

N. R.G. 7140/2011



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

Il Tribunale di Vicenza – Sezione Prima Civile - in composizione monocratica - nella persona del

dott. Gabriele CONTI

ha pronunciato la seguente

- S E N T E N Z A -

nella causa iscritta a ruolo il 03.11.2011

al n. 7140 del Ruolo Gen. Aff. Cont. dell'anno 2011

promossa da

IMMOBILIARE S.R.L. (C.F.), rappresentata e difesa, come da mandato a margine dell'atto di citazione, dall'avv. Mauro Meneghini del Foro di Vicenza ed elettivamente domiciliato presso lo studio del predetto difensore in Vicenza, Contrà Mure Porta Nova, nr. 32

-attrice -

contro

RINO S.N.C. DI SILVANO E LORIS & C.
), LORIS (C.F.) e SILVANO

(C.F.), rappresentati e difesi, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta dall'avv.



avente ad oggetto: Responsabilità precontrattuale

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Per l'attrice:

premessi che non si accetta contraddittorio su eventuali *nova* dei convenuti, piaccia all'Ill.mo Giudice, *contrariis reiectis*,

NEL MERITO

- accertare e dichiarare che i convenuti Loris e Silvano in proprio e quali soci amministratori della Rino & C. s.n.c. hanno violato le regole di cui all'art. 1337 e art. 1175 c.c. nelle trattative con Immobiliare s.r.l. per la compravendita dell'immobile lotto "C" di via

- condannare pertanto in solido tra loro Loris e Silvano in uno con la Rino s.n.c. al risarcimento del danno patito dall'attrice Immobiliare s.r.l., e per tale motivo al pagamento a suo favore della somma di euro 288.091,00 o di quella diversa che si riterrà di giustizia e o sarà precisata in corso di causa;

- interessi, rivalutazione e/o risarcimento del maggior danno sulle somme che saranno liquidate a favore di parte attrice;

- spese e competenze di causa rifuse

IN VIA ISTRUTTORIA

- ammettere l'attore a provare per testi le seguenti circostanze di fatto, precedute dall'inciso "vero che":

1. nel febbraio e marzo 2007, a Vicenza, con gli uffici di Carlo (della Immobiliare La Loggia di Perlini Francesca) e in presenza di costui, ebbero luogo alcuni incontri fra Loris e Silvano (per conto di Rino & C. S.n.c.) e Luigi (per Immobiliare S.r.l.);



2. nel corso di tali incontri: i dichiararono d'essere interessati ad acquistare, tramite loro società (Rino & C. S.n.c.), una porzione di un'area denominata "Fro sita nel comune di via (porzione di area indicata come "lotto C" nella planimetria catastale sub doc. 3 che si esibisce), spiegando che intendevano edificarvi un autosalone in cui avrebbero trasferito un'attività (autosalone, concessionaria Suzuki, nonché la relativa autofficina , gestita da Auto S.r.l.), attesa che la sede in cui all'epoca operava Auto S.r.l. (in Vicenza, v.le era stata locata a impresa di grande distribuzione organizzata, e che il trasferimento doveva aver luogo ca. entro la fine del 2008, salvo eventuale proroga che poteva essere concordata col terzo loro conduttore; mentre Luigi dichiarò che Immobiliare S.r.l. era interessata a vendere la predetta porzione, spiegando che l'area "Fro apparteneva a Banca Italease S.p.A. ed era goduta in leasing da Immobiliare S.r.l. e che, per poter vendere la porzione cit., Immobiliare S.r.l. avrebbe proceduto all'esercizio anticipato di un'opzione d'acquisto prevista nel contratto di leasing;
3. nel corso dei predetti incontri, le parti individuaronο sia l'oggetto della compravendita (porzione di area indicata come "lotto C" nella planimetria catastale sub doc. 3 che si esibisce), sia il prezzo della compravendita (euro 1,5 milioni oltre Iva);
4. a fine marzo 2007, Loris e Silvano incaricarono Carlo di sottoporre la bozza di contratto preliminare di compravendita sub doc. 2, che si esibisce, a Luigi, il quale, ricevuto il doc. 2, comunicò al mediatore e ai che la bozza di contratto andava bene;
5. sempre a fine marzo 2007, Immobiliare S.r.l., con l'assistenza del dr. Paolo contattò Banca Italease S.p.A., manifestando la volontà di esercitare anticipatamente l'opzione di acquisto contenuta nel contratto di leasing immobiliare e trattando con la società di leasing le modalità di esercizio (tempi, prezzo) dell'opzione; e incaricò M&Z Project S.r.l. (in persona dei signori Giuliano Giandomenico e Paolo di curare il frazionamento del fondo e di verificare, presso il Comune di le condizioni di edificabilità della porzione d'area trattata con i



