

R E P U B B L I C A I T A L I A N A
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

QUARTA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Cozzi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. promossa da:

P. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (.....), con il patrocinio dell'avv. P.L., elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. P.L.

ATTORE

contro

U. L. S.P.A. (.....), con il patrocinio dell'avv. C.L., dell'avv. P.F. (.....) e dell'avv R.G. (.....) elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. C.L.

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Per P. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Piaccia all'On. Tribunale adito, contrariis reiectis,

Nel merito: accertato il grave inadempimento contrattuale della F. L.

S.p.A. (ora U.L. S.p.A.), per tutti i motivi di cui in narrativa, dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare dalla stessa concluso in data con l'attrice e, per l'effetto, condannare U.L. S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, a rifondere a P. S.r.l. In liquidazione, in persona del liquidatore, tutti i danni causati, imputabili a fatto e colpa di parte convenuta, nella misura che si quantificano in E, ovvero della diversa somma, maggiore o minore, che sarà accertata in corso di causa, anche in via equitativa, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo.

In via istruttoria: disporsi prova per testi sui fatti come capitolati nella memoria n. 2 e a prova contraria come richiesto nella memoria art. 183 comma 6 n. 3. In ogni caso: con vittoria di spese, diritti e onorari di causa.

Per U.L. S.P.A.

Previa ogni declaratoria del caso e respinta ogni contraria istanza, per le ragioni di fatto e di diritto esposte in atti e risultate in corso di causa:

IN VIA PRINCIPALE: dichiararsi inammissibili e/o improcedibili e/o infondate, in fatto ed in diritto, per intervenuta prescrizione così come per ogni ulteriore ragione esposta in atti, le domande proposte nei confronti dell'odierna concludente, rigettandosi pertanto integralmente tali domande.

IN VIA SUBORDINATA E RICONVENZIONALE: nel denegato caso di ritenuta sussistenza, tra le parti, di un (valido) contratto preliminare di compravendita, dichiararsi la risoluzione dello stesso per inadempimento della società attrice.

SEMPRE IN VIA SUBORDINATA: nel denegato caso di ritenuta sussistenza,

tra le parti, di un (valido) contratto preliminare di compravendita e di risoluzione dello stesso per inadempimento dell'attuale concludente, compensarsi gli eventuali crediti vantati dalla attrice a titolo di risarcimento dei danni - previa detrazione delle somme che la stessa attrice avrebbe dovuto pagare alla convenuta per l'acquisto dei beni e dei costi che avrebbe dovuto sostenere per la loro intestazione - con il credito di detta convenuta per la occupazione degli immobili da parte della prima, come esposto in premesse.

IN VIA ISTRUTTORIA: senza con ciò volere assumere oneri probatori che non competono, si chiede l'ammissione di prova orale per interrogatorio formale del legale rappresentante dell'attrice e per testi sui seguenti capitoli di prova:

1) Vero che le chiavi dell'immobile di proprietà della convenuta, sito in, oggetto di causa, furono consegnate da F.L. al signor Gi. Di., quale legale rappresentante della società Q.D. & F., all'inizio dell'anno 2002;

2) Vero che successivamente alla mancata stipulazione dell'atto di compravendita dell'agosto 2004 e sino al mese di febbraio 2012, F.L. richiese più volte la restituzione di dette chiavi e dell'immobile senza tuttavia mai ottenerla;

3) Vero che soltanto nel mese di febbraio 2012 F.L. rientrava in possesso del proprio immobile.

Si indicano quali testi su tutti i capitoli di prova i signori: Dott. St. Pa. Di; Dott. Di. D. Fa. Di; Dott. Fa. Pr. Di; Al. Se. Di e Pe. Fa. Di

In relazione alla eccezione di compensazione formulata dall'esponente in via subordinata, si chiede l'ammissione di CTU volta a stimare i valore locativo

dell'immobile per tutto il periodo di occupazione da parte della società P. ed in particolare dalla data del 1.7.2003 (nella quale essa vi stabiliva la propria sede, come risultante dal Dossier C. prodotto sub doc. 5) sino al momento in cui F.L. ha potuto finalmente rientrare in possesso del bene, ovvero fino al mese di febbraio dell'anno 2012.

