

"... Sentenza n. 491/2022 del 01-06-2022

R.G. n. 1764/2020 Successivamente alle ore 16.00, nella causa indicata in epigrafe, il Giudice pubblica la seguente sentenza ai sensi dell'art. 281 sexies cod. proc. civ.

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE Sezione civile Il Tribunale di Crotone, nella persona del Giudice, GOP dott. ### pronuncia, ex art. 281 sexies cod. proc. civ., la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al R.G. n. 1764/2020; promossa da: ### nata a ### il ###, cod. fisc. ###, rappresentata e difesa, in virtù di procura in calce all'atto di citazione, dall'avv. ### elettivamente domiciliata in ### presso lo studio dell'avv. ### sito in ### alla via ### PARTE ATTOREA ### nato a nato a ### il ###, cod. fisc. ###, e ### nato a ### il ###, cod. fisc. ###, rappresentanti e difesi, in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta, dall'avv. ### elettivamente domiciliati presso il suo studio, sito in ### al ### n. 56; PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale dell'odierna udienza, riportandosi alle conclusioni rassegnate nei rispettivi scritti difensivi.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione 1.

Con atto di citazione, ritualmente notificato, parte attorea esponeva che: -l'istante era proprietaria di un fondo con entrostanti fabbricati, sito in località ### del Comune di ### censito in catasto al foglio 11, p.lle 4, 131, 190, 212, 355, 774, 778, 782, 788, 792,796, 801,802 dell'estensione di complessivi ha 22.73.30; - una porzione di detto terreno, in particolare quella individuate dalle particelle ### del foglio di mappa 11 ed altre particelle ### censite in altri fogli di mappa, con scrittura privata del 10.11.2015, era stata concessa in affitto ai sigg.ri ### e ### per un canone annuo di affitto di ### ; - nel corso dell'anno 2016 ### e ### avevano proposto all'istante l'acquisto di parte della predetta consistenza immobiliare e più precisamente quella individuata dalle particelle ### del foglio di mappa 11, per un'estensione complessiva di ha 5.02.07; - i prefati convenuti avevano riferito di voler acquistare la porzione di terreno indicata in prospettiva dell'ammissione di ### quale imprenditore agricolo, ai benefici di cui al ### di ### ### 2014/2020, pur avendo gli stessi precisato di esser interessati all'acquisto a prescindere dall'ammissione a detti benefici; deduceva che i convenuti, in data 01.02.2017, avevano rilasciato a parte attorea formale dichiarazione di interesse e successivamente avevano trasmesso una perizia tecnica di stima di terreni, oggetto della proposta di acquisto, unitamente ad un fac simile del preliminare di vendita, che riproduceva i termini dell'accordo raggiunto; rilevava che in ragione dell'imminente stipula del contratto preliminare era stata costretta a rinegoziare il contratto di affitto, ottenendo il rilascio della porzione da vendere dopo lunghe trattative, previa proporzionale riduzione del canone annuo per l'importo di ### ; evidenziava che i convenuti si erano improvvisamente ed immotivatamente resi irreperibili e a nulla era valso l'atto stragiudiziale di diffida del 03.09.2019; sulla base di tali premesse, parte attorea chiedeva l'accertamento della responsabilità dei convenuti per recesso ingiustificato dalle trattative e la condanna degli stessi al risarcimento dei danni, quantificati nella somma di ### per lucro cessante e di ### per danno emergente, o in quella diversa accertata in

corso di causa, oltre interessi e rivalutazione. 2.

Con comparsa di costituzione, depositata in data 30.04.2021, si costituivano in giudizio ### e ### i quali eccepivano l'infondatezza della domanda avversaria; deducevano che l'interlocuzione tra le parti non era mai sfociata in una trattativa avanzata, tant'è che non era stato raggiunto nessun accordo in ordine agli elementi essenziali del contratto; osservavano che la scelta di escludere dal contratto di affitto le particelle ### di terreno, che avrebbero potuto essere oggetto dell'eventuale vendita, costituiva una decisione unilaterale della sig.ra ### che non era stata in alcun modo provocata o indotta dal comportamento dei convenuti; chiedevano il rigetto della domanda. 3. La causa è stata istruita in via documentale e, ritenuta matura per la decisione, viene decisa in data odierna ai sensi dell'art. 281 sexies cod. proc. civ. 4.

