

Sentenza n. 1288/2015 pubbl. il 16/10/2015

RG n. 127/2014

Repert. n. 3149/2015 del 16/10/2015

N. R. G. 127/2014



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Luca Ramponi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 127/2014 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
dell'avv. [REDACTED] elettivamente domiciliato in

ATTORE/I

contro

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

e dell'avv. [REDACTED]

A: , elettivamente domiciliato in

so il difensore avv. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

dell'avv. [REDACTED]

elettivamente domiciliata in

esso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

GIURE.IT



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il sig. [redacted] ha convenuto in giudizio i signori [redacted] chiedendone, in via principale, la condanna al risarcimento dei danni per inadempimento di preliminare aperto, a suo dire concluso, con la scrittura privata del 7-2-2011, relativamente alla vendita di immobile di loro proprietà; in via di subordine ha addotto il recesso ingiustificato dalle trattative e il conseguente danno precontrattuale, consistito nelle spese e nei costi sostenuti con riguardo al prospettato acquisto dell'immobile in questione.

I convenuti si sono costituiti: i) negando la natura di preliminare della scrittura privata 7-2-2011 ; ii) adducendo che le trattative si erano interrotte in ragione di difformi opinioni tra le parti circa le condizioni dell'affare, in specie, con riferimento alla concessione in permuta (a valersi in conto di parte del prezzo) di un immobile di proprietà del [redacted] nonché per la carente solvibilità di quest'ultimo; iii) la inesistenza di (almeno parte) dei costi addotti dagli attori ed in specie del sopralluogo del geo. [redacted], del rilievo fonometrico del sig. [redacted] del sopralluogo del [redacted]

Sono fatti pacifici:

- l'esistenza di una trattativa per la compravendita futura dell'immobile di via [redacted] di [redacted] n. 39 nel comune di [redacted] offerto in vendita dai convenuti; offerta nota al [redacted] attraverso l'annuncio e la mediazione della agenzia Immobiliare [redacted] del sig. [redacted]

- che si siano svolti diversi incontri tra le parti tra il gennaio e il febbraio del 2011 ed in particolare: a) un incontro presso l'immobile offerto in vendita, per visionare lo stesso, tra le [redacted] il [redacted] accompagnato dal figlio [redacted] in data 12.1.11, b) un incontro presso l'appartamento del sig. [redacted] adibito ad ufficio, tra l'attore e [redacted] sente la figlia [redacted] contestata è la collocazione cronologica che, ad avviso dell'attore andrebbe situata il 13 gennaio 2011, mentre secondo i convenuti sarebbe da situarsi il 22 gennaio 2011), pacifico è però che nel corso di tale incontro venne, dal [redacted], prospettata la possibilità di una permuta parziale dell'immobile visionato in quell'occasione; c) un ulteriore incontro tra il [redacted] la sig.ra [redacted] e la figlia di [redacted] (23.1.11); d) ulteriori incontri tra le parti, di cui almeno uno ulteriore presso l'immobile di via [redacted]

- che il 7 febbraio 2011 venne firmata una scrittura privata avente contenuto descrittivo di alcune condizioni della futura vendita e dello stipulando "compromesso".

Per inquadrare correttamente l'oggetto della presente causa occorre preliminarmente chiarire il valore della predetta scrittura privata, onde valutare se la stessa abbia natura di preliminare aperto (o di preliminare di preliminare) ovvero di mera puntuazione, più o meno completa.

In proposito giova chiarire che l'unico documento rilevante a tal fine, in sede decisoria, risulta essere il doc. 3 att. Il documento non è stato tempestivamente disconosciuto dai convenuti con la comparsa di risposta, mentre la ulteriore copia prodotta da questi ultimi (offerta in comunicazione con la comparsa di risposta e in parte difforme dal doc. 3 att.) è stata oggetto di tempestivo disconoscimento in prima



udienza dall'attore, senza che il convenuto producesse l'originale o chiedesse la verifica. In ogni caso, sicuramente utilizzabile il doc. 3 att., nessuno dei documenti prodotti in corso di causa dai convenuti è valutabile al fine della decisione avendo omissis, dopo il ritiro in sede di udienza di precisazione delle conclusioni (v. verbale d'udienza e sottoscrizione avv. omissis sul frontespizio del fascicolo per omissis), di depositare nei termini di cui all'art. 190 c.p.c., il proprio fascicolo di parte (v. attestazione di cancelleria).

