

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonella STILO (Consigliere di Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).*

---

## **Scrittura privata riconosciuta: il giudice può liberamente apprezzarne il contenuto.**

*La presunzione di veridicità della scrittura privata riconosciuta, ai sensi dell'art. 2702 cod. civ., non si estende oltre il profilo della sua riferibilità al sottoscrittore, onde il giudice può liberamente apprezzarne il contenuto ed eventualmente disattenderlo, nel concorso con altri elementi probatori, legittimamente acquisibili al processo al fine di far superare le risultanze dell'intrinseco del documento.*

### **Tribunale di Arezzo, sentenza del 2.1.2014**

*...omissis...*

Occorre premettere, per evitare fraintendimenti, che la contestazione non verte sulla paternità della scrittura privata, pacificamente ammessa da L.S. e dalle sue eredi, bensì sulla verità del contenuto, così che trova applicazione il principio secondo il quale la questione va risolta dal giudice apprezzando liberamente gli elementi di prova offerti dalle parti (a es., Cass. sez. lav. 25.10.1993 n. 10577 rv 484050: "La presunzione di veridicità della scrittura privata riconosciuta, ai sensi dell'art. 2702 cod. civ., non si estende oltre il profilo della sua riferibilità al sottoscrittore, onde il giudice può liberamente apprezzarne il contenuto ed eventualmente disattenderlo, nel concorso con altri elementi probatori, legittimamente acquisibili al processo al fine di far superare le risultanze dell'intrinseco del documento"; o, ancora, in tema di

modulo alterato - seppure in materia di contratto di lavoro, ma con principi validi anche per il presente caso - Cass. sez. lav. 6.5.1998 n. 4582 rv 515168: "Qualora il lavoratore sostenga di avere stipulato un contratto a tempo indeterminato e che nel contratto di lavoro prodotto dalla controparte, redatto mediante utilizzazione di un modulo prestampato e pacificamente da lui sottoscritto, la data di scadenza, lasciata in bianco, è stata apposta in un momento successivo dal datore di lavoro, al fine di far risultare il contratto a termine e non a tempo indeterminato, non è ammissibile né necessaria una querela di falso, perché la contestazione verte, attesa la particolare natura della fattispecie, sulla veridicità del contenuto della scrittura privata e non sulla provenienza delle dichiarazioni.").

...omissis... (entrambi ud. 22.11.2011).

Tale elemento istruttorio, per contro, non ha, ad avviso del giudice, alcun rilievo sul tema qui controverso: che la venditrice xxx nel disporsi ad alienare il bene immobile occupato da un inquilino, abbia rassicurato il possibile acquirente, per lei vantaggioso, dell'inesistenza di prelezioni è di scarso significato probatorio, perché ella, pur se la prelazione vi fosse stata, avrebbe avuto un apprezzabile interesse, una volta scelto come acquirente vantaggioso il terzo (xxx anziché l'inquilino titolare di prelazione (xxx a nascondere la circostanza, evitando di ingenerare ripensamenti nell'acquirente e fidando nella futura inerzia dell'inquilino, peraltro in questo caso privo di azione di riscatto.

Parte convenuta, inoltre, fa notare che la difesa P., all'udienza del 27.9.2012, ha rinunciato all'unico teste che avesse indicato per confermare la genuinità del testo contrattuale, ossia ad xxx ma l'argomento ha scarso rilievo. Come risulta dai verbali di udienza del 27.9.2012, 15.5.2012, 22.11.2011 e 30.9.2010, la rinuncia al teste P. è una scelta processuale alla quale parte attrice è giunta pressoché costretta dal fatto, non contestato, che il teste, tre volte citato e mai comparso, vive in Svizzera ed è difficilmente raggiungibile, oltre che, si può aggiungere, difficilmente assoggettabile a misure coercitive come l'accompagnamento coattivo.

Resta, dunque, il documento in sé e per sé esaminabile, che depone per la sua genuinità.

Parte convenuta ha sempre omesso di considerare che il prestampato, per come predisposto ("... Il conduttore ha/non ha diritto di PRELAZIONE nella VENDITA. ..."), imponeva obbligatoriamente alle parti di effettuare una cancellazione: o dell'opzione ha oppure dell'opzione non ha. Se fosse vera la tesi convenuta, ossia che il diritto di prelazione era stato escluso, il contratto avrebbe dovuto contenere in origine la cancellatura dell'opzione ha e, in seguito, avrebbe dovuto essere oggetto di alterazione comprendente sia l'eliminazione della cancellazione del testo ha, sia la cancellazione del testo non ha. Mentre però, intuitivamente, la cancellazione, per la prima volta, del testo non ha sarebbe stata una alterazione priva di segni dell'illecita manomissione, l'eliminazione della cancellazione del testo ha avrebbe senz'altro dovuto lasciare - e, tenuto conto del contesto, che, per quanto consti in causa, non è quello di falsari professionisti - una qualche traccia. Invece, nel documento in atti l'opzione ha è nitida e priva di qualsiasi anche minimo segno che possa far presupporre una precedente cancellatura.

