

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

Il Giudice Dott. Alberto Barbazza ha pronunciato la seguente
Omissis

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA
DECISIONE

ex art. 132, comma secondo, n. 4) cod. proc. civ.

Con atto di citazione depositato il 29 luglio 2014 T. A. esponeva di essersi rivolta, nel corso del 2011, alla società Studio A. S.r.l., operante nel settore della mediazione immobiliare, al fine di reperire un acquirente per un immobile di sua proprietà e che, a seguito della sua richiesta, L. Alfiero, amministratore e legale rappresentante della predetta società, l'avrebbe messa in contatto con T. Z., qualificando quest'ultimo come amministratore della società Impresa S. S.r.l., avente sede a Vittorio Veneto.

Riferiva che il L. le avrebbe comunicato una proposta avanzata dal T., relativa ad un contratto di permuta, avente ad oggetto l'immobile attoreo e una porzione di un immobile condominiale che Impresa S. avrebbe edificato entro il mese di giugno dell'anno 2014; precisava inoltre che, dopo aver consultato un professionista, l'attrice acconsentiva alla conclusione dell'affare e che in data 12 settembre 2012 stipulava con il T. un contratto preliminare di permuta avente ad oggetto i predetti beni immobili.

Asseriva, inoltre, l'attrice che, una volta stipulato il predetto contratto preliminare, la stessa corrispondeva l'importo di € 7.563,50 alla società Studio A. 1 a titolo di compenso provvisorio e che, nei primi mesi dell'anno 2014, poiché i lavori di esecuzione del complesso immobiliare che le sarebbe spettato in forza del contratto non erano ancora iniziati, si sarebbe rivolta al proprio avvocato di fiducia, il quale avrebbe successivamente verificato che la società Impresa S. S.r.l. non risultava iscritta presso il Registro delle Imprese.

Precisava, poi, che, venuta a conoscenza di tale circostanza, chiedeva chiarimenti alla Studio A. SRL, il cui rappresentante, L. Alfiero, avrebbe ammesso che non esisteva alcuna società Impresa S. Srl corrente in Vittorio Veneto.

Riferiva, infine, l'attrice di aver provveduto a diffidare formalmente gli odierni convenuti e di non aver ricevuto alcun riscontro dal T..

Chiedeva, dunque, in via principale accertarsi e dichiararsi che il contratto stipulato in data 12 settembre 2012 sarebbe stato nullo o inesistente, accertarsi il conseguimento mediante artifici e raggiri di un ingiusto profitto da parte dei convenuti a danno della T. e condannarsi gli stessi a corrispondere all'attrice i seguenti importi: € 7.563,50, corrispondenti alla somma versata dalla T. alla società Studio A. SRL, € 1.903,20, pari alla somma corrisposta dall'attrice allo studio geometri, € 2.000,00 per viaggi ed assistenza ed € 10.000,00 per danni morali.

In via subordinata la stessa chiedeva accertarsi l'indebita percezione dell'importo di € 7.563,20 da parte della Società Studi A. SRL, nonché la responsabilità dei convenuti in ragione di quanto previsto dagli artt. 1759 cod. civ., 1337 cod. civ., 1338 cod. civ. e 1398 cod. civ., dichiarando la nullità o l'inesistenza del contratto preliminare di permuta e condannando gli stessi al pagamento a favore

dell'attrice dei seguenti importi: € 7.563,50, corrispondenti alla somma versata dalla T. alla società Studio A. SRL, € 1.903,20, pari alla somma corrisposta dall'attrice allo studio geometri, € 2.000,00 per viaggi ed assistenza.

Con comparsa di costituzione e risposta del 21 dicembre 2014 si costituiva T. Z., il quale contestava le deduzioni avversarie e chiedeva il rigetto delle domande attoree.

All'udienza del 15 gennaio 2015 comparivano le parti e si costituiva la società Studio A. SRL, la quale riferiva di aver compiuto tutte le valutazioni relative alla bontà ed alla sicurezza dell'affare e di aver confidato nella serietà del T., precisando che successivamente alla stipula del preliminare, quest'ultimo avrebbe provveduto all'effettiva costituzione della società Impresa S. S.r.l.; per tali motivi, chiedeva, dunque, il rigetto delle domande attoree. Il Giudice, su richiesta delle parti, concedeva alle stesse termini ex art. 183 cod. proc. civ.