È noto infatti che la "puntuazione" si distingue dal contratto preliminare posto che "a differenza del contratto preliminare ove le parti si obbligano a prestare il loro consenso alla conclusione del contratto definitivo, i cui elementi essenziali ed accidentali siano stati contestualmente precisati ed i cui effetti si produrranno al momento della sua stipulazione, con la sottoscrizione della cosiddetta minuta o "puntuazione" di contratto - la quale ha la sola funzione di documentare l'intesa raggiunta su alcuni punti del contratto da concludere quando si sarà successivamente raggiunto l'accordo anche sugli altri punti da trattare - le parti conservano la libertà di recesso dalle trattative la quale trova un limite soltanto nella responsabilità precontrattuale prevista dall'art. 1337 cod. civ." (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 7871 del 04/08/1990). Il criterio discrezionale tra le due fattispecie "anziché contenere, sia pure in "nuce", tutti gli elementi o, quanto meno, quelli essenziali del contratto, contenga dati limitati o generici del contratto medesimo e, anziché documentare l'intesa raggiunta o essere diretta a provocare l'accettazione o la definizione dell'accordo, abbia carattere solo interlocutorio e preparatorio della stipulazione" (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4265 del 13/04/1995).

Con riguardo in particolare alla compravendita immobiliare occorre che oltre all'accordo sul prezzo sia documentata, nella forma scritta ad substantiam ex art. 1350 c.c. (richiesta anche per il preliminare), l'accordo sui punti essenziali dell'impegno a vendere e quindi: a) l'individuazione compiuta dell'immobile; b) i termini entro i quali stipulare il definitivo; c) l'assunzione dell'impegno a stipulare il definitivo stesso che costituisce espressione contenutistica della "causa" del contratto. Viceversa se le parti abbiano solo puntualizzato in un atto scritto, allo scopo di documentare l'intesa raggiunta su uno specifico punto del contratto, che le parti si ripromettono di concludere, quando vi sarà l'accordo sugli altri punti, o anche se su una scrittura privata vengano riprodotti appunti relativi all'accordo raggiunto su più aspetti, senza espressa assunzione dell'impegno preliminare o definitivo, tale accordo costituisce mera puntuazione, per quanto sostanzialmente completa che non impegna le parti alla conclusione del contratto (Cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8404 del 28/07/1993).

Pertanto, anche in presenza del completo ordinamento di un determinato assetto negoziale (c.d. "puntuazione completa di clausole") può risultare integrato un atto meramente preparatorio di un futuro contratto, come tale non vincolante tra le parti, in difetto dell'attuale effettiva volontà delle medesime di considerare concluso il contratto. L'accertamento di tale volontà deve avvenire alla stregua dei canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 e segg. cod. civ. (Cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 910 del 18/01/2005; Sez. 1, Sentenza n. 14267 del 20/06/2006) e dovrà valersi anche dei dati relativi, non solo, al contenuto della scrittura, ma anche (pur vertendosi in materia di prospettati vincoli preliminari relativi a contratti formali) del complessivo comportamento delle parti desunto dalle prove testimoniali. Essenziale è infatti poter stabilire, al di là della completezza o meno dell'assetto negoziale, se alla stregua della comune intenzione delle parti, si possa ritenere che queste hanno inteso come vincolante un determinato assetto, anche se per taluni aspetti siano necessarie ulteriori specificazioni (Cfr. Cass., Sez. 1, Sentenza n. 23949 del 22/09/2008; Sez. 3, Sentenza n. 11371 del 11/05/2010).



