

N.29158/2008 R.G.



255/2010
186/2010

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - IV Sez. CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato
la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di
ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di
citazione notificato in data 15.04.2008

DA

[REDACTED], C.F.: [REDACTED], già [REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro
tempore, elettivamente domiciliata in Milano, Corso di
Porta Vittoria n.54, presso lo studio dell' Avv. Fernando
M. Gabetta che la rappresenta e difende per delega in atti.

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] C.F. e P.IVA: [REDACTED] in persona
dell'A.U. e legale rappresentante pro tempore dott. [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa, anche
disgiuntamente, dagli Avv.ti Pasquale Frisina e Giovanni
Marega, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di

quest'ultimo, in Milano, via San Fermo n.1, per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta.

CONVENUTA

OGGETTO: vendita di cose immobili

CONCLUSIONI: come da fogli allegati a verbale di udienza 17.09.2009, qui di seguito uniti in copia.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

L'attrice [REDACTED], ora [REDACTED] ha convenuto in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, la società [REDACTED], per sentire accogliere le seguenti conclusioni: nel merito, accertato e dichiarato l'inadempimento della [REDACTED] al contratto stipulato fra le parti in data 11.6.2007, ovvero, in alternativa, accertata e dichiarata l'ingiustificata interruzione delle trattative di cui è causa da parte della convenuta, condannare la convenuta stessa al risarcimento del danno in favore dell'attrice nella misura di € 4.250.000,00 o, in subordine, di € 2.000.000,00 o di quell'altra somma da accertare in corso di causa, o, in alternativa, della somma di € 3.750.000,00 ovvero di altra somma maggiore o minore da determinare in via equitativa, ivi compresa la somma di € 300.000,00 già versata dalla convenuta a titolo di caparra, che l'attrice dichiara di trattenere in acconto della maggiore somma dovuta, oltre in entrambi i casi, alle spese occorse per studi tecnici progetti, quantificati in € 250.000 più IVA.

Ha premesso la società attrice di aver presentato nel dicembre 2006 al Comune [REDACTED] un progetto (Programma Integrato di Intervento) avente ad oggetto la riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale dell'intera area in località [REDACTED] appartenente per metri quadrati 23.600 alla [REDACTED] e per la parte attigua alla società [REDACTED]; che tale Programma Integrato di Intervento prevedeva la costruzione di un complesso immobiliare costituito da un albergo, residence e uffici per complessivi 20.000 m², nonché di un centro commerciale di circa 28.000 m² di SLP (superficie lorda di pavimento), di cui 23.950 m² GLA (Gross Leasable Area) con 15.000 m² di vendita (4500 m² di alimentari e 10.500 di non alimentari; che i 28.000 m² di SLP sarebbero stati per 20.000 m² di competenza di [REDACTED] e per i restanti 8000 m² di competenza di [REDACTED] che li avrebbe utilizzati per la dislocazione di un supermercato Esselunga; che sin dai primi mesi del 2007 [REDACTED] iniziava a trattare con vari operatori del settore -in particolare con le società [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] la cessione del compendio immobiliare sopra descritto proponendosi peraltro come [REDACTED] per la realizzazione della parte di sua competenza relativa ai 20.000 m² di SLP; che la richiesta di [REDACTED] si attestava intorno a € 70.000.000,00 complessivi per la vendita dei terreni al prezzo di € 18 milioni e alla realizzazione del complesso immobiliare per il

corrispettivo di € 48.500.000; che [redacted] dopo articolate trattative offriva la somma di € 66.500.000,00 a condizione che fosse demolito l'immobile insistente sull'area (un edificio di 15 piani) e fosse redatto un nuovo progetto consono alle esigenze del gruppo [redacted] importo maggiore di quello pari a 58/60 milioni di euro offerti da [redacted]; che pertanto le trattative venivano definite con il gruppo [redacted] alla stregua della proposta 28.05.2007, proposta accettata da [redacted] [redacted] prevedendo l'accordo la compravendita di una parte dei terreni di [redacted] in [redacted] da parte di [redacted] al prezzo di € 18 milioni e la successiva costruzione del centro commerciale sui terreni compravenduti a opera di [redacted] quale [redacted] [redacted] per il corrispettivo di € 48.500.000 (doc. 6); che ad [redacted] si sostituiva di fatto la società [redacted] (sempre del gruppo [redacted] che con scrittura privata 11.06.2007 (doc. 7) confermava sostanzialmente gli accordi già presi tra [redacted] e [redacted] introducendo solo alcuni elementi accessori del negozio:

