

Diritto Avanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, Presidente di sezione) - 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) - Caterina **CHIARAVALLOTI** (Presidente di Tribunale) - 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.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Acquirente imprudente? Concorre alla responsabilità precontrattuale.

In materia di responsabilità precontrattuale il pregiudizio risarcibile è circoscritto nei limiti dello stretto interesse negativo (contrapposto all'interesse all'adempimento), rappresentato sia dalle spese inutilmente sopportate nel corso delle trattative in vista della conclusione del contratto, sia dalla perdita di ulteriori occasioni per la stipulazione con altri di un contratto altrettanto o maggiormente vantaggioso, e dunque non comprende, in particolare, il lucro cessante risarcibile se il contratto non fosse stato poi adempiuto o fosse stato risolto per colpa della controparte; inoltre sia la perdita dei guadagni che sarebbero conseguiti da altre occasioni contrattuali, sia la relativa valutazione comparativa devono essere sorrette da adeguate deduzioni probatorie della parte che si assume danneggiata, e non possono basarsi sulla semplice considerazione della sua qualità imprenditoriale, nè può senz'altro farsi luogo alla liquidazione equitativa da parte del giudice, ai sensi dell'art. 1226 c.c. subordinata, anche nella materia della responsabilità precontrattuale, all'impossibilità o alla rilevante difficoltà, in concreto, dell'esatta quantificazione di un pregiudizio comunque certo nella sua esistenza. Durante le trattative, chi è interessato all'acquisto, prima di assumere iniziative anche di carattere economico non si deve attenere alle notizie fomite dai venditori; deve acquisire elementi più approfonditi anche sull'andamento reale dell'attività e documentarsi sulla esistenza o meno di tutti i dati richiesti; diversamente, per l'acquirente sussiste una concorrente responsabilità nella trattativa precontrattuale che va considerata ai fini della graduazione della colpa, ex art. 1227 c.c., e non può essere trascurata ai fini della determinazione della responsabilità.

Tribunale di Frosinone, sentenza del 2.8.2018

...omissis...

Preliminarmente va evidenziato che la presente sentenza viene redatta secondo quanto prescritto dagli artt. 132 e 118 disp. att. c.p.c. così come novellati dalla L. del 18 giugno 2009, nr.69, e pertanto ai fini della decisione è sufficiente ricordare che con atto di citazione del 15/09/2011 Ikk ...omissis...convenivano innanzi a Tribunale di Frosinone ...omissis...per sentir dichiarare la risoluzione del contratto della cessione di azienda " ...omissis...e condannare essi convenuti in solido alla restituzione di tutte le somme corrisposte sia per la vendita che per il finanziamento oltre danni con il favore delle spese. Deducevano in particolare il comportamento illegittimo adottato dai predetti nella trattativa e nella conclusione della cessione perché contrario al dettato di cui agli artt. 1337 e 1375 c.c., per non aver consegnato la documentazione di idoneità sanitaria del locale anche e per avere rappresentato una falsa realtà ed indotto in errore la parte acquirente con conseguente annullamento del contratto.

Si costituivano tutti i convenuti contestando i fatti così come esposti e l'avversa pretesa perché infondata, invocando il rigetto della domanda con ogni conseguenza di legge.

Veniva disposta la rinnovazione della citazione; depositata documentazione, richiesta ed espletata la prova testi. Passata in decisione la causa veniva rimessa sul ruolo e successivamente sulle conclusioni rassegnate dalle parti la causa veniva riservata per la decisione.