Il contenuto della scrittura privata del 7 febbraio 2011 è tale da non consentire la qualificazione della stessa come contratto preliminare ma, al più, come mera puntuazione sia pure sostanzialmente completa di clausole. Al riguardo va valorizzato sia l'aspetto esteriore, che il contenuto della dichiarazione, nonché infine l'esito conoscitivo emerso dall'istruttoria orale in ordine al comportamento delle parti, significativo per definire compiutamente la intenzione comune delle stesse al momento della sottoscrizione di quel documento.

Il documento si presenta esteriormente come un foglio bianco con inserite schematiche indicazioni di cifre (riferibili implicitamente a anticipi sul prezzo e termini di pagamento nonché il riferimento al saldo), nonché alla indicazione di un indirizzo e di altri dati afferenti al compenso del mediatore (v. "competenze agente") e altri elementi concernenti il mobilio e accessori dell'immobile nonché gli impianti ("impianti a norma e funzionanti").

Dalla lettura del documento tuttavia non emergono elementi essenziali per identificare l'obbligazione tipica assunta dal promissario acquirente e dal promittente alienante, propria, secondo il contenuto socialmente tipico, del preliminare immobiliare:

- a) non è indicato il termine entro il quale, secondo l'accordo delle parti, avrebbe dovuto essere stipulato il definitivo (ovvero il preliminare identificato come "compromesso") elemento non certo secondario, ma anzi essenziale per caratterizzare alla stregua di valore impegnativo, l'accordo tra le parti;
- b) non è espressamente né implicitamente indicato il contenuto dell'obbligo in relazione al quale venivano appuntate le indicazioni circa l'indirizzo dell'immobile, gli oneri e le spese e gli acconti sul prezzo; tanto che dalla lettura del documento (salvo il riferimento al futuro stipulando "compromesso" come termine per il pagamento del primo acconto) non sarebbe evincibile se il documento dovesse sostanziare il futuro contenuto di un contratto preliminare o di un contratto definitivo e a quali condizioni; non essendo invero precisato se la cessione avrebbe avuto ad oggetto la piena proprietà, l'usufrutto (dell'immobile indicato solo con l'indirizzo) o se la causa dello stipulando "compromesso" avrebbe dovuto essere una vendita o altro contratto; non vi è infatti qualsivoglia riferimento al titolo (prezzo di vendita canone ecc.) nemmeno implicito in forza del quale le cifre indicate avrebbero dovuto essere versate;
- c) manca, da ultimo, una precisa identificazione dell'oggetto del preteso vincolo negoziale preliminare che, essendo relativo ad un immobile, avrebbe dovuto, in forma scritta, avere riguardo alla descrizione obiettiva ed alle indicazioni topografico-catastali e non già secondo riferimenti soggettivi o situazioni di mero fatto che possono essere rilevanti per particolari fini; nel caso di specie vi è accordo tra le parti solo sull'indirizzo (via [redacted]; elemento contenuto nel documento sottoscritto da tutte le parti) ma non su altri dati identificativi dell'immobile; infatti non può dirsi sufficiente, in presenza di immobile in comunione tra i due convenuti, la sottoscrizione apposta dal solo [redacted] sulle mappe catastali in assenza di richiamo, alle stesse, quale allegato, nel corpo della scrittura 7-2-2011 (di per sé la sottoscrizione avrebbe potuto avere solo il significato di individuare la quota di comproprietà del solo sottoscrittore come oggetto della vendita).

Da tutti questi elementi di prova si deve evincere la insussistenza degli elementi oggettivi identificanti il contenuto di un contratto preliminare, sia pure aperto, nel documento in questione.



La assenza di vincolatività effettiva circa la stipula del futuro contratto, sotto il profilo del preciso e incondizionato vincolo negoziale, trova corroborazione dagli indizi gravi precisi e concordanti afferenti alla comune volontà delle parti emergenti dalle testimonianze.