alla clausola n.3, il rilascio entro il 30. 09. 2007 delle necessarie autorizzazioni edilizie da parte delle competenti autorità secondo i desideri di [redacted] in variante al già modificato progetto e la stipula di una successiva scrittura privata fra le parti (definita quale

"preliminare"), che avrebbe ulteriormente confermato gli accordi già intervenuti tra le parti; alla clausola n.8 - il versamento entro i 7 giorni successivi, da parte di [REDACTED], di una somma pari a € 300.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, la cui natura sarebbe stata confermata alla stipula del successivo "preliminare";

che per dare effetto alle pattuizioni intercorse, [REDACTED] avrebbe dovuto fornire tempestivamente la documentazione richiesta dalla Regione Lombardia per la presentazione della domanda di autorizzazione commerciale (e cioè il progetto definitivo degli spazi interni, la suddivisione dei medesimi) ma la medesima Società, non avendo in tal senso provveduto, richiedeva di prorogare il termine di cui all'articolo 3.1 della scrittura privata e [REDACTED] accettava la proroga con lettera in data 2.10.2007 (doc. 9); che solo nelle date 24-26 ottobre 2007 e soltanto dopo numerosi solleciti [REDACTED] forniva l'indicazione della suddivisione degli spazi della superficie relativa al progetto, per procedere alla redazione degli elaborati tecnici da presentare all'autorità interessata, ma tuttavia i dati forniti erano errati in quanto prendevano in considerazione una superficie di SLP maggiore di quella oggetto delle trattative e cioè metri quadrati 21.513 anziché 20.000; che [REDACTED] si trovava pertanto nell'impossibilità di procedere nella stesura del nuovo progetto per ottenere l'autorizzazione commerciale e riprendeva a sollecitare

██████████ perché volesse provvedere a consegnare i dati necessari, senza ottenere alcuna risposta; che nel frattempo ██████████ inoltrava a ██████████ le bozze della scrittura privata di conferma, indicata quale contratto preliminare di compravendita: una prima bozza in data 14. 9. 2007 (doc. 11) e una seconda bozza in data 2. 10. 2007 (doc. 12); che nei predetti documenti nulla cambiava sostanzialmente rispetto al contratto originario di cui alla scrittura privata 11.06.2007, essendo le aggiunte e integrazioni limitate ad aspetti accessori meramente attuativi degli accordi sostanziali già intervenuti; che mentre ██████████ era ancora in attesa dei dati richiesti, inopinatamente ██████████ con lettera 13. 11. 2007 prospettava la necessità di sottoporre nuovamente l'operazione all'esame del proprio "Comitato Internazionale di investimento" giustificando tale necessità dall'aver "appreso il diverso termine di avveramento delle condizioni sospensive" - peraltro dovuto all'inerzia della stessa ██████████ - riservandosi di comunicare l'esito della valutazione; che in data 19. 12. 2007 ██████████ invitava all'adempimento ██████████ che tuttavia latitava; che in data 2 gennaio 2008 ██████████ essendo necessitata a recuperare liquidità ed essendo venuto meno il previsto apporto di ██████████ concludeva con ██████████ un contratto preliminare per la cessione a quest'ultima di tutte le aree che possedeva in ██████████ (doc. 15), ivi comprese le aree oggetto della scrittura

