

Oggi 14 settembre 2016 viene riaperto il verbale alle ore 16,30 e il giudice dà lettura della seguente sentenza alle parti presenti



Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano

Tribunale Ordinario di Rovigo

- sezione Civile -

il Tribunale di Rovigo, in persona del giudice dott.ssa Barbara Vicario, all'udienza del 14 settembre 2016, all'esito della discussione orale ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429 c.p.c.

nella causa civile di primo grado, iscritta al n° del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2011, vertente

tra

, in proprio e quale socia accomandataria e legale rappresentante di , elettivamente domiciliata in Rovigo, via , presso e nello studio dell'Avv. dell'avv. , che la rappresenta e difende per delega a margine dell'atto introduttivo della lite

ricorrente

e



elettivamente domiciliati in Rovigo, via D. Angeli n. 33/A, presso e nello studio dell'Avv. Gianluca Ballo, che li rappresenta e difende in forza di delega in calce alla comparsa di costituzione

Resistenti

Oggetto: "*risarcimento danni da inadempimento contrattuale o da recesso ingiustificato dalle trattative*"

Conclusioni della ricorrente come da atto introduttivo:

Conclusioni del resistente come da note conclusive

FATTO E DIRITTO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c., evocava in giudizio al fine di veder accertata l'avvenuta conclusione di un contratto di locazione ad uso diverso e, quindi, accertato l'inadempimento dei convenuti per aver locato l'immobile ad un terzo, per sentirle condannare al risarcimento dei danni patiti.

Esponiva la ricorrente di aver condotto una trattativa, sin dall'ottobre 2009, con la sola per la stipula del predetto contratto di locazione commerciale al fine di adibirlo a bar; che la conclusione del contratto era avvenuta **oralmente** in occasione di due incontri (28 gennaio 2010 e 3 febbraio 2010) dopo aver verificato la fattibilità del mutamento di destinazione d'uso e a fronte dell'impegno della ricorrente a pagare un canone mensile di euro 2.200 da corrispondere a partire dalla diciannovesima mensilità e con inizio di attività ad aprile 2010.

Precisava che, svolti gli accertamenti e le ricerche necessarie, con un sms del 22 febbraio 2010 "*scusandosi per la villania*" le comunicava l'avvenuta cessione del negozio ad un terzo, giustificando che si trattava di una proposta "*impossibile da non accettare*".

La ricorrente, ritenendo concluso il contratto di locazione ed ravvisando un illegittimo



recesso della locatrice, concludeva come in epigrafe riportato, instando, in via subordinata, per l'accertamento di una responsabilità precontrattuale, e la condanna delle resistenti al risarcimento dei danni conseguenti.

Regolarmente costituite, le convenute contestavano la fondatezza della pretesa attorea, confutando l'avvenuta stipulazione di un contratto di locazione orale, evidenziando che per locare l'immobile erano state avviate trattative con più soggetti, ed instando per il rigetto delle domande proposte.

Per tali ragioni parte convenuta chiedeva il rigetto delle domande risarcitorie della controparte e la condanna per lite temeraria ex art. 96 c.p.c.

All'esito dell'udienza ex art. 420 c.p.c. il giudice, preso atto dell'impossibilità di addivenire ad una soluzione conciliativa della controversia, ammetteva le prove articolate dalle parti.

La causa veniva istruita con la produzione di documenti e l'assunzione di prove orali e, all'udienza del 16 settembre 2016, previa discussione orale, il G.I. pronunciava sentenza dando lettura del dispositivo deliberato.

1. Domanda di risarcimento danni da inadempimento contrattuale.

Parte ricorrente ha agito, in primo luogo, per la risoluzione ed il risarcimento del danno da inadempimento contrattuale (artt. 1218, 1453 c.c.), ed ha imputato ai resistenti di esser venuti meno alle obbligazioni assunte in forza del contratto di locazione ad uso commerciale da ritenersi concluso oralmente.

La domanda non è fondata e deve essere rigettata.

La ricorrente non ha offerto la prova dei fatti costitutivi posti a fondamento della pretesa azionata e segnatamente dell'avvenuta stipulazione tra le parti di un **valido ed efficace** contratto di locazione ad uso commerciale avente ad oggetto i locali destinati ad attività di bar.

