

**N. RG. 38411/2019**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. [REDACTED]  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 38411/2019 promossa da.

[REDACTED]  
con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED]  
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTRICE

[REDACTED] contro  
[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso il difensore avv.  
[REDACTED]

CONVENUTA

Oggetto: risarcimento danni

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli depositati telematicamente per l'udienza di precisazione delle conclusioni del 9.6.2021, da intendersi qui integralmente ritrascritti.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Si premette che il contenuto della presente sentenza si adeguerà al canone normativo dettato dagli artt.132, comma 2, n. 4 e 118 disp. att. c.p.c., i quali oggi - a seguito dell'immediata entrata in vigore, anche per i giudizi pendenti, dell'art. 45 comma 17, L. 18.6.2009, n. 69 - dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione deve

altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi.

Con atto di citazione notificato in data 4.7.2019, la società attrice [REDACTED] [REDACTED]. citava in giudizio la società [REDACTED] dinanzi al Tribunale di Milano, facendo valere l'inadempimento del patto d'opzione stipulato tra le parti e chiedendo la condanna al risarcimento dei danni subiti. In particolare, la parte attrice deduceva che tra le parti si erano svolte delle trattative relative alla concessione in locazione di un immobile commerciale all'attrice e che, nell'ambito di queste trattative, entrambe le parti avevano manifestato un forte interesse al perfezionamento dell'accordo e che, quindi, in data 27.1.2017, le parti avevano concluso un contratto d'opzione con cui la convenuta aveva concesso l'opzione all'attrice per la stipula di tale locazione.

La parte attrice rappresentava, altresì, che, a seguito del perfezionamento dell'opzione, era venuta a conoscenza che la convenuta aveva dato in locazione l'immobile ad un terzo, violando così il patto d'opzione e che, pertanto, aveva subito dei danni conseguenti al mancato perfezionamento della locazione, che erano causalmente imputabili all'inadempimento di [REDACTED]. Si costituiva la parte convenuta [REDACTED] la quale, contestata la natura vincolante della scrittura del 27.1.2017 e affermato che dalla scrittura non emergeva alcuna volontà a vincolarsi, bensì che tale atto si inseriva in una fattispecie contrattuale a formazione progressiva; contestati i danni dedotti dall'attrice e, in ogni caso, affermato che la propria condotta non aveva leso il legittimo affidamento di [REDACTED] [REDACTED], chiedeva il rigetto delle domande attoree. Chiedeva, altresì, la condanna dell'attrice ai sensi dell'art. 96, co.3, c.p.c.,.

Alla prima udienza del 21.03.2018, venivano assegnati i termini di cui all'art. 183, co. 6, n. 1, 2, 3

c.p.c.; depositate le memorie ex art. 183, co. 6, c.p.c., venivano rigettate le richieste di prove orali e veniva assegnato termine per l'instaurazione della procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5 d.lgs. n. 28/2010, che aveva esito negativo.

Quindi, istruita la causa con produzioni documentali, la stessa veniva posta in decisione, occorsi i termini assegnati per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, sulla base delle conclusioni precisate per l'udienza del 9.6.2021.

Il Tribunale svolge le seguenti e concise riflessioni.

Le domande attoree devono essere rigettate nel merito per i seguenti motivi.

La causa ha ad oggetto la scrittura privata sottoscritta dai legali rappresentanti delle due

società in data il 27.1.2017 (doc. 5 fase, parte attrice). Con questo atto [REDACTED].  
[REDACTED] "concede alla [REDACTED] (in sigla anche [REDACTED])  
[REDACTED]). in persona del suo leg.le rapp.te [REDACTED], con sede in  
[REDACTED] il diritto di opzione per la stipula del contratto  
di locazione ad uso diverso dell'abitazione (commerciale) l'unità immobiliare sopra descritta"  
(pag. 2 della scrittura), ossia l'immobile sito in [REDACTED]  
[REDACTED]

Al fine di decidere sulla responsabilità della parte convenuta, occorre procedere alla qualificazione giuridica dell'accordo perfezionato tra le parti.

Secondo la prospettazione della parte attrice, l'atto ha natura contrattuale ed è un patto d'opzione a titolo gratuito ex art. 1331 cod. civ., in forza del quale la convenuta si era vincolata a concedere in locazione l'immobile al termine del rapporto di locazione sussistente con un terzo conduttore.

