

Sent. 5153/09
Rep. 4164/09

SENTENZA N.
N. 65636/2006 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile promossa da

 rappresentata e difesa
per delega in atti da Avv. A. Munari e A. Sarli presso il cui studio
è elettivamente domiciliata

attrice

contro

 rappresentata e difesa per delega in
atti da Avv. C. d'Urso presso il cui studio è elettivamente
domiciliata

convenuta

avente ad **oggetto**:
azione ex 2932 c.c.

sulle **conclusioni**
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la società [REDACTED] sul dedotto presupposto della violazione da parte della società [REDACTED] proprietaria di terreno agricolo in Mogliano Veneto confinante con la discarica di rifiuti dalla stessa gestita, dell'impegno a suo tempo assunto e rinnovato nel tempo (salvo l'adeguamento del corrispettivo) di trasferirle la proprietà di detto immobile, conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società promittente venditrice per sentire:

dare atto dell'offerta del prezzo di 2.100.000,00 euro, oltre rivalutazione, e del prezzo, che si dichiarava pronta a versare, una volta determinato ai sensi dell'art. 1474 u.c. in relazione al 2° c. dell'art. 1473 c.c.;

emettersi sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c. in luogo del contratto di compravendita tra le parti avente ad oggetto gli immobili ubicati in Comune di Mogliano Veneto oggetto degli accordi inter partes;

in subordine nel denegato caso di non accoglimento della domanda principale, condannarsi la società [REDACTED] a risarcire all'attrice i danni cagionati in violazione degli obblighi imposti nelle trattative dall'art. 1337 c.c. per responsabilità precontrattuale.

Si costituiva in giudizio la società [REDACTED] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa, senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il contratto preliminare inter partes in data 14.3.2002 (doc. n. 5 del fasc. dell'attrice) ha cessato i suoi effetti poiché non è stata fornita alcuna prova del rilascio dell'autorizzazione regionale alla realizzazione e gestione della discarica entro la data prevista del 31.12.2002, al cui intervento entro il detto termine le parti avevano subordinato l'efficacia dell'accordo.

In ordine alla scrittura denominata "resa d'atto" con decorrenza dall'1.10.2003 ed efficacia fino al 31.12.2006 (doc. n. 7,8,9, del fasc. dell'attrice) non sussistono i presupposti per l'accoglimento della domanda di esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. 2° c. stante la mancanza di pattuizione relativa al prezzo di vendita.

La possibilità che l'oggetto di un contratto preliminare sia determinato attraverso atti e fatti storici esterni al negozio ed anche successivi alla sua conclusione trova un limite nel caso in cui l'individuazione del prezzo del bene da trasferire non attenga all'ipotesi di conclusione consensuale del contratto definitivo su base negoziale, bensì afferisca ad una pronuncia giudiziale ex art. 2932 c.c., caso nel quale l'esatta quantificazione del corrispettivo

di vendita del bene, deve necessariamente risultare dal preliminare poiché, dovendo la pronuncia giudiziale corrispondere esattamente al contenuto del preliminare stesso, l'individuazione del bene oggetto del trasferimento deve avvenire in base a dati non attingibili da altra documentazione (Cass. 7.8.2002 n. 11874).

Sotto questo profilo non è ravvisabile la possibilità di applicare alla fattispecie in esame l'art. 1474 c.c., di cui peraltro non ricorrono i presupposti.

Inoltre la sentenza richiesta non può essere pronunciata stante l'impossibilità ai sensi dell'art. 2932 c.c. della produzione nel caso concreto degli effetti di un contratto preliminare non concluso, non ravvisandosi nella citata scrittura alcun preliminare di vendita.

La scrittura in esame non contiene elementi sufficienti tali da integrare un accordo preliminare di vendita poiché manca la previsione della pattuizione fondamentale relativa al futuro prezzo di vendita, elemento essenziale del contratto di compravendita ai sensi dell'art. 1470 c.c. e di quelle relative agli altri elementi (modalità di pagamento del prezzo, consegna del bene, obbligazioni di garanzia, modalità e tempi di stipula del contratto definitivo) che, ancorchè accessori, sono in concreto necessari per l'impostazione della regolamentazione di un futuro accordo di vendita.

Le ragioni evidenziate impongono il rigetto della domanda principale nonché di quella subordinata.

Non può invero ravvisarsi in capo alla convenuta ai sensi dell'art. 1337 c.c. una responsabilità precontrattuale in relazione ai fatti dedotti da parte attrice, ingeneranti a suo dire tale responsabilità, costituiti dalla convinzione, anche ed in funzione del comportamento tenuto da [REDACTED] della perduranza delle obbligazioni di vendita assunte e dalla pretesa della convenuta di un importo di prezzo nel 2006 più che doppio rispetto a quello concordato nel 2002.

Quanto al presunto convincimento della perduranza delle obbligazioni di vendita va osservato che il profilo dedotto non rileva ai fini invocati, assumendo l'obbligo di comportamento secondo buona fede rilievo solo nella fase delle trattative e nella formazione del contratto, non in quella successiva come invece pretende parte attrice che ha fatto riferimento ad obbligazione di vendita già assunta.

Quanto al secondo elemento prospettato, evidentemente nell'ottica di un nuovo accordo che le parti avrebbero dovuto stipulare, va rilevato che l'esame della complessiva documentazione in atti evidenzia l'adozione da parte di [REDACTED] di un comportamento collaborativo ai fini del compimento del progetto della società attrice relativo alla discarica.

Nel contesto costituito dall'assenza di parametri fissati dalle parti la convenuta risulta inoltre avere manifestato chiaramente la

necessità di ridefinizione del prezzo e delle condizioni economiche del contratto nella fase prolungata di prosecuzione del tentativo di [REDACTED] di ottenere l'autorizzazione.

Appare perciò infondata la tesi di [REDACTED] per la quale la sola pretesa di un prezzo diverso, ancorchè superiore a quello pattuito circa quattro anni prima, integrerebbe ipotesi di violazione dell'obbligo di comportamento secondo buona fede.

La responsabilità precontrattuale collegata alla violazione della regola di condotta stabilita dall' art. 1337 c.c. a tutela del corretto svolgimento dell'iter formativo del contratto è configurabile in caso di recesso dalle trattative senza giusta causa (Cass. 18.7.2003 n. 11243) o in caso di comportamento, scorretto e colposo, di interruzione delle trattative senza giustificato motivo, ipotesi diverse dal caso di specie.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

rigetta

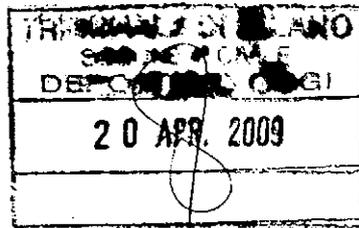
la domanda

condanna

la parte attrice a rifondere alla parte convenuta le spese di lite liquidate in 495,00 euro per spese, 4.438,00 euro per diritti, 23.682,00 euro per onorari, oltre al rimborso forfettario del 12,5% ed agli oneri accessori dovuti come per legge.

Milano, 25 marzo 2009

Il Giudice



F.A. 20104109