In primo luogo l'agente immobiliare [redacted] (agente immobiliare) ha dichiarato in proposito quanto segue: «la scrittura era una puntuazione mia ma ho solo deciso di rimandare la redazione ufficiale alla redazione del preliminare ma l'accordo delle parti era già esistente; ci fu una discussione su 10000 euro di differenza ma a un certo punto loro (i signori [redacted]) volevano € 390.000 e l'attore accettò e 390.000, quindi l'accordo era già sostanza mette concluso tant'è vero che venne firmata la puntuazione; nell'accordo era previsto la cessione di un piccolo appezzamento di terreno che era anche della signora quindi anche lei sottoscrisse; c'era tanto un accordo che io predisposi su incarico di tutte le parti la bozza contrattuale del preliminare. ADR per quel che riguarda gli impianti la bozza ripercorre l'accordo preso dalle parti; è specificato che le parti accettavano l'immobile nello stato di fatto e di diritto e i venditori garantivano che non vi fossero iscrizioni pregiudizievoli». Ha precisato poi: «spiegai che il preliminare era subordinato alle prelazioni», ossia al mancato esercizio di prelazioni (agrarie) dei vicini sul fondo.

In altri termini l'agente/mediatore immobiliare [redacted] nella sua escussione testimoniale: a) ha ripetutamente qualificato egli stesso il contenuto del documento come mera "puntuazione"; b) ha ammesso di aver preso quegli appunti circa le condizioni su cui vi era accordo riservandosi egli stesso di redigere "bozza di preliminare" sulla base di quegli accordi", essendo dunque rimandato proprio alla stipula del "compromesso" il pagamento di un primo acconto sul prezzo; c) ha rimarcato che la stipula del preliminare era comunque subordinata e condizionata, nella volontà delle parti, all'esito della comunicazione ai proprietari finitimi e al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte di questi ultimi.

I testi [redacted] (figlie dei convenuti) hanno potuto confermare che, certamente, da parte dei loro genitori, nella sottoscrizione della scrittura 7 febbraio 2011 era estranea ogni estrinsecazione di volontà negoziale vincolante (v. [redacted] ca: «mi dissero di aver firmato degli appunti ma che erano ancora in trattativa»; v. [redacted]: «Mi dissero di aver firmato questi appunti su richiesta del [redacted] e di [redacted]; c'erano molti problemi ancora da risolvere non erano a norma gli impianti e mancava da accatastare la stalla e il garage e comunque era accatastato come deposito attrezzi e c'era da chiedere la prelazione ai confinanti ecc.....» «Mio padre non voleva vendere finchè non aveva i soldi in mano almeno una parte una caparra»).

Anche i [redacted], d'altro canto, pur rimarcando che un «accordo» era stato sostanzialmente raggiunto, nel complesso della sua testimonianza, ha inteso riferire l'accordo ai dati appuntati in quella che lui stesso definisce "puntuazione" rinviando, nel suo stesso ricordo sul contenuto della volontà delle parti, l'impegno (sia pure sotto il profilo del vincolo preliminare) alla stipulazione del contratto-compromesso la cui bozza era in procinto egli stesso di redigere sulla base di quegli appunti.

È quindi evidente che debba escludersi fosse stato concluso un contratto preliminare di compravendita e quindi debba senz'altro rigettarsi la azione contrattuale di responsabilità mancando un titolo negoziale a fondamento della medesima.



Certamente però il contenuto della puntuazione di cui al predetto doc. 3 att. è qualificabile in termini di "puntuazione completa" tale da far confidare, secondo buona fede, il [redacted] nella successiva stipula del contratto preliminare e del definitivo.

Oltre al contenuto del documento e a quanto riferito dal [redacted] ordine al raggiungimento di un sostanziale accordo sui punti essenziali del "compromesso" stipulando, il raggiungimento di uno stadio ormai avanzatissimo nelle trattative, sebbene ancora non sfociate in un vincolo negoziale (anche solo preliminare), è evincibile dal comportamento delle parti successivo al 7 febbraio 2011.

