

Sentenza n. 772/2015 pubbl. il 20/05/2015

RG n. 6461/2011

Repert. n. 1668/2015 del 20/05/2015

N. R.G. 6461/2011



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Chiara Zompi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 6461/2011 promossa da:

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
dell'avv. [REDACTED]

[REDACTED]; elettivamente domiciliato in V [REDACTED]
[REDACTED]

ATTORE

contro

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

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Il procuratore dell'attore chiede e conclude:

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis:

- nel merito: accertare la responsabilità precontrattuale di [REDACTED]
fatti, atti ed omissioni di cui alla parte espositiva e conseguentemente condannarli solidalmente al
pagamento, a titolo di risarcimento del danno in favore del [REDACTED] alla somma
complessiva di € 50.000, ovvero in quella maggiore o minore somma che sarà accertata in corso di
causa, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal dì del dovuto al saldo.

pagina 1 di 8



Con vittoria delle spese, competenze e onorari”.

Il procuratore dei convenuti chiede e conclude:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale di Reggio Emilia, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, salva ogni e più utile declaratoria di legge e del caso, RESPINGERE ogni domanda, istanza e pretesa di parte attrice, poiché infondata in fatto ed in diritto, non provata o come meglio, per i motivi, le eccezioni e contestazioni tutte in narrativa esposte.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa.”

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] conveniva in giudizio, innanzi all’intestato Tribunale, [redacted] e per sentirli condannare, ai sensi dell’art. 1337 c.c., al risarcimento dei danni sofferti in conseguenza della ingiustificata interruzione delle trattative relative alla compravendita dell’immobile di proprietà del convenuto [redacted] sito in Reggio Emilia, [redacted]

In particolare, [redacted] esponeva:

- che, nei primi mesi del 2011, mentre egli era alla ricerca di un immobile di pregio ove trasferire la propria residenza, aveva appreso dall’agente immobiliare [redacted] a presenza sul mercato di una villa, situata in [redacted] di proprietà dell’arch. [redacted] ultimo gestiva l’affare;
- che, dopo un primo sopralluogo, effettuato il 15.2.2011, esso attore aveva manifestato immediatamente al geom. [redacted] interesse all’acquisto e aveva chiesto di poter procedere ad un ulteriore sopralluogo alla presenza dei propri tecnici per stimare i necessari interventi di sistemazione sull’immobile;
- che, in data 22.2.2011, si era proceduto ad un secondo sopralluogo alla presenza degli [redacted] e dei tecnici [redacted] geom. [redacted] del quale esso attore aveva ribadito il proprio interesse verso l’immobile e aveva richiesto alla proprietà la consegna della documentazione catastale, urbanistica ed edilizia;
- che, nella stessa occasione, i convenuti avevano riferito all’agente immobiliare di essere disponibili a vendere la villa (per la quale era stato originariamente richiesto il prezzo di € 1.250.000,00, poi ribassato ad € 1.100.000,00) al minor prezzo di € 950.000,00;
- che, mancando ancora una stima dei costi di ristrutturazione, le parti aveva differito alla fine di marzo la fissazione di un incontro per chiudere la trattativa, pur continuando nel frattempo a scambiarsi considerazioni circa il prezzo di vendita;

