



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N. R.G. 2525/2019, promossa da:

██ (C.F. e P.IVA: ██)

██ (C.F. e P.IVA: ██)

con l'Avv. ██,

-attrici-

CONTRO

██

██,

con l'Avv. ██,

-convenuti-

OGGETTO: Responsabilità precontrattuale ex art. 1337 c.c.

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per parte attrice:

Piaccia all'ecc.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza o eccezione: nel merito, in via principale, accertato e dichiarato che, per tutti i fatti meglio esposti in premessa, i convenuti hanno posto in essere una condotta contraria a buona fede cagionando un danno a parte attrice, condannare i sig.ri ████████████████ e ████████████████ a corrispondere alle società attrici una somma complessiva pari ad euro 235.000,00 a titolo di responsabilità precontrattuale, o la diversa maggiore o inferiore somma che risulterà di giustizia; sempre nel merito, in via principale, accertato e dichiarato che i convenuti hanno eluso la partecipazione alla mediazione volontaria esperita da parte attrice, per l'effetto condannarli al pagamento del risarcimento del danno, delle spese di conciliazione e processuali che si quantificano in euro 20.000,00". In ogni caso con vittoria di compensi professionali e spese, oltre accessori di legge.

Per parte convenuta:

Voglia l'illustrissimo Tribunale di Venezia, ogni contraria istanza reietta:

- 1) respingere le domande attoree;*
- 2) con vittoria di competenze e spese di lite.*

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, le società ██████████ S.A.S. di San ██████████ e ██████████ S.r.l. hanno convenuto in giudizio innanzi al Tribunale di Venezia ██████████ rassegnando le conclusioni in epigrafe trascritte e rappresentando quanto segue.





In data 06/07/2016, per il tramite del loro legale rappresentante, le società attrici, interessate a vendere l'immobile sito nel comune di Jesolo (VE), in via [REDACTED] collocato all'interno del complesso residenziale chiamato '[REDACTED]' [REDACTED] (catastalmente al foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED]) hanno stretto accordo verbale con i convenuti, interessati all'acquisto al prezzo complessivo concordato di € 750.000,00 e hanno stabilito di andare direttamente al rogito, senza sottoscrivere un contratto preliminare di vendita.

Il giorno 30/11/2016 le parti si sono incontrate presso lo studio del Notaio [REDACTED] per la stipula del contratto di compravendita, ma al termine della lettura dello stesso, i sig.ri [REDACTED] hanno chiesto ed ottenuto da parte venditrice di sospendere e posticipare la stipulazione, al fine di verificare il corretto regime di imposizione dell'atto (se soggetto ad IVA o ad imposta di registro).

In seguito, parte acquirente, per il tramite di [REDACTED] (dipendente della società di cui il [REDACTED] è amministratore delegato), ha comunicato alle controparti di non essere disponibile alla fissazione di una nuova data per il rogito e di aver bisogno di tempo "*per valutare*", per poi riferire che i sig.ri [REDACTED] non erano più disponibili alla fissazione della data del rogito ed invitavano parte venditrice a rivolgersi alla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate, con apposito interpello, al fine di sciogliere i dubbi dei compratori circa il regime di imposizione fiscale applicabile alla compravendita in questione.

Parte attrice ha quindi prospettato, nell'odierno giudizio, la sussistenza, in capo ai convenuti, di una responsabilità precontrattuale per avere iniziato a trattare senza intenzione di concludere il contratto o, in ogni caso, per recesso ingiustificato dalle trattative e ha allegato di aver subito dei danni da individuarsi nelle spese sostenute per l'attività del geom. [REDACTED] prestata durante le trattative e nella perdita della *chance* di vendita, per aver rifiutato una proposta di acquisto dell'immobile pervenuta da [REDACTED]

Con comparsa del 22/05/2019 si sono costituiti in giudizio i convenuti, chiedendo il rigetto delle domande attoree, eccependo che le parti non avessero mai raggiunto alcun impegno reciproco, nemmeno orale e sostenendo, in definitiva, che, nel caso di specie, non ricorra alcuna ipotesi di responsabilità precontrattuale.