Con memoria del 16 febbraio 2015 parte attrice precisava le deduzioni già illustrate nell'atto di citazione e chiedeva la condanna delle controparti ai sensi dell'art. 96, ultimo comma, cod. proc. civ.

Alla successiva udienza del 26 novembre 2015 il Giudice ammetteva la prova per interrogatorio formale e per testi richiesta da parte attrice ed in data 16 febbraio 2016 venivano sentiti i convenuti ed esaminati i testi indicati dalle parti.

All'udienza del 17 marzo 2016 il Giudice rinviava l'udienza per la precisazione delle conclusioni.

Successivamente, con istanza del 18 marzo 2016, parte attrice chiedeva l'emissione di ordinanza anticipatoria di condanna ex art. 186 *quater* cod. proc. civ. ed il Giudice, con provvedimento del 29 settembre 2016, rigettava l'istanza fissando per la discussione orale, la precisazione delle conclusioni e la pronuncia di sentenza ex art. 281 *sexies* cod. proc. civ. l'udienza del 17 novembre 2016.

In tale data, le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice, su richiesta di parte convenuta T., concedeva alla stessa termine ridotto di giorni venti per il deposito di comparsa conclusionale ed a tutte le altre parti termine di giorni venti per il deposito di memorie di repliche, trattenendo la causa in decisione.

1. In primo luogo, occorre verificare se il contratto preliminare del 12 settembre 2012 risulti affetto dai profili di invalidità evidenziati da parte attrice.

Secondo quest'ultima, infatti, Impresa S. S.r.l., non essendo iscritta presso il Registro delle Imprese all'epoca della sottoscrizione del preliminare, sarebbe inesistente e, di conseguenza, lo stesso contratto preliminare sarebbe nullo o inesistente.

A diversa soluzione, invece, giungeva la convenuta Società Studio A. 1, la quale sosteneva che, essendosi la predetta società costituita a seguito della stipula del contratto, si sarebbe verificato un effetto sanante degli eventuali difetti di legittimazione esistenti al momento della pattuizione.

Come precisato dalla Corte di Cassazione, nel caso in cui un soggetto agisca per conto di una società non ancora iscritta al Registro delle Imprese, "*colui che agisce in nome di una società di capitali prima dell'iscrizione di questa nel registro delle società è qualificabile come "falsus procurator" ed incorre perciò nella responsabilità prevista dall'art. 1398 c.c.*" (Cass., sent. 12 dicembre 2005 n. 27335).

Nel caso di specie è stato dimostrato che successivamente alla conclusione del negozio di cui è causa, la Società Impresa S. ha provveduto all'adempimento delle formalità necessarie alla propria iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pordenone (cfr. doc. 18 Parte Attrice), ma deve evidenziarsi che prima di tale

iscrizione già esisteva un'altra società denominata Impresa S. S.r.l. avente sede in Romania.

Infatti, risulta provato che tale ultima società sia stata costituita in data 20 dicembre 2011 (doc. 1 Parte Convenuta T.) e che tra i fondatori e gli amministratori dell'impresa vi fosse anche il T..

Da tale circostanza, dunque, si deve presumere che, al momento della stipula del contratto preliminare di permuta con la T., quest'ultimo avesse speso il nome della società rumena, e non invece quello della società italiana, la quale sarebbe stata invece costituita ben un anno e mezzo dopo (cfr. doc. 18 Parte Attrice).

Inoltre, a fronte delle deduzioni attoree relative all'inesistenza *tout court* della società, occorre precisare che la sede dell'impresa non rappresenta elemento costitutivo ed identificativo della stessa, ma deve essere trattata alla stessa stregua di quanto stabilito dall'art. 46 cod. civ., per la residenza ed il domicilio delle persone fisiche; pertanto, l'identificazione della sede sociale non può ritenersi elemento dirimente rispetto alla verifica dell'esistenza o meno dell'impresa costituita all'estero.