- che, il 30.3.2011, alle ore 18.30, alla presenza di esso attore, della sua compagna [redacted] dell'agente immobiliare [redacted] e dei convenuti, si era quindi tenuto l'incontro conclusivo nel corso del quale il geom. [redacted] che conduceva la trattativa per conto del figlio, aveva proposto di chiudere l'affare al prezzo di €. 900.000,00, a condizione che gli venisse versata immediatamente una caparra di €.50.000,00, mentre il do[redacted] aveva fatto una controfferta di €.850.000,00 precisando di non intendere versare alcuna caparra, ma di essere disponibile ad andare a rogito in tempi brevissimi oppure, in alternativa, a stipulare un preliminare di vendita da trascrivere;
- che, nel corso dell'incontro, [redacted] era assentato, lasciando il padre a condurre le trattative che erano proseguite a lungo in un clima disteso fino alle ore 20.30, quando il [redacted] era riservato di riferire l'offerta definitiva dell'attore al figlio e aveva assicurato una risposta entro il venerdì successivo;
- che, tuttavia, il venerdì seguente il [redacted] aveva rinviato la decisione al lunedì successivo, quando in effetti aveva contattato l'agente immobiliare [redacted] ma per invitarlo a visitare un'altra villa che, a suo dire, avrebbe potuto offrire al [redacted] posto della villa di [redacted] che aveva già venduto ad altri;
- che, a fronte delle richieste di spiegazioni del [redacted] il geom. [redacted] aveva dichiarato di aver ricevuto una caparra soddisfacente, di non ricordare il nome dell'acquirente e di non essere tenuto a rivelare il prezzo della vendita.

Affermava l'attore che, dopo tale brusca interruzione delle trattative, aveva appreso e, poi, concretamente accertato che, lo stesso giorno in cui il geom. [redacted] aveva comunicato all'agente immobiliare lo scioglimento della sua riserva, ossia il 4.4.2011, l'arch. [redacted] aveva stipulato un preliminare di vendita avente ad oggetto la villa [redacted] al prezzo di €. 900.000,00.

Deduceva, quindi, il dott. [redacted] che la stipula del predetto preliminare costituiva "*inoppugnabile prova della malafede dei convenuti*" nella conduzione del rapporto con esso attore, il quale non era mai stato informato dell'esistenza di una parallela trattativa né di altri soggetti potenzialmente interessati.

Lamentava che i convenuti, violando il principio di buona fede nella conduzione delle trattative, avevano cagionato ad esso attore ingenti danni patrimoniali, consistenti nelle "*molte ore –circa 100- del proprio tempo produttivo dedicate inutilmente alle trattative e sottratte all'attività professionale*", nelle spese sostenute per l'esecuzione dei sopralluoghi e delle perizie tecniche e nelle occasioni perdute, danni che quantificava in complessivi €.50.000.00.

Costituitisi in giudizio, [redacted] contestavano la fondatezza della domanda *ex adverso* formulata, chiedendone l'integrale reiezione.

In particolare, i convenuti eccepivano che le trattative non erano mai giunte *"ad una fase talmente avanzata da poter far sorgere in capo all'attore un legittimo affidamento sulla positiva conclusione dell'affare"*, e ciò in quanto all'esito dell'incontro del 30.3.2011 le posizioni della parti erano ancora assai distanti.

Sottolineavano inoltre che, già alla metà del mese di marzo, il geom. [redacted] aveva informato il dott. [redacted] tramite l'agente [redacted] dell'esistenza di un'altra trattativa in corso con soggetti terzi.

Deducevano infine la totale estraneità di [redacted] alle trattative, le quali erano state condotte esclusivamente dal padre [redacted].

Nel corso del giudizio, espletati gli incombeni di cui all'art. 183 c.p.c., il G.I. ammetteva le prove per testi dedotte dalle parti nei limiti di cui all'ordinanza del 14.6.2012 e, successivamente, ordinava a parte convenuta, ai sensi dell'art. 210 c.p.c., di esibire in giudizio i documenti (rogito e preliminari) relativi alla compravendita dell'immobile di [redacted].

Infine, all'udienza del 15.1.2015, il G.I., in funzione di Giudice Unico, sulle conclusioni precisate dai procuratori delle parti, tratteneva la causa in decisione a norma dell'art. 190 c.p.c.

Giova anzitutto osservare che, nell'introdurre il presente giudizio, l'attore ha dedotto a carico dei convenuti [redacted] una responsabilità precontrattuale per recesso ingiustificato dalle trattative e violazione del generale principio di buona fede nella formazione del contratto (art. 1337 c.c.).

