

*Responsabilità contrattuale, 1337 c.c.*

Cass. Civ., Sez. II., 11 marzo 2016, n. 4718 (Pres. Matera, rel. Falabella)

**Responsabilità precontrattuale – Risarcimento del danno – Pregiudizio derivante dalle rinunce a stipulare il contratto – Sussiste**

*La responsabilità precontrattuale prevista dall'articolo 1337 codice civile, coprendo nei limiti del cosiddetto interesse negativo, tutte le conseguenze immediate e dirette della violazione del dovere di comportarsi secondo buona fede nella fase preparatoria del contratto, secondo i criteri stabiliti dagli articoli 1223 e 2056 codice civile, si estende al danno per il pregiudizio economico derivante dalle rinunce a stipulare un contratto, ancorché' avente contenuto diverso, rispetto a quello per cui si erano svolte le trattative, se la sua mancata conclusione si manifesti come conseguenza immediata e diretta del comportamento della controparte, che ha lasciato cadere le dette trattative quando queste erano giunte al punto di creare un ragionevole affidamento nella conclusione positiva di esse.*

*(Massima a cura di Giuseppe Buffone – Riproduzione riservata)*

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato il 19 gennaio 2001, (OMISSIS) s.r.l. deduceva che nel novembre del 1999 aveva incaricato l' (OMISSIS) di vendere o dare in locazione un immobile a destinazione industriale ubicato in (OMISSIS); l'incaricato aveva indicato come interessato all'acquisto (OMISSIS), socio di (OMISSIS) s.n.c., sicché' si avviavano le trattative e il 16 dicembre 1999 il predetto (OMISSIS) aveva richiesto la sottoscrizione di una proposta irrevocabile di vendita in proprio favore; il 18 gennaio 2000 l'amministratore dell'attrice aveva provveduto a cancellare l'ipoteca iscritta sull'immobile a garanzia di un debito pregresso e incaricato due professionisti dell'esecuzione delle operazioni necessarie per l'accatastamento e il frazionamento del bene; all'incontro fissato avanti al notaio per il 3 febbraio 2000 (OMISSIS) non si era presentato. Tanto premesso, (OMISSIS) domandava che i convenuti, (OMISSIS) e la società' (OMISSIS), fossero condannati al risarcimento del danno.

I convenuti si costituivano. (OMISSIS) eccepiva di essere intervenuto nelle trattative solo quale rappresentante della società' e rilevava di aver scoperto casualmente l'esistenza dell'ipoteca, affermando, altresì', che l'immobile non era conforme agli standard urbanistici necessari per svolgere l'attività' commerciale. La società', oltre a prospettare le medesime circostanze allegate dal proprio legale rappresentante,

eccepiva che (OMISSIS) non aveva mai inteso sottoscrivere alcun contratto preliminare, che la proposta di vendita non aveva natura irrevocabile e che non era mai stata stabilita la data del rogito o della consegna del bene. Precisava che l'immobile era classificato catastalmente D7, in quanto utilizzato per vendita di ceramiche e che era preclusa alcuna immediata utilizzazione alternativa dello stesso per lo svolgimento di attività commerciali.

Il Tribunale di Bassano del Grappa, con sentenza del 14 ottobre 2004, respingeva la domanda, rilevando che (OMISSIS) aveva partecipato alla trattativa come rappresentante della società e che quest'ultima era bensì receduta dalle trattative, ma lecitamente.

La sentenza era appellata da (OMISSIS) e in esito al giudizio di impugnazione, in cui si costituivano sia (OMISSIS) che la società, la Corte di appello di Venezia, in parziale riforma della sentenza gravata, condannava (OMISSIS) al pagamento della somma di euro 25.822,84, oltre interessi legali.

La corte veneta riteneva che la società appellante avesse confidato nel buon esito delle trattative, indipendentemente dal fatto che fosse stato stabilito il prezzo della compravendita, o che fossero stati discussi tutti gli elementi dell'accordo; rilevava inoltre: che (OMISSIS) era venuto in possesso delle planimetrie e delle schede catastali dell'immobile, di cui conosceva, quindi, la destinazione industriale; che il vincolo amministrativo costituito dalla rilevante parte della superficie da destinare a parcheggio pubblico risultava dalle norme tecniche di attuazione allegate al piano regolatore generale del Comune; che non era rilevante che (OMISSIS) avesse mancato di comunicare alla controparte il vincolo amministrativo, posto che quest'ultima era a conoscenza della consistenza catastale e della classificazione del bene.