Alla luce di tali argomentazioni, ne deriva che non sussistono i presupposti per l'applicazione della disciplina del *falsus procurator*, posto che, come sopra illustrato, la stessa può essere invocata, oltre che nel caso espressamente previsto dall'art. 1398 cod. civ., nell'ipotesi in cui il rappresentante apparente agisca in nome e per conto di una persona giuridica non ancora venuta ad esistenza, ma non anche nella situazione in cui la persona giuridica rappresentata risulti costituita, ancorché all'estero.

Pertanto, il contratto del 12 settembre 2012 non solo non presenta i profili di invalidità lamentati dall'attrice (alla luce dell'accertata esistenza della società contraente), ma neppure quelli che ne comporterebbero l'inefficacia (non essendo invocabile la disciplina di cui all'art. 1398 cod. civ.).

Per le ragioni suesposte, inoltre, non può trovare adesione la soluzione proposta da parte convenuta Società Studio A. 1, secondo la quale l'avvenuta iscrizione nel registro delle imprese di Pordenone dell'Impresa S. avrebbe sanato la carenza di legittimazione del T., atteso che lo stesso non agiva quale rappresentante della futura società costituita in Italia, bensì della società rumena già esistente all'epoca della conclusione del contratto, di cui risulta essere stato amministratore e, dunque, dotato del potere di spenderne il nome.

2. Quanto all'asserita responsabilità penale dei convenuti, occorre verificare se risulti integrata la fattispecie criminosa di cui all'art. 640 cod. civ, questione da accertare incidentalmente ai soli fini della richiesta di risarcimento del danno.

In merito all'indagine da condursi al fine di accertare l'avvenuta commissione del reato, la Suprema Corte ha evidenziato che *“l'accertamento del giudice civile deve essere condotto secondo la legge penale e deve avere ad oggetto l'esistenza del reato in tutti i suoi elementi oggettivi e soggettivi, ivi comprese eventuali cause di giustificazione e l'eccesso colposo ad esse relativo. Ne consegue che, perché possa sussistere un reato e consequenzialmente la responsabilità del suo autore per il danno non patrimoniale, occorre non solo che sia integrato l'elemento materiale del reato, ma anche l'elemento psicologico, il cui mancato accertamento esclude l'ipotizzabilità del danno non patrimoniale ai sensi del combinato disposto dell'art. 2059 c.c. e dell'art. 185 c.p.”* (Cass. Sent. 25 settembre 2009 n. 20684).

Ebbene, non risulta debitamente provato che i convenuti abbiano dolosamente indotto l'attrice a stipulare il contratto preliminare con artifici e raggiri, ed al fine

di realizzare un ingiusto profitto con altrui danno, come richiesto dall'art. 640 cod. pen., limitandosi la stessa ad insinuare l'intento collusivo dei convenuti, senza fornire adeguate allegazioni volte a confermare tali affermazioni.

L'elemento psicologico del reato ed il requisito dell'adozione di artifici e raggiri, infatti, non risultano debitamente dimostrati né in relazione alla persona del L., legale rappresentante della Società Studio A. S.r.l., né riguardo al T..

Quanto, inoltre, all'elemento oggettivo del reato, non è stata raggiunta la prova relativa al fatto che tale operazione negoziale fosse preordinata da parte dei convenuti al fine di procurare un ingiusto profitto a sé o ad altri.

Di conseguenza, gli stessi devono andare esenti da responsabilità extracontrattuale conseguente alla commissione di illecito penale, stante il mancato raggiungimento della prova in ordine alla sussistenza dei presupposti necessari per l'integrazione del reato di truffa.

3. Quanto alla responsabilità della Studio A. 1, assume anzitutto rilievo il fatto che l'oggetto sociale della stessa consiste nell'*"attività di agenzia immobiliare di mediazione nella vendita, permuta, locazione ed affitto di immobili ed aziende commerciali"* (cfr. doc. 1 Parte Ricorrente), il che denota come l'assistenza fornita in sede di conclusione del contratto preliminare del 12 settembre 2012 rientri nell'attività svolta in via professionale dalla stessa.