In particolare, l'attore ha allegato, quale fatto costitutivo della pretesa risarcitoria, la circostanza che i convenuti avrebbero omesso di informarlo circa l'esistenza di una *"trattativa parallela"* con altri potenziali acquirenti.

Ebbene, secondo la consolidata elaborazione giurisprudenziale, è possibile configurare una responsabilità precontrattuale quando *"siano in corso trattative"* (Cass. 11438/2004); quando le stesse *"siano giunte in uno stadio idoneo a far sorgere nella parte (che invoca l'altrui responsabilità) il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto"* (Cass. 11438/2004) o, in altri termini, abbiano raggiunto uno *"stadio avanzato"* tale da aver ingenerato *"un ragionevole affidamento nella conclusione del contratto"* (Cass. 11243/2003; Cass. 8723/2004), in modo che la loro rottura vada a ledere *"le ragionevoli aspettative dell'altra, la quale, avendo confidato nella conclusione finale del contratto, sia stata indotta a sostenere spese o a rinunciare ad occasioni più favorevoli"* (Cass.



8723/2004); quando *"la controparte (cui si addebita la responsabilità) interrompa le trattative senza un giustificato motivo"* (Cass. 11243/2003; Cass. 8723/2004).

La più recente giurisprudenza della Suprema Corte ha ulteriormente precisato che la regola posta dall'art. 1337 c.c. non si riferisce alla sola ipotesi della rottura ingiustificata delle trattative ma ha valore di clausola generale, il cui contenuto non può essere predeterminato in modo preciso ed implica il dovere, per le parti, di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto (Cass. n. 15040/2004, Cass. n. 24795/2008).

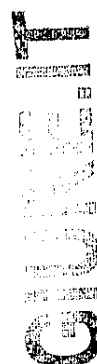
La violazione di questa aggiuntiva regola di condotta alla quale devono conformarsi le parti di una trattativa negoziale è, quindi, idonea a determinare la configurazione di una responsabilità precontrattuale indipendente rispetto a quella riconducibile ai canoni fissati dalla pregressa giurisprudenza di legittimità in materia di recesso dalle trattative, avuto riguardo al loro stadio evolutivo.

La responsabilità precontrattuale può infatti derivare anche dalla violazione dell'obbligo di lealtà reciproca che si concretizza nella necessità, in capo al proponente, di osservare il dovere di completezza informativa, 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 (da ultimo, Cass. n. 6526/2012).

Ciò in quanto *"il bene tutelato dal citato art. 1337 c.c. non è propriamente quello che la parte invocante la responsabilità precontrattuale si propone di conseguire con il contratto, ma è la legittima aspettativa che le trattative si svolgano lealmente e correttamente su un piano di parità, senza che la controparte, per riserva mentale o senza serietà di intenti o addirittura con malizia, tenga impegnata l'altra parte, precludendole altre possibilità"* (Cass. n. 6526/2012).

Tanto premesso in termini generali e venendo al caso che occupa, occorre anzitutto rilevare che, sulla base delle stesse allegazioni delle parti e dei risultati dell'istruttoria svolta, deve ritenersi che, alla data del 4.4.2011, le trattative per la compravendita dell'immobile di vi [REDACTED] avessero già raggiunto uno stadio di avanzamento tale da ingenerare nel potenziale acquirente una ragionevole aspettativa all'esito positivo delle stesse.

Diversamente da quanto vorrebbero i convenuti, infatti, le trattative non furono limitate all' *"arco di poche ore durante l'incontro del 30/3/2011"*, ma si svilupparono nel corso di un mese e mezzo (dal 15.2.2011 fino al 4.4.2011) attraverso plurimi incontri e contatti anche per il tramite del mediatore [REDACTED] occasione dei quali, com'è pacifico, le parti discussero anche del prezzo e delle modalità di conclusione della futura compravendita, di tal che quello del 30.3.2011 non fu *"il primo e unico"*



incontro fra le parti", ma l'ultimo di una serie di incontri, potenzialmente destinato alla conclusione dell'affare.