privata sottoscritta in data 11. 06. 2007 con [REDACTED] con l'intesa che a [REDACTED] sarebbero stati ceduti anche i diritti derivanti dalla detta scrittura privata, o mediante cessione del contratto o, in caso di mancata accettazione della cessione, mediante cessione di ramo d'azienda ex art. 2550 c.c.; che il contratto predetto prevedeva un corrispettivo complessivo di € 27 milioni che sarebbe stato ridotto a € 25 milioni qualora Altaimmo fosse rimasta inadempiente ai propri obblighi, dovendo in tal caso [REDACTED] reperire un nuovo partner o costruire in proprio le opere citate perdendo tuttavia un'opportunità commerciale di immediato accesso; che con lettera 14. 01. 2008 [REDACTED] dichiarava definitivamente di non aver più interesse a concludere l'operazione e invitava [REDACTED] a rendere la somma di € 300.000,00 a suo tempo versatale (doc. 16).

Costituitasi in giudizio, [REDACTED] ha chiesto rigettare le domande proposte dalla [REDACTED] nei suoi confronti, perché inammissibili e comunque infondate in fatto e diritto; in via riconvenzionale: condannare [REDACTED] a restituire ad [REDACTED] l'importo di € 300.000,00, oltre al maggior danno ex articolo 1224 CC nella misura tra lo scarto tra l'interesse legale e il tasso di mercato dell'interesse praticato dalle banche alla migliore clientela per il credito a breve-ossia il prime rate -sulla piazza del creditore e nel periodo della mora o comunque nella misura che dovesse risultare di giustizia, occorrendo con

valutazioni equitativa; in via subordinata, condannare [redacted] a pagare ad [redacted] l'importo di € 600.000,00 (doppio della caparra), oltre al maggior danno come sopra indicato; in ogni caso condannare [redacted] a restituire ad [redacted] l'importo di € 300.000 oltre al maggior danno ex articolo 1224 c.c. come sopra calcolato.

Osserva il giudice: la convenuta [redacted] in via preliminare ha rilevato ed eccepito che il diritto al risarcimento del danno in tesi patito da [redacted] - ora [redacted] - per l'asserita "responsabilità contrattuale" o comunque "precontrattuale" sarebbe stato espressamente rinunciato dalla società attrice posto che all'articolo 3.2 della scrittura privata inter partes si legge che, "decorso inutilmente il termine del 30 settembre 2007 (di cui all'articolo 3. 1 della medesima scrittura, ossia nell'ipotesi di mancata stipulazione del contratto preliminare di compravendita) le parti si intenderanno reciprocamente libere con espressa rinuncia a qualsivoglia pretesa, anche al titolo di responsabilità contrattuale o precontrattuale e con restituzione all'acquirente delle somme versate ai sensi del successivo art. 8".

La dismissione del diritto (rinunzia) come sopra disciplinata, comporterebbe, secondo la tesi prospettata dalla convenuta la declaratoria di inesistenza con conseguente declaratoria di infondatezza della correlativa pretesa giudiziaria, atteso il contenuto chiaramente abdicativo della rinunzia -nella specie formalizzata da

ora [redacted] - in riferimento ad un diritto soggettivo relativo (importo indicato a titolo di danno costituito oltre che dalle "spese necessarie per gli studi di progettazione, per la presentazione delle domande etc." dal mancato utile derivante dall'asserito inadempimento della [redacted] alle obbligazioni ex contractu o comunque dalla asserita illegittima interruzione delle trattative da parte della medesima [redacted].

L'eccezione preliminare nei termini di cui sopra sollevata dalla società convenuta, ad avviso del Tribunale è destituita di fondamento.

X L'articolo 3.2 della scrittura privata 11.06.2007 recita testualmente: "decorso inutilmente il termine del 30 settembre 2007, le parti si intenderanno reciprocamente libere, con espressa rinuncia a qualsivoglia pretesa, anche a titolo di responsabilità contrattuale o precontrattuale e con restituzione all'acquirente delle somme versate ai sensi del successivo art. 8".