6. nel corso di successivi incontri tenuti a Vicenza, i chiesero che, alla stipula del preliminare di compravendita, per loro sicurezza, Immobiliare S.r.l. garantisse l'ottenimento dal comune di del permesso di costruire un edificio commerciale da destinare ad autosalone, e si dichiarò disponibile, chiedendo copia del progetto dell'edificio che i intendevano realizzare;
7. nel corso di successivi incontri tenuti a Vicenza (fra aprile e maggio 2007), i prospettando "*esigenze e opportunità fiscali*", chiesero che fosse Immobiliare S.r.l. a progettare ed edificare al grezzo l'edificio destinato ad autosalone, e che l'edificazione (con esclusione della fornitura e montaggio dei prefabbricati in cemento) fosse eseguita da impresa di loro fiducia (tale Rossi Costruzioni S.r.l.);
8. nelle stesse occasioni, assistito dal dr. P. si dichiarò disposto a soddisfare anche questa esigenza e, all'esito di discussioni, le parti concordarono che le spese per progettazione, edificazione e oneri accessori (anche urbanistici), nella misura in cui sarebbero state sopportate da Immobiliare S.r.l., si sarebbero sommate al prezzo di euro 1,5 oltre iva che le parti tutte avevano indicato e indicavano per il trasferimento della porzione di area indicata come "lotto C" nella planimetria catastale sub doc. 3 che si esibisce;
9. nelle stesse occasioni, presentò ai i signori Giandomenico e Paolo della società M&Z Project S.r.l., e incaricò detta società di redigere un progetto di edificio secondo direttive e istruzioni che i avrebbero impartito, e di chiedere il relativo permesso di costruire al comune di
10. nella primavera e nei primi mesi dell'estate 2007, i signori Giandomenico e Paolo della società M&Z Project S.r.l., ebbero numerosi incontri con i signori (presso la sede di M&Z Project S.r.l., presso l'area denominata "Fro e presso la sede di Auto S.r.l. in Vicenza v.le e, secondo le direttive e istruzioni di costoro, la società M & Z Project srl ha redatto i progetti e la domanda di permesso di costruire sub doc. 4/a - numeri da 1 a 14, che si esibiscono;



11. i progetti e la domanda di permesso di costruire sub doc. 4/a - numeri da 1 a 14, che si esibiscono, furono depositati presso il comune di _____ in data 2.08.2007, e del deposito i _____ furono contestualmente informati;

12. sempre nella primavera 2007, ebbe luogo un incontro anche presso lo studio dell'avv. Silvano Ciscato e, nel corso di tale incontro, il geom. _____ (per conto di Immobiliare S.r.l.) illustrò a tale arch. _____ (che agiva nell'interesse di Supermercati Pam S.p.A.) l'operazione immobiliare in essere con i _____ e l'avv. S. Ciscato espresse parere favorevole all'arch. _____ asserendo che l'edificazione voluta dai _____ non risultava presentare "*difficoltà particolari*", e giudicò "*affidabile*" e "*nota*" l'impresa attrice;

13. nell'autunno 2007, _____ Loris e _____ Silvano (per _____ Rino & C. S.n.c.) contattarono il signor _____ Luigi (per Immobiliare _____ S.r.l.) e i signori Giandomenico _____ e Paolo _____ per la società M&Z Project S.r.l., e dichiararono di volere che fossero apportate alcune integrazioni e varianti ai progetti e alla domanda di permesso di costruire depositati in data 2.08.2007;

14. nel corso di incontri avvenuti a Vicenza nell'autunno 2007, _____ Luigi (per Immobiliare _____ S.r.l.) si dichiarò disposto ad accogliere le richieste dei _____ e incaricò la società M&Z Project S.r.l., di seguire le loro indicazioni nella progettazione;

15. nell'autunno e inverno 2007, i signori Giandomenico _____ e Paolo _____ della società M&Z Project S.r.l., ebbero ripetuti incontri a Vicenza con i signori _____ e, secondo le direttive e istruzioni di costoro la M&Z Project S.r.l., redasse e depositò, in data 11.10.2007, presso il comune di _____ le integrazioni e varianti del progetto depositato il 2.08.2007, di cui ai doc. 5 - numeri da 1 a 29 che si esibiscono;

16. nello stesso periodo, i signori Giandomenico _____ e Paolo _____ per la società M&Z Project S.r.l. raccolsero dai _____ la documentazione sub doc. 4/b - numeri da 3 a 21 (che si esibiscono); e fecero redigere da p.i. _____ Michele la relazione tecnica sub doc. 4/b numero 25 (che si esibisce) e da RCS S.r.l. le relazioni tecniche sub doc. 4/b numeri 26 e 27 (che si esibiscono);

17. nel novembre 2007, _____ Loris e _____ Silvano (per _____ Rino & C. S.n.c.) contattarono il signor _____ Luigi (per Immobiliare _____ S.r.l.) e i signori



Giandomenico e Paolo della società M&Z Project S.r.l., e dichiararono di “*non volere più*” il fabbricato a due piani descritto nei progetti e nella domanda di permesso di costruire depositati in data 2.08.2007 (pratica edilizia n. C0700031 del comune di ma di volere ora un fabbricato a un solo piano, munito di lastrico solare da adibire a parcheggio;

18. nel corso di incontri avvenuti a Vicenza nel novembre 2007, Luigi (per Immobiliare S.r.l.) si dichiarò disposto ad accogliere la nuova richiesta dei e incaricò la società M&Z Project S.r.l., di seguire le loro indicazioni circa le caratteristiche del fabbricato a un piano con lastrico solare da adibire a parcheggio;

19. in data 11.12.2007, il geom. Paolo depositò presso il comune di la istanza di sospensione della pratica edilizia n. C0700031 sub doc. 6 che si esibisce;

20. nel dicembre 2007, i signori Giandomenico e Paolo della società M&Z Project S.r.l., ebbero ripetuti incontri a Vicenza con i signori e, secondo le direttive e istruzioni di costoro, la M&Z Project srl redasse e depositò, in data 20.12.2007, presso il comune di i nuovi progetti e relazioni sub doc. 7/a – numeri da 1 a 14 che si esibiscono;