In tema di contratto di locazione ad uso commerciale la regola generale è quella



secondo cui una determinata forma non è necessaria, potendo essere anche libera e dunque la relativa indagine si risolve sul piano della prova, testimoniale o presuntiva, del raggiungimento dell'accordo, che può essere manifestato con qualsiasi mezzo idoneo a renderlo conoscibile al terzo (Cass., 2002/9164).

Nel caso di specie, non appare contestato che tra le parti vi fossero delle trattative in corso per la locazione dell'immobile di cui trattasi e che locazione sarebbe avvenuta previa verifica della fattibilità all'interno dello stesso di una attività di bar, attesa la precedente diversa destinazione d'uso (fino al gennaio 2010).

L'istruttoria ha confermato, inoltre, che ci furono due incontri (circostanza confermata dagli stessi resistenti): uno in data **28 gennaio 2010** presso il bar " " della ricorrente (presenti ed e) ed uno il **3 febbraio 2010** presso l'immobile da locare (presenti gli architetti e, secondo l'attrice anche).

Orbene, manca in atti la prova che, nel corso di questi due incontri, sia avvenuto uno scambio di proposta e accettazione tra le parti odierni litiganti per la stipula del contratto di locazione commerciale di cui è causa.

Quanto all'incontro del **28 gennaio 2010**, il teste ex dipendente della ricorrente, sul cap. di prova del ricorso introduttivo "*in data giovedì 28 gennaio 2010 ore 18,30 c'è stato un appuntamento in bar " via (..) e nell'occasione giovedì 28 gennaio 2010 è stata effettuata da parte della proprietà la proposta di eseguire i lavori di messa a norma dell'impianto elettrico e split più il riscaldamento*", ha risposto "*si è vero, poiché lavoravo dietro il banco, ho sentito il colloquio e una voce che formulava detta proposta, preciso che tale voce proveniva da uno dei comproprietari anche se non ho visto a chi appartenesse*" e sulla circostanza "*giovedì 28 gennaio 2010, nell'occasione, la suddetta proposta è stata accettata dalla signora*"



udienza del 15 giugno 2011)

Secondo la prospettazione attorea le esternazioni di cui sopra avrebbero prodotto la nascita, immediatamente tra le parti, del contratto, sebbene subordinato alla verifica della possibilità di attuare un mutamento della destinazione di uso, verifica poi avvenuta nel successivo incontro del 3 febbraio 2010.

Tale tesi non può essere condivisa.

Non si ravvisa nella dichiarazione di cui sopra riferita dal teste la ***volontà attuale ed immediata di contrarre, e cioè l'intenzione di impegnarsi in un accordo a causa locativa, implicante, illico ed immediate, e per puro e semplice effetto dell'accettazione della controparte, l'assunzione di obbligazioni da parte di ciascun interessato.***

Tali provalazioni sono ben lontane dalla volontà negoziale propria di una proposta contrattuale (ex art. 1326 c.c.); in altri termini, la resistente si sarebbe limitata a proporre la necessità di eseguire lavori nell'immobile (circostanza non contestata) e ad evidenziare che fossero necessarie varie opere di sistemazione dello stesso, affinché il medesimo potesse essere adibito ad uso bar. Trattasi, ad avviso del giudicante, di una mera dichiarazione d'intenti, esclusivamente funzionale alla prosecuzione della trattativa diversa dalla volontà diretta alla stipula del contratto *in quel momento* (sul punto v. Cass. n°15510.2011: "la proposta di concludere un contratto, costituendo un atto giuridico di natura negoziale diretto a provocarne l'accettazione da parte del destinatario, presuppone la volontà del proponente di impegnarsi contrattualmente; detta volontà vale a distinguere la proposta dalla semplice manifestazione della disponibilità a trattare"; conf. Cass. n°6788.1990; Cass. n°15964.2009: "in tema di contratti, affinché sia configurabile una proposta - idonea a determinare, nel concorso dell'adesione del destinatario, la conclusione di un valido contratto - occorre che la dichiarazione del proponente sia completa, nel senso di contenere tutti gli elementi del futuro contratto, e che, inoltre, non sia accompagnata da riserve



sul suo carattere attualmente impegnativo, perché la dichiarazione che non manifesti una decisione, ma sia rivolta al destinatario solo per impostare una trattativa o per esprimere una disponibilità dell'autore senza la volontà di esporsi al vincolo contrattuale se non dopo ulteriori passaggi valutativi, non conferisce al destinatario stesso il potere di determinare, con l'accettazione, l'effetto conclusivo del contratto"; conf. Cass. n°15856.2012).

