

CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA

Sentenza n. 852/2024 del 30-04-2024

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA Terza Sezione Civile La Corte di Appello nelle persone dei seguenti magistrati: dott. ### dott. ### dott. ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. r.g. 1034/2021 promossa da: ### (C.F. ##), con il patrocinio dell'avv. ### APPELLANTE contro ### (C.F. ##), ### (C.F. ##), con il patrocinio dell'avv. ### APPELLATI

CONCLUSIONI

Per parte appellante: "### all'###ma Corte di Appello di Bologna, respinta ogni domanda, eccezione e deduzione avversa, In via principale riformare la sentenza n. 360/2021 nella causa civile di I ### iscritta al n. r.g. 3063/2018, pubblicata in data ##, emessa dal Tribunale di Rimini, in persona del Giudice Onorario Dott.

F. Monaco , provvisoriamente esecutiva, e notificata in data ##, per i motivi sopra esposti; e per l'effetto ### e dichiarare l'esclusiva responsabilità dei sigg. ### e ### oggi convenuti nella interruzione ingiustificata delle trattative aventi per oggetto la vendita della proprietà immobiliare sita in ### in ### n. 26/a e intestata al sig. ### conseguentemente condannare i sigg. ### e ### a risarcire al sig. ### la somma complessiva di ### o in quella maggiore o minore somma che verrà accertata in corso di causa, a titolo di risarcimento del danno emergente subito in seguito alla condotta illecita degli odierni convenuti; nonché al risarcimento del danno da lucro cessante che, per le causali descritte in narrativa, si chiede liquidarsi in via equitativa dal Giudice adito nella misura che riterrà di giustizia; il tutto oltre a interessi ex art. 1284 c.c. dalla domanda al saldo, e rivalutazione monetaria, se dovuti. in ogni caso, con vittoria di spese e competenze di causa, oltre ### Cpa e spese generali ex art. 14 T.P.F., anche in merito alle spese di lite del giudizio di primo grado, oltre a quelle del presente giudizio d'appello.

In via istruttoria: si chiede, qualora il ### lo ritenesse rilevante, l'audizione del sig. ### affinché possa essere sentito sui fatti di causa. Si chiede l'ammissione di C.T.U. Contabile, all'uopo di accertare l'ammontare delle competenze e spese per le prestazioni professionali svolte dal ### cevoli e ### con riserva di meglio precisare i quesiti".

Per parte appellata: "### l'#####ma ### di Appello adita, contraiis reiectis, così giudicare: - in via preliminare, dichiarare l'impugnazione inammissibile ex art. 348 bis e ter c.p.c.; - nel merito, dichiarare inammissibile l'appello proposto per le ragioni indicate in atti e comunque rigettare tutte le domande avversarie in quanto illegittime e infondate sia in fatto che in diritto; - in via istruttoria ci si oppone alle istanze istruttorie avversarie per le ragioni meglio enucleate in comparsa di costituzione; - con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa, oltre a spese generali, contributo previdenziale forense e successive occorrenze, per entrambi i gradi di giudizio, e con applicazione della maggiorazione prevista dal D.M. 37/2018 per il deposito tramite il ricorso a modalità ipertestuali. Ci si rimette alle valutazioni e determinazioni dell'#####ma ### di Appello in ordine all'eventuale condanna dell'appellante al pagamento di una somma equitativamente determinata ai sensi dell'art. 96, 3° comma c.p.c.".

IN FATTO 1. ### conveniva in giudizio ### e ### per sentir accertare la responsabilità precontrattuale ex art. 1337 c.c. di questi ultimi per la ingiustificata rottura delle trattative intercorse tra le parti per l'acquisto di un immobile di proprietà dell'attore, con conseguente condanna al risarcimento dei danni.