In particolare, i convenuti hanno rappresentato che nel corso delle trattative era stato comunicato loro che l'atto notarile – alla cui stipula non contestano di essersi da ultimo sottratte – sarebbe stato soggetto a tassa di registro per circa € 8.000,00; che innanzi al Notaio erano emerse circostanze non conosciute prima, come, ad esempio, l'esistenza di opere iniziate ma mai completate sul magazzino sub. 56, con pratica edilizia in corso, con planimetria da aggiornare e concessione da volturare e, dato più importante, proprio il fatto che l'atto non sarebbe stato tassato con tassa di registro sul valore catastale, come dichiarato dai venditori, ma sarebbe stato assoggettato ad IVA al 10% sul valore di acquisto, per





complessivi € 75.000,00; che persa ogni fiducia sulla correttezza delle informazioni sino ad allora ricevute dai venditori, gli acquirenti avevano chiesto loro di produrre un'interpretazione autentica scritta dell'Agenzia delle Entrate in merito al regime fiscale applicabile; che i venditori non avevano prodotto tale documento e che perciò le parti avevano rotto ogni trattativa.

Istruito il procedimento mediante prova orale, oltre che documentale, la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza di precisazione delle conclusioni dell'01/06/2023, tenutasi ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., innanzi al Giudice subentrato, a far data dal 30/11/2022, nella titolarità del fascicolo, con concessione dei richiesti termini *ex art.* 190 c.p.c.

*

§1. La domanda è infondata e andrà respinta per insussistenza del danno da responsabilità precontrattuale, ancorché la vicenda in esame possa essere effettivamente sussumibile all'interno della fattispecie del recesso senza giusta causa dalle trattative che ricorre proprio laddove, in violazione del dovere precontrattuale di buona fede, le trattative, giunte ad uno stadio tale da generare nell'altro contraente un legittimo affidamento circa la conclusione del contratto, siano, per l'appunto, senza giusta causa interrotte (cfr. C. 1786/2015).

L'affidamento in ordine alla conclusione del contratto è ragionevole e giustificato quando sussistano elementi oggettivi che facciano ritenere serie le trattative, per capacità delle parti, durata e stato della contrattazione e per la considerazione degli elementi essenziali del contratto da concludere, mentre il recesso è privo di giusta causa quando non sia determinato dalla modifica dell'altrui proposta negoziale o avvenga in malafede (cfr. C. 7768/2007) o sia comunque privo di ragionevole giustificazione (cfr. C. 12147/2002).

Quanto alla natura giuridica di tale forma di responsabilità, giova ricordare che in giurisprudenza risulta da ultimo prevalente l'orientamento che le riconosce natura extracontrattuale. La Cassazione ha di recente ribadito che *“La responsabilità precontrattuale derivante dalla violazione della regola di condotta, posta dall'art. 1337 c.c. a tutela del corretto dipanarsi dell'iter formativo del negozio, costituisce una forma di responsabilità extracontrattuale, cui vanno applicate le relative regole in tema di distribuzione dell'onere della prova. Ne consegue che, qualora gli estremi del comportamento illecito siano integrati dal recesso ingiustificato di una parte, non grava su chi recede l'onere della prova che il proprio comportamento corrisponda ai canoni di buona fede e correttezza, ma incombe, viceversa, sull'altra parte l'onere di dimostrare che il recesso esuli dai limiti della buona fede e correttezza postulati dalla norma ‘de qua’”* (C. 24738/2019).

Tanto premesso, pur dovendosi escludere, per le ragioni di seguito esposte, la configurabilità di una fattispecie risarcitoria, è utile ricostruire e qualificare i fatti di causa.

§1.1. Risulta dagli atti che le trattative in questione si sono protratte per un tempo non trascurabile: dal 06/07/2016, data in cui le parti hanno raggiunto un'intesa (ancorché orale e quindi sprovvista di efficacia giuridicamente vincolante) in ordine all'affare, secondo le prospettazioni attoree; dalla fine di





giugno 2016, quando “il Signor [REDACTED] [REDACTED] si recò presso la [REDACTED] in Castelgomberto per un primo incontro al fine di presentarsi...e verificare la possibilità di concludere l'affare”, secondo le prospettazioni di parte convenuta che, come si è visto, ha negato il raggiungimento di qualsivoglia intesa; in ogni caso, pacificamente, almeno sino al 30/11/2016, giorno in cui, raggiunta evidentemente un'intesa definitiva, le parti si sono effettivamente presentate innanzi al Notaio per la firma dell'atto di compravendita, firma alla quale i compratori si sono, in quella sede, da ultimo, sottratti.