Avverso detta sentenza la società (OMISSIS) di F.lli (OMISSIS) & (OMISSIS) s.n.c. ha proposto un ricorso per cassazione affidato a quattro motivi. (OMISSIS) s.r.l. resiste con controricorso e ha spiegato un ricorso incidentale basato su due motivi. Entrambe le parti hanno depositato memoria a norma dell'articolo 378 codice procedura civile.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo di ricorso (OMISSIS) denuncia violazione e falsa applicazione degli articoli 1337 e 1338 codice civile, nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza circa un punto decisivo della controversia. La corte di merito, secondo la ricorrente, aveva ritenuto la mancanza di giusta causa del recesso dalle trattative senza valutare se queste fossero giunte a un punto tale da aver ingenerato nell'altra parte il ragionevole affidamento sulla futura conclusione del contratto. Infatti, la motivazione spesa risultava carente, incongrua e contraddittoria, non potendosi ritenere che la controparte avesse confidato nella conclusione del contratto in assenza di un accordo sul prezzo, nonché sullo stato e sulle modalità di consegna dell'immobile: e ciò anche in considerazione delle perplessità che i tecnici di parte acquirente avevano manifestato in merito all'effettiva idoneità del bene rispetto alla destinazione commerciale che lo doveva riguardare. Inoltre la sentenza nulla aveva argomentato in ordine alla sussistenza del giustificato motivo che poteva sorreggere il recesso dalle trattative.

Col secondo motivo è lamentata la violazione e falsa applicazione

dell'articolo 116 codice procedura civile, nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia. La corte distrettuale aveva sovvertito la decisione assunta dal tribunale senza fornire adeguata motivazione circa la diversa valutazione dei fatti e dei riscontri probatori. Il giudice di prime cure aveva infatti rilevato che al momento della trattativa il piano regolatore generale identificava la zona ove insisteva l'immobile come (OMISSIS) zona degli insediamenti commerciali e anonari – mentre l'articolo 19 delle norme tecniche di attuazione dello stesso piano regolatore ammetteva il cambio di destinazione d'uso a condizione che la relativa unità immobiliare venisse dotata di area di parcheggio pubblico pari all'80% della superficie utile dell'unità stessa: per modo che l'aspirante acquirente avrebbe dovuto sostenere oneri economici significativi quanto alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La ricorrente ha sottolineato che il tribunale aveva fornito una convincente e logica motivazione anche in relazione alle risultanze istruttorie per escludere la responsabilità precontrattuale di essa ricorrente, mentre la corte di Venezia, nel riformare la decisione impugnata, si era limitata a formulare semplici presunzioni, senza tener conto delle deposizioni e della relazione del consulente tecnico d'ufficio.

Il primo e il secondo motivo possono essere esaminati congiuntamente in quanto connessi e implicanti la risoluzione di questioni che vanno trattate unitariamente.

Come è noto, il recesso delle trattative può essere causa di responsabilità precontrattuale quando sia privo di giustificato motivo. Perché, in tal caso, possa ritenersi integrata la responsabilità precontrattuale, è necessario che tra le parti siano in corso trattative; che le trattative siano giunte ad uno stadio idoneo a far sorgere nella parte che invoca l'altrui responsabilità il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che la controparte, cui si addebita la responsabilità, le interrompa senza un giustificato motivo; che, infine, pur nell'ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistano fatti idonei ad escludere il suo ragionevole affidamento nella conclusione del contratto. La verifica della ricorrenza di tutti i suddetti elementi, risolvendosi in un accertamento di fatto, è demandato al giudice di merito ed è incensurabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato (Cass. 29 marzo 2007, n. 7768; Cass. 18 giugno 2004, n. 11438; in senso sostanzialmente conforme, Cass. 14 febbraio 2000, n. 1632).