Stesso è a dirsi dell'incontro del **3 febbraio 2010**; in quella occasione nessuno dei testi escussi ha dichiarato che tra le parti ci fosse stato uno scambio di proposta e accettazione **volta alla conclusione del contratto** nei termini di cui sopra, ossia nei **suoi dettagli e nel suo contenuto**.

L'unica teste, nipote della ricorrente, alla domanda *"vero che il giorno 3 febbraio 2010 la signora disse alla signora che il contratto era concluso e di procedere ad effettuare tutte le incombenze"*, ha risposto *"si è vero"* (cfr udienza 7.7.2011).

In disparte la problematica relativa alla presenza o meno della nipote al predetto incontro (presenza in un primo momento smentita dal teste all'udienza del 15.6.2011 il quale, chiamato a confronto con la teste ha dichiarato di non essere in grado di escludere tale eventualità non avendo nitido ricordo della situazione), essa **appare del tutto generica** e dunque inammissibile.

Ma vi è una circostanza che stride con quanto affermato da , ossia il fatto che nessuna consegna delle chiavi e dunque nessun trasferimento della disponibilità dell'immobile era avvenuta in quella occasione (3 febbraio 2010), nè ha trovato supporto probatorio quanto allegato dalla ricorrente e cioè che le parti fossero d'accordo per ritirare le chiavi il successivo 5 febbraio 2010.

Pertanto il giorno 3 febbraio 2010 la ricorrente non era stata immessa nell'immediato possesso dell'immobile (il che sarebbe dovuto avvenire atteso che il contratto si riteneva, secondo l'attrice, concluso).



E' emerso invece che, nel corso del predetto incontro veniva dichiarata dagli architetti presenti la possibilità di disporre un cambio di destinazione d'uso e dunque la possibilità di realizzare il bar, ma ancora una volta manca la prova di qualsiasi enunciazione della volontà dei tre comproprietari delle parti di impegnarsi immediatamente ad un contratto che producesse, altrettanto immediatamente, i suoi effetti vincolanti ed obbligatori (art. 1372 c.c.) [tra l'altro, in quel momento neppure trasfuso in una "bozza", che fosse già riferibile all'una o all'altra parte dell'odierna lite]. Questo, senza considerare che, a tutto concedere, anche superando le osservazioni (per vero dirimenti) sopra esposte, dalla documentazione in atti emerge che i resistenti avevano affidato ad una agenzia (senza obbligo di esclusiva) l'incarico di dar corso a vari contatti per la locazione del locale e che la trattativa era aperta a più soggetti (cfr doc. 5 fasc. resistente relativo allo scambio di mail con [redacted], deposizione dei testi [redacted] anch'egli interessato ad offrire, [redacted]).

Per tutte e per ciascuna delle considerazioni sopra esposte e dunque in assenza di un adeguato riscontro probatorio circa l'avvenuta conclusione del contratto ad uso commerciale, deve escludersi che la convenuta si sia resa responsabile dell'allegato inadempimento contrattuale e che la stessa debba essere chiamata a risarcire il pregiudizio sofferto dalla ricorrente.

2. Domanda di risarcimento danni da recesso ingiustificato dalle trattative.

La ricorrente, in via subordinata all'azione dianzi esaminata, ha chiesto il risarcimento del danno a titolo di responsabilità precontrattuale, per ingiustificata interruzione delle trattative e per la violazione dei principi di correttezza e buona fede.

In diritto, deve rilevarsi che la domanda subordinata di parte attrice deve essere inquadrata nell'ambito dell'art. 1337 cod. civ., norma che disciplina la responsabilità precontrattuale, prevedendo al riguardo una clausola generica di riferimento al



comportamento secondo buona fede.

In particolare, la responsabilità per *culpa in contrahendo*, sancita in via generale dall'art. 1337 cod. civ., nel cui ambito particolare rientra l'art. 1338 cod. civ., trova fondamento nel comportamento illecito, tenuto da uno dei contraenti, in violazione dell'obbligo di operare secondo buona fede, nell'ambito dello svolgimento delle trattative e di formazione del contratto, presupponendo, quindi, che il contratto non si sia concluso, per rottura ingiustificata delle trattative o comunque perché il negozio giuridico non sia stato validamente stipulato, o pur validamente concluso risulti pregiudizievole.