L'opzione era a titolo gratuito poiché, al momento delle trattative sull'opzione, l'immobile era locato a nel contratto definitivo.

La parte convenuta ha contestato la tesi attorea e ha affermato che il patto d'opzione gratuito era assimilabile a una proposta irrevocabile e, nelle trattative svolte dalle parti, non si era formata alcuna volontà a vincolarsi. Ha riferito, altresì, che tale atto costituiva un accordo preparatorio che non aveva creato alcun legittimo affidamento reciproco poiché le parti non avevano manifestato alcuna volontà a vincolarsi negozialmente.

Ciò premesso, si ritiene che la scrittura privata in questione non possa essere qualificata come patto d'opzione in quanto mancano i requisiti essenziali richiesti ex lege.

Il patto d'opzione (art. 1331 cod. civ.) è un contratto preparatorio con cui le parti delimitano il contenuto essenziale di un futuro contratto e concordano che una parte - c.d. promittente - rimane vincolata alla propria proposta e che l'altra parte - c.d. opzionario - è titolare del diritto potestativo di aderire o meno alla proposta.

La predeterminazione del futuro regolamento contrattuale è un requisito essenziale dell'opzione; infatti, il contratto definitivo si perfeziona con la sola dichiarazione dell'opzionario di voler esercitare il diritto d'opzione e, pertanto, gli elementi essenziali di tale contratto devono essere chiaramente enunciati nell'opzione.

Si ritiene, pertanto, di condividere il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui: "sia la proposta irrevocabile (art. 1329 cod. civ.) che la dichiarazione resa vincolante per una delle parti da un patto di opzione (art. 1331 cod. civ.) debbono contenere tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere in modo da consentire la conclusione di tale contratto nel momento e per effetto della adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni" (C. Cass., 10 settembre 2004, n. 18201). Il patto d'opzione è, quindi, un negozio giuridico bilaterale che presuppone una convenzione in virtù della quale una delle parti avanza una proposta tesa alla formazione di un contratto impegnandosi a tenerla ferma per un certo periodo di tempo e l'altra si riserva di accettarla (Cass. 3339/87).

La ratio sottesa alla norma è la *médesima* che si rinviene nella proposta irrevocabile (1329 c.c.): consentire al destinatario della proposta di valutare la convenienza dell'affare e di scegliere se stipulare o meno il contratto con la certezza che, nel periodo in cui compie queste valutazioni, la proposta rimane ferma. L'opzione è però diversa dalla proposta irrevocabile poiché è un contratto, normalmente stipulato dietro compenso a favore di chi si vincola. Poiché anche nell'opzione il proponente subisce una limitazione della propria libertà contrattuale, è necessario sia accompagnata dalla fissazione di un termine di efficacia.

Inoltre, “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 diverse conseguenze giuridiche: a) patto d'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 certo termine; b) c.d. “contratto preparatorio” in senso stretto (o “puntuazione”), con cui i contraenti si accordano su taluni punti del 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” (C. Cass., 5 maggio 2017, n. 11033).

La differenza tra opzione e contratto preliminare sta nel fatto che il preliminare è un negozio preparatorio con il quale le parti si obbligano alla conclusione di un futuro contratto c.d. definitivo, mentre con il patto di opzione le parti non si obbligano alla conclusione di un futuro contratto, ma solo una parte, come sopra esposto, si obbliga a mantenere ferma la proposta per un certo tempo, e il contratto si conclude automaticamente in forza dell'esercizio del diritto potestativo da parte dell'opzionario. Anche in tal caso, la conclusione del futuro contratto è comunque eventuale e dipende dall'esercizio del diritto potestativo da parte dell'opzionario.

Il patto di opzione, quindi, è un negozio giuridico bilaterale che dà luogo ad una proposta irrevocabile cui corrisponde la facoltà di una delle parti di accettarla, e configura uno degli elementi di una fattispecie a formazione progressiva, costituita inizialmente dall'accordo avente ad oggetto l'irrevocabilità della proposta e, successivamente, dall'accettazione definitiva del promissario che, saldandosi con la proposta, perfeziona il contratto (Cass. civ., Sez. I, 26/10/2006, n. 23022).