Tale istanza viene peraltro formulata soltanto in via subordinata poiché attiene ad una eccezione per l'appunto a sua volta subordinata.

Spese rifuse.

Motivazione

La P. srl in liquidazione conveniva in giudizio U.L. spa (già F.L. spa) chiedendo di accertare il grave inadempimento contrattuale della convenuta e di dichiarare la risoluzione del contratto preliminare concluso in data 15.12.2003 tra l'attrice, quale promissaria acquirente, e la convenuta, quale promittente venditore, e, per l'effetto, di condannare U.L. spa al risarcimento dei danni nella misura di euro ovvero della diversa somma, maggiore o minore, che sarà accertata in corso di causa, anche in via equitativa, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo.

Unicredit Leasing spa si costituiva in giudizio eccependo la prescrizione delle domande avversarie che si fondano sulla asserita esistenza di un contratto preliminare dell'ottobre 2003 il cui preteso inadempimento risalirebbe alla data del 31.5.2004 (giorno in cui, secondo controparte, avrebbe dovuto stipularsi il rogito presso il Notaio), con la conseguenza che le domande attoree sono prescritte ai sensi dell'art. 2934 c.c., essendo l'azione stata esercitata soltanto nell'anno 2017, pertanto oltre il termine

decennale di cui all'art. 2946 c.c.. La convenuta chiedeva, nel merito, il rigetto delle domande attoree perché infondate in fatto e in diritto. In via subordinata riconvenzionale nel caso di accertamento di un valido contratto preliminare di compravendita, chiedeva di dichiarare la risoluzione dello stesso per inadempimento dell'attrice e, sempre in via subordinata, di compensare gli eventuali crediti vantati dall'attrice a titolo di risarcimento dei danni - previa detrazione delle somme che la stessa attrice avrebbe dovuto pagare alla convenuta per l'acquisto dei beni e dei costi che avrebbe dovuto sostenere per la loro intestazione - con il credito di detta convenuta per la occupazione degli immobili da parte della prima.

Su richiesta delle parti venivano assegnati i termini per le memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c. quindi con ordinanza del 1.03.2018 non venivano ammesse le prove orali, essendo la causa di natura documentale e la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni

All'udienza del le parti precisavano le conclusioni e la causa era trattenuta in decisione, con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

La causa viene decisa sulla base del principio della ragione più liquida, ossia sulla base della motivazione che prima delle altre conduce alla soluzione, considerato che il principio della "ragione più liquida", imponendo un approccio interpretativo con la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica, consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'art. 276 cod. proc. civ., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzata dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione -

anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre (Cass. Sez. 6 - L, Sentenza n. 12002 del 28/05/2014) ed ancora. In applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" - desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost. - deve ritenersi consentito al giudice esaminare un motivo di merito, suscettibile di assicurare la definizione del giudizio, anche in presenza di una questione pregiudiziale. (Nella specie, la Suprema Corte, sebbene il ricorrente avesse formulato l'eccezione di difetto di giurisdizione del giudice italiano, ha dichiarato l'infondatezza di una domanda risarcitoria ex art. 2051 cod. civ., avendo ravvisato l'origine dell'evento dannoso in una utilizzazione impropria della "res" da parte del danneggiato) Cass. Sez. U, Sentenza n. 9936 del 08/05/2014, Rv. 630490;

La soluzione che, prima di ogni altra, porta al rigetto delle domande dell'attore riguarda l'inesistenza di un valido contratto preliminare che l'attrice assume essere stato concluso tra le parti mediante la proposta di acquisto dalla stessa formulata per iscritto in data 7.10.2003 e l'accettazione, verbale e/o per fatti concludenti, della convenuta.