21. M&Z Project S.r.l., secondo richieste del comune di (come quella sub doc. 8 che si esibisce), preparò e depositò altresì i documenti, le relazioni, i pareri *vel similia* sub doc. 7/b, sub doc. 7/c numeri da 1 a 27, doc. 7/d e doc. 7/e numeri da 1 a 11, che si esibiscono, alle date in essi rispettivamente indicate (15.02.2008, 21.02.2008, 13.03.2008 e 3.04.2008);

22. tra il febbraio e l'aprile 2008 ebbero luogo numerosi incontri a Vicenza tra i signori Loris, Silvano e David (per Rino & C. S.n.c.); Luigi (per Immobiliare S.r.l.); Giandomenico e Paolo (per M&Z Project S.r.l.); e dr. Paolo nel corso dei quali incontri i furono aggiornati sullo svolgimento della pratica edilizia pendente davanti al comune di nonché sulla titolarità dell'area “Fro che Immobiliare S.r.l. aveva acquistata da Banca Italease S.p.A. in data 22.02.2008, come da doc. 1 che si esibisce;



23. nel corso di un incontro avvenuto nel marzo 2008, Luigi dichiarò ai
che, attesi i ripetuti mutamenti di volontà di costoro, qualora il fabbricato destinato ad
autosalone non si fosse potuto completare entro l'ottobre/novembre 2008, Immobiliare
S.r.l. avrebbe comunque concesso in comodato un edificio contiguo alla
porzione negoziata, onde i potessero ricoverarvi veicoli e attrezzature asportati
dall'autosalone di Vicenza, v.le e i signori ringraziarono il per la
disponibilità;

24. fra l'estate 2007 e i primi mesi del 2008 ebbero luogo incontri fra le medesime parti
anche presso il comune di in presenza del del Segretario comunale (dott.
Francesco e del Responsabile dell'area tecnica del comune di (arch.
Giuliana nel corso dei quali incontri (l'ultimo avvenuto in data 7.02.2008), i
spiegarono al e ai citati funzionari le loro esigenze commerciali (es.
viabilità, parcheggi); chiesero chiarimenti in ordine alla convenzione urbanistica e alla
convenzione edilizia, che Immobiliare S.r.l. avrebbe dovuto stipulare col
Comune di per ottenere il permesso di costruire; e suggerirono soluzioni tecniche;

25. nei primi mesi del 2008 ebbero luogo alcuni incontri a Vicenza tra i signori
Loris, Silvano e David (per Rino & C. S.n.c.); Luigi (per
Immobiliare S.r.l.) e dr. Paolo (che assistevano la predetta società), nel
corso dei quali incontri si discusse della quantificazione delle spese di progettazione ed
edificazione che Immobiliare S.r.l. stava sopportando e che dovevano sommarsi
al prezzo di euro 1,5 oltre iva già pattuito per il trasferimento, a favore di Rino &
C. S.n.c., della porzione di area indicata come "lotto C" nella planimetria catastale sub doc.
3 che si esibisce; della formulazione delle clausole del contratto preliminare di
compravendita che doveva essere firmato; dei rilievi fiscali dell'operazione immobiliare;

26. l'ultimo incontro fra le parti predette ebbe luogo in data 11.04.2008, presso lo studio di
Vicenza del dr. Paolo e nel corso di tale incontro il dott. Davide che
agiva per Rino & C. S.n.c., confermò la volontà della s.n.c. di stipulare il contratto
preliminare di compravendita immobiliare già illustrato ai dal dr. P.



27. il 18.04.2008, Immobiliare

S.r.l. stipulò col comune di la

convenzione urbanistica e la convenzione edilizia sub doc. 10 e 11 che si esibiscono;

28. la convenzione urbanistica e la convenzione edilizia sub doc. 10 e 11 che si esibiscono furono redatte tenendo conto delle esigenze e delle richieste formulate dai signori nel corso di incontri avvenuti presso il comune di fra il dicembre 2007 e il marzo 2008;

29. nel corso dei predetti incontri, i in particolare, avevano rappresentato l'esigenza di ottenere autorizzazione amministrativa per lo svolgimento dell'attività commerciale di autosalone (Suzuki) e spiegato le loro esigenze in ordine alle aree di parcheggio;

30. il 22.04.2008, il comune di rilasciò a Immobiliare S.r.l. il permesso di costruire sub doc. 9 che si esibisce;

31. per la redazione dei progetti, delle relazioni, delle integrazioni e delle domande di permesso di costruire sub doc. 4/a (numeri da 1 a 14), doc. 5 (numeri da 1 a 29), doc. 4/b (numeri da 3 a 21); doc. 7/a (numeri da 1 a 14), doc. 7/b, sub doc. 7/c (numeri da 1 a 27), doc. 7/d e doc. 7/e (numeri da 1 a 11), che si esibiscono, Immobiliare srl si avvalse anche della collaborazione:

- di RCS S.r.l., che svolse le attività descritte sub doc. 19 e 20 (ultimi due fogli) che si esibiscono;

- del p.i. Michele che svolse le attività descritte sub doc. 20 (primi quattro fogli) che si esibisce;

- degli ing. Enrico e Roberto che svolsero le attività descritte sub doc. 21 che si esibisce;

- di Ingeo Sintesi S.r.l., che svolse le attività descritte sub doc. 22 che si esibisce

32. le comunicazioni sub doc. 12 (numeri da 1 a 4) e 13 furono inviate e ricevute da lei teste nelle date indicate in ciascun documento;

si indicano a testi:



dr. Paolo, di Vicenza ; Massignani avv. Andrea, di Vicenza: geom.