Che la corte di merito non abbia preso in considerazione il dato dell'avanzamento della trattativa, e che abbia quindi trascurato di considerare che la stessa si trovasse in uno stadio tale da ingenerare nell'odierna controricorrente il legittimo affidamento circa la conclusione del contratto, è evenienza da escludere, visto che nella sentenza impugnata si sottolinea come il recesso sia stato posto in atto appena due giorni prima dell'incontro fissato col notaio per il rogito: l'appuntamento presso il professionista era stato infatti programmato per il perfezionamento del contratto di compravendita, come chiaramente risulta a pag. 8 della pronuncia, ove è fatta menzione del rogito cui doveva procedersi il 3 febbraio 2000 (e cioè proprio due giorni dopo l'attuato recesso dalle trattative).

Ne' coglie nel segno il rilievo per cui l'affidamento nel buon esito della trattativa non avrebbe potuto coltivarsi in assenza di un accordo sul prezzo e "sullo stato e sulle modalita' di consegna dell'immobile, anche in considerazione delle perplessita' che i tecnici di parte acquirente avevano manifestato in merito all'effettiva idoneita' del bene all'attivit  commerciale che la societa', potenziale acquirente, si prefiggeva di svolgere".

Deve evidenziarsi, in proposito, che perche' le trattative possano considerarsi affidanti e' necessario che nel corso di esse le parti abbiano preso in considerazione almeno gli elementi essenziali del contratto, come la natura delle prestazioni o l'entita' dei corrispettivi (Cass. 13 marzo 1996, n. 2057; Cass. 25 febbraio 1992, n. 2335; Cass. 30 marzo 1990, n. 2623): cio' implica, ad esempio, che la misura del compenso sia stata oggetto di una determinazione pure approssimativa (cfr., in motivazione, Cass. 13 marzo 1996, n. 2057 cit.). Nella specie, la sentenza non contiene affermazioni nel senso che, in concreto, l'oggetto del trasferimento e l'entita', pure approssimativa, del corrispettivo abbiano mancato di essere presi in considerazione dalle parti nel corso delle trattative. La corte distrettuale ha anzi evidenziato come fosse stata raggiunta un'intesa sul prezzo, menzionando, in proposito, la deposizione di un testimone. L'oggetto della prestazione (l'immobile) era stato poi individuato fin dall'inizio della trattativa, con la proposta irrevocabile, e, di certo, sulla sua definizione non potevano incidere gli elementi che condizionavano la destinazione dell'insediamento allo svolgimento dell'attivit  che l'odierna ricorrente intendeva svolgere.

Per quanto concerne il profilo afferente i motivi atti a giustificare il recesso dalle trattative, le corte di merito ha ampiamente chiarito come essi fossero insussistenti. Ha evidenziato, in particolare: che il legale rappresentante dell'odierna ricorrente era venuto in possesso delle planimetrie e delle schede catastali dell'immobile; che lo stesso sapeva che l'immobile aveva una destinazione industriale speciale; che il vincolo amministrativo costituito dalla rilevante parte della superficie da destinare a parcheggio pubblico emergeva dalle norme tecniche di attuazione allegate al piano regolatore generale del Comune, e quindi da disposizioni conosciute o agevolmente conoscibili; che la mancata comunicazione del vincolo amministrativo risultava irrilevante una volta che l'acquirente, che era ovviamente a conoscenza della finalita' dell'operazione, aveva appreso quale fosse il bene oggetto della trattativa e quale fosse la sua consistenza catastale e la sua classificazione. Tali argomentazioni appaiono congrue ed esaurienti, tenuto anche conto che la parte che intraprenda contrattazione per l'acquisto di un immobile ha l'onere di verificare la rispondenza di esso rispetto alla destinazione che si prefigga di imprimergli e il recesso dalla negoziazione determinato dalla verifica delle condizioni necessarie per attuare quella destinazione non esclude la responsabilit  precontrattuale di cui all'articolo 1337 codice civile, ove le trattative siano pervenute ad uno stadio tanto avanzato da radicare nell'altra il ragionevole affidamento circa la conclusione dell'affare.