Raccordando detto articolo il precedente art. 3.1 : " con la sottoscrizione della presente scrittura privata, le parti manifestano il loro reciproco interesse a negoziare in buona fede la compravendita della Proprietà Immobiliare sino al 30 settembre 2007, termine entro cui potrà essere concluso il contratto preliminare di compravendita sulla base dei termini qui indicati, che fonderanno il prosieguo delle trattative e che verranno riflessi nel medesimo contratto", si deve ritenere che l'inutile decorso del

termine del 30 settembre si riferisca alla diversa ipotesi in cui le parti non avessero inteso dar seguito al perfezionamento delle trattative, come correttamente evidenziato da parte attrice. Ciò tanto più ove si consideri che la stipula di un ulteriore contratto preliminare era stata prevista solo come ipotesi meramente eventuale dalle parti.

Né tale termine - decorso incontestatamente per il ritardo da parte di [REDACTED] nella consegna dei dati tecnici necessari per la presentazione delle planimetrie agli uffici competenti - appare avere la connotazione dell'essenzialità; in proposito è sufficiente osservare che in data 2 ottobre 2007, e dunque dopo la scadenza del termine invocato dalla convenuta, [REDACTED] in persona del legale rappresentante richiese ed ottenne con nuova pattuizione la proroga della validità della scrittura privata in oggetto sino al 31 ottobre 2007 (doc. 9), peraltro determinandosi solo in data 24-26 ottobre 2007 a consegnare a [REDACTED] il progetto con le planimetrie (doc. 8-10) - fra l'altro contenenti dati erronei prevedendo gli stessi una superficie complessiva superiore (di oltre 1000 m²) a quella disponibile - e a richiedere quindi a [REDACTED] sulla base di quanto consegnato in merito alla descrizione delle opere la documentazione estimativa del costo di costruzione (doc. 10 bis) a tal fine inviando un prospetto riepilogativo con la distribuzione delle consistenze commerciali previste da [REDACTED] il tutto, giova

sottolineare, preceduto dall'invio a [REDACTED] in data 14.09.2007 e in data 2.10.2007 di due bozze di "contratto preliminare di compravendita" (doc. 11 e 12), a comprova che il termine di cui all'art. 3.2 sopra testualmente riportato, non era affatto "decorso inutilmente". Nè [REDACTED] avrebbe mai potuto pretendere in buona fede l'adempimento degli incombeni di cui alla scrittura privata 11.06.2007 gravanti su [REDACTED] entro i termini ivi stabiliti, in presenza oltretutto di dati di progetto nemmeno corretti, sì che la lettera raccomandata datata 13 novembre 2007 - con la quale [REDACTED] in persona dell'amministratore unico segnalava a [REDACTED] [REDACTED] la scadenza del termine di cui alla scrittura privata anzidetta, inerente la negoziazione della compravendita immobiliare dei terreni "di Vs. proprietà" ubicati nel Comune di [REDACTED] "valevole sino al 31 ottobre c.a.", precisando che "avendo appreso del diverso termine di avveramento delle condizioni sospensive rispetto a quello già convenuto, nonché delle differenti consistenze progettuali" doveva "sottoporre nuovamente l'operazione immobiliare in oggetto al Comitato Internazionale di Investimento" (doc. 13) - si pone in termini di inadempimento da parte della stessa [REDACTED] che, seppure sollecitata ancora in data 19 dicembre 2007 a definire i rapporti originatisi in seguito alla

sottoscrizione della scrittura privata datata 11. 06. 2007 (doc. 14), con raccomandata in data 14 gennaio 2008 comunicava a [REDACTED] che "preso atto delle mutate tempistiche e caratteristiche progettuali, l'organo di investimento ha preferito esprimersi negativamente, deliberando dunque di non avere interesse a riavviare dette trattative", precisando che la scrittura privata in questione aveva valore di lettera di intenti contenenti al più un impegno a negoziare in certi tempi e sulla base di alcuni elementi, peraltro mutati, pregiudicando così il buon esito della negoziazione (doc. 16).