3.1. Ebbene, dalle prove testimoniali non risulta che l'attrice sia stata messa al corrente del fatto che la sede legale della Società Impresa S. si trovasse in Romania.

All'udienza del 16 febbraio 2016 i convenuti T. e L., infatti, dichiaravano che nella primavera del 2011 quest'ultimo presentava all'attrice T. Z., qualificandolo come amministratore della Società Impresa S. S.r.l. con sede in Vittorio Veneto, e che lo stesso T. si presentava in questo modo (cfr. Verbale d'udienza del 16 febbraio 2016).

Il contenuto di tali deposizioni veniva confermato anche dalla teste Cinzia Nardone, la quale ribadiva che *"in occasione del preliminare non è stato detto che la società aveva sede in Romania, eravamo convinti che avesse sede in Vittorio Veneto"*, precisando altresì che *"anche dopo non è mai stato detto nulla a riguardo"* (cfr. Verbale d'udienza del 16 febbraio 2016).

Non assume rilievo, invece, la testimonianza resa a tal riguardo da G. Roberto, il quale riferiva: *"non ricordo esattamente se ci fosse anche la T., ma mi sembra di sì"*, attesa l'incertezza del teste in ordine alla partecipazione dell'attrice all'incontro avvenuto nella primavera 2012, teste che, peraltro, pareva non essere informato sui fatti di causa, posto che lo stesso dichiarava: *"non mi risulta che un preliminare sia mai stato sottoscritto dalle parti"* (cfr. Verbale d'udienza del 16 febbraio 2016).

Emerge, dunque, che il L. non abbia provveduto ad informare la T. in ordine alla nazionalità rumena dell'impresa promissaria acquirente.

3.2. Quanto alla responsabilità della società convenuta in relazione alla mancata comunicazione di tale circostanza, tra gli obblighi derivanti dal contratto di mediazione concluso con l'attrice vi è il dovere di diligenza previsto dall'art. 1176 cod. civ., declinato nella specifica previsione del comma secondo del medesimo articolo, il quale prevede che *"nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata"*.

Ebbene, dottrina e giurisprudenza hanno evidenziato come il canone della diligenza di cui al predetto articolo, trovi applicazione anche nell'ambito del

rapporto di mediazione, posto che l'art. 1759 cod. civ. impone al mediatore di *“comunicare le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso”*.

Occorre, dunque, verificare se, nel caso di specie, la società convenuta abbia commesso una violazione dell'art. 1759 cod. civ.

3.2.1. Anzitutto, la circostanza che la promissaria acquirente abbia sede all'estero deve essere ricompresa fra le informazioni che il mediatore deve necessariamente comunicare al cliente, a pena di violazione del predetto articolo.

Da tale dato, infatti, derivano importanti conseguenze in relazione allo svolgimento del rapporto contrattuale fra le parti: a riprova di questo, basti pensare alle implicazioni che deriverebbero in capo alla controparte nel caso di instaurazione di controversia nei confronti del contraente straniero, in relazione all'individuazione della giurisdizione, della legge applicabile, delle modalità di notifica di eventuali atti o missive, etc.

Pertanto, il fatto che la T. non sia stata resa edotta del luogo in cui la società Impresa S. aveva stabilito la propria sede va fatto rientrare tra le circostanze prese in considerazione dall'art. 1759 cod. civ.

3.2.2. Quanto al comportamento esigibile dalla società convenuta, la giurisprudenza ha avuto modo di precisare che il mediatore, in assenza di uno preciso incarico, non è tenuto a svolgere specifiche indagini di tipo tecnico-giuridico (*ex multis*, Cass. Sent. 17 maggio 1999, n. 4791).

Ebbene, atteso tale condivisibile orientamento giurisprudenziale, le informazioni relative alla nazionalità di una società ed alla sua sede legale possono desumersi dal regime pubblicitario a cui sono sottoposte.