Esponendo che nel 2017 aveva deciso di mettere in vendita un appartamento con garage di sua proprietà, sito in ### che, ai primi di novembre, era stato contattato dai coniugi ### e ### i quali, dopo una prima visita, avevano chiesto copia delle piante e della documentazione catastale; che l'attore aveva comunicato che tutta la documentazione relativa all'immobile era in possesso del suo tecnico di fiducia, geom. ### la quale ne aveva rilasciato copia ai convenuti; che a distanza di pochi giorni ### e ### unitamente ad un loro tecnico di fiducia, si erano incontrati con l'attore e il geom. ### presso

l'abitazione posta in vendita, per permettere ai convenuti le opportune verifiche; che successivamente i convenuti avevano chiesto chiarimenti in merito ad aspetti tecnici della parete dell'ingresso e del garage esterno ed erano stati informati che, con riguardo al garage, il Comune di ### aveva rilasciato una concessione in sanatoria, mentre, per quanto riguardava la parete di ingresso, era possibile, qualora le parti venditrice e acquirente si fossero determinate a concludere l'accordo, porre in essere tutte le pratiche necessarie per la regolarizzazione della stessa; che in data ### le parti si erano nuovamente incontrate presso il domicilio del venditore, ove avevano concordato il prezzo di vendita dell'immobile in complessivi ### nonchè gli ultimi interventi da effettuare, e in quella sede i coniugi ### avevano promesso di impegnarsi nella ricerca del notaio; che, in data ###, ### aveva inviato a ### una e.mail, indicando i punti necessari perché si potesse "procedere con un accordo sull'acquisto"; che ### si era attivato tempestivamente ottenendo quanto necessario (la pratica per la regolarizzazione della parete interna oggetto di contestazione era stata depositata ai primi di marzo, ottenendo la formale regolarizzazione dagli enti preposti nel mese di aprile 2018); che tuttavia, con e.mail del 2 maggio 2018, ### aveva accusato l'attore di non avere fatto "...le cose necessarie a mettere in regola la casa..."; che aveva poi fatto seguito, in data ###, un messaggio della moglie con il quale si comunicava l'intenzione di ritirarsi dalle trattative. 2. Si costituivano i convenuti, contestando integralmente le domande dell'attore e chiedendone il rigetto. 3. Istruita la causa tramite prove per testi, con sentenza n. 360/2021 il Tribunale di Rimini rigettava la domanda, compensando le spese tra le parti. In particolare affermava il giudice: "Nel caso in esame non è dato ravvisare un mutamento dell'assetto di interessi tale da rivelarsi nettamente più svantaggioso per parte attorea; non è riconoscibile un comportamento sleale e scorretto di parte convenuta (peraltro a conferma della tesi dei convenuti si veda il doc. 5 attoreo del 22.10.18, successivo quindi all'interruzione delle trattative); lo si ribadisce la anzidetta responsabilità non sorge esclusivamente nell'ipotesi di formale interruzione delle trattative e manifestazione di un volontà negativa alla conclusione del contratto. Condivisibile quanto affermato da parte

convenuta.

Ciò posto sono necessarie solo tali considerazioni per il rigetto della domanda introduttiva.

Resta assorbita ogni altra questione.". 4. Avverso la sentenza ha proposto appello ### hanno resistito gli appellati.

All'udienza cartolare di precisazione delle conclusioni del 6.6.2023 la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazioni alle parti dei termini di legge per conclusionali e repliche.

IN DIRITTO 5. Con un unico articolato motivo di appello parte appellante censura la sentenza impugnata per non avere il primo giudice tenuto conto della circostanze di fatto che hanno caratterizzato la vicenda e per avere erroneamente indicato, a conferma della propria decisione, il documento n. 5 degli attori, che sarebbe in realtà privo di rilevanza, trattandosi della "### di ### di ### Catastale" redatta dalla geom. ### recante la data 22.10.2018, attestante la regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile di proprietà di ### il quale, in data ###, con atto di compravendita a rogito notaio ### di ###, ha venduto la piena proprietà dell'immobile oggetto di causa a un terzo; in detta occasione il notaio, anche grazie al deposito della suddetta relazione tecnica, ha avuto modo di accertare la regolarità del bene sotto i suddetti profili.

Quest'ultima circostanza sarebbe di per sé sufficiente a far ritenere ingiustificata l'interruzione delle trattative da parte degli odierni appellati.