La fattispecie delineata da parte attorea va inquadrata nell'alveo della responsabilità precontrattuale di cui alla norma dell'art. 1337 c.c., che sancisce in capo alle parti di una trattativa il dovere di comportarsi secondo buona fede nello svolgimento della stessa e nella formazione del contratto. La responsabilità per culpa in contrahendo viene qualificata dalla giurisprudenza come una forma di responsabilità aquiliana, con la conseguenza, in termini di onere della prova, che, nei casi come quello in esame, di recesso dalle trattative, chi recede non ha l'onere di provare 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 dei suddetti canoni (cfr. Cass. 6587/2017, 16735/2011, 15040/2004).

Tuttavia un più recente indirizzo giurisprudenziale definisce la responsabilità ex art. 1337 c.c. come una figura di responsabilità da contatto sociale qualificato, inteso come fatto idoneo a produrre obbligazioni (art. 1173 c.c.).

Quest'ultima, che si caratterizza per la violazione da parte di un soggetto ai danni di un altro di specifici obblighi (quali buona fede, correttezza, informazione) diversi dal generico dovere del *neminem laedere* e precedenti a quelli che derivano da un contratto, va qualificata, secondo l'orientamento in esame, come responsabilità contrattuale, stante appunto la struttura obbligatoria su cui si fonda.

L'inquadramento in tale forma di responsabilità comporta conseguenza rilevanti in termini di riparto dell'onere della prova.

La parte che agisce in giudizio per il risarcimento del danno, subito nella fase che precede la stipula del contratto, non è tenuta a provare l'elemento soggettivo dell'autore dell'illecito ma deve allegare, e occorrendo dimostrare, il danno e l'avvenuta lesione della sua buona fede (Cass. 14188/2016, 27648/2011).

Il giudicante ritiene di dover aderire al secondo degli indirizzi sopra esposti, condividendo la tesi secondo cui la responsabilità precontrattuale, scaturendo dalla inosservanza di obblighi specifici di protezione, precedenti quelli che derivano dal contratto, è assimilabile a quella contrattuale e pertanto segue le regole applicabili a quest'ultima sotto il profilo della prescrizione, dell'onere della prova e della estensione del danno risarcibile.

Occorre a questo punto richiamare l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui “per ritenere integrata la responsabilità contrattuale 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 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. La verifica della ricorrenza di tutti tali elementi si risolve in un accertamento di fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità ove adeguatamente motivato” (Cass. n. 7545/2016; Cass. n. 11438/2004).

Il Supremo Collegio ha precisato che “per aversi responsabilità precontrattuale, è necessario che, sia pure a livello di semplici trattative, le parti abbiano preso in considerazione gli elementi essenziali del contratto che si propongono, o sperano, di stipulare, nel qual caso soltanto si configura il fondato affidamento delle parti stesse, o di taluna di esse, sulla futura conclusione del negozio”

(Cass. 5492/1982) ed ancora ha statuito che “occorre che il comportamento della parte inadempiente sia stato determinato, se non da malafede, almeno da colpa, e non sia quindi assistito da un giusto motivo” (cfr.

Cass. 105/2012).

In altre occasioni il Giudice di legittimità ha, inoltre, affermato che “non è legittimamente configurabile un'ipotesi di responsabilità precontrattuale tutte le volte in cui la rottura delle trattative e la mancata conclusione del contratto siano state in anticipo programmate, e costituiscano, pertanto, l'esercizio di una facoltà legittima da parte del recedente” (Cass. 15040/2004). 5.

In conformità ai principi sopra illustrati, è pertanto necessario valutare se le allegazioni attoree siano idonee a dimostrare che tali trattative erano giunte ad uno stadio tale da aver ingenerato nell'attrice un ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto.

