

R.G. 3618/2021



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE CIVILE

nella persona della Dott.ssa Cleonice G. CORDISCO in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 3618 ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2021, vertente

TRA

SQ. s.r.l. (P.I. ...), in persona del legale rappresentante “pro tempore”, rappresentata e difesa dagli avv.ti A.C. ed E.P. come da procura in atti

ATTRICE

E

M.C. (C.F. ...), N.F.C. (C.F. ...), C.C. (C.F. ...), L.R. (C.F. ...), L.R. (C.F. ...), R.R. (C.F. ...) e N.C. (C.F. ...), rappresentati e difesi dall'avv. G.D.B. come da procura in atti

CONVENUTI

NONCHE'

R.C. (C.F. ...), rappresentata e difesa dall'avv. T.C. come da procura in atti

CONVENUTA

E

P.S. (C.F. ...) e A.S. (C.F. ...), rappresentati e difesi dall'avv. A.R. come da procura in atti

CONVENUTI

OGGETTO: vendita di cose immobili.

CONCLUSIONI: come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE



Con atto di citazione ritualmente notificato, la SQ. s.r.l., in persona del legale rappresentante “pro tempore”, conveniva in giudizio, davanti a questo Tribunale, M.C., N.F.C., C.C., L.R., L.R., R.R., N.C., R.C., P.S. e A.S. e – premesso di svolgere attività di noleggio e rimessaggio di camper roulotte e veicoli speciali presso il capannone sito in ..., concessole in locazione da V.C., dante causa degli odierni convenuti; che aveva intrattenuto trattative dapprima con V.C. e, successivamente, con i suoi eredi, per l’acquisto dell’immobile locato nonché di altri locali, liberi, sempre nella disponibilità del locatore, oltre che della casa e del terreno confinanti; che il 7.12.2020 si era svolto un sopralluogo al quale avevano partecipato oltre a G.R., quale legale rappresentante dell’attrice, anche R.T., delegato della M.T. s.r.l.s. (conduttrice di altri locali del medesimo capannone industriale), e C.C., quale delegato della comunione ereditaria, assistito dall’avv. A.P.; che detto sopralluogo era stato effettuato per “rilevare le misure di ampiezza dei locali liberi adiacenti a quelli loro locati al fine della formulazione di una congrua offerta di acquisto”; che il 9.12.2020 l’istante aveva quindi formulato una proposta di acquisto per il prezzo complessivo di euro 350.000,00, espressamente condizionata all’approvazione di un finanziamento da parte di un istituto di credito; che, con PEC del 29.12.2020, l’avv. A.P., in nome e per conto degli eredi, le aveva comunicato l’accettazione della proposta, a seguito della quale la SQ. srl aveva avviato la pratica per la concessione del finanziamento agevolato; che, “medio tempore”, aveva ricevuto diverse richieste di locazione relative all’immobile oggetto della trattativa e, in considerazione dell’imminente conclusione dell’affare, aveva ordinato un maggior numero di camper rispetto agli anni precedenti; che, tuttavia, il 29.03.2021 l’avv. A.P. aveva dichiarato la disponibilità all’acquisto sia della SQ. srl che della M.T. srls, essendo gli eredi intenzionati ad alienare l’intero compendio con un’unica operazione; che in data 08.04.2021 la richiesta di finanziamento era stata approvata, per cui il giorno seguente aveva invitato gli eredi alla sottoscrizione del contratto preliminare, dichiarando la propria disponibilità alla stipula del definitivo, ma senza esito – tanto premesso, e ritenuto di avere subito un danno ingiusto, chiedeva accertarsi la responsabilità dei convenuti ex art. 1337 c, con conseguente condanna degli stessi al risarcimento del danno emergente e del lucro cessante, pari rispettivamente ad euro 7.433,85 ed euro 181.330,44.

Si costituivano in giudizio tutti i convenuti, contestando puntualmente l’assunto avversario, di cui chiedevano il rigetto; A.S. e P.S. eccepivano, altresì, il proprio difetto di legittimazione passiva, asserendo che nessun contatto vi era mai stato tra loro e l’attrice.