L'attrice, a sostegno della propria tesi, ha prodotto sub doc. n 2 la proposta di acquisto del 7.10.2003 sottoscritta dalla P. s.r.l. ed inviata per fax e lettera raccomandata alla F.L., con cui la P. S.r.l. proponeva di acquistare, al prezzo di Euro i seguenti beni: l'immobile e il terreno siti a, n. 2 personal computer, completi di video e stampanti, n. 3 scrivanie in laminato, complete di cassettiere mobili, n.17 moduli - armadietto in laminato a due ante, n. 5 sedie girevoli in tessuto, un'autovettura 1.3 del 1999 targata e un'autovettura del 1999 targata, specificando che i beni ivi descritti dovevano essere trasferiti liberi da ogni qualsivoglia debito, vincolo e gravame e riservandosi la facoltà di intestarli ad un'altra società.

L'attrice assume che la F.L., tramite il proprio avvocato St. Pa., comunicava alla P. S.r.l. l'accettazione della proposta (doc. 3) (atto di citazione pag. 2) e produce la lettera raccomandata sottoscritta dalla stessa P. s.r.l. ed inviata alla F.L. del seguente tenore:

in relazione a quanto verbalmente comunicatoci da parte dell'avv. P., prendiamo atto che la nostra proposta di acquisto del compendio immobiliare e mobiliare avente data 7/10/'03 è stata integralmente accettata da parte Vostra.

La convenuta ha negato di aver mai accettato la proposta di acquisto della P. s.r.l. e di detta accettazione non vi è prova, considerato che la lettera sopra indicata proviene dalla stessa P. s.r.l. pertanto non è idonea a provare l'accettazione della F.L..

In ogni caso, si osserva anche un'eventuale accettazione non scritta della proposta di acquisto della P. s.r.l. sarebbe nulla ed inidonea a dimostrare la valida conclusione del contratto di cui si discute.

Infatti, ai sensi dell'art. 1351 c.c. Il contratto preliminare è nullo se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo e la compravendita di un bene immobile richiede la forma scritta ad substantiam, ex art. 1350 c.c..

Sul requisito della forma scritta ad substantiam del contratto preliminare di compravendita immobiliare non si può dubitare, stante il chiaro tenore delle norme sopracitate, la cui ratio è ravvisabile nella circostanza che il contratto preliminare obbliga le parti alla stipula del definitivo e che, nel caso di inadempimento di una delle parti, l'altra può ottenere l'esecuzione in forma

specifica ex art. 2932 c.c., sicché, qualora fosse ammessa la stipula del preliminare in una forma diversa da quella prevista ad substantiam per il definitivo, si consentirebbe la produzione, in modo coattivo, degli effetti di un contratto nullo.

Parte convenuta sostiene la conclusione del contratto mediante l'accettazione da parte della F.L. della proposta del 3.10.2003 per fatti concludenti, quali la consegna delle chiavi dell'immobile, la presentazione della domanda di cambio d'uso del capannone, la comunicazione di fissazione dell'atto di compravendita presso lo studio di un Notaio (doc. 4, 28, 36).

La tesi è infondata in quanto qualora la legge richieda per un contratto la forma scritta ad substantiam, il contratto scritto non può essere sostituito da altri mezzi di prova, né da una dichiarazione confessoria proveniente dall'altra parte (cfr. da ultimo Cassazione Sez. 1, Sentenza n. 1452 del 18/01/2019: Per i contratti per i quali è prevista la forma scritta ~~ad substantiam~~ la prova della loro esistenza e dei diritti che ne formano l'oggetto richiede necessariamente la produzione in giudizio della relativa scrittura, che non può essere sostituita da altri mezzi probatori e neanche dal comportamento processuale delle parti che abbiano concordemente ammesso l'esistenza del diritto costituito con l'atto non esibito. Nello stesso senso Cass. Sez. 2, Sentenza n 25140 del 14/12/2015 L'accordo traslativo tra condomini di diritti immobiliari su porzioni in proprietà esclusiva (nella specie, la volumetria derivante dall'abbassamento dell'altezza del soffitto) e in proprietà comune (nella specie, l'esclusiva proprietà su un disimpegno ed un'area di accesso comuni) deve rivestire la forma scritta "ad substantiam" ex art. 1350 c.c. e non può essere sostituito da comportamenti concludenti, quali la sottoscrizione del progetto di ristrutturazione dello stabile, atto diretto esclusivamente ad ottenere la concessione edilizia e privo di volontà negoziale; Cassazione Sez. 2, Sentenza n.26174 del 14/12/2009: In tema di