Quanto all'esito di tale ultimo incontro, i testi [redacted] sotto l'impegno di rito, hanno entrambi riferito che, dopo lunga ma cordiale discussione, il geom. [redacted] richiese un prezzo finale dell'immobile di €.900.000,00 e l'immediata dazione di una caparra di €.50.000, mentre il dott. [redacted] formulò una controproposta di €.850.000,00 dichiarandosi disponibile a corrispondere una caparra solo a seguito della conclusione di un contratto preliminare oppure, in alternativa, ad andare direttamente a rogito in tempi brevissimi.

Da tali deposizioni, precise, dettagliate e tra loro coerenti, emerge che, se è vero – com'è pacifico – che in quell'occasione l'accordo non fu raggiunto, è anche vero che la differenza tra la somma domandata e quella offerta era di importo relativamente contenuto (soli €.50.000 su un prezzo di €.900.000) e che l'incontro non si concluse con la definitiva chiusura delle trattative, ma con la riserva della parte venditrice di comunicare la propria decisione.

Ciò posto, deve ritenersi che le trattative fossero ancora in corso quando, in data 4.4.2011, il geom. [redacted] comunicò al [redacted] che la villa di [redacted] era già stata venduta ad altri.

Dall'istruttoria svolta è anzi emerso che, lo stesso 30.3.2011, [redacted] con scrittura privata, promise in vendita l'immobile oggetto di causa a tal [redacted] loc. 10 conv., prodotto dai convenuti su ordine di esibizione del Giudice).

Ciò dimostra in modo inequivoco che i convenuti condussero una "trattativa parallela" a quella con il dott. [redacted].

Ebbene, ritiene questo giudice che, come lamentato dall'attore, tale condotta si configuri come contraria ai principi generali di correttezza e di buona fede nella formazione del contratto (art. 1337 c.c.), avendo i convenuti maliziosamente taciuto alla controparte una circostanza di estremo rilievo ai fini della prosecuzione delle trattative.

Ed invero, se il venditore ben può, legittimamente, intraprendere trattative con più potenziali acquirenti per concludere la compravendita al prezzo più alto, egli è però tenuto, proprio sulla scorta del generale principio di buona fede, ad informare di ciò la controparte, onde consentire a quest'ultima di assumere in modo consapevole le proprie determinazioni ed eventualmente di migliorare la propria offerta.

E ciò a maggior ragione nel caso di specie, ove si consideri che, oltre a quella condotta con il dott. [redacted] avevano in corso solo un'altra trattativa che era allo stesso identico stadio di evoluzione, tant'è che venne definita con esito positivo lo stesso giorno in cui era fissato l'incontro "conclusivo" con l'attore.



In tali condizioni, i convenuti avrebbero dovuto informare il [redacted] personalmente e specificamente, del fatto che vi era in corso una trattativa parallela, la quale peraltro risultava già in fase avanzata.

Ciò che gli [redacted] hanno fatto, limitandosi a riferire all'agente immobiliare [redacted] la circostanza, del tutto generica, "*che vi erano altre persone interessate*" all'affare e inoltre tenendo impegnato l'attore per ben 4 giorni (dal 30.3.2011 al 4.4.2011) in una trattativa che non aveva più alcuna ragione di esistere, essendo stato l'immobile già promesso in vendita a terzi.

Alla luce delle acquisite risultanze, la domanda attorea di risarcimento del danno appare quindi fondata. Quanto poi alla quantificazione del suddetto danno, in caso di violazione della norma di cui all'art. 1337 c.c. lo stesso è limitato al c.d. "interesse negativo", rappresentato sia dalle spese inutilmente sopportate nel corso delle trattative in vista della conclusione del contratto sia dalla perdita di ulteriori occasioni per la stipulazione con altri di un contratto altrettanto o maggiormente vantaggioso (tra le tante, Cass. n. 1632/2000; Cass. n. 2525/2006; Cass. n. 12313/2005).