In ordine a detta eccezione preliminare, con le note ex art. 183, comma 6, n.3, cpc la difesa degli P.S. e A.S. dichiarava: “i sigg. A.S. e P.S. hanno affermato di non aver partecipato a trattative riconducibili alla fattispecie di cui all’art. 1337 cc pur essendo a conoscenza dell’esistenza di contatti tra alcuni coeredi e parte attrice volti a sondare la volontà degli affittuari di procedere all’acquisto contestuale dell’intero compendio immobiliare... i germani P.S. e A.S. non hanno mai riferito di non essere a



conoscenza del fatto che il coerede C.C., coadiuvato dall'avv. A.P., avesse contatti con parte attrice e la società M.T. srl al fine di valutare la possibilità di vendere l'intero immobile agli affittuari". Alla luce di tali precisazioni, l'eccezione di difetto di legittimazione passiva deve ritenersi infondata. Ed invero, il fatto di non avere avuto rapporti diretti nelle trattative non dispensa gli interessati dalle conseguenze della condotta assunta dal comune rappresentante (circostanza, quest'ultima, non negata).

Così compendiatamente i fatti di causa, ritiene il Tribunale che la domanda sia fondata e che, pertanto, debba essere accolta nei limiti di seguito specificati.

Ed invero, giova premettere che, secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità, perché possa ritenersi integrata la responsabilità precontrattuale di cui all'art. 1337 cc, "è necessario che tra le parti siano in corso trattative; che le trattative siano giunte ad uno stadio idoneo a far sorgere nella parte che invoca l'altrui responsabilità il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che la controparte, cui si addebita la responsabilità, le interrompa senza un giustificato motivo; che, infine, pur nell'ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistano fatti idonei ad escludere il suo ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto" (Cass. n. 12679/25; ex multis, si vedano anche Cass. n. 11243/03, n. 1632/2000 e n. 2623/90).

La buona fede di cui parla la norma in commento è quella che impone alle parti di comportarsi correttamente sotto il profilo della lealtà e della tutela degli interessi dell'altra parte per non incorrere in comportamenti, dolosi o colposi, lesivi dell'altrui libertà negoziale, sostanziandosi soprattutto "nel dovere di cooperazione e di informazione, al convergente fine della stipulazione del contratto, che va individuato ed apprezzato in relazione alla concreta fattispecie" (Cass. n. 5920/1985)

Tale obbligo di correttezza e di buona fede deve essere inteso in senso oggettivo, sicché non è necessario un particolare comportamento di malafede, determinato dall'intenzione di uno dei contraenti di arrecare pregiudizio all'altro, ma è sufficiente il comportamento non intenzionale o meramente colposo della parte che senza giusto motivo ha interrotto le trattative, eludendo così le aspettative della controparte, che, confidando nella conclusione del contratto, è stata indotta a sostenere spese o ha rinunciato ad occasioni più favorevoli.

In particolare, è stato evidenziato che "buona fede" significhi, tra l'altro, anche dovere di informazione della controparte circa le reali possibilità di conclusione del contratto, senza omettere circostanze significative in relazione all'economia del negozio, sì che la trattativa si svolga in modi coerenti e senza dar adito a comportamenti contraddittori (cfr. Cass. Civ. 5297/98).



Con una più recente pronuncia, la Suprema Corte ha in proposito precisato che “ la responsabilità prevista dall’art. 1337 c.c., oltre che in caso di rottura ingiustificata delle trattative, può derivare anche dalla violazione dell’obbligo di lealtà reciproca che si concretizza nella necessità di osservare il dovere di completezza informativa circa la reale intenzione di concludere il contratto, senza che alcun mutamento delle circostanze possa risultare idoneo a legittimare la reticenza o la maliziosa omissione di informazioni rilevanti nel corso della prosecuzione delle trattative finalizzate alla stipulazione del contratto” ( Cass. n. 6526/12).