servitù prediali, la contestazione sulla mancata produzione in giudizio degli atti di acquisto di immobili facenti parte di un supercondominio, al fine di negare l'esistenza, dedotta a sostegno della domanda attorea, di una servitù prediale reciproca costituita in forza di clausola presente negli anzidetti atti di acquisto e comportante limitazioni nel mutamento, innovazione e sopraelevazione degli immobili medesimi, non integra una eccezione in senso stretto, soggetta al regime preclusivo di cui agli artt. 183 e 345 cod. proc. Civ., bensì una mera deduzione difensiva volta a contrastare il fondamento dell'avversa domanda, la quale, siccome tesa a far valere un diritto reale immobiliare da costituirsi per atto scritto *ad substantiam* (art. 1350, primo comma, n. 4 cod. civ.), esige, come sua condizione, la produzione in giudizio degli atti costitutivi del diritto vantato).

Inoltre, si osserva che la dichiarazione di accettazione oltre a rivestire la forma scritta, deve manifestare la volontà negoziale della parte di concludere, con quell'atto, il contratto, pertanto le comunicazioni inviate dalla convenuta in data 25.7.2004 e dalla Ser.Fin in data 29.7.2004, che rimandano la stipula del contratto ad un atto successivo, non valgono come accettazione (cfr. Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 25424 del 12/11/2013 L'atto scritto, richiesto dalla legge "ad substantiam" e non "ad probationem" per la validità dei negozi definitivi e preliminari di vendita di immobili o di quota di immobili, deve essere rappresentato non da un qualsiasi documento, da cui risulti la precedente stipulazione, ma da uno scritto che contenga la manifestazione della volontà di concludere il contratto e che sia posto in essere al fine specifico di manifestare tale volontà. Ne consegue che non soddisfa l'esigenza del combinato disposto degli artt. 1350 e 1351 cod. civ., secondo cui i contratti preliminari di vendita di beni immobili debbono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata a pena di nullità, l'attestazione di pagamento sottoscritta "dall'accipiens" e dal "solvens", e concernente somma corrisposta in esecuzione di un patto negoziale di cui si presuppone la futura

stipula senza che ne sia documentata la giuridica esistenza nella sola forma valida richiesta dalla legge.).

Deve quindi concludersi che nessun contratto è stato stipulato tra le parti, in assenza dell'accettazione scritta di F.L. s.p.a. della proposta della P. s.r.l. del 7.10.2003.

Ne consegue che tutte le domande della parte attrice devono essere rigettate, in quanto presuppongono la sussistenza del contratto preliminare inter partes, trattandosi di domande di risoluzione per inadempimento del contratto preliminare e di risarcimento del danno per responsabilità contrattuale della convenuta.

Le spese di lite seguono la soccombenza della parte convenuta e si liquidano come da dispositivo, ex D.M. 55/2014, con la riduzione per la fase istruttoria stante la natura documentale della causa.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. rigetta le domande di parte attrice;
2. condanna l'attrice alla rifusione delle spese di lite in favore della convenuta che liquida in E per compenso, E per spese, oltre 15 % per spese forfetarie, c.p.a. e i.v.a..

Milano, 7 giugno 2019

Depositata in Cancelleria il 14/06/2019