Gli attori lamentano un comportamento non corretto, non leale e contrario alla buona fede nelle trattative, nella stipula sia della proposta di acquisto che nel contratto preliminare, sia nella definitiva stipula del contratto di cessione della azienda per notaio Rossi del 18/04/2011, registrato il 19/04/2011, deducendo innanzitutto il mancato rispetto di alcune delle condizioni sottoscritte e concordate, ma soprattutto il comportamento inadempiente e contrario alla buona fede ed alla lealtà previsto nella formazione ed esecuzione di un contratto così come adottato dai convenuti. Mentre viceversa i convenuti ddd assumono il contrario insieme alla G. che si protesta estranea. Ed infatti, premesso che si La Nuova Procedura Civile
Direttore Scientifico: Luigi Viola tratta di una valutazione e come tale va apprezzata, ciò che occorre in questa sede valutare se vi sia stato in allora un comportamento contrario a buona fede e correttezza, e se, alla luce dei documenti prodotti e della ricostruzione e scansione degli eventi in base all'istruttoria e, lo si ripete delle stesse asserzioni attoree, la domanda merita o meno accoglimento e se sussistono i presupposti per riconoscere o meno la responsabilità contrattuale per inadempimento in capo ai convenuti.

Ciò premesso, va osservato che in materia contrattuale, a norma dell'art. 1337 c.c., le parti, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, devono comportarsi secondo buona fede. Nella fase antecedente alla conclusione del contratto, il legislatore ha sancito il diritto del soggetto a non essere coinvolto in trattative inutili, a non stipulare contratti invalidi o inefficaci, a non subire inganni in ordine ad atti negoziali, quindi a non essere lesa nell'interesse alla libera esplicazione della sua autonomia negoziale. In tal senso, la giurisprudenza di legittimità ha in più occasioni evidenziato che "se è pur vero che nella fase antecedente alla conclusione di un contratto, le parti hanno, in ogni tempo, piena facoltà di verificare la propria convenienza alla stipulazione e di richiedere tutto quanto ritengano opportuno in relazione al contenuto delle reciproche, future obbligazioni, con conseguente libertà, per ciascuna di esse, di recedere dalle trattative indipendentemente dalla esistenza di un giustificato motivo, è altrettanto vero che l'operatività di tale principio è assoggettato al limite del rispetto del principio di buona fede e correttezza, da

intendersi, tra l'altro, come dovere di informazione della controparte circa la reale possibilità di conclusione del contratto, senza omettere circostanze significative rispetto all'economia del contratto medesimo " (così Cass., Sez. Seconda, 10 gennaio 2013, n. 477). Tale forma di tutela del corretto svolgersi dell'iter formativo del negozio giuridico costituisce dunque una forma di responsabilità extracontrattuale, cui vanno applicate le relative regole in tema di distribuzione dell'onere della prova, in quanto, muovendo dall'assunto della libertà delle parti nella conclusione del negozio, occorre verificare che, a cagione della presenza di determinate circostanze soggettive ed oggettive, si possa ravvisare nella condotta di uno dei due contraenti un comportamento sostanzialmente illecito, perché contrario al generale precetto del *neminem laedere*.

Va preliminarmente rilevato che il contratto definitivo di cessione di ramo di azienda risulta intervenuto tra C...omissis...quali soci amministratori e rapp.ti legali della società " ...omissis...parte cedente e ...omissis...parte cessionaria con evidente carenza di legittimazione attiva di M.B. e di legittimazione passiva ...omissis...nella sottoscrizione e stesura del contratto, a prescindere dalla partecipazione o dal contributo fornito dagli stessi nella fase precontrattuale.

Passando all'esame nel merito della vicenda, va evidenziato che con il richiamato atto la parte cedente vendeva alla parte cessionaria la piena proprietà del ramo di azienda denominato ...omissis... avente ad oggetto l'attività di bar e caffetteria, munito di autorizzazione amministrativa nr. 69 del 21/01/2008 in tutti i singoli elementi che lo compongono indicato con inventario a parte per cui la cessione comprendeva l'avviamento commerciale il tutto al prezzo di Euro 35.000,00 e di cui Euro. 32.500,00 a titolo di avviamento commerciale. Orbene, parte attrice rileva la responsabilità dei convenuti : 1) per non avere questi mai consegnato la documentazione relativa alla jjj sanitaria, nonostante l'impegno assunto, tant'è che si è vista costretta a presentare domanda ex novo e provvedervi direttamente posticipando la data di apertura dell'esercizio; 2) per non avere rinvenuto la clientela pubblicizzata anche conseguentemente alle vicende giudiziarie di uno dei venditori (correvano voci su spaccio di droga all'interno del locale), tanto è vero che a seguito di segnalazioni varie il locale subiva perquisizioni. Lamentavano ancora di essere stati ingannati durante le trattative , di non essere stati messi al corrente della incresciosa situazione in cui si trovava l'esercizio. Inoltre essi venditori avevano garantito sottoscrivendolo nel contratto preliminare che l'attività era stata sempre regolare impegnandosi a tenere indenni gli acquirenti in caso di dichiarazioni non conformi al vero. Chiarito tutto ciò, ai fini della decisione, come già sopra dedotto, **viene in rilievo l'art. 1337 c.c. nel quale è racchiusa la regola di comportamento che impone alle parti il dovere di comportarsi secondo buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto e la violazione di tale dovere configura una responsabilità di tipo precontrattuale.**