Ed ancora. L’art. 1337 c.c. impone alle parti di comportarsi secondo buona fede nella fase della formazione del contratto, adempiendo a doveri di informazione e chiarezza in merito a tutto quanto possa riguardare l’interesse della controparte (cfr. Cass. n. 3217/24).

Quanto alla natura della responsabilità in questione, la Suprema Corte la riconduce al paradigma della responsabilità aquiliana (Cass. n. 1397/25; Cass. n. 27102/24; Cass. n. 15643/24; Cass. n. 27262/23).

Da tale natura extracontrattuale, discende l’applicazione delle relative regole in tema di distribuzione dell’onere della prova: “non grava su chi recede la prova che il proprio comportamento corrisponde ai canoni di buona fede e correttezza, ma incombe, viceversa, sull’altra parte l’onere di dimostrare che il recesso esula dai limiti della buona fede e correttezza postulati dalla norma de qua” (Cass. n. 27262/23)

Orbene, nella specie non è contestato, ed è comunque documentalmente provato, che tra le parti vi fosse una trattativa per l’acquisto, da parte dell’attrice, di una porzione del più ampio immobile caduto in comunione ereditaria, come meglio individuato in atti.

Detta trattativa era pervenuta ad una fase avanzata avendo raggiunto le parti un’intesa su alcuni punti fondamentali in vista del contratto da stipulare, tale da poter ingenerare un legittimo affidamento sulla conclusione dello stesso.

Risultano prodotte, infatti, dalla società attrice, tanto la proposta di acquisto, recante l’indicazione del prezzo offerto e l’individuazione del bene, quanto la relativa accettazione (docc. 2 e 3 allegati alla citazione).

È pure pacifico che nelle trattative fosse stata coinvolta anche la M.T. s.r.l.s, che conduceva in locazione un’altra porzione del più ampio stabile oggetto di causa e che era interessata all’acquisto sia di tali locali che di una ulteriore porzione, come si evince dal verbale di sopralluogo del 7.12.2020.



Da ultimo, risulta pacifica e documentata anche la interruzione delle trattative da parte degli eredi, motivata con l'impossibilità di vendere simultaneamente la totalità dell'immobile (considerato che la M.T. srls non poteva procedere all'acquisto a causa della mancata concessione del mutuo).

Ebbene, in base alla richiamata giurisprudenza, diviene a questo punto importante accertare se vi sia stata una chiara e completa comunicazione all'attrice, da parte degli eredi, del loro interesse alla vendita simultanea dell'intero immobile ai due potenziali acquirenti (che è cosa ben diversa rispetto alla volontà di vendere tutto il compendio immobiliare), non essendo al contrario gli eredi interessati alla cessione di una sola porzione del bene.

Al riguardo, la SQ. srl sostiene di avere appreso per la prima volta detta circostanza solo il 29.03.2021, con la missiva a firma dell'Avv. A.P.; di contro, i convenuti assumono che tale condizione era stata comunicata sin dall'inizio delle trattative e ribadita in occasione del sopralluogo congiunto.

Sul punto, le risultanze istruttorie non sono univoche, avendo i testi escussi fornito delle dichiarazioni contrastanti.

Infatti, l'Avv. A.P. ha affermato di aver incontrato, tra settembre e ottobre 2020, gli eredi ed il G.R. in due momenti distinti rispetto a R.T. (in rappresentanza della M.T. srls), con il quale erano intervenuti almeno due incontri presso il suo studio, e che, nell'occasione, "venne prospettato ai conduttori che era interesse dei proprietari vendere in blocco l'immobile" (così in risposta al cap. 2 di parte convenuta avv.ti G.D.B. e T.C.). La teste ha altresì confermato che in occasione dell'incontro del 07.12.2020 era stato ribadito che la conclusione del contratto preliminare sarebbe intervenuta solo una volta pervenute entrambe le offerte e solo se le stesse fossero state ritenute congrue da tutti i membri della comunione ereditaria.