Deduce inoltre che questi ultimi, in data ###, avevano comunicato a ### quali fossero le condizioni per poter giungere alla stipula di un accordo, precisando che "la durata massima dell'accordo sarà di 120 gg. oltre i quali, se non si sarà arrivati all'ottenimento dei sopracitati documenti, le parti saranno libere da ogni impegno".

Pertanto in data 27 marzo 2018 era stata depositata presso lo ### del Comune di ### l'istanza per la regolarizzazione della parete interna (c.d. CILA) oggetto di contestazione, e la fine lavori era stata presentata in data ###, sicchè da tale data l'immobile poteva considerarsi catastalmente sanato.

Nonostante ciò ### e ### prima della scadenza del suddetto termine, dagli stessi imposto, si erano ritirati dalle trattative.

Il giudice di prime cure avrebbe dunque erroneamente affermato che "a conferma della tesi dei convenuti si veda il doc. 5 attoreo del 22.10.18, successivo quindi all'interruzione delle trattative", in quanto il documento in questione è relativo a una diversa operazione di compravendita immobiliare, avvenuta in data ###, che nulla avrebbe a che vedere con la presente controversia. 6. ### è infondato, sebbene la motivazione resa dal primo giudice - sommaria, carente e non pertinente quanto al riferimento al documento in data ### - debba essere corretta.

Gli odierni appellanti sostengono che nella fase iniziale delle trattative, in occasione dell'incontro tenutosi il ### presso lo studio della geom. ### ottennero da quest'ultima solo una copia della planimetria dell'unità immobiliare, senza che venisse loro evidenziata alcuna anomalia e/o irregolarità dell'immobile di proprietà di ### Tuttavia il loro tecnico di fiducia geom. ### rilevò in seguito alcune importanti criticità, ossia: la difformità tra la planimetria catastale fornita dal tecnico di ### e l'effettiva disposizione interna degli spazi, presentando l'appartamento un'apertura realizzata in una parete portante; la presenza di materiale eternit a copertura del box auto, che imponeva l'integrale rifacimento della copertura del box stesso; l'insistenza di una servitù di elettrodotto in favore di ### s.p.a. sul fabbricato box auto; l'area cortilizia adiacente all'immobile risultata di esclusiva proprietà di terzi e non del venditore.

La irregolarità dell'apertura realizzata nella parete portante e le criticità relative al box auto furono confermate dalla geom. ### in occasione dei successivi incontri. 7. Pertanto i coniugi ### chiarirono le condizioni alle quali la trattativa sarebbe potuta proseguire con e.mil del 26 febbraio 2018 del seguente tenore: "dopo aver fatto le verifiche necessarie, per poter procedere con un accordo sull'acquisto vorremmo, da parte nostra, che questo comprendesse le seguenti condizioni: 1. impegno da parte del venditore ad avviare le pratiche necessarie con le istituzioni avendo la titolarità sulla casa; 2. conseguimento da parte del venditore delle necessarie autorizzazioni rilasciate dalle autorità

competenti nel lavoro di ristrutturazione; 3. presentazione al Comune di ### della richiesta di progetto per effettuazione di lavori di ristrutturazione dell'esistente garage indicando, nel relativo modulo di avvio lavori, la presenza servitù di passaggio; 4. presentazione al Comune di ### della richiesta di apertura nella parete portante interna attualmente presente ma non regolare sulle mappe. ### sarà vincolato altresì dall'ottenimento del mutuo da parte dell'acquirente. Il mutuo infatti, come comunicatoci dalla banca, potrà essere richiesto e accordato dall'istituto di credito solo con la corretta presentazione dei documenti relativi alla casa. Un tecnico della banca non rilascerà autorizzazioni su situazioni catastali non regolari, il non ottenimento del mutuo renderebbe quindi impossibile l'acquisto.