Come chiarito dalla Corte di Cassazione, non possono invece 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 nel cosiddetto "interesse negativo", giacché "*l'art. 1337 cod. civ. tutela non tanto l'interesse a perfezionare la trattativa quanto quello a non averla iniziata, con conseguente perdita di occasioni favorevoli*" (Cass. n. 3746 del 23/02/2005).

Ebbene, nel caso che occupa dall'istruttoria svolta e dalla documentazione prodotta (doc. 9 att.) è emerso che il [redacted], in vista della futura conclusione del contratto, sostenne spese per l'esecuzione di sopralluoghi e perizie tecniche per €3.866,97 (vedi fatt. n. 10/2012 emessa da [redacted] doc. 13 att.).

Tali spese devono pertanto essere rimborsate all'attore al quale pure va riconosciuta, a ristoro del tempo perduto nella trattativa, l'ulteriore somma, determinata in via equitativa, di € 1.000,00.

Nessun ulteriore importo può invece essere riconosciuto all'attore per la perdita di altre occasioni contrattuali favorevoli, non avendo quest'ultimo allegato né provato l'esistenza di altre concrete occasioni di acquisto perdute.

Il danno complessivamente sofferto da [redacted] in conseguenza alla accertata violazione da parte dei convenuti del canone di buona fede nella conduzione delle trattative deve dunque essere liquidato nella complessiva somma di € 4.866,97.

Trattandosi di debito di valore, il suddetto importo va rivalutato, secondo le variazioni degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati su base nazionale, con decorrenza dalla



data del fatto (30.3.2011) alla data della presente decisione, e ciò al fine di adeguare la prestazione risarcitoria all'effettivo valore del bene perduto (Cass.n.1712/1995).

In applicazione dei principi esposti nella citata pronuncia della Suprema Corte, sulla somma di €4.866,97, rivalutata di anno in anno, vanno corrisposti, per gli stessi periodi ed importi, anche gli interessi legali, riconosciuti a titolo di liquidazione equitativa del danno da ritardo, che va pure risarcito stante il pregiudizio derivato al creditore dal mancato tempestivo godimento della somma a lui spettante.

Conclusivamente, pertanto, all'attore è dovuta la complessiva somma di €5.487,07 oltre interessi legali dalla decisione al saldo, la quale deve essere posta a carico di entrambi i convenuti.

Ed invero, l'istruttoria svolta ha consentito di accertare che, diversamente da quanto vorrebbe parte convenuta, [REDACTED] proprietario dell'immobile, pur non avendo gestito in prima persona le trattative, non fu estraneo alle stesse, giacché egli partecipò a ben due incontri con il dott. [REDACTED] (il primo in data 22.2.2011 e il secondo il 30.3.2011) nel corso dei quali ben avrebbe potuto informare l'attore dell'esistenza di una trattativa parallela.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, quindi, vanno poste a carico dei convenuti, liquidate come in dispositivo sulla base dei parametri di cui al DM 55/2014 tenuto conto della somma effettivamente riconosciuta piuttosto che di quella domandata.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando:

- 1) condanna i convenuti [REDACTED] in solido fra loro, al pagamento, in favore dell'attore [REDACTED] a titolo di risarcimento dei danni per cui è causa, della complessiva somma di €5.487,07 oltre agli interessi legali dalla decisione al saldo;
- 2) condanna i convenuti al rimborso in favore dell'attore delle spese di lite che liquida in €539,31 per spese e in €. 2.430,00 per compensi di avvocato, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge.

REGGIO EMILIA, 20 maggio 2015

Il Giudice

dott. Chiara Zompi