Di segno opposto la testimonianza di R.T., il quale, escusso all'udienza del 21.10.2023, ha negato che gli incontri con il G.R. e l'avv. A.P. si erano svolti presso lo studio di quest'ultima, riferendo, testualmente: "Non è vero perché il sig. G.R., l'avvocato ed io non eravamo nello studio dell'Avv. A.P. L'unica volta che ci siamo incontrati è avvenuto nelle adiacenze del capannone in via ... per verificare l'interesse all'acquisto delle due porzioni di aree adiacenti, oltre che della parte detenuta in locazione... non è stato mai detto che si doveva per forza comprare tutto e due assieme, sia il capannone che le aree adiacenti perché nel primo sopralluogo, come già riferito, dovevamo verificare, noi come M.T. srls e l'altra società SQ. srl, cosa interessava a noi e cosa interessava a loro".

F.T. escusso alla medesima udienza, ha sua volta dichiarato: "quando noi siamo stati convocati presso lo studio dell'Avv. A.P., i tre fratelli del defunto V.C. ci fecero presente che erano interessati alla



vendita del capannone sfitto e della parte ove io ero in locazione, dell'intero diviso tra i due affittuari, noi e quelli della società SQ. srl”.

Si tratta, come evidenziato, di dichiarazioni discordanti che non consentono di affermare che vi fu una completa informazione e chiarezza nelle trattative, con specifico riferimento al fatto che le stesse (intrattenute con entrambe le società conduttrici) fossero reciprocamente condizionate.

Ad ogni buon conto, il Tribunale ritiene che alle suddette deposizioni testimoniali debbano essere preferite le risultanze documentali, che forniscono elementi certi e non equivocabili; ci si riferisce, in particolare, alla proposta dell'attrice e alla relativa accettazione.

Ed invero, da tali atti nulla emerge circa il fatto che il perfezionamento dell'affare doveva considerarsi condizionato al buon esito della contemporanea trattativa intavolata con la M.T. srl.

Nulla si evince, in tal senso, nella proposta della SQ. Srl del 9.12.2020 (contenente, si ribadisce, l'oggetto della vendita ed il relativo prezzo) nè nella missiva inviata dall'avv. A.P. del 29.12.2020, ove si legge, testualmente: “in merito all'oggetto, in nome e per conto degli eredi V.C., la presente per comunicare l'accettazione della proposta di acquisto dell'immobile così come formulata nella Vs. pec del 9.12 u.s. A stretto giro sarete contattati per la stipula del preliminare...”.

L'affidamento da parte dell'attrice può, dunque, certamente considerarsi legittimo, anche in considerazione del lasso di tempo (due/tre mesi) intercorso fra gli incontri nei quali sarebbe stata comunicata la necessità della cessione dell'intero complesso immobiliare (teste A.P.) e la successiva mera accettazione della proposta, oltre che degli ulteriori tre mesi trascorsi dall'accettazione stessa alla nuova missiva con cui l'avv. A.P. chiariva che la compravendita era condizionata alla simultanea conclusione delle trattative sia con la SQ. srl che con la M.T. srls.

In definitiva, dall'esame delle risultanze istruttorie nel loro complesso, ben può ritenersi che la condotta assunta dagli eredi abbia ingenerato il legittimo affidamento circa il buon esito dell'affare.

A questo punto, accertato positivamente l'an debeatur, occorre procedere all'esame del quantum della pretesa risarcitoria.

In proposito, giova premettere che il danno risarcibile per responsabilità precontrattuale si sostanzia nell'interesse negativo (contrapposto all'interesse all'adempimento), rappresentato sia dalle spese inutilmente sopportate, sia dalla perdita di ulteriori occasioni per la stipulazione con un eventuale diverso contraente di un contratto altrettanto o maggiormente vantaggioso, e dunque non comprende, in particolare, il lucro cessante risarcibile se il contratto non fosse stato poi adempiuto o fosse stato risolto per colpa della controparte (Cass. Civ. 5.07.2023, n. 19202). In altri termini, come più volte



ribadito dalla giurisprudenza, l'interesse leso attiene al corretto svolgimento delle trattative ed il danno risarcibile consiste nella diminuzione patrimoniale direttamente conseguente al comportamento della controparte, ovvero coincide con il c.d. interesse contrattuale negativo, comprendente sia il danno emergente, ovvero le perdite subite, che il lucro cessante, nei limiti in cui il mancato guadagno possa sussistere in relazione e limitatamente alle trattative.