In particolare i testi escussi hanno riferito di come, successivamente, a tale accordo lo [redacted] si sia reso disponibile a rendere possibile l'accesso alla abitazione – casa priva di riscaldamento e abitata, di solito solo in estate – per rendere possibile l'accesso a diversi professionisti contattati e incaricati dal futuro promissario acquirente e che dovevano svolgere rilievi sull'immobile e sugli impianti al fine di modifiche e progetti di sistemazione, nell'interesse e per rispondere alle esigenze del [redacted] stesso; in specie:

- in data 10 febbraio 2011 visitò l'immobile il Geom. [redacted] per verificare la consistenza e lo stato dell'immobile (v. dichiarazioni testimoniali del [redacted] stesso, teste certo indifferente);

- in data 16 febbraio 2011 si recò presso l'immobile il perito ind. [redacted] incaricato di redigere un [redacted] (v. dichiarazioni del teste [redacted] sicuramente indifferente);

- in data 16 febbraio 2011 l'idraulico [redacted] si recò anch'egli in loco per un sopralluogo sugli impianti (cfr. testimonianza dello stesso [redacted]).

Le testimonianze dei testi indotti dalla parte convenuta non sono idonee a scalfire la prova certa di tali ripetuti sopralluoghi – confermati da testi indifferenti soggettivamente mentre i testi di parte convenuta appartengono alla ristretta cerchia familiare o dei conoscenti dei signori [redacted] posto che (a parte il sopralluogo di [redacted] su cui i testi di entrambe le parti concordano): a) il teste [redacted] (fidanzato di [redacted] non ha saputo riferire nulla sul sopralluogo dei vari professionisti ma posto che egli ha ammesso di allenarsi in bicicletta mentre la fidanzata studiava non può certo escludere che i sopralluoghi siano avvenuti quando era in giro sul velocipede; b) [redacted] bensì affermato di non aver visto [redacted] ma non ha potuto escludere del tutto il sopralluogo posto che – sebbene abbia dichiarato di essere stata nella casa di via [redacted] – tutto il mese di febbraio a preparare esami, non può escludersi la sua concentrazione nello studio tale da non farle notare sopralluoghi (per ammissione dei professionisti non di durata cronologicamente molto estesa) né può escludersi che, a volte, interrompesse lo studio per uscire (è dubbio che sia stata chiusa nella abitazione priva di adeguato riscaldamento tutto il mese di febbraio 2011).

L'aver acconsentito a sopralluoghi plurimi da parte di professionisti incaricati dall'attore da conto della volontà dei convenuti di considerare ormai conclusa e quasi perfezionata la trattativa negoziale. Tale atteggiamento è stato anche palesemente colto dal teste [redacted], infatti, con riguardo al contegno del sig. [redacted] durante la sua visita ha ricordato come <<nel discorrere tra l'attore il convenuto [redacted]>> ebbe a cogliere <<frasi che erano inequivocabili del fatto che le cose circa l'affare



della vendita fossero già concluse>> e al teste <<... il signor [redacted] disse di aver già comprato la casa>>.

In definitiva, il sig. [redacted], poteva, secondo buona fede, confidare nella conclusione del contratto preliminare.

Non può peraltro considerarsi giustificato il recesso dalle trattative pacificamente operato dopo il mese di febbraio dai convenuti.

Nessuno dei due ordini di ragioni addotte da questi ultimi ha trovato effettivo riscontro nella realtà fattuale e, comunque, si è palesato idoneo a causalmente sorreggere la volontà di recesso dalle trattative rendendola conforme a buona fede.