Non puo' d'altra parte la ricorrente pretendere un diverso apprezzamento delle risultanze su cui e' stata fondata la decisione del giudice del gravame. Infatti, il ricorso per cassazione conferisce al giudice di legittimit  non il potere di riesaminare il merito dell'intera vicenda processuale, ma solo la facolta' di controllo, sotto il profilo della

correttezza giuridica e della coerenza logico-formale, delle argomentazioni svolte dal giudice di merito, al quale spetta, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di controllarne l'attendibilità e la concludenza e di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad essi sottesi, dando così liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge (Cass. 4 novembre 2013 n. 24679; Cass. 16 novembre 2011, n. 27197; in senso sostanzialmente conforme, Cass. 6 aprile 2011, n. 7921).

I primi due motivi risultano quindi infondati.

Il terzo motivo di impugnazione censura la sentenza per violazione e falsa applicazione degli articoli 1326 e 1337 codice civile, nonché per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia. La corte di appello aveva impropriamente valorizzato la dichiarazione sottoscritta il 16 dicembre 1999 da (OMISSIS), legale rappresentante di (OMISSIS), con cui era espresso l'impegno di quest'ultima società in ordine alla cessione dell'immobile a (OMISSIS). La detta dichiarazione, infatti, valeva quale proposta e, come tale, necessitava dell'accettazione dell'altra parte.

La censura va disattesa.

La mancata accettazione della proposta formulata dall'odierna controricorrente comporta che il contratto non si sia concluso, ma quest'ultima circostanza non vale ad escludere la responsabilità precontrattuale dell'odierna ricorrente per il suo recesso ingiustificato dalle trattative, che – come si è visto – erano pervenute ad uno stadio avanzato.

Il quarto motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'articolo 1337 codice civile, nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia. La corte territoriale aveva liquidato il danno della misura di lire 50.000.000, senza considerare che i documenti comprovanti i preavvisi di parcella del tecnico e del fiscalista, i quali avrebbero dovuto documentare i maggiori esborsi sostenuti dalla controparte per la conclusione dell'affare, non comprovavano l'avvenuto pagamento delle somme ivi documentate; né la corte aveva fornito alcuna motivazione in relazione al nesso di causalità tra i predetti esborsi e la conclusione del contratto.

Nemmeno tale censura merita accoglimento.

Il pregiudizio patrimoniale suscettibile di ristoro, in caso di responsabilità precontrattuale, comprende tanto le spese inutilmente sostenute in relazione alle trattative, quanto la perdita subita dalla parte per non aver usufruito delle occasioni presentatesi nel corso delle trattative, di stipulare un altro contratto. Il primo pregiudizio – che integra un danno emergente – si configura anche nell'ipotesi in cui abbia luogo la semplice contrazione di un impegno di spesa, dal momento che l'assunzione del debito nei confronti del terzo incide negativamente sulla sfera del soggetto che si è obbligato, riducendo la consistenza del patrimonio di questo per effetto del sovenire di una nuova passività. Infatti, in tema di liquidazione del danno, la locuzione "perdita subita", con la quale l'articolo 1223 codice civile, individua il danno emergente,

non può essere considerata indicativa dei soli esborsi monetari o di diminuzioni patrimoniali già materialmente intervenuti, ma include anche l'obbligazione di effettuare l'esborso, in quanto il vinculum iuris, nel quale l'obbligazione stessa si sostanzia, costituisce già una posta passiva del patrimonio del danneggiato, consistente nell'insieme dei rapporti giuridici, con diretta, rilevanza economica, di cui una persona è titolare (Cass. 10 novembre 2010, n. 22826).

La deduzione secondo cui la corte di appello non avrebbe fornito alcuna valida motivazione del nesso di causalità tra le "potenziali spese" e "l'eventuale conclusione del contratto" non appare poi conferente, visto che il diritto al risarcimento dipende dall'inerenza dell'attività svolta dai professionisti, con la conseguente remunerazione, alla trattativa da cui la ricorrente recedette: inerenza che non è dedotto sia stata specificamente contestata nel corso del giudizio di merito e che comunque la corte territoriale risulta aver accertato, avendo affermato, in sentenza, che l'importo riconosciuto come risarcimento è "pari alle spese sostenute in pendenza delle trattative", per tali dovendosi evidentemente intendere quelle sopportate in conseguenza della negoziazione poi interrotta.