La durata massima dell'accordo sarà di 120 gg , oltre i quali, se non si sarà arrivati all'ottenimento dei sopracitati documenti, le parti saranno libere da ogni impegno.". 8. La pratica di condono edilizio presentata nel marzo 2018 è risultata tuttavia incompleta, in quanto priva di alcuna indicazione del traliccio di proprietà di ### s.p.a. e della relativa servitù e senza autorizzazione di quest'ultima alla richiesta di condono; quanto alla pratica per la sanatoria della parete interna, gli appellati contestano che essa sia stata effettuata prima del recesso dalle trattative (al riguardo, la documentazione prodotta da ### non appare idonea a dimostrare detta circostanza).

Gli appellati contestano inoltre che sia mai stato raggiunto un accordo in ordine al prezzo di vendita di ### a loro dire esorbitante, e, in effetti, detto accordo non risulta provato.

Pertanto, non avendo ricevuto riscontro neppure in ordine alla copertura in eternit e pressati dalle insistenti richieste di ### affinché venisse fissata al più presto una data per il preliminare, con e.mail in data ### inviata da ### gli odierni appellati hanno comunicato a ### la decisione di interrompere la trattativa. 9. Ciò posto, va ricordato che la responsabilità precontrattuale è configurabile in tutti i casi in cui un soggetto, in contrasto con i principi della correttezza e della buona fede, abbia interrotto le trattative eludendo in tal modo le aspettative della controparte, la quale, confidando nella

conclusione del contratto, sia stata indotta a sostenere spese o abbia rinunciato ad occasioni più favorevoli.

Nel caso di specie gli odierni appellati, fin dai primi contatti con l'odierno appellante, hanno cercato di verificare la regolarità dell'immobile sotto ogni aspetto e ### si è rivelato al riguardo reticente e omissivo, in quanto le problematiche esistenti sono emerse soltanto in seguito agli accertamenti compiuti dal tecnico di parte di ### e ### La richiesta di sanatoria del garage è risultata poi incompleta, in quanto non è stata considerata l'esistenza di una servitù a favore di terzi; nessun intervento è stato effettuato in ordine alla presenza (non contestata) di eternit nel box; infine, non è provato che le parti avessero raggiunto un accordo sul prezzo di vendita. 10. ### la S.C., "per ritenere integrata la responsabilità precontrattuale occorre che tra le parti siano in corso trattative; che queste siano giunte ad uno stadio idoneo ad ingenerare, nella parte che invoca l'altrui responsabilità, il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che esse siano state interrotte, senza un giustificato motivo, dalla parte cui si addebita detta responsabilità; 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. ###/2021; Cass., n.7545/2016).

Nella fattispecie in esame, anche a prescindere da ogni altra considerazione, non poteva sussistere in capo a ### il ragionevole affidamento circa la conclusione del contratto, non avendo ancora raggiunto le parti un accordo su un elemento fondamentale della compravendita, ossia il prezzo; non può neppure ritenersi che le trattative siano state interrotte dagli odierni appellati ingiustificatamente, in quanto l'immobile è risultato affetto da plurime irregolarità, non tutte sanate nel maggio 2018.

Pertanto, anche alla luce delle pressanti richieste di ### perché si provvedesse al più presto alla stipula del preliminare nonostante le residue incertezze circa la regolarità del bene (anche con riguardo alla copertura in eternit) e la mancata definizione del prezzo, l'interruzione del rapporto non può considerarsi in malafede ma, al contrario, legittima e giustificata. 11. ### va dunque

rigettato, assorbita ogni ulteriore questione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo. Sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater T.U. 115/2002 nei confronti di parte appellante.

P.Q.M.

di Appello di Bologna, definitivamente pronunciando, rigetta l'appello proposto da ### nei confronti di ### e ### e condanna l'appellante a rifondere agli appellati le spese di lite del grado, che liquida in ### per compensi di avvocato, oltre 15% spese generali, IVA e ###. Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'articolo 13, comma 1-quater, del DPR 30 maggio 2002 n° 115, per il raddoppio del contributo unificato a carico di parte appellante. Così deciso in ### nella camera di consiglio della terza sezione civile della ### d'Appello, l'8.3.2024 ### estensore ### dott. ### dott. ### n. 1034/2021

copia NON UFFICIALE della Sentenza n. 852/2024 del 30-04-2024 CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA reperibile al permalink:
<https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cda/bologna/2024/852.html#8d347>