Deve in primo luogo escludersi che, a febbraio 2011, dopo la sottoscrizione della puntuazione, il recesso possa essere stato determinato dalla reiterata proposta di parziale offerta in permuta dell'appartamento adibito ad ufficio del sig. [redacted] infatti, dopo gli incontri di gennaio, dove (a detta del teste [redacted] su sua stessa iniziativa) era stata prospettata tale eventualità, le parti avevano sostanzialmente convenuto di addivenire alla stipula di un compromesso che prevedesse esclusivamente una cessione dell'immobile contro pagamento di prezzo in denaro; d'altra parte è sempre lo stesso [redacted] ad aver ricordato la discussione sul prezzo (con divergenza iniziale, poi risolta, nell'ordine degli € 10.000); nella scrittura del 7-2-2011, inoltre, è evidente l'intento di pattuire un unico corrispettivo prezzo complessivo, senza menzione a permuta.

Deve in secondo luogo escludersi che fosse ragionevole e accettabile come giustificazione del recesso da trattative quasi concluse il timore circa la solvibilità de [redacted]. I signori [redacted] erano consapevoli che lo stesso avrebbe avuto accesso ad un mutuo bancario (ne hanno fatto menzione nei propri atti difensivi, fin dalla comparsa di risposta) per ottenere la liquidità necessaria al pagamento del prezzo. Ne consegue che nessun rischio in proposito potevano paventare e addurre per timore

Le difficoltà di accatastamento o i vizi e difformità dalla disciplina urbanistica erano chiaramente presenti all'acquirente futuro (rectius: futuro promissario acquirente), di talché essi non potevano costituire valido motivo per il recesso.

In definitiva, il recesso dalle trattative è stato operato con modalità contrarie a buona fede e obbliga quindi i convenuti al risarcimento del danno.

È quindi da accogliersi la subordinata domanda di condanna al risarcimento dei danni da responsabilità precontrattuale da ingiustificato recesso dalle trattative. L'ammontare del danno va determinato avuto riguardo non già all'interesse positivo alla esecuzione di un contratto (mancando il sorgere di vincolo negoziale), ma solo nei limiti dell'interesse negativo (ossia dell'interesse della parte a non essere coinvolta in trattative inutili. Bisogna, in altri termini, tener conto della peculiarità dell'illecito e delle caratteristiche della responsabilità stessa, la quale, nel caso di ingiustificato recesso dalla trattativa, postula il coordinamento tra il principio secondo il quale il vincolo negoziale sorge solo con la stipulazione del contratto e l'altro secondo il quale le trattative debbono svolgersi correttamente. Pertanto, non essendo stato stipulato il contratto e non essendovi stata lesione di diritti che dallo stesso sarebbero nati, non può essere dovuto un risarcimento equivalente a quello conseguente all'inadempimento contrattuale, mentre, essendosi verificata la lesione dell'interesse giuridico al corretto svolgimento delle trattative, il danno risarcibile (liquidabile anche in via equitativa) è



unicamente quello consistente nelle perdite che sono derivate dall'aver fatto affidamento nella conclusione del contratto e nei mancati guadagni verificatisi in conseguenza delle altre occasioni contrattuali perdute (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 12313 del 10/06/2005; Sez. 2, Sentenza n. 23289 del 27/10/2006).

Certamente possono rientrare nella nozione di danni emergenti afferenti a tale interesse negativi i costi affrontati per rilievi e progetti relativamente all'acquistando immobile visto che essi furono sicuramente affrontati in un momento in cui (dopo la puntuazione di febbraio 2011) le trattative facevano confidare in una pronta definizione del contratto:

- la spesa per il preventivo e il sopralluogo di [redacted] (v. doc. 27 att.) per complessivi € 12000,00;
- la spesa per le attività e i sopralluoghi del geom. [redacted] (v. doc. 28 att.) per complessivi € 6.146,59;
- la spesa per le attività professionali del perito [redacted] (v. doc. 39 att.), per complessivi € 2264,40

Vi si devono aggiungere le spese affrontate per la predisposizione del preliminare in forma notarile e quelle per la provvigione al mediatore sicuramente connesse alla infruttuosa trattativa e quindi causalmente attribuibili al comportamento negligente e contrario a buona fede dei convenuti

- i costi della nota pro forma del [redacted] (v. doc. 31 att.) per complessivi € 540,00;
- la provvigione all'agenzia del [redacted] (v. doc. 32 att.) per complessivi € 6000,00.