Nel rispetto di tal principio, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, le parti devono comportarsi secondo buona fede, intesa nella sua accezione oggettiva, quindi come regola di condotta che si sostanzia nel principio della solidarietà contrattuale, articolandosi nei due aspetti della lealtà e della salvaguardia.

Al di là dell'ipotesi codificata del La Nuova Procedura Civile Direttore Scientifico: Luigi Viola dolo incidente, la configurabilità di una responsabilità precontrattuale in presenza di un contratto valido è stata ammessa in generale con riferimento ai c.d. "vizi incompleti della volontà" che consistono, in particolare, in anomalie che inficiano la formazione del consenso, pur non integrando alcuna delle cause tipiche di annullabilità o rescindibilità del contratto previste dal legislatore. Il contraente che ometta di fornire alla controparte le informazioni dovute viola una regola di correttezza ed è responsabile ai sensi dell'art. 1337 c.c. per i danni cagionati, ferma la validità del contratto concluso. In tal senso, si sono

esprese le sezioni unite con specifico riferimento all'inosservanza degli obblighi informativi dell'intermediario finanziario. In tale occasione, peraltro, la suprema Corte di legittimità, accogliendo la distinzione tra regole di validità e regole di condotta, ha escluso che la violazione delle regole di comportamento della buona fede e correttezza possa comportare l'invalidità del contratto, salvo che tale incidenza non sia eccezionalmente prevista dal legislatore in relazione a specifiche fattispecie (Cass. civ., sez. un., 19 dicembre 2007, nn. 26724 e 26725). Con la sentenza n. 19024 del 2005, secondo la Corte di Cassazione, la violazione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto assume rilievo non soltanto nei casi di rottura ingiustificata delle trattative, ovvero qualora sia stipulato un contratto invalido o inefficace, ma anche se il contratto concluso sia valido e tuttavia risulti pregiudizievole per la parte rimasta vittima del comportamento scorretto, ragguagliando il risarcimento del danno al minor vantaggio o al maggior aggravio economico determinato dal comportamento scorretto tenuto in violazione dell'obbligo di buona fede, salvo che sia dimostrata l'esistenza di ulteriori danni che risultino collegati a detto comportamento da un rapporto "rigorosamente consequenziale e diretto".