La Corte di Cassazione ha, in questo senso, da sempre stabilito che: "*perché 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 sulla conclusione del contratto*" (Cass. 29.3.2007 n.7768).

Occorre, quindi, verificare se l'istruttoria effettuata tra le parti in causa ha o meno confermato la sussistenza dei suddetti elementi, senza i quali non può dirsi che vi è la sussistenza di una responsabilità precontrattuale.

Per vero, **risulta fatto pacifico ed incontestato che** ... **intraprendeva trattative** per ottenere la conclusione di contratto di locazione commerciale dell'immobile di cui trattasi, onde adibirlo a bar ed iniziare lì la propria attività di natura commerciale, previa verifica della possibilità di attuare un mutamento di destinazione di uso.

Orbene, nel caso di specie, analizzando anche la tempistica degli accadimenti, si



ritiene di escludere che le dette trattative fossero giunte ad un punto tale da ingenerare un affidamento incolpevole di certa conclusione del contratto.

In breve, agli impegni assunti dalla resistente non poteva *ragionevolmente* - cioè secondo *ordinaria diligenza*, anche visto lo stato delle trattative fino a quel momento intrattenute - attribuirsi altro significato che quello (appunto) di *andare avanti ... nella trattativa*, il che non vuol dire affatto, sempre secondo ordinaria diligenza, che il contratto tra le parti fosse prossimo a concludersi, *con probabilità vicina alla certezza*.

Tanto più che, nel caso di specie non era stata scambiata nemmeno una "bozza di contratto" come di prassi accade quando si dà in locazione un immobile, per lo più ad uso commerciale, per giunta da realizzare all'interno di immobile storico sottoposto a tutta una serie di vincoli e di autorizzazioni.

Nè può considerarsi fatto idoneo ad ingenerare un affidamento incolpevole sulla certa conclusione dell'affare la **dichiarazione degli architetti di fattibilità dell'intervento**, trattandosi solo di una verifica che entrambe le parti avevano interesse a compiere; trattasi, infatti, di un elemento di natura neutra, che non può far ritenere che si era alla fine delle trattative contrattuali o ad uno stadio già molto avanzato, ancor più in mancanza di prova del raggiungimento di un preciso accordo in merito ad altri aspetti importanti del contratto da concludersi tra le parti (non essendo a tal scopo sufficiente nemmeno la sola pattuizione sul canone).

Nemmeno la consegna delle chiavi depone a favore di una conclusione delle trattative attesa la modalità con cui la stessa si è realizzata, come emerge dal tenore del doc. 15 del 20 febbraio 2010, non disconosciuto, in cui parte ricorrente scrive a

*"ciao l'altra sera sistemando cassa mi sono accorta che tua cognata non è più passata a prendere la chiave del negozio, ..se non ti dispiace **stamattina vado a prendere due misure per l'arredamento cosa di una mezzora dopo di che lascio sempre la chiave in bar se vuole venire a prendere ..mi sembrava giusto avvisarti prima di andare anche se ho la chiave***



Il tenore del predetto messaggio e la disponibilità della ... a restituire le chiavi, confermano che nessun contratto ancora era stato concluso o era prossimo a concludersi e che nessuna disponibilità del locale aveva la ricorrente se non per quanto strettamente necessario per visionarlo e prendere qualche misura. Se si considera poi il brevissimo lasso temporale tra la data della consegna (e della disponibilità delle chiavi) e la data del recesso (appena 15 giorni) non può ritenersi che la signora ... avesse creato un affidamento sulla certa conclusione del contratto.

Manca, inoltre, per configurare una responsabilità precontrattuale, anche **l'ingiustificato recesso**. Dalle testimonianze assunte è emerso, infatti, che vi erano varie trattative in corso e che la proprietaria avrebbe affittato il locale a chi avesse dato maggiori garanzie; nel momento in cui si è concretizzata tale circostanza ha concluso il contratto con il terzo, dandone tempestivamente avviso alla parte ricorrente come da messaggio del 22 febbraio 2010 (cfr doc. 7 fasc. ricorrente).