Giandomenico, di geom. Paolo, di del comune di
dell'epoca dei fatti, individuato nella persona del signor Gervasio di
dott. Francesco segretario

- in denegata ipotesi di ammissione di capitoli di prova articolati dai convenuti, abilitare l'attore alla prova contraria con gli stessi testi indicati a prova diretta;

- disporre l'espletamento di c.t.u. e incaricare il consulente di confermare: *i)* la correttezza dei calcoli operati sub doc. 23 (in relazione al contratto di leasing immobiliare in data 28.12.2001 n. 301659 [doc. 27] per la determinazione dei costi derivati all'attore dall'anticipato esercizio del diritto d'opzione contemplato nel contratto di leasing; *ii)* la congruità delle complessive spese di progettazione dell'edificio voluto dai convenuti, come descritte nei doc. da 18 a 22; *iii)* la congruità della nota di parcella sub doc. 25; *iv)* la quantificazione dei maggiori oneri finanziari derivati all'attore dalla stipula delle convenzioni urbanistica ed edilizia sub doc. 10 e 11.

Per i convenuti:

NEL MERITO

1. Eccepita la carenza di legittimazione passiva in capo ai signori Loris e Silvano convenuti in proprio, rigettarsi le domande proposte da parte attorea, in quanto infondate in fatto ed in diritto.
2. Con integrale rifusione delle spese e competenze di lite, nonché con condanna di parte attrice per responsabilità aggravata ai sensi dell'art. 96 c.p.c. al risarcimento dei danni, da liquidarsi in un importo non inferiore ad € 10.000,00.

IN VIA ISTRUTTORIA



Si insiste per l'ammissione delle prove richieste in memoria ex art. 183, VI comma nr. 2, c.p.c. e non ammesse, ribadita la richiesta di abilitazione a prova contraria svolta in memoria ex art. 183, VI comma nr. 3, c.p.c.

- Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione -

I. Con atto di citazione, ritualmente notificato, Immobiliare s.r.l. (da adesso conveniva in giudizio Rino s.n.c., Loris e Silvano chiedendo l'accertamento della violazione, da parte di Loris e Silvano *"in proprio e quali soci amministratori della Rino s.n.c."*, delle norme di cui agli artt. 1337 e 1175 cod. civ., in sede di trattative con Immobiliare per la compravendita dell'immobile lotto "C" (sito in via e la conseguente condanna in solido degli stessi al risarcimento del danno patito dall'attrice, quantificato nella somma di euro 288.091,00 o in quella diversa ritenuta di giustizia e/o precisata in corso di causa.

I infatti, nella ricostruzione di parte attrice, avrebbero intrattenuto delle trattative con (e con l'agenzia immobiliare La Loggia, incaricata dall'attrice di reperire possibili acquirenti) per l'acquisto di un lotto di terreno, sito in via e indicato con la lettera "C" nella planimetria depositata (doc. 3), utilizzato dall'attrice a titolo di leasing; le parti avrebbero concordato, predisponendo anche numerosi successivi contratti preliminari, il prezzo per il terreno, edificabile ed urbanizzato, in euro 1.500.000,00, oltre IVA. I avrebbero segnalato di aver concluso delle trattative con un gruppo della grande distribuzione organizzata (Supermercati PAM S.p.A.) cui avevano locato gli spazi dove allora era sito il proprio autosalone, e dunque di essere interessati ad acquistare il terreno in questione per ivi trasferire la propria attività; i avrebbero riferito, secondo la ricostruzione attorea, che la compravendita sarebbe dovuta avvenire entro ottobre-novembre 2008. Essi avrebbero poi posto come condizione che prima dell'acquisto venisse rilasciato dal Comune di un permesso a costruire per la costruzione di un manufatto-capannone, da adibire ad autosalone e officina, e che fosse il venditore, tramite un'impresa edile di fiducia dei a occuparsi della costruzione al grezzo di un capannone di loro gradimento, con conseguente maggiorazione del prezzo originariamente concordato per la



vendita. Per la progettazione dell'immobile sarebbe stata incaricata la società M&Z Project, scelta da [redacted] e operante secondo le direttive dei [redacted]. Dopo la stesura e la presentazione al Comune di [redacted] in data 02.08.2007 di un primo progetto, rispondente alle indicazioni dei [redacted] relativo alla realizzazione di un fabbricato a due piani con il lastrico solare del secondo piano da adibirsi a parcheggio auto, i [redacted] avrebbero mutato intenzione, optando per un diverso e meno costoso progetto di fabbricato, realizzato su un unico piano. M&Z avrebbe così provveduto a sospendere il progetto già depositato e a presentare al Comune di [redacted] in data 20.12.2007, un secondo progetto, rispondente ai desiderata dei [redacted] ottenendo il relativo permesso a costruire in data 22.04.2008.