Si osserva che se [REDACTED] avesse tempestivamente inviato progetti corretti nei dati, [REDACTED] sarebbe stata in grado di rispettare i termini e le condizioni pattuite, tenuto conto che reperito un altro contraente nel gennaio 2008, [REDACTED] ottenne la pubblicazione del piano di intervento, con la realizzazione dei progetti corretti, nel marzo successivo, ossia dopo circa due mesi. E' poi evidente che eventuali ritardi nel rilascio delle necessarie autorizzazioni e permessi di cui all'articolo 3. 1 lett. a) della scrittura 11.06.2007 da parte delle competenti autorità amministrative, non sarebbe stato comunque addebitabile all'attrice.

E tale accertato inadempimento di [REDACTED] ad avviso del Tribunale, va ritenuto di natura contrattuale, dovendosi

attribuire alla scrittura privata 11. 06. 2007 natura di contratto preliminare al di là del nomen iuris dato allo stesso dalle parti.

Secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità che questo giudice condividendo fa propria, ai fini della configurabilità di un definitivo vincolo contrattuale è necessario che tra le parti sia raggiunta l'intesa su tutti gli elementi dell'accordo, essenziali ed accessori, con la precisazione che al fine di accertare l'effettiva volontà delle parti di considerare concluso il contratto, può farsi riferimento ai canoni ermeneutici di cui all'articolo 1362 c.c. e seguenti.

In tal senso argomentando osserva il Tribunale che la scrittura 11.06.2007 in esame contenendo non solo tutti gli elementi essenziali (oggetto, causa, prezzo) ma anche quelli accessori (termini e condizioni) dell'accordo, porta a ritenere attraverso una complessiva interpretazione delle clausole, che l'intesa raggiunta dalle parti abbia ad oggetto un vero e proprio regolamento definitivo del rapporto e non già un impegno con funzione meramente preparatoria di una futura regolamentazioni di interessi.

Nel caso specifico, il contenuto negoziale della scrittura in oggetto appare infatti sufficientemente definita ed immediatamente vincolante fra le parti: [REDACTED] si obbligava invero ad acquistare parte del compendio

immobiliare di [REDACTED] come precisata nelle premesse della scrittura in esame, al prezzo determinato in via forfettaria ed onnicomprensiva di € 18 milioni, oltre IVA di legge e, successivamente, a stipulare con la venditrice un appalto di tipo "General Contractor" per la costruzione delle opere della Galleria Commerciale concordate "per un corrispettivo che viene fin d'ora determinato in via forfettaria ed onnicomprensiva in € 48.500.000,00, oltre IVA di legge" (articolo 4: Corrispettivo), pattuendo altresì il versamento da parte dell'acquirente "contestualmente o al più entro sette giorni dalla sottoscrizione della presente scrittura privata" di "una somma pari a € 300.000,00 (trecentomila/00) a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 cod. civ.". X

E che la scrittura privata in oggetto contenga tutti gli elementi essenziali del contratto definitivo, tanto da poter essere ritenuto "contratto preliminare di compravendita", è dato evincere anche dal contenuto delle bozze di "contratto preliminare di compravendita" inviate da [REDACTED] a [REDACTED] in data 14.09.2007 e 2.10.2007, che appare ripropositivo ed attuativo delle "obbligazioni assunte dalla Società convenuta con la scrittura de qua.

Conclusivamente ritiene il Tribunale che la scrittura privata in esame abbia ad oggetto un vero e proprio

regolamento contrattuale del rapporto fra le parti (al più versandosi in ipotesi di contratto a formazione progressiva, ma pur sempre vincolante) e non sia quindi una mera "lettera di intenti", strumento al quale le parti fanno ricorso per ottenere una documentazione dello svolgimento delle trattative e la fissazione degli elementi già concordati di un futuro negozio (c.d. minuta o puntuazione), come preteso dall'amministratore unico della S.r.l. Altaimmo nella lettera 14 gennaio 2008 (doc. 16).