Fatto idoneo atto ad escludere l'affidamento è altresì la mancanza di alcuna prova documentale riguardante il contratto o anche di un qualche esborso (acconto, caparra, canone ecc...). Come sostenuto dalla Cassazione *"il fatto che un contratto non sia di forma scritta ad substantiam non significa, ovviamente, che la parte per dimostrarne l'esistenza non possa disporre anche una prova documentale. ... La prova documentale non è infatti mai vietata, i limiti essendo delineati piuttosto per la prova dichiarativa e correlativamente per la prova presuntiva... non è dunque sostenibile che solo mediante siffatte tipologie probatorie una parte possa dimostrare un contratto perché questo è a forma libera"* (Cass. 2016 n. 16033).

Da quanto detto, emerge che la domanda di parte ricorrente, si rileva infondata e mancante del presupposto fondamentale per dare adito alla responsabilità contrattuale e anche precontrattuale, in mancanza di prova del raggiungimento di un



accordo su tutte le clausole che avrebbero dovuto costituire oggetto del relativo contratto, **non avendo dimostrato** né tale fatto, né il **proprio legittimo affidamento sulla conclusione del contratto**.

Il giudicante non può esimersi dal rilevare, tra l'altro, che appare alquanto inverosimile che un soggetto, possa ritenere concluso un contratto o fare ragionevole affidamento sulla certa conclusione dello stesso in mancanza di una indicazione di tutti gli elementi fondamentali (di cui il canone è solo uno degli aspetti), così come appare del tutto inverosimile che uno dei tre comproprietari dell'immobile da locare potesse addivenire alla accettazione di un contratto oralmente, assumendo su di sé oneri di garanzia di conformità del bene e della idoneità dello stesso all'esercizio della attività commerciale. Per tutti questi motivi, anche la domanda subordinata deve essere, quindi, essere rigettata.

Le ragioni della decisione rendono superfluo esaminare le ulteriori questioni agitate, nel processo, intorno alla *prova del danno* e del *quantum debeatur* (cfr Cass., 642/2015).

Va rigettata, infine, la domanda di condanna al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c. proposto in via riconvenzionale dalla resistente. Il risarcimento dei danni per lite temeraria integra una particolare forma di responsabilità processuale a carico della parte soccombente che abbia agito in giudizio con mala fede o colpa grave e presuppone la totale soccombenza, il danno alla controparte e la coscienza della infondatezza della domanda e delle tesi sostenute ovvero il difetto della normale diligenza per l'acquisizione di detta consapevolezza.

Mancando la prova, anche solo presuntiva, dell'esistenza e anche solo dell'ipotizzabilità del danno derivato dalla condotta dolosa o colposa, nonché qualsiasi allegazione degli elementi di fatto necessari alla liquidazione, pur equitativa, di tale danno (cfr., in tal senso, tra le molte, Cass. n. 8.6.2007 n. 13395; Cass. 9.9.2004 n. 18169; Cass. n. 18.3.2002 n. 3941; Cass. 6.2.1998 n. 1200).



Assorbita ogni ulteriore questione (cfr *Cass.*, *SSUU* 642/2015).

In merito alla liquidazione delle spese processuali, essendo le prestazioni professionali dei difensori delle parti in causa esauritesi dopo l'entrata in vigore del D.M. 10.3.2014, n. 55 e dovendosi considerare il compenso unitario e non frazionabile secondo i diversi periodi (cfr. *Cass.*, *Sez. Un.*, *sent. n. 17405/2012*), le stesse vanno liquidate come in dispositivo secondo i criteri e le tariffe, di cui al predetto decreto (nel caso di specie scaglione tra €26.000 ed € 52.000 valori medi).

P.Q.M.

Il Tribunale di Rovigo definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra contraria istanza od eccezione, così provvede:

Rigetta la domanda di _____ in proprio e quale socia accomandataria e legale rappresentante di " _____ " nei confronti di _____

_____ ed _____

rigetta la domanda riconvenzionale ex art. 96 c.p.c. proposta da _____,

_____ ed _____ nei confronti di _____ in proprio e quale socia accomandataria e legale rappresentante di " _____ "

Condanna _____ in proprio e quale socia accomandataria e legale rappresentante di " _____ " al pagamento delle spese processuali del presente procedimento che liquida nell'importo di Euro **7.254,00** per compenso, oltre al rimborso forfetario spese generali del 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge nonché ad euro **190,03** per esborsi, somme da distrarsi a favore del difensore dichiaratosi antistatario ex art. 93 c.p.c.

Così deciso in Rovigo, il 16 settembre 2016

Il giudice
dott.ssa Barbara Vicario