Nel mentre, [redacted] avrebbe provveduto al riscatto anticipato dalla società di leasing dell'intero complesso immobiliare e alla sottoscrizione della convenzione urbanistica e di quella edilizia con il Comune di [redacted] (in data 18.04.2008), prodromiche alla concessione del summenzionato permesso di costruire. Dopo numerosi incontri e contatti tra le parti e i rispettivi tecnici, i [redacted] in data 02.05.2008, avrebbero interrotto bruscamente le trattative, con ciò violando le norme di cui agli artt. 1337 e 1175 cod. civ. con conseguente diritto dell'attrice al risarcimento del danno per i costi ingiustificatamente sostenuti in ragione del mancato perfezionamento delle trattative per fatto imputabile esclusivamente ai convenuti. Questi ultimi avrebbero infine optato per l'acquisto di un capannone già edificato e sito nelle vicinanze di via [redacted] ove avrebbero trasferito la propria attività a far data dal 05.12.2008.

I.1. Si costituivano in giudizio i convenuti, eccedendo la carenza di legittimazione passiva in capo a [redacted] Loris e [redacted] Silvano chiedendo il rigetto delle domande attoree e la rifusione delle spese di lite. In particolare, sostenevano di essere receduti dalle trattative per giusta causa. Essi avrebbero rappresentato alla controparte contrattuale l'esigenza, qualificata come "*condizione imprescindibile*", di trasferire la propria attività di concessionario auto entro l'estate 2008, pena l'obbligo di corrispondere a PAM, controparte del contratto di locazione ad uso commerciale con efficacia differita del complesso immobiliare di via [redacted] la somma di euro 100.000,00 a titolo di risarcimento del danno. [redacted] e i suoi tecnici di fiducia (M&Z) si sarebbero resi responsabili di ritardi e inadempienze nella predisposizione del progetto della concessionaria e nell'effettuazione delle necessarie attività del rilascio del permesso di costruire,



stigmatizzati dalla Rino s.n.c. già con la mail del 03.04.2008; la M&Z avrebbe inviato, in data 30.04.2008, una mail contenente delle tempistiche delle attività da compiersi “*a dir poco utopistiche, se non esilaranti*”, a fronte delle quali il legale dei procedeva a contestare l’inadempimento dell’attrice e a recedere da qualsivoglia trattativa e ulteriore attività precontrattuale. La Rino s.n.c. sarebbe riuscita a rispettare le scadenze con PAM esclusivamente rivolgendo le proprie ricerche altrove, in particolare ad un complesso edilizio già esistente.

II. Concessi i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c., in cui, tra l’altro, addebitava i ritardi verificatisi alle mutate esigenze dei e i convenuti sostenevano che le attività amministrative con il Comune di e di progettazione si erano protratte oltre ogni termine ultimo possibile per disporre dell’immobile in tempo utile per ragioni totalmente indipendenti dalla volontà dei La causa veniva istruita mediante prove per testi. Esperite le prove testimoniali e ritenuto che la causa potesse essere decisa anche senza l’espletamento delle CTU richieste dall’attrice, il G.I. fissava udienza di p.c.- All’udienza del 25.09.2018, subentrato nel frattempo il sottoscritto giudicante dal 10.05.2018, le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe trascritte e il Giudice tratteneva la causa in decisione previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

III. L’eccezione di carenza di legittimazione passiva in capo a Loris e Silvano formulata da parte convenuta, deve essere respinta.

È bensì vero che esiste un orientamento giurisprudenziale che sostiene che “*il socio di una società in nome collettivo, che pur risponde solidalmente ed illimitatamente delle obbligazioni sociali, fondatamente eccipisce il proprio difetto di legittimazione passiva qualora venga convenuto in giudizio non nella qualità di socio, ma in proprio, non potendo far valere in tal caso, in sede esecutiva, il beneficio della previa escussione del patrimonio sociale*” [sott. aggiunto] (cfr. Cass. 18718/10). Tuttavia, è altresì vero che, anche volendo condividere il suddetto orientamento, i sig.ri Loris e Silvano sono stati convenuti non solo “*in proprio*”, bensì anche in qualità di “*soci amministratori della Rino & C*”. Le doglianze di parte convenuta inerenti al rischio di perdita del beneficio di escussione da parte dei pertanto, non risultano fondate.



III.1. L'eccezione di parte convenuta volta a ritenere *tamquam non essent* tutta la documentazione presente nel fascicolo attoreo in quanto sostiene di non averla potuta rinvenire in Cancelleria non è riproposta nelle conclusioni ed è pertanto da ritenersi abbandonata, tenuto conto anche che nelle conclusionali la stessa parte convenuta prende a fondamento i documenti attorei per il proprio argomentare, con ciò mostrando di averli conosciuti (e di ritenerli validamente prodotti in causa).

III.2. Venendo ora alla domanda di accertamento della responsabilità dei convenuti ex art. 1337 e 1175 cod. civ., essa merita accoglimento.

L'art. 1337 cod. civ. è una norma elastica, una clausola generale che prescrive un obbligo di comportamento: l'obbligo di trattare correttamente. La buona fede è intesa qui in senso oggettivo, come sinonimo di correttezza e regola di condotta, da valutarsi in una duplice accezione: da un lato negativa, come dovere di astenersi da qualsiasi condotta lesiva dell'interesse altrui; dall'altro lato positiva, come dovere di collaborazione finalizzato alla promozione o soddisfazione delle reciproche aspettative. Essa sicuramente impone alle parti di non recedere ingiustificatamente dalle trattative. Si deve segnalare che la rottura di una trattativa non è di per sé illecita, essendo manifestazione della libertà contrattuale; essa, secondo l'opinione consolidata di dottrina e giurisprudenza, costituisce illecita violazione di un dovere precontrattuale di buona fede a due condizioni: deve avvenire dopo che si sia consolidato il giustificato affidamento di controparte nella conclusione del contratto; deve essere ingiustificata, ossia priva di giusta causa (cfr., *ex multis*, Cass. 1786/2015; Cass. 1051/2012; Cass. 11438/2004; Cass. 8723/2004).