Con il primo motivo di ricorso incidentale è lamentata la violazione falsa applicazione degli articoli 1337 e 1223 codice civile, nonché motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria circa un punto decisivo della controversia. La censura investe il mancato riconoscimento del danno commisurato ai canoni di locazione che la controricorrente avrebbe potuto percepire da terzi se la trattativa non fosse stata avviata: mancato riconoscimento che trova fondamento nell'affermazione secondo cui il pregiudizio da ristorare doveva essere omogeneo a quello effettivamente sofferto e riferito, quindi, alla perdita di un'occasione di vendita.

Tale motivo è fondato.

Il giudice distrettuale ha inteso escludere il risarcimento del danno commisurato ai canoni che sarebbero maturati per effetto della stipula della locazione sulla scorta del solo rilievo per cui il risarcimento dovuto ex articolo 1337 codice civile, non poteva ricomprendere il lucro cessante derivante dalla mancata stipula di un contratto diverso da quello di compravendita, per cui era intercorsa la trattativa. Così facendo, non ha tenuto conto del principio secondo cui la responsabilità precontrattuale prevista dall'articolo 1337 codice civile, coprendo nei limiti del cosiddetto interesse negativo, tutte le conseguenze immediate e dirette della violazione del dovere di comportarsi secondo buona fede nella fase preparatoria del contratto, secondo i criteri stabiliti dagli articoli 1223 e 2056 codice civile, si estende al danno per il pregiudizio economico derivante dalle rinunce a stipulare un contratto, ancorché avente contenuto diverso, rispetto a quello per cui si erano svolte le trattative, se la sua mancata conclusione si manifesti come conseguenza immediata e diretta del comportamento della controparte, che ha lasciato cadere le dette trattative quando queste erano giunte al punto di creare un ragionevole affidamento nella conclusione positiva di esse (Cass. 12 marzo 1993, n. 2973).

Il secondo motivo fatto valere con ricorso incidentale denuncia violazione dell'articolo 112 codice procedura civile, per omessa pronuncia su di un motivo di appello e omessa motivazione su di un punto decisivo della controversia. La corte veneta aveva infatti mancato di pronunciarsi sulla riduzione della lista testimoniale operata dal giudice di prime cure. Da

tale riduzione della lista testimoniale era infatti dipesa l'impossibilit , per l'appellante, di provare i danni, per spese e occasioni perdute, subiti dalla controricorrente in ragione del comportamento illecito di controparte.

La corte di merito non si   pronunciata sulla riduzione della lista testimoniale in quanto, all'evidenza, ha ritenuto dirimente il proprio giudizio secondo cui il danno derivante dalla mancata locazione dell'immobile non era risarcibile.

Il motivo   pertanto assorbito, trovando la mancata statuizione di cui si duole (OMISSIS) il proprio fondamento nella decisione che ha costituito oggetto della prima censura del ricorso incidentale: censura che – come si   appena rilevato – va accolta.

In conclusione, il ricorso principale va respinto, mentre quello incidentale va accolto con riferimento al primo motivo, rimanendo assorbito il secondo. Il giudice di rinvio dovr  decidere in ordine alla spettanza dell'ulteriore risarcimento domandato, dovendosi conformare al seguente principio di diritto: "La responsabilit  precontrattuale prevista dall'articolo 1337 codice civile, coprendo nei limiti del cosiddetto interesse negativo, tutte le conseguenze immediate e dirette della violazione del dovere di comportarsi secondo buona fede nella fase preparatoria del contratto, secondo i criteri stabiliti dagli articoli 1223 e 2056 codice civile, si estende al danno per il pregiudizio economico derivante dalle rinunce a stipulare un contratto, ancorche' avente contenuto diverso, rispetto a quello per cui si erano svolte le trattative, se la sua mancata conclusione si manifesti come conseguenza immediata e diretta del comportamento della controparte, che ha lasciato cadere le dette trattative quando queste erano giunte al punto di creare un ragionevole affidamento nella conclusione positiva di esse".  
Spetter  allo stesso giudice di rinvio statuire sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

LA CORTE

rigetta il ricorso principale, accoglie il ricorso incidentale con riferimento al primo motivo, dichiarando assorbito il secondo, cassa la sentenza avendo riguardo al motivo per cui   accoglimento e rinvia la causa ad altra sezione della Corte di appello di Venezia, che pronuncer  anche sulle spese del giudizio di legittimit .