Orbene , valutando le risultanze processuali nel caso di specie, appare applicabile il principio sopra menzionato: infatti, è emerso effettivamente un comportamento parzialmente non leale e corretto da parte dei venditori nella formazione del negozio e del contratto: le clausole concordate sia negli atti preliminari che nel contratto di cessione definitiva non sono state completamente rispettate. Parte venditrice non ha fornito le informazioni utili e necessarie per la corretta formazione della volontà dell'acquirente; tali omesse informazioni se preventivamente ricevute avrebbero potuto indurre ad una decisione diversa rispetto all'acquisto. La circostanza poi di avere evitato contatti con uno dei venditori perchè detenuto e di avere sottaciuto la notizia che C. intanto non partecipava alle trattative perché agli arresti essendo stato sorpreso a detenere sostanze stupefacenti all'interno del locale; le sue assenze che venivano giustificate per motivi di lavoro rappresentano degli elementi di comportamento certamente non leale. La stessa perquisizione costituiva prova del non buon nome dell'esercizio completamente sottaciuto, circostanze queste riferite da alcuni testi, Inoltre all'art. 9) i venditori si impegnavano a tenere indenne l'acquirente in caso di non conformità al vero e all'art. 21) si impegnavano a presentare presso l'ufficio del commercio del comune di Frosinone relativa uuumai consegnata , costringendo parte acquirente a predisporre ex novo tutta la documentazione necessaria all'attività. Ora, tale clausola prevedeva dei termini che non sono stati rispettati. L'istruttoria testimoniale ha dimostrato che effettivamente il comportamento dei venditori convenuti abbia violato gli accordi assunti. Emerge in tal modo e così una responsabilità La Nuova Procedura Civile
Direttore Scientifico: Luigi Viola in capo ai convenuti ex art. 1337 c.c.. : effettivamente dalle risultanze istruttorie è emerso un comportamento contrario a buona fede e correttezza, che , alla luce dei documenti prodotti e della ricostruzione e scansione degli eventi in base all'istruttoria e, lo si ripete delle stesse asserzioni attoree, si evince. **Vi devono, in altre parole essere i presupposti della responsabilità precontrattuale, ai sensi dell'art. 1337 c.c., quali lo stadio avanzato delle trattative, il ragionevole affidamento suscitato nella conclusione del contratto, l'assenza di una giusta causa di recesso e quindi la violazione degli obblighi di buona fede; concretizzano altrettanti accertamenti di fatto, demandati all'esclusiva competenza del giudice di merito, incensurabili in cassazione se adeguatamente motivati** (Sez. 3, Sentenza n. 1632 del 14/02/2000; conf. Sez. L, Sentenza n. 11438 del 18/06/2004 e, di recente, Sez. 2, Sentenza n. 7545 del 15/04/2016). In sostanza, per ritenere integrata la responsabilità precontrattuale occorre che tra le parti siano in corso

trattative; che queste siano giunte ad uno stadio idoneo ad ingenerare, nella parte che invoca l'altrui responsabilità, il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che esse siano state interrotte, senza un giustificato motivo, dalla parte cui si addebita detta responsabilità; che, infine, pur nell'ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistano fatti idonei ad escludere il suo ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto. **La regola posta dall'art. 1337 c.c. non si riferisce alla sola ipotesi della rottura ingiustificata delle trattative ma ha valore di clausola generale, il cui contenuto non può essere predeterminato in modo preciso ed implica il dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto. Ne consegue che la violazione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto assume rilievo non solo in caso di rottura ingiustificata delle trattative e, quindi, di mancata conclusione del contratto o di conclusione di un contratto invalido o inefficace, ma anche nel caso in cui il contratto concluso sia valido e, tuttavia, risulti pregiudizievole per la parte vittima dell'altrui comportamento scorretto.**

Recita la seguente massima : **"In materia di responsabilità precontrattuale il pregiudizio risarcibile è circoscritto nei limiti dello stretto interesse negativo (contrapposto all'interesse all'adempimento), rappresentato sia dalle spese inutilmente sopportate nel corso delle trattative in vista della conclusione del contratto, sia dalla perdita di ulteriori occasioni per la stipulazione con altri di un contratto altrettanto o maggiormente vantaggioso, e dunque non comprende, in particolare, il lucro cessante risarcibile se il contratto non fosse stato poi adempiuto o fosse stato risolto per colpa della controparte; inoltre sia la perdita dei guadagni che sarebbero conseguiti da altre occasioni contrattuali, sia la relativa valutazione comparativa devono essere sorrette da adeguate deduzioni probatorie della parte che si assume danneggiata, e non possono basarsi sulla semplice considerazione della sua qualità imprenditoriale, nè può senz'altro farsi luogo alla liquidazione equitativa da parte del giudice, ai sensi dell'art. 1226 c.c.. subordinata, anche nella materia della responsabilità precontrattuale, all'impossibilità o alla rilevante difficoltà, in concreto, dell'esatta quantificazione di un pregiudizio comunque certo nella sua esistenza"** (Cassazione civile, sez. I, 13/10/2005, n. 19883). Come sopra evidenziato, in applicazione dei suddetti principi che questo Giudicante condivide, pur non integrando il caso in esame alcuna delle cause tipiche di annullabilità o rescindibilità del contratto previste dal legislatore, pur non emergendo elementi tali da giustificare la invocata risoluzione contrattuale, la violazione degli obblighi di lealtà e buona fede traspare ; sussiste nei fatti per cui è causa certamente la responsabilità precontrattuale dei convenuti tal da giustificare la richiesta di danni a carico dei convenuti.