Ebbene, la responsabilità precontrattuale in passato veniva tradizionalmente ricondotta, dalla dottrina e giurisprudenza, nell'alveo della responsabilità extracontrattuale ex art. 2043 cod. civ. (cfr. Cass. 21255/2013: "*L'azione di risarcimento danni ex art. 2043 cod. civ. per lesione della libertà negoziale è esperibile allorché ricorra una violazione della regola di buona fede nelle trattative contrattuali - nella specie, finalizzate alla stipulazione di una transazione - che abbia dato luogo ad un assetto d'interessi più svantaggioso per la parte che abbia subito le conseguenze della condotta contraria a buona fede, e ciò pur in presenza di un contratto valido, ovvero, nell'ipotesi di invalidità dello stesso, in assenza di una sua impugnativa basata sugli ordinari rimedi contrattuali*").



Più di recente, tuttavia, la Corte di legittimità, con un orientamento condivisibile, a cui questo Giudice intende aderire, ha inquadrato la predetta responsabilità come “*di tipo contrattuale da "contatto sociale qualificato", inteso come fatto idoneo a produrre obbligazioni, ai sensi dell'art. 1173 c.c. e dal quale derivano, a carico delle parti, non obblighi di prestazione ai sensi dell'art. 1174 c.c., bensì reciproci obblighi di buona fede, di protezione e di informazione, ai sensi degli artt. 1175 e 1375 c.c.*” (Cfr. Cass. 14188/2016, conforme Cass. 25644/2017).

Si ritiene, infatti, che la responsabilità precontrattuale non scaturisca dalla mera inosservanza del dovere in capo a "chiunque" del *neminem laedere* (2043 cod. civ.), ma dalla violazione di specifici obblighi (buona fede, protezione, informazione) che la legge (in specie, l'art. 1337 cod. civ.) pone in capo alle "parti" che stanno svolgendo delle trattative: tale responsabilità, dunque, è di natura contrattuale.

La qualificazione della responsabilità in questione come di stampo contrattuale ha importanti ricadute in punto di onere della prova: il danneggiato può infatti limitarsi a provare la fonte da cui scaturisce il proprio diritto e allegare l'inadempimento di controparte, spettando al danneggiante la prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento o dall'impossibilità dell'adempimento per fatto a sé non imputabile (cfr. Cass. 13533/01). Chi agisce in giudizio a titolo di responsabilità precontrattuale deve, dunque, allegare, e all'occorrenza provare, il danno e l'avvenuta lesione della propria buona fede, in una prospettiva di bilanciamento dei diritti delle parti coinvolte nella vicenda precontrattuale (cfr. Cass. 27648/11). Spetta invece al convenuto la prova della sussistenza di una giusta causa che lo abbia indotto ad interrompere le trattative.

Nel caso di specie risulta pacifico che siano esistite trattative tra le parti. Non vi è nemmeno dubbio che si possa riscontrare un affidamento nella conclusione del contratto da parte di [redacted] e che tale affidamento sia giustificato, in quanto ingenerato dalla condotta di controparte: le trattative tra le parti si trovavano, infatti, in stadio molto avanzato, prova ne siano i numerosi preliminari di compravendita che, sebbene mai firmati, si sono susseguiti tra le parti; i contatti tra le parti e i rispettivi tecnici erano molto frequenti, come documentalmente provato; risulta provato che vi era stata inoltre una riunione tra i [redacted] il [redacted] di [redacted] e i dirigenti amministrativi del Comune, finalizzata alla realizzazione del capannone da adibire ad autosalone nella maniera più confacente alle richieste dei convenuti; vi era stata infine la richiesta a [redacted] da parte dei



di presentare al Comune di un secondo progetto di fabbricato, sostitutivo del precedente, non più rispondente alle esigenze degli attuali convenuti.

Risulta pertanto certo che l'attrice abbia assolto l'onere su di lei incombente di dimostrare che la condotta della controparte ha leso la sua giustificata aspettativa di addivenire alla conclusione del contratto cui le trattative erano preordinate. Ciò anche in considerazione del fatto che le parti, nel corso delle trattative, avevano preso in considerazione e concordato tutti gli elementi essenziali del futuro contratto, redigendo anche diversi contratti preliminari, e del fatto che il recesso è avvenuto in maniera del tutto improvvisa.

Occorre, a questo punto, valutare se i convenuti abbiano fornito la prova della sussistenza di una giusta causa che li abbia indotti a interrompere le trattative. La giusta causa di recesso dalle trattative consiste, secondo il concorde orientamento di dottrina e giurisprudenza, in una circostanza esterna alla sfera del recedente, sopraggiunta nel corso delle trattative o già presente prima ma ignorata dallo stesso senza colpa, idonea ad incidere sulla valutazione circa la convenienza del contratto.

I convenuti sostengono di essere receduti dalle trattative perché l'attività compiuta dallo studio di progettazione M&Z per conto dell'attrice, consistente nella predisposizione del progetto della concessionaria e nell'effettuazione delle necessarie attività al rilascio del permesso di costruire, si sarebbe protratta oltre ogni termine ultimo per disporre dell'immobile in tempo utile, per ragioni completamente indipendenti dalla volontà dei stessi. L'attrice, inoltre, non avrebbe prestato le "fideiussioni chieste".