Orbene, sulla base di tale corretto approccio ermeneutico, nel caso di specie, appare doversi escludere che l'iter formativo del contratto fosse pervenuto, al momento della sua interruzione, ad uno stadio tale da legittimare l'affidamento nella relativa conclusione.

In tal senso giova rimarcare l'insussistenza di un accordo, sia pure di massima, tra le parti, (tantomeno, di una bozza contrattuale) in ordine agli elementi essenziali della compravendita (data della stipula, prezzo, modalità di pagamento tempi di consegna); la trattativa tra le parti, che non è mai sfociata in un accordo né in una puntuazione degli elementi essenziali, non è pertanto giunta ad un punto tale da ingenerare nella controparte un ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto.

La mera presenza di trattative non è, infatti, sufficiente ad integrare l'invocata responsabilità e la giustificazione

del “recesso” dalle trattative diventa necessaria (per escludere la responsabilità precontrattuale), ove preesista il ragionevole affidamento della controparte sulla successiva conclusione del contratto, derivandone che, nel caso di specie, incombeva su parte attorea l'onere di provare, prima di ogni altra circostanza, l'esistenza di elementi di fatto, idonei ad integrare il dedotto affidamento precontrattuale.

A tal fine non appaiono assumere rilevanza significativa la redazione di una perizia di stima dell'immobile né la dichiarazione di interesse all'acquisto, non costituendo elementi sufficienti per ritenere che le trattative fossero giunte ad uno stadio molto avanzato e che le parti fossero prossime alla conclusione di un contratto preliminare.

In particolare la dichiarazione, datata 01.02.2017, sottoscritta dal solo ### (cfr. all. 4 fascicolo parte attorea), manifestava la sola volontà dei convenuti di acquistare il terreno per cui è causa e di addivenire alla conclusione del contratto preliminare.

E' perfino superfluo rilevare che detta manifestazione di interesse di per sé non può costituire fonte di obbligazione; inoltre il facsimile del contratto preliminare, prodotto in atti (cfr. all. 7 del fascicolo di parte attorea), non è sottoscritto dai convenuti né risulta provato che le clausole in esso contenute siano state concordato tra le parti.

La successiva mancata conclusione dell'accordo non può, pertanto, ritenersi condotta lesiva del ragionevole affidamento dell'odierna attrice, non avendo le parti mai raggiunto un accordo sugli elementi essenziali del futuro contratto preliminare.

In conclusione, non risultano adeguatamente provati i fatti posti a base dell'invocata responsabilità ai sensi dell'art. 1337 c.c.

Alla luce delle considerazioni svolte, ritenuto non sussistente un fondato affidamento sulla futura conclusione del contratto, anche il danno da lucro cessante, che sarebbe derivato dalla parziale risoluzione del contratto di affitto, non appare ascrivibile alla condotta dei convenuti. 6.

La domanda attorea non può pertanto trovare accoglimento. 7.

Ogni altra questione è assorbita. 8.

Ai sensi dell'art. 91 cod. proc. civ., le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo alla stregua dei parametri di cui al D.M. 55/2014 (aggiornato al DM 37/2018), tenuto conto del valore della controversia e dei valori medi previsti per ciascuna fase, ridotti del 50%, in ragione dell'assenza di questioni di fatto e di diritto.

P.Q.M.

Il Tribunale di ### in composizione monocratica, nel contraddittorio delle parti, ogni diversa istanza, domanda ed eccezione respinta e/o assorbita, così definitivamente provvede: - rigetta la domanda attorea; - condanna parte attorea alla rifusione delle competenze processuali, che liquida in favore dei convenuti, in ### per compensi, oltre rimborso forfetario 15%, IVA e ### come per legge, da distrarsi in favore del procuratore costituito ex art. 93 c.p.c..

Sentenza esecutiva ex lege, resa ai sensi dell'art. 281 sexies cod. proc. civ., pubblicata mediante lettura alle parti non presenti e allegazione al verbale.

Così deciso in ### 01.06.2022

Il Giudice

GOP dott. ### ..." (cfr. TRIBUNALE DI CROTONE, Sentenza n. 491/2022 del 01-06-2022)