Nel caso dell'opzione gli effetti finali si producono in virtù della semplice dichiarazione unilaterale di accettazione della parte non obbligata (Cass. 14 novembre 1978 n. 5236; cass. 26 marzo 1997, n. 2692). Nel caso di specie, si ritiene che raccordo perfezionato tra le parti rientri nella categoria del c.d. contratto preparatorio in senso stretto; esso, infatti, costituisce una puntata priva dei connotati dell'opzione, in quanto si inserisce nella fase iniziale delle trattative e con cui le parti avevano genericamente delineato il futuro ed eventuale rapporto locatizio. In particolare, nell'ambito dell'operazione negoziale in esame,

si ritiene che la scrittura *de qua* si ponga nella fase iniziale delle trattative, ossia in un momento in cui le parti dialogano al fine di genericamente contrapporre i propri interessi, senza però manifestare la volontà di vincolarsi. A tale proposito, si osserva che il dato letterale dell'accordo non è vincolante nell'interpretazione del negozio; infatti, l'art. 1362 cod. civ. prevede che "nell'interpretare il contratto si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole".

Dunque, la circostanza che i contraenti abbiano qualificato l'accordo quale opzione in vari punti del testo negoziale non è in questa sede vincolante, occorrendo svolgere una valutazione complessiva dell'operazione negoziale.

Nel caso di specie, l'oggetto della futura locazione non è completamente determinato; infatti, seppur siano presenti le indicazioni sul prezzo e sulla durata della locazione, alla fine della pag. 3 le parti avevano specificato che *"la destinazione finale urbanistica delle porzioni immobiliari oggetto della presente opzione sono in corso di variazione e verranno identificate dalle parti al momento della sottoscrizione dell'eventuale e futuro contratto di locazione"*.

Considerato che la destinazione urbanistica contribuisce a determinare i caratteri dell'immobile è, dunque, a determinare l'oggetto della locazione, l'espreso riferimento al fatto che tale destinazione fosse soggetta a modificazione futura comporta l'"indeterminatezza" dell'oggetto del contratto definitivo. In tal senso, la scrittura non contiene tutti gli elementi essenziali del contratto, necessari, come sopra esposto, per il patto di opzione, rilevandosi che la convenuta ha anche eccepito che non sono presenti neanche altri elementi presenti nei contratti di locazione, quali *le clausole confirmatorie o le condizioni di manutenzione o rilascio, etc.*

Inoltre, anche i seguenti indici avvalorano la natura meramente preparatoria e di puntuazione della scrittura: a) il patto non indica il termine finale di efficacia dell'opzione; considerato che l'opzione è un diritto potestativo riconosciuto in questo caso gratuitamente all'opzionario, si ritiene che l'assenza del termine finale avvalori la tesi secondo cui le parti non avevano volontà di vincolarsi giuridicamente; b) il patto era stipulato nell'ambito dei rapporti commerciali delle due società ed era stipulato a titolo gratuito; stante il carattere lucrativo dell'attività imprenditoriale, si ritiene che la gratuità del patto avvalori la tesi secondo cui le parti non avevano volontà di vincolarsi giuridicamente.

Alla luce di una valutazione complessiva del testo negoziale, appare evidente che l'intenzione delle parti fosse quella di disciplinare in via preliminare un futuro ed eventuale contratto di locazione, predisponendo una semplice puntuazione e accordo preparatorio, senza che tale scrittura potesse costituire un patto d'opzione giuridicamente vincolante.

Si rileva, pertanto, che la puntuazione o minuta di contratto si caratterizza per la predisposizione dei requisiti principali del futuro rapporto e per l'assenza della volontà di vincolarsi, presente invece nella stipulazione del contratto definitivo.

Così delineata la natura della scrittura *de qua*, si ritiene che non sussista alcuna responsabilità in capo a [REDACTED]. In primo luogo, non è integrata alcuna responsabilità contrattuale ex art. 1218 cod. civ., in quanto tra le parti non si era perfezionato alcun vincolo contrattuale, il quale costituisce il primo presupposto della responsabilità per

l'inadempimento di un'obbligazione.