Di contro, non può trovare ingresso "il pregiudizio corrispondente al cd. interesse positivo, consistente nelle utilità che si sarebbero ricavate ove il contratto fosse stato validamente concluso ed eseguito" (Cass. n. 15147/2022).

In sostanza, i pregiudizi risarcibili sono solo quelli relativi ai costi inutilmente sostenuti per le trattative ed ai danni in rapporto di causalità immediata e diretta con la presunta violazione dell'obbligo di buona fede.

Ciò posto, e tornando al caso di specie, la SQ. srl ha chiesto un risarcimento complessivo di euro 188.764,29, di cui 7.433,85 per danno emergente per i costi relativi alla richiesta di finanziamento ed euro 181.330,44 per lucro cessante.

L'attrice giustifica tale ultima voce con il mancato introito che le sarebbe derivato dalla stipula dei contratti di locazione dell'immobile con S.V. s.r.l. e G.H. s.r.l., nonché dalla presumibile vendita di un maggior numero di ..., conseguente alla fruizione del più ampio spazio espositivo.

Tuttavia, avendo la SQ. srl espressamente invocato il risarcimento da mancato guadagno, la domanda in esame deve essere rigettata, in applicazione dei richiamati principi giurisprudenziali, non potendo l'istante pretendere la refusione di quello che sarebbe stato l'utile derivante dalla conclusione del contratto.

L'unico danno risarcibile risulta, quindi, quello relativo agli esborsi sostenuti in relazione alla pratica di finanziamento.

Ed allora, dalla documentazione bancaria allegata alla relazione del dott. D.F. (doc. 12 di parte attrice, prodotto con la prima memoria ex art. 183 cpc e, dunque, certamente ammissibile), risulta che tali costi consistevano in euro 3.185,00 per istruttoria pratica ed euro 1.137,50 per imposta sostitutiva, per un capitale erogato pari ad euro 455.000,00 (allegato 1, missiva BCC, datata 19.01.2021).

Anche i costi di estinzione anticipata del precedente finanziamento, pari ad euro 430,41, sebbene afferenti ad una diversa posta debitoria, possono ritenersi funzionali all'erogazione del finanziamento richiesto per l'acquisto del compendio immobiliare di cui trattasi, essendo detta l'estinzione, secondo



l'id plerumque accidit, prodromica all'erogazione, da parte dello stesso istituto di credito, di un nuovo finanziamento.

Le spese complessivamente sostenute dalla SQ. srl ammontano, dunque, all'importo complessivo di euro 4.752,91.

Entro detti limiti, dunque, la domanda risarcitoria deve essere accolta, con conseguente condanna dei convenuti, in solido, al pagamento di detto importo in favore della controparte.

La parziale, reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese di lite in ragione di due terzi; la residua frazione viene posta a carico dei convenuti, in solido, e viene liquidata come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla SQ. s.r.l., in persona del legale rappresentante "pro tempore", nei confronti di M.C., N.F.C., C.C., L.R., L.R., R.R., N.C., R.C., P.S. e A.S., ogni ulteriore istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) dichiara la responsabilità dei convenuti ex art. 1337 cc;
- b) in parziale accoglimento della domanda risarcitoria, condanna i convenuti medesimi, in solido, al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di euro 4.753,01;
- c) compensa le spese del giudizio in ragione di due terzi e condanna i convenuti, sempre in via solidale, al pagamento della residua frazione, che liquida in euro 2.350,00 per un terzo compenso professionale ed euro 262,00 per analoga frazione di spese, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Pescara, 21 gennaio 2025

Il Giudice

dott.ssa Cleonice G. Cordisco