In questo lasso temporale (fine giugno/inizio luglio-fine novembre), in assenza di riscontri contrari, le parti hanno sempre mantenuto fermo e senza riserve l'intento di concludere l'affare, tanto da aver fatto pervenire al Notaio i dati necessari per la predisposizione dell'atto di compravendita, compresi gli estremi degli assegni a mezzo dei quali gli acquirenti avrebbero corrisposto il prezzo pattuito (come si ricava dalla lettura dell'ampia corrispondenza prodotta e dello stesso atto notarile – documentazione su cui parte convenuta non ha preso posizione).

La conclusione del contegno delle parti appare, dunque, evidente e non può essere messa in discussione per il solo fatto che tra le stesse non siano intercorsi accordi preparatori scritti, la cui stipula non è certo obbligatoria.

I su esposti elementi oggettivi consentono di ritenere, quindi, che le trattative avessero inequivocabilmente i connotati della serietà e che il giorno 30/11/2016 quando le parti si sono riunite innanzi al Notaio per la stipula dell'atto, fossero ormai praticamente concluse, cioè giunte ad uno stadio tale da aver ingenerato in capo alla parte venditrice un legittimo affidamento – di più, mancando solo la sottoscrizione, la certezza – circa l'effettiva conclusione del contratto.

§1.2. Quanto poi all'assenza di giusta causa alla base dell'interruzione delle trattative, le attrici hanno dimostrato, richiamandosi alla corrispondenza e-mail prodotta in atti che il recesso è addebitabile proprio ai fratelli [REDACTED] ed esula effettivamente dai limiti della buona fede e correttezza. È infatti possibile affermare che le ragioni della decisione degli acquirenti di non comunicare una nuova data per il rogito e di sottrarsi definitivamente all'acquisto dell'immobile, derivano, in realtà, dall'aver rimesso in discussione l'intera operazione economica, quando, come si è visto, la stessa poteva legittimamente considerarsi ormai conclusa.

Il tenore delle e-mail del 12/01/2017 inviate per conto degli acquirenti non lascia adito a dubbi ed è il seguente: “Al momento non siamo pronti a fissare una nuova data per la stipula. L'investimento è importante e abbiamo bisogno di tempo per valutare. Capiamo che la parte venditrice non ha vincoli nei nostri confronti e ha altri potenziali acquirenti. Siamo consapevoli e accettiamo il rischio”; “Con la presente volevo confermare che, per numerosi motivi, vorrebbero [REDACTED] e [REDACTED] prendere tempo per valutare attentamente l'eventuale acquisto di un immobile a Jesolo”; “Da parte nostra c'è





e c'è sempre stata buona fede, ma capisce bene che investire 750.000 Euro per acquistare un immobile a Jesolo, non è un passo di poco conto”.

Alla luce di ciò, appaiono, da un lato, inconferenti i riferimenti fatti ora dai convenuti ad una *“incertezza ancora presente su tanti particolari dell'immobile sia oggettivi (presenza di licenze e concessioni corrette) sia giudiziali (presenza di trascrizioni e iscrizioni)”*, poiché tali elementi sono stati posti, al più, a giustificazione, non già dell'interruzione delle trattative – avvenuta per una diversa ragione come si sta per vedere –, bensì della richiesta di una loro *“sospensione per chiarire tutti i dubbi”*; dall'altro appaiono pretestuose le allegazioni – tramite le quali i convenuti, tra l'altro, hanno dichiarato inequivocabilmente per quale ragione avessero deciso di interrompere le trattative – secondo cui: *“Amnesso e non concesso che fosse stata necessaria una giustificazione per ritirarsi dalle trattative in corso, giunte quasi all'epilogo, ebbene tale giustificazione esiste ed è costituita dall'aumento del costo dell'appartamento di oltre settantamila euro prospettata dal Notaio solo in sede dell'atto smentendo quanto precedentemente dichiarato dai venditori. E ai fratelli ██████ non fu mai comunicato dai venditori una prova di diverso trattamento fiscale, seppur più volte richiesta”.*