Infatti, la puntazione sottoscritta dalle parti non è idonea a far sorgere un rapporto obbligatorio, limitandosi essa a individuare alcuni caratteri del contratto definitivo, senza far sorgere alcun rapporto contrattuale e rimanendo esclusivamente nell'ambito delle trattative negoziali. Al più, la responsabilità potrebbe essere a titolo precontrattuale.

In ogni caso, anche se si qualificasse il patto stipulato quale opzione e delineata la struttura dell'opzione come patto strumentale alla conclusione di un eventuale contratto (essendo necessaria, come sopra esposto, l'accettazione definitiva del promissario che, saldandosi con la proposta, perfeziona il contratto), se il contratto finale non si perfeziona, a carico di entrambe le parti può ravvisarsi una responsabilità a titolo precontrattuale ex art. 1337 cod. civ. A tale riguardo, è stato condivisibilmente ritenuto che in presenza di patto di opzione relativo alla vendita di un immobile, il proprietario del bene rimane libero di alienare a terzi l'immobile, anche in pendenza del termine per l'accettazione, e la controparte non ha diritto ad ottenere l'esecuzione specifica del contratto finale a cui è strumentalmente volta l'opzione, in quanto l'obbligo di concludere il contratto finale non è la causa del contratto di opzione, né ottenere il risarcimento del danno da inadempimento rispetto al contratto finale, nella specie compravendita di immobile, che non è stato ancora stipulato, rimanendo la sua tutela nella sfera della responsabilità precontrattuale (Cass. 11 aprile 1994, n. 10649; C. Cass. 21.11.2011 n. 24445).

Pertanto, anche qualificando il negozio stipulato quale opzione le conseguenze giuridiche in termini risarcitori non sarebbero differenti che se si qualifica la stessa come puntazione, come nel caso di specie.

Ciò premesso, si ritiene non sia, comunque, integrata la responsabilità precontrattuale, che sorge in caso di mancato rispetto degli obblighi gravanti sulle parti durante le trattative e la formazione del contratto. Il riferimento normativo di tale responsabilità è l'art. 1337 c.c., secondo cui: "le parti, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, devono comportarsi secondo buona fede". Le trattative riguardano la fase antecedente alla conclusione di qualsiasi negozio, hanno natura preparatoria e strumentale, giacché sono finalizzate alla stipulazione dell'accordo. La responsabilità precontrattuale è ravvisabile in specifiche ipotesi che possono così riassumersi: a) violazione dei doveri di buona fede nelle trattative e nella formazione del contratto, b) recesso ingiustificato dalle trattative, c) stipulazione di contratto invalido o inefficace, d) stipulazione di un contratto non conveniente. L'accertamento di tutti i sopraelencati elementi è rimesso al giudice di merito e non è censurabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato (Cass. 7545/2016).

Nel caso di specie, non si ravvisa alcuna condotta colposa in capo alla società [REDACTED]. Considerato che l'inizio delle trattative non obbliga le parti alla conclusione del contratto, bensì tali trattative sono funzionali a verificare l'effettiva volontà delle parti a stipulare un contratto definitivo, che potrebbe successivamente mancare, si ritiene che la puntazione sopra esaminata non aveva fatto sorgere un affidamento tale da dover essere tutelato ai sensi dell'art. 1337 c.c.. Infatti, la puntazione *de qua* non vincola giuridicamente le parti a stipulare il contratto definitivo e riconosce la libertà delle stesse a interrompere le trattative: invero, tale scrittura è una semplice minuta per un eventuale e futuro contratto che, nel

caso di specie, non si è concluso per legittima scelta di una delle parti, non ravvisandosi una violazione degli obblighi di buona fede o una condotta colposa in capo a [REDACTED]

Come sopra esposto, anche se si dovesse ammettere la natura di opzione per la scrittura in esame, la domanda attorea dovrebbe, comunque, essere rigettata rimanendo la responsabilità nell'ambito della responsabilità precontrattuale.