X Dall'accertato, ingiustificato inadempimento della società convenuta al contratto stipulato fra le parti in data 11.06.2007, consegue la condanna della medesima al risarcimento del danno in favore dell'attrice e, per contro, il rigetto della domanda in via riconvenzionale proposta da Altaimmo Srl. X

La società [REDACTED] -già [REDACTED]- nelle conclusioni assunte, ha chiesto per tale causale la condanna di [REDACTED] al risarcimento del danno nella misura di € 4.250.000,00 pari al 10% del ricavo lordo che le sarebbe derivato dall'incarico di costruzione conferitole da [REDACTED] per € 48.500.000, previa detrazione degli oneri di urbanizzazione per complessivi euro 6 milioni. H

Tale domanda non può trovare accoglimento in assenza di adeguata prova concreta in proposito, non ritenendosi che a tal fine sia sufficiente riferirsi ad un'ipotesi di

profitto "secondo le normali condizioni correnti del mercato e la comune esperienza" come preteso da parte attrice. Né d'altra parte ritiene il giudicante poter ammettere sul punto la richiesta consulenza tecnica d'ufficio sulla misura del danno (riproposta anche nelle conclusioni precisate da parte attrice, perché esplorativa. Ad analoga statuizione di rigetto deve pervenirsi con riferimento al richiesto risarcimento del danno per € 2.000.000,00 pari alla misura della decurtazione del prezzo pattuita nel contratto 2 gennaio 2008 fra [redacted] e [redacted] qualora [redacted] fosse rimasta inadempiente ai propri obblighi (doc. 11, art.3), non potendosi far discendere l'entità del risarcimento da una pattuizione intervenuta tra una delle parti originarie della scrittura 11.06.2007 ed un terzo (pur essendo, come da visura prodotta dalla convenuta, [redacted] partecipata dalla [redacted] che era altresì socia della Morris fusasi poi nella [redacted], secondo una unilaterale valutazione da queste ritenuta. Deve accogliersi, per contro, la domanda di parte attrice tendente ad ottenere il risarcimento del danno in "altra somma maggiore o minore da determinare in via equitativa, ivi compresa la somma di € 300.000,00 già versata dalla convenuta a titolo di caparra, che l'attrice dichiara di trattenere in acconto della maggiore somma dovuta",

travvisandosi anche equitativamente nell'importo come sopra
trattenuto il dovuto risarcimento attuale per il danno
cagionato dall'inadempimento di [REDACTED] Sulla somma come
dianzi liquidata, decorrono, dalla data della presente
pronuncia al saldo, gli interessi di legge.

La società convenuta è tenuta inoltre a rifondere alla
[REDACTED] (già [REDACTED] le
spese occorse per studi tecnici e progetti eseguiti per la
variante al Programma Integrato di Intervento commissionata
secondo le indicazioni [REDACTED], nella misura di €
250.000,00 oltre IVA, di cui alla fattura 10/2008 in data 3
marzo 2008 prodotta in giudizio dall'attrice (doc. 18), ex
adverso non contestata, con gli interessi legali dalla
scadenza al saldo.

Ogni altra questione è assorbita e/o ultronea.

Le spese di lite liquidate come da dispositivo, ex art.6
T.F., seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile -
definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, dedu-
zione ed eccezione respinta, così provvede:
1) accerta e dichiara, come da motivazione, l'inadempimento
della società [REDACTED] al contratto stipulato fra le
parti in data 11.06.2007;

2) respinge la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta;

3) condanna la società [REDACTED] al risarcimento del danno, in favore dell'attrice, che liquida nella misura attuale di € 300.000,00 con gli interessi legali da oggi al saldo, nonché a rifondere all'attrice medesima le spese di cui in parte motiva nella misura di € 250.000,00 oltre IVA, con gli interessi legali dalla scadenza della fattura al saldo;

4) condanna la convenuta [REDACTED] al pagamento delle spese processuali in favore della società attrice liquidate in complessivi € 25820,85 di cui € 122,85 per spese, € 1121,00 per anticipazioni, € 4095,00 per diritti, € 20.482,00 per onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 5 gennaio 2010.

IL GIUDICE

[Handwritten signature]

IL CANCELLIERE

11.1.2010
[Handwritten signature]