Il documento, quindi, è genuino per sua stessa intrinseca costituzione materiale.

Rafforza la conclusione che qui si prende la circostanza, questa sì molto

significativa, che parte convenuta non abbia mai depositato la sua copia del contratto, nella quale, se fosse vero quanto ha affermato, si sarebbe potuto apprezzare con facilità la dedotta alterazione, né ha tratto dall'Ufficio del Registro - ovvero ha sollecitato a tal fine i poteri del giudice - la copia ivi depositata del contratto al momento della sua registrazione.

Il patto di prelazione, valido ed efficace, è stato violato dalla locatrice, che ha pretermesso xxx alla quale ha negato la possibilità, a parità di condizioni, di acquistare l'appartamento trasferito invece xxx

Parte convenuta sostiene che xxx non aveva né la volontà, né la possibilità economica di comprare, ma i due temi non sono rilevanti con riferimento alla sussistenza o meno della violazione del diritto di prelazione.

La mancanza di volontà avrebbe rilievo solo se risultasse provato che la xxx adeguatamente informata della futura vendita, abbia espressamente dichiarato di non voler acquistare: ciò che non è.

...omissis...

Neppure parte attrice ha fornito elementi sul valore del bene oggetto di prelazione, non ricavabile dal contratto S./R., dove esso è espresso unicamente in relazione all'intero bene (Euro 600.000,00: vedi anche produzione di parte convenuta, in ottemperanza a ordine di esibizione), dovendosi fare riferimento, semmai, quale unico dato disponibile, al valore desumibile dalla rendita catastale di Euro 640,41 per l'appartamento e di Euro 62,18 per il garage, che sono indicate nel contratto di locazione (doc. 1 p. att.).

Particolarmente lacunose sono, in definitiva, le deduzioni difensive di parte attrice su questo punto, anche nelle difese finali.

Il giudice, pertanto, non può che attenersi a un criterio prudenziale, che induce a fissare il risarcimento in Euro 7.500,00, pari a circa un decimo del valore catastale del bene, che, in relazione ai dati noti, appare più che esaustivo di ogni pretesa. La somma è espressa in moneta attuale e contiene in sé già ristorato, sempre in via equitativa, il c.d. danno da ritardo.

Le istanze istruttorie reiterate da parte convenuta devono essere nuovamente disattese.

La loro riproposizione è generica, sicché non si vedono motivi per discostarsi dall'ordinanza istruttoria già resa all'udienza del 22.4.2010.

Le spese processuali seguono la soccombenza.

Per la liquidazione, che segue nel dispositivo, il giudice, vista la nota prodotta da parte attrice, ritiene, in linea con le prime indicazioni della giurisprudenza di legittimità (Cass. sez. un. civ. 25.10.2012 n. 17406), che, fatte salve future diverse interpretazioni in materia, il D.M. 20 luglio 2012 n. 140, pubblicato in G.U. 22.8.2012 e in vigore dal 23.8.2012, debba trovare applicazione in questa causa, avuto riguardo all'art. 41 del D.M. che prevede che Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore e considerato che le ultime attività delle parti sono state compiute quando la nuova disciplina era già in vigore, salva sempre la facoltà di cui all'art. 1 co. 7<sup>^</sup> del D.M. n. 140 del 2012, che prevede espressamente che "7. In nessun caso le soglie numeriche indicate, anche a mezzo di percentuale, sia nei minimi che nei massimi, per la liquidazione del compenso, nel presente decreto e nelle tabelle allegate, sono vincolanti per la liquidazione stessa."

La liquidazione che ne consegue, come resa esplicita nel dispositivo, è dunque operata in modo che, per quanto possibile, essa sia, globalmente valutata, la più adeguata possibile alla complessità e alla natura della controversia e delle

questioni trattate, al pregio dell'opera prestata e ai risultati raggiunti e, in particolare, come ovvio, alle somme effettivamente riconosciute piuttosto che a quelle pretese.

p.q.m.

Il Tribunale di Arezzo, sezione civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, anche istruttoria, rigettata, così provvede:

1. xxx., quali eredi di xxxx in solido fra loro, a pagare ad xxx a titolo di risarcimento del danno conseguente alla violazione del diritto di prelazione che ella vantava sull'immobile sito xxxx in virtù del contratto di locazione registrato axxxx. il 19.9.2005, la somma di Euro 7.500,00, oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo;

2. xxx in solido, a rimborsare ad xxx le spese processuali, che liquida in complessivi Euro 2.392,42, di cui Euro 392,42 per esborsi ed Euro 2.000,00 per compensi d'avvocato, oltre c.a.p. e i.v.a. secondo legge.

Così deciso in Arezzo, il 2 gennaio 2014.

Depositata in Cancelleria il 2 gennaio 2014.