La responsabilità precontrattuale o *culpa in contrahendo* rappresenta una forma di responsabilità derivante dal mancato rispetto degli obblighi gravanti sulle parti durante le trattative e la formazione del contratto. Ciascuna parte ha interesse alla lealtà e serietà della trattativa; infatti, la buona fede richiamata dall'art. 1337 c.c. va intesa come correttezza. L'art. 1337 c.c., dispone che: "Le parti, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, devono comportarsi secondo buona fede". Le trattative riguardano la fase antecedente alla conclusione di qualsiasi negozio, hanno natura preparatoria e strumentale, giacché sono finalizzate alla stipulazione dell'accordo. Tramite esse le parti verificano la possibilità di trovare un'intesa. Qualora il contratto non venga concluso, perdono rilievo, poiché non sono vincolanti. La responsabilità per *culpa in contrahendo* viene qualificata dalla giurisprudenza come una forma di responsabilità aquiliana che si collega alla violazione della regola di condotta preposta al corretto svolgimento della formazione del contratto (Cass. S.U. 9645/2001; Cass. 9157/1995). In altre parole, si tratta della violazione del generale principio del *neminem laedere* posto a fondamento dell'art. 2043 c.c..

Sul punto, si ricorda che, secondo giurisprudenza costante, nel caso di responsabilità da illecito precontrattuale, deve essere risarcito solo il cosiddetto interesse negativo che comprende le spese inutilmente sostenute in relazione alle trattative (danno emergente) e le perdite sofferte dalla parte danneggiata per non avere usufruito delle occasioni, presentatesi nel corso delle trattative, di stipulare un contratto simile o identico a quello non concluso (lucro cessante). In materia di responsabilità precontrattuale il pregiudizio risarcibile è circoscritto nei limiti dello stretto interesse negativo (contrapposto all'interesse all'adempimento). In tema di responsabilità precontrattuale, la liquidazione del danno va operata applicando l'art. 1223 c.c., essendo pertanto riconoscibili sia il danno emergente, sia quello da lucro cessante. La liquidazione deve, peraltro, avvenire tenendo conto delle caratteristiche di detta responsabilità, onde non possono essere risarciti i danni che sarebbero derivati dall'inadempimento del contratto, atteso che quest'ultimo non si è concluso e che l'interesse leso - cioè l'affidamento - consiste nei cosiddetto "interesse negativo". Il danno per lucro cessante può essere costituito anche dal pregiudizio economico derivante dalla rinuncia alla stipulazione di un contratto avente contenuto diverso rispetto a quello per cui si sono svolte le trattative, tenuto conto che l'art.1337 c.c. tutela non tanto l'interesse a perfezionare la trattativa quanto quello a non averla iniziata, con conseguente perdita di occasioni favorevoli (Cass. civ., Sez. Ili, 23/02/2005. n. 3746; Cass. civ., Sez. 1, 13/10/2005, n. 19883).

Anche nel caso di opzione, fino a quando l'opzionario non esercita la sua facoltà di scelta, egli avrà diritto al risarcimento dei danni relativi al suo interesse negativo, vale a dire ai danni subiti per essere stato coinvolto in trattative inutili e, se non si tratta di opzione

gratuita, avrà diritto alla restituzione del prezzo (C. Cass. 21.11.2011 n. 24445).

Nel caso di specie, l'attrice ha dedotto che il danno subito era causato dal fatto che aveva sostenuto delle spese per assistenza del legale durante la fase delle trattative e della stipulazione della scrittura per euro 1714,56 (doc. 13 fase, attrice) e dal fatto che essa era stata costretta a stipulare un contratto di locazione per altro immobile a condizioni più onerose e svantaggiose rispetto a quelle di cui alla puntuazione in questione, essendo il pregiudizio risarcibile nella misura compresa tra un minimo di euro 126.000 per i primi sei anni, che ascendono ad un massimo di euro 703.008,00, anche considerati i costi di adeguamento dell'immobile poi effettivamente locato.

Ora, se si qualifica tale differente contratto in termini di lucro cessante e in termini di interesse negativo deve rilevarsi che questo è costituito, in generale, dal ristoro per la perdita di ulteriori occasioni di stipulazione di altri contratti altrettanto o maggiormente vantaggiosi, impedito proprio dalle trattative indebitamente interrotte. In tali termini, l'attrice non ha indicato la perdita di occasioni, ma al contrario ha dedotto di avere stipulato un altro contratto, sebbene meno vantaggioso. Pertanto, l'eventuale danno, sia o meno l'altro contratto vantaggioso, non è risarcibile, appunto perché l'attrice non ha rinunciato alla stipula di altri contratti.

