acquirente*"; all'evidente scopo di rendere operativo il presupposto stesso ovvero la condizione sospensiva per l'esercizio della prelazione.

Ora né la raccomandata inviata da [REDACTED] nel febbraio 2003 (doc.4 att.) né la successiva del marzo 2003 (doc.5 att.) contengono l'indicazione in parola, che si legge solo nella raccomandata (doc.11 att.) del 24.02.2004; la quale ultima però appare assolutamente tardiva, laddove si consideri che è pacificamente documentato con dichiarazione proveniente dalla stessa convenuta (doc.7 att.) che l'appartamento oggetto di prelazione era già stato venduto il precedente 23.02.2004 a soggetto terzo.

Alla stregua di quanto sin qui evidenziato, pertanto, non si può che concludere che il diritto di prelazione in favore dell'odierno attore – quale previsto e disciplinato all'art.20 del contratto di locazione – è stato violato da parte di [REDACTED]

A differenza del contratto preliminare unilaterale, che comporta l'immediata e definitiva assunzione dell'obbligazione di prestare il consenso per il contratto definitivo, il patto di prelazione relativo alla vendita di un bene genera, a carico del promittente, un'immediata obbligazione negativa di non venderlo ad altri prima che il prelazionario dichiararsi di non voler esercitare il suo diritto di prelazione o lasci decorrere il termine all'uopo concessogli, ed un'obbligazione positiva avente ad oggetto la denunziatio al medesimo della sua proposta a venderlo, nel caso si decida in tal senso. Questa obbligazione, nel caso di vendita ad un terzi del bene predetto, sorge e si esteriorizza in uno al suo inadempimento, sì che il promissario non può chiederne l'adempimento in forma specifica, per incoercibilità di essa a seguito della vendita al terzo, ma soltanto il risarcimento del danno.

Dunque correttamente l'attore domanda in questo giudizio la condanna di controparte al risarcimento del danno derivatogli dalla violazione compiuta da [REDACTED] al diritto di prelazione spettante al conduttore.

Prima di procedere alla disamina dell'an e del quantum di tale istanza risarcitoria, occorre rilevare come imprescindibilmente sia necessario procedere ancor prima a verificare la sussistenza delle condizioni positive – in capo all'attore – per l'esercizio in concreto della prelazione.

Per accertare se un danno vi è stato per il sig. [REDACTED] (a seguito del fatto che [REDACTED] non gli abbia consentito di validamente esercitare il diritto di prelazione che gli spettava convenzionalmente) occorre preliminarmente indagare sull'effettività delle capacità economiche del prelazionario all'esercizio del suo diritto di prelazione.

A questo proposito parte attrice non ha fornito alcun elemento documentale dal quale poter desumere le sue possibilità economiche all'epoca in cui la prelazione avrebbe dovuto essere esercitata. Né può ritenersi ammissibile il capitolo di prova per testi – articolato al n.8 - riproposto dall'attore in sede di precisazione delle conclusioni, in quanto esso si riferisce a circostanze che – per la loro stessa natura – non possono che essere oggetto di prova documentale. In ogni caso il capitolo di prova – per come formulato – è meramente valutativo e dunque inammissibile.

Il difetto probatorio sul punto in esame non consente di ritenere la sussistenza della possibilità economica in capo allo [REDACTED] per l'esercizio del diritto di prelazione.

Dunque la domanda risarcitoria va rigettata siccome infondata.

Ne consegue la condanna dell'attore 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.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigetta la domanda di risarcimento danni proposta da parte attrice e la condanna a rimborsare alla convenuta le spese di lite, liquidate in € 24,78= per spese, € 1.603,00= per diritti ed € 5.900,00= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge.

Milano, 08.11.2008.

Il Giudice

M. L. Paolone