Si osserva innanzitutto che il *“costo dell'appartamento”*, tecnicamente il prezzo, non ha subito alcuna modifica, altra cosa essendo il regime impositivo dell'atto di compravendita. Secondariamente, gli oneri fiscali relativi al contratto di compravendita, in caso di conclusione dell'affare, sono posti a carico della parte acquirente, pertanto, una condotta pre-negoziale improntata ai canoni della buona fede e correttezza imponeva proprio alla parte acquirente che, evidentemente, riteneva determinante definire tale aspetto – e non alla parte venditrice, quali che fossero le informazioni da questa riferite sul punto – di farsi parte diligente ed effettuare tutti gli accertamenti del caso, anzitempo rispetto alla stipula del contratto, così salvaguardando anche l'interesse della controparte stessa; viepiù considerato che il parere, sulla questione, dell'Agenzia delle Entrate, secondo i fratelli ██████ è *“ottenibile facilmente a semplice richiesta”* e, quindi, non avrebbe costituito un onere gravoso da assolvere. Né, peraltro, i fratelli ██████ hanno spiegato su quali basi avevano fondato la loro pretesa che fosse compito dei venditori attivarsi per fornire una risposta ufficiale sull'effettivo regime impositivo applicabile al contratto in questione.

In definitiva, chi ha mostrato *“disinteresse alla conclusione dell'affare”* non sono certo le società attrici, come vorrebbe parte convenuta, bensì i convenuti stessi che con il loro comportamento hanno decretato la definitiva, ingiustificata interruzione di ogni trattativa.

§2. In materia di responsabilità precontrattuale il pregiudizio risarcibile è circoscritto nei limiti dello stretto interesse negativo e cioè del pregiudizio che il soggetto subisce per avere inutilmente confidato nella conclusione del contratto. Tale pregiudizio è rappresentato sia dal danno emergente che consiste nelle spese





inutilmente sopportate nel corso delle trattative in vista della conclusione del contratto, sia dal lucro cessante che il contraente danneggiato avrebbe potuto conseguire per altre contrattazioni dalle quali è stato distolto e che consiste esattamente nella perdita di ulteriori occasioni per la stipulazione con altri di un contratto altrettanto o maggiormente vantaggioso (cfr. C. 19883/2005).

§2.1. Nel caso in esame, parte attrice ha sostenuto di aver subito un danno emergente e ha prodotto, a riprova di ciò, *sub doc. 7*, le fatture nn. 2 e 3/2017, emesse dalla geom. [REDACTED] relative agli onorari per l'opera professionale svolta nel corso delle trattative (come deducono gli attori, *"si tratta di 5 mesi di trattative e ricerche nel cui ambito il Geom. [REDACTED] si è adoperato per procurarsi tutta la documentazione richiesta dal Notaio presso le amministrazioni competenti, le banche ed altri professionisti con tanto di sopralluoghi presso l'immobile oggetto di compravendita. Attività che è stata giustamente remunerata dalla parte venditrice"*).

Dev'essere tuttavia rilevato che difetta *in toto* la prova dell'avvenuto pagamento delle suddette fatture. Non è agli atti un estratto conto, una quietanza, una distinta di bonifico, nemmeno una dicitura sulle fatture stesse (es. "pagato") né altra documentazione dalla quale poter quantomeno desumere che gli attori abbiano effettivamente corrisposto alla geometra le somme in questione. Né la prova del pagamento poteva essere fornita per testimoni ai sensi dell'art. 2726 c.c. e, in ogni caso, parte attrice non ha formulato alcun capitolo di prova orale sul punto.

§2.2. Non sussiste, inoltre, alcun lucro cessante.

Parte attrice ha prodotto una proposta di acquisto immobiliare con cui tale [REDACTED] si era impegnata ad acquistare l'immobile di causa per il maggior prezzo di € 955.000,00 e ha allegato che *"Trattasi...di proposta giunta all'attrice tramite apposita Agenzia Immobiliare di Jesolo che non è stata neppure presa in considerazione né approfondita, essendo il sig. [REDACTED] uomo d'altri tempi che oramai considerava concluso l'affare coi sig.ri [REDACTED] con una stretta di mano e che mai sarebbe venuto meno alla parola data"*.

Il fatto in sé non può mettersi in discussione, in quanto comprovato non solo dalla proposta in questione sottoscritta e prodotta in atti, ma soprattutto dalla testimonianza di [REDACTED] titolare dell'agenzia immobiliare [REDACTED] a cui la [REDACTED] si era rivolta, il quale ha confermato a processo la circostanza di aver effettivamente ricevuto dalla [REDACTED] la suddetta proposta e di aver ricevuto la comunicazione con cui [REDACTED] gli aveva detto di non procedere perché *"l'immobile era venduto"*.