Viceversa, i fatti come emersi e provati dalla istruttoria espletata non escludono un comportamento altrettanto imprudente da parte acquirente che non può ritenersi esente da responsabilità ex art. 1227 c.c. : durante le trattative e perdurando l'assenza La Nuova Procedura Civile
Direttore Scientifico: Luigi Viola **di uno dei venditori chi è interessato all'acquisto, prima di assumere iniziative anche di carattere economico con maggiore diligenza ed accortezza non si sarebbe dovuto attenere alle notizie fomite dai venditori, avrebbe dovuto acquisire elementi più approfonditi anche sull'andamento reale dell'attività e documentarsi sulla esistenza o meno di tutti i dati richiesti. Non avendo fatto tutto ciò è evidente la sua concorrente responsabilità nella trattativa precontrattuale per cui la condotta tenuta dagli attori, valutata nel complesso la vicenda, va**

considerata ai fini della graduazione della colpa e non può essere trascurata ai fini della determinazione della responsabilità extracontrattuale. Entrambe le parti non hanno tenuto un comportamento idoneo: non leale e non corretto da parte venditrice e poco prudente da parte acquirente e di tutto ciò non può non tenersene conto ai fini della valutazione dei requisiti richiesti dall'art. 1337 c.c.. Stando così le rispettive posizioni, non può essere accolta la domanda di risoluzione del contratto di cessione di azienda non ricorrendo la ipotesi del grave inadempimento previsto dall'art. 1453 c.c. o di nullità e/o annullabilità del contratto, mentre sorte diversa merita la domanda di risarcimento danni a causa della condotta dei convenuti.

Non vi è dubbio che parte acquirente abbia subito danni dal comportamento poco corretto dei venditori, danni che, così come riconosciuti e parzialmente provati, possono essere quantificati equitativamente nella misura di Euro 6.500,00 sia per il ritardo nel conseguimento della documentazione sanitaria non consegnata dai convenuti e nella apertura, sia per il rimborso spese sostenute per il rilascio della autorizzazione garantita dai venditori, per i costi sostenuti e per la mancata correttezza e lealtà durante le trattative, somma così determinata, tenuto conto anche della colpa concorrente applicata. In conclusione, riconosciuto un colpa concorrente nei fatti per cui è causa, i convenuti ...omissis... vanno condannati al pagamento a favore di ...omissis... della somma di Euro 6.500,00 oltre interessi dalla domanda. Stante il parziale accoglimento della domanda, le spese vengono compensate per una metà e per la restante metà segue la soccombenza parziale. Relativamente alle posizioni di ...omissis... va dichiarata la carenza di legittimazione attiva della prima e di legittimazione passiva della seconda con spese interamente compensate tra di loro.

pqm

Definitivamente pronunciando sulla domanda così come proposta,
Accoglie parzialmente la domanda e per lo effetto condanna Gsss. al pagamento in solido a favore di sssss della somma di Euro 6.500,00 oltre interessi dalla domanda;
Rigetta tutte le altre domande;
Compensa le spese per una metà e condanna in solido Gsss al pagamento della restante metà a favore di I.P. che liquida in Euro 2,850,00 per compenso di cui Euro. 350,00 per spese, oltre accessori di legge.
Dichiara la carenza di legittimazione attiva di M.B. e la carenza di legittimazione passiva della G. e compensa interamente le spese tra le altre parti
Così deciso in Frosinone, il 26 luglio 2018.
Depositata in Cancelleria il 2 agosto 2018.