Non possono invece riconoscersi i costi documentati nella nota pro forma del per. ind. [redacted] perché è del tutto inverosimile che il figlio abbia richiesto al padre per una attività svolta nel suo interesse oltre 5000 euro; che essi siano stati davvero oggetto di effettivo esborso è inoltre assai dubbio, essendo prodotta agli atti una mera nota pro forma (che certo non impegnava il perito [redacted] all'anticipo IVA) e quindi non potendo dalla stessa e dalla sola testimonianza del figlio dell'attore dirsi dimostrata (visto l'evidente interesse di quest'ultimo) la spesa in questione.

Parimenti da escludersi è la risarcibilità del profilo di danno consistente nella penale pagata al promissario acquirente dell'immobile di abitazione del Bellissimo, come conseguenza del recesso da quest'ultimo operato dal preliminare già stipulato dopo la rottura delle trattative con i convenuti per l'acquisto della nuova casa.

Orbene l'attore non può pretendere in generale il risarcimento dei danni che avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza: appare evidente come nel caso di specie costituisse ordinaria precauzione quella di non vendere (o assumere obblighi vincolanti alla vendita) la propria abitazione principale prima di aver concluso (quantomeno) un pari vincolo preliminare per l'acquisto di altro immobile. La prudenza ordinaria se non sconsigliava l'esborso di costi per sistemazione del nuovo immobile sicuramente avrebbe sconsigliato a chiunque, benché a trattative già molto inoltrate per l'acquisto di nuova abitazione, di dismettere la propria casa assumendo vincolo per la cessione a terzi.

Anche le spese per l'erogazione del mutuo per l'acquisto dell'immobile devono essere considerate non risarcibili sub specie danni in quanto, in realtà, è pacifico che il mutuo fu comunque erogato e



utilizzato dall'attore per l'acquisto di altro immobile (fatto allegato in comparsa di risposta dai convenuti e mai contestato specificamente dagli attori).

Il danno da lucro cessante per sfumate diverse occasioni d'acquisto o altre proposte negoziali è irrisarcibile in ragione della carenza di prova: nessuna documentazione o prova (anche orale) è stata adeguatamente offerta da parte attrice in ordine alle pretese occasioni negoziali non andate a buon fine.

In definitiva i convenuti devono essere condannati a risarcire a parte attrice la somma di € 26950,99 oltre rivalutazione e interessi sulla predetta somma dal recesso dalle trattative (25-3-2011, fax dell'avv. [redacted] c. 12 att.) data del verificarsi del danno alla data odierna; oltre interessi legali di mora sulla predetta somma dalla pubblicazione della sentenza al saldo effettivo.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, nei limiti di valore della domanda accolta. Il solo parziale accoglimento della domanda attorea preclude di considerare senz'altro temeraria la difesa dei convenuti con conseguente esclusione di possibilità di condanna ex art. 96 c.p.c.

P.Q.M.

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

1. In parziale accoglimento della subordinata domanda attorea di risarcimento del danno precontrattuale, dichiara tenuta e condanna parti convenute, in solido fra loro, a corrispondere a parte attrice la somma di € 26.950,99 oltre rivalutazione e interessi come in motivazione.
2. Dichiara tenuta e condanna parti convenute, in solido fra loro, a rifondere a parte attrice le spese di lite che si liquidano in € 660,00 per esborsi ed € 8.342,10 (compreso 15% spese generali) per compensi professionali oltre accessori di legge..

Così deciso in Reggio Emilia, il 5 ottobre 2015

Il Giudice
dott. Luca Ramponi

GIURIS