Né è utile comparare i vantaggi che l'attrice avrebbe ricavato dalla locazione con la convenuta e l'altro contratto effettivamente stipulato, atteso che, per come sopra esposto, non possono essere risarciti i danni che sarebbero derivati dall'inadempimento del contratto, atteso che quest'ultimo non si è comunque concluso e che l'interesse leso - cioè l'affidamento - consiste solo nel cosiddetto "interesse negativo". La risarcibilità del danno nei limiti dell'interesse negativo non rappresenta un'eccezionale limitazione della pretesa risarcitoria, bensì l'integrale risarcimento del danno sofferto.

La determinazione del danno risarcibile, insomma, non è data dalla gravità più o meno accentuata della condotta del soggetto danneggiante (dolo o colpa), ma dal tipo di interesse giuridico effettivamente leso e dalle conseguenze pregiudizievoli che da tale lesione siano derivate. D'altronde, la conclusione del contratto scandisce due momenti ben distinti: quello in cui le parti - libere di impegnarsi o meno - non sono ancora legate da alcun vincolo giuridico; quello in cui le parti sono titolari di reciproci e definiti diritti. Garantire il risarcimento del danno positivo - che, in definitiva, coincide con il danno da inadempimento ex art. 1218 c.c. - significherebbe, allora, dimenticare il senso della formale stipula di un contratto.

Resta, comunque, l'onere della parte di provare resistenza e l'ammontare del danno, oltre che il nesso causale tra la condotta lesiva e il danno.

Per quanto riguarda la perdita di ulteriori occasioni di stipulazione di altri contratti altrettanto o maggiormente vantaggiosi dalle quali l'attrice sarebbe stata distolta, si osserva che la parte non ha fatto alcun riferimento ad altre trattative in corso che avrebbe abbandonato, anzi ha espressamente dedotto di aver concluso l'altro contratto in questione; tuttavia, non rientrano nel danno risarcibile, in caso di responsabilità precontrattuale, i pregiudizi che si sarebbero evitati o i mancati vantaggi che il contraente avrebbe potuto realizzare se il contratto fosse stato concluso ed eseguito.



Pertanto il vantaggio che fattrice avrebbe conseguito con la stipulazione del contratto non è risarcibile - neanche in via equitativa - perché esso rappresenta, come è evidente - una voce di danno eccedente il danno contrattuale negativo.

A ben vedere, poi, in generale le spese sostenute dall'attrice per la locazione stipulata con un terzo soggetto e che non avrebbe sostenuto se il contratto con la convenuta si fosse concluso né costituiscono un danno, né si pongono in nesso causale con la vicenda per cui è causa, costituendo complessivamente il corrispettivo per prestazioni o beni ottenuti nell'ambito di un contratto distinto e autonomo rispetto alla fattispecie qui in esame. Per inciso, si rileva che non è neanche dimostrato, come eccepito dalla convenuta, che i due immobili abbiano caratteristiche identiche per cui possa risultare non giustificato un esborso maggiore per un bene avente le stesse caratteristiche di quello per cui è causa.

La convenuta ha dedotto, a tale riguardo, che, al di là dei metri quadri complessivi dei due immobili, il contratto stipulato col terzo è costituito, tra l'altro, da un capannone ad uso commerciale di mq 1000, mentre lo spazio di [REDACTED] ad uso commerciale è solo di mq 300, non avendo essa ottenuto una diversa destinazione dei locali.

Le spese legali non vanno, poi, riconosciute, non essendosi, come sopra esposto, individuata alcuna responsabilità in capo alla convenuta e non risultando, comunque, che vi siano state lunghe ed elaborate trattative.

Per tutto quanto sopra esposto, le domande proposte dall'attrice devono essere rigettate. Le spese di lite seguono la soccombenza dell'attrice e si liquidano a favore della parte convenuta, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività svolta, come da dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, *contrariis reiectis*, così

provvede:

rigetta le domande proposte dalla parte attrice;

condanna la parte attrice, [REDACTED] a rimborsare alla parte convenuta, [REDACTED], le spese di lite, che si liquidano in € 10000 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali.

Milano, 9.6.2021/19.7.2021

Il Giudice

[REDACTED]