Non vi sono elementi per ritenere inattendibile il teste.

È, tuttavia, il rifiuto di tale offerta da parte di [REDACTED] che non può essere correttamente (*rectius* giuridicamente) messo in correlazione con le trattative avviate con gli odierni convenuti.





A più riprese, parte attrice, ha evidenziato, anche richiamandosi all'ampia corrispondenza prodotta, che le trattative hanno comportato, nei mesi, lo svolgimento di numerosi incombeni e nella propria memoria n. 1 ha posto, giustamente, l'enfasi proprio sul fatto che le trattative si siano protratte per "ben 5 mesi". Come si è visto, infatti, è stato l'articolarsi delle trattative nel corso del tempo ad aver assunto, in particolare, rilevanza nell'ingenerare un affidamento legittimo in ordine alla conclusione dell'affare.

Va dunque osservato che la "nuova" proposta di acquisto in questione è stata sottoscritta dalla [REDACTED] il 13/07/2016. A tale data – ben distante da quella del 30/11/2016, alla quale, presentandosi le parti dal Notaio per la firma del contratto, poteva ormai dirsi certa la conclusione dell'affare – le trattative intraprese (come visto, al più presto, a fine giugno 2016 e, al più tardi, il 06/07/2016) non potevano assolutamente considerarsi (tanto più in assenza di qualsivoglia accordo scritto vincolante e a fronte di contestazioni sul punto da parte dei convenuti) in uno stadio avanzato tale da avere già ingenerato nei contraenti il legittimo affidamento circa l'effettiva conclusione dell'affare e, cioè, in uno stadio avanzato tale da esporre questa volta parte venditrice a responsabilità precontrattuale in caso di recesso dalle trattative medesime, a motivo dell'accettazione di un'offerta più vantaggiosa.

Ebbene, considerato tutto ciò, per quanto possa condividersi che la fede prestata alla parola data costituisca un valore, il rifiuto, per tale motivo, di una proposta di acquisto per € 955.000,00, molto più vantaggiosa rispetto a quella – di fatto concomitante e all'epoca non giuridicamente vincolante – di € 750.000,00 fa senz'altro onore al sig. [REDACTED] ma non fonda il diritto per le società attrici di chiedere il risarcimento del mancato guadagno.

§2.3. Infine, parte attrice, con la memoria n. 1, ha allegato di aver "esperito il tentativo di mediazione volontaria (cfr. doc. 5) senza trovare disponibilità da parte dei convenuti i quali, dopo aver rimandato più volte la loro partecipazione, hanno rifiutato di prenderne parte" e che "detta condotta dovrà essere sanzionata con la condanna al risarcimento del maggior danno pari alle spese sostenute per la procedura conciliativa che, per quanto facoltativa, avrebbe consentito ad entrambe le parti di evitare i costi e i tempi del giudizio".

La domanda non può essere accolta.

Non rientrando la controversa odierna fra quelle per cui l'art. 5 d.lgs. 28/2010 prescrive il tentativo di mediazione come condizione di procedibilità, parte attrice non può ora pretendere che siano poste a carico della controparte spese non necessarie che tuttavia ha liberamente scelto di sostenere, indipendentemente dal fatto che (altrettanto liberamente, peraltro) parte convenuta abbia deciso di sottrarsi al procedimento di mediazione volontaria – appunto.

§3. Le spese processuali seguono la soccombenza, ex art. 91 c.p.c., e sono liquidate, come da dispositivo, sulla scorta del D.M. 55/2014 e ss.mm.ii., tenuto





conto del valore della domanda, della modesta complessità della causa nonché dell'attività difensiva effettivamente espletata; ciò che giustifica la liquidazione secondo i parametri minimi.

P.Q.M.

Il Tribunale di Venezia, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1. RESPINGE** le domande attoree;
- 2. CONDANNA** parte attrice a rifondere a parte convenuta le spese processuali che si liquidano in **€ 7.052,00**, oltre rimborso forfettario delle spese generali, IVA se e in quanto dovuta e CPA come per legge;

Venezia, così deciso il **29/09/2023**

Il Giudice

Tobia Aceto