Ebbene, che i convenuti avessero rappresentato fin da subito la necessità di disporre della nuova sede in termini certi (i convenuti parlano prima di termine entro "l'estate 2008" – Memoria costituzione, pag. 4 – e poi entro "ottobre 2008" – Memoria, pag. 10), per rispettare gli accordi presi con PAM, costituisce circostanza provata.

Tuttavia i convenuti non hanno provato che il ritardo rispetto ai programmi iniziali nello svolgimento delle suddette operazioni da parte della società di progettazione sia dipeso da ragioni estranee alla sfera degli stessi.

Giova sin d'ora rammentare, comunque, che il programma originario - mai contestato (cfr. mail datata 11 ottobre 2007, doc. 7 convenuti) -, e quello contenuto nella mail del 30.04.2008 (cfr. doc.



14 convenuti) - che rivelerebbe, secondo i convenuti, l'incapacità dell'attrice di rispettare il termine di consegna ritenuto essenziale dai - non si presentino tra loro così distanti nella sostanza: il termine per completamento lavori e agibilità è indicato entro ottobre 2008 nel primo cronoprogramma, mentre nella mail del 30.04.2008 il medesimo termine è fissato al 3 novembre. D'altronde, il permesso a costruire è stato rilasciato in data 22.04.2008, dunque con alcuni mesi di anticipo rispetto alla scadenza prospettata dai convenuti in sede di trattative.

I convenuti si limitano ad allegare che le tempistiche riepilogate dal geom. nell'e-mail del 30.04.2008 fossero "*a dir poco utopistiche, se non esilaranti*". Essi non hanno provato però per quali ragioni tali tempistiche sarebbero state utopistiche, ma si sono limitati a sostenere che sarebbero state tali "*alla luce di quanto accaduto nei mesi*". Ebbene, riepilogando quanto è avvenuto nei mesi precedenti alla suddetta mail, si deve segnalare come i tempi stabiliti con mail datata 11 ottobre 2007 (cfr. doc. 7 convenuti) non siano stati rispettati non tanto per ragioni riferibili a M&Z e dunque all'attrice, quanto piuttosto per motivi addebitabili ai convenuti. Risulta infatti che questi ultimi, dopo la presentazione da parte di M&Z di un primo progetto di fabbricato a due piani al Comune di in data 02.08.2007, mutarono orientamento, chiedendo la presentazione di un nuovo progetto a un unico piano e la sospensione del precedente. Tale circostanza è documentale (cfr. doc. 6 attrice) e, del resto, confermata dalle risultanze delle prove testimoniali, da cui emerge in maniera chiara e univoca che la scelta dei convenuti di un fabbricato su un unico piano dipese da ragioni economiche. Ebbene, come confermato dalla teste Giuliana questo mutamento d'intenzioni ha indubbiamente comportato una dilatazione dei tempi programmati.

Non è del resto rispondente al vero l'affermazione dei convenuti secondo cui "*il rallentamento della pratica amministrativa imputabile alla modifica progettuale in parola è di ben...9 (nove) giorni*" (cfr. memoria di replica a conclusionale convenuti): il termine di nove giorni è in realtà quello intercorrente tra la data di richiesta di sospensione dell'originaria domanda di permesso di costruire e quella di presentazione del nuovo progetto. Tuttavia, il deposito di un progetto radicalmente diverso rispetto al precedente comporta notoriamente un aggravio di tempo ben maggiore non solo per il professionista richiedente il permesso di costruire, bensì anche per l'istruttoria del procedimento e l'iter amministrativo che ne consegue da parte degli Enti preposti (cfr., del resto, le affermazioni del teste Paolo



Quanto all'addebito inerente la mancata prestazione delle "fideiussioni chieste" (cfr. doc. 15 convenuti), risulta pacifico *ex lege* che la fideiussione è dovuta solo al momento della stipula del contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà (ex art. 2 d.lgs. 122/2015), contratto in realtà mai firmato dalle parti.

Dal momento che i convenuti non hanno fornito la prova della sussistenza di una causa giustificativa dell'interruzione delle trattative, deve ritenersi integrata la responsabilità precontrattuale ex art. 1337 cod. civ. in capo agli stessi, i quali pertanto sono chiamati a rispondere dei danni arrecati a parte attrice.

III.3. *Ad abundantiam*, a identica soluzione si giungerebbe anche ove si aderisse all'orientamento giurisprudenziale che considera la responsabilità in parola di stampo extracontrattuale. Logica conseguenza della qualificazione della responsabilità precontrattuale in tali termini è che grava non su chi recede 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 l'altrui recesso esula dai limiti della buona fede e correttezza postulati dall'art. 1337 cod. civ. (cfr. Cass. 15040/04). In altri termini, il danneggiato deve provare l'assenza di giusta causa del recesso dalle trattative operato dalla controparte. La giurisprudenza, se da un lato è concorde nel sostenere che l'onere probatorio gravante su chi intende far valere in giudizio un diritto non subisce deroga neanche quando abbia ad oggetto fatti negativi, dall'altro afferma che, non essendo possibile la materiale dimostrazione di un fatto mai avvenuto, la relativa prova può essere data anche mediante presunzioni (cfr. Cass. 15162/08).

Ebbene, per le ragioni sopra esposte, l'attrice risulta aver assolto tale onere probatorio, risultando provato da quanto finora esposto che i sono receduti dalle trattative senza una giusta causa, intesa quest'ultima come circostanza esterna alla sfera del recedente, idonea a modificare la valutazione di convenienza del contratto. In altri termini, per i motivi sopra specificati, risulta comunque che l'attrice abbia provato che il recesso dei convenuti è avvenuto in violazione del canone di buona fede.

IV. Sotto il profilo del pregiudizio risarcibile in caso di responsabilità precontrattuale, la Corte di legittimità ha in più occasioni affermato che il risarcimento deve essere circoscritto al solo interesse negativo, costituito sia dalle spese inutilmente sopportate nel corso delle trattative ed in



vista della conclusione del contratto (danno emergente), sia dalla perdita di altre occasioni di stipulazione contrattuale (lucro cessante).

Nel caso di specie, l'attrice si è limitata a chiedere il risarcimento del solo danno emergente, nulla allegando né provando in punto di lucro cessante. infatti, ha chiesto unicamente il rimborso delle spese sostenute, finalizzate alla conclusione dell'affare.

Venendo ora alla quantificazione del danno, l'attrice chiede il pagamento da parte dei convenuti della somma di euro 288.091,00, o di quella diversa che si riterrà di giustizia e/o sarà precisata in corso di causa, di cui euro 73.371,00 per riscatto anticipato dell'immobile, 125.910,00 per spese di progettazione per l'immobile e i relativi impianti, 32.810,00 per spese di assistenza professionale, e 50.000,00 per maggiori oneri finanziari per il ritardato rimborso, a seguito della stipula della convenzione edilizia con il Comune di

Ebbene, la prima posta di risarcimento, pari ad euro 73.371,00 per riscatto anticipato dell'immobile, non risulta provata. Parte attrice, infatti, produce a tal fine solamente un documento (doc. 23), contenente un computo interessi sul riscatto anticipato, di unilaterale formazione, nemmeno sottoscritto, privo di qualsiasi valenza probatoria.

Ugualmente non provata risulta la posta relativa alle spese di assistenza professionale, quantificate in euro 32.810,00, a sostegno della quale l'attrice produce solamente un preavviso di parcella, anch'esso privo di valenza probatoria (doc. 25 attrice).

Generica, e comunque non provata, appare poi l'allegazione della posta relativa ai "*maggiori oneri finanziari per ritardato rimborso*", quantificata in via approssimativa in euro 50.000,00.

Quanto alla posta relativa alle spese di progettazione per immobile e impianti, pari ad euro 125.910,00, essa risulta provata, in quanto parte attrice produce copiosa documentazione relativa agli elaborati progettuali commissionati e fatture relative alle suddette spese (cfr. docc. da 4 a 7 e da 18 a 22 attrice). L'importo appare genericamente contestato da parte dei convenuti. In realtà lo stesso non è chiesto dal geom. in proprio, ma dalla soc. M&Z Project e sono allegate anche le fatture dei professionisti (ingegneri e altri) a M&Z (doc. da 19 a 22 attrice), pertanto la doglianza relativa alla fatturazione di attività vietate ai geometri (e sulla base di una tariffa errata) non appare fondata. Oltretutto i convenuti avrebbero almeno dovuto individuare quali attività



sarebbero state fatturate (ed in realtà non dovute) o richieste in eccesso, pena altrimenti la genericità della contestazione.

Sulla predetta somma sono dovuti interessi al tasso legale dalla domanda al saldo. Non è dovuta la rivalutazione trattandosi di debito di valuta e non essendo stato provato il maggior danno.

V. Quanto alla domanda di condanna di parte attrice per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c., formulata dai convenuti, essa merita di essere respinta per assenza dei relativi presupposti, primo tra tutti la soccombenza dell'attrice.

VI. Le spese di lite del presente giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate, a carico dei convenuti in solido, nella misura di cui in dispositivo, sulla base del DM 10.03.2014 n. 55, come da ultimo modificato dal DM. 8.3.2018 n. 37, tenuto conto dell'attività prestata, della natura, del valore della controversia e della sua complessità, con riferimento al valore della causa, relativo al solo accordato, parametro medio in riferimento a tutte le fasi previste dal D.M.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vicenza - Prima sezione civile – in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa promossa da IMMOBILIARE S.R.L. contro RINO

S.N.C. DI SILVANO E LORIS & C., LORIS e

SILVANO ogni diversa deduzione, eccezione, istanza disattesa o assorbita, così provvede:

- Accoglie, nei limiti di cui in motivazione, le domande formulate da parte attrice, condannando in solido RINO S.N.C. DI SILVANO E LORIS & C.,

LORIS e SILVANO gli ultimi due in qualità di soci illimitatamente responsabili della società convenuta, al pagamento a favore di Immobiliare s.r.l. della somma di € 125.910,00, oltre interessi al tasso legale dalla domanda al soddisfo;

- Respinge la domanda di condanna di parte attrice per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c., formulata dai convenuti;

- Condanna i convenuti, in solido tra loro, a rifondere a Immobiliare s.r.l., le spese di lite del presente giudizio, liquidate in € 13.430,00 per compensi, oltre 15% spese generali, IVA e CPA come per legge.



Così deciso in Vicenza, il 02.04.2019

IL GIUDICE

Gabriele Conti