Tali dati, dunque, ben possono essere conosciuti senza ricorrere a complessi accertamenti di natura tecnica o giuridica, e questo a maggior ragione da parte di un'impresa di mediazione nel campo immobiliare, ovvero esercente la medesima attività di cui si occupa (e si occupava al momento dei fatti di causa) la società Studio A. 1.

Di conseguenza – atteso che per le ragioni suesposte l'obbligo di corretta informazione *“comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle”* (cfr. Cass. Sent. 8 maggio 2001 n. 6389) – poiché l'attrice non era stata messa al corrente della nazionalità estera della Impresa S. da parte della società convenuta, quest'ultima ha compiuto una violazione dell'obbligo informativo previsto dall'art. 1759 cod. civ.

Peraltro, va precisato che alcun onere informativo può essere posto a carico dell'attrice la quale, affidandosi ad un soggetto esercente l'attività di intermediazione immobiliare, ha legittimamente confidato nella professionalità e diligenza del suo operato.

4. Quanto alla condotta del T., dall'esame testimoniale di Cinzia N. risulta che lo stesso abbia ommesso di informare l'attrice in ordine al luogo in cui era sita la sede della società per cui agiva. Tale versione non ha trovato conferma nelle dichiarazioni del teste Roberto G., le cui affermazioni, però, non risultano attendibili, atteso che lo stesso non ricordava alcune circostanze rilevanti dell'incontro in cui il T. avrebbe reso edotta la società di mediazione circa la

nazionalità estera dell'impresa da lui rappresentata, quali, ad esempio, la presenza dell'attrice a tale riunione (cfr. Verbale d'udienza del 16 febbraio 2016).

Lo stesso convenuto, peraltro, riferiva di essersi presentato come amministratore della Società Impresa S. S.r.l., con sede legale in Vittorio Veneto, all'incontro tenutosi nell'aprile 2012 (cfr. Verbale d'udienza del 16 febbraio 2016).

Come sopra precisato, tale omissione non attiene ad una causa di invalidità o inefficacia del contratto, pur avendo influito sulle valutazioni che hanno portato la T. a stipulare il preliminare del 12 settembre 2012.

Va, dunque, verificato se tale ultima circostanza giustifichi l'applicazione dell'art. 1337 cod. civ., che sancisce l'obbligo di buona fede nelle trattative e nella formazione del contratto, previa analisi dell'ambito di operatività di tale disposizione.

4.1. All'entrata in vigore del codice civile del 1942 gli interpreti, sulla scorta delle indicazioni contenute nella Relazione al Re, adottarono una lettura restrittiva dell'art. 1337 cod. civ., ammettendone l'applicabilità nelle sole ipotesi in cui uno dei contraenti avesse indotto la controparte a concludere un contratto invalido.

Pertanto, si riconosceva quale unica fattispecie di responsabilità precontrattuale l'ipotesi di cui all'art. 1338 cod. civ., ovvero la situazione in cui uno dei contraenti, conoscendo o dovendo conoscere una causa di invalidità nel negozio, non ne dia notizia all'altra parte.

Successivamente, la giurisprudenza ravvisò un'ulteriore ipotesi di violazione dell'obbligo di buona fede ai sensi dell'art. 1337 cod. civ. nel recesso ingiustificato dalle trattative, qualora le stesse fossero giunte in uno stadio particolarmente avanzato, tale da ingenerare nell'altro contraente un affidamento nella stipulazione del contratto (cfr. Cass. S.U. Sent. 27 novembre 1963 n. 3044).

Ad oggi si sta assistendo al conio da parte della dottrina e della giurisprudenza di una ulteriore fattispecie di responsabilità contrattuale, data dal comportamento del contraente che induce la controparte alla stipula di un contratto valido ma dannoso.

In altri termini, configura violazione dell'obbligo di buona fede nelle trattative anche la condotta di colui che, assumendo un atteggiamento scorretto, abbia determinato altri alla conclusione di un negozio il cui contenuto risulta eccessivamente gravoso o, comunque, dia luogo ad un ingiustificato squilibrio tra le prestazioni dovute dalle parti (cfr. Cass. Sent. 8 ottobre 2008 n. 24795).

Inoltre, come ha avuto modo di precisare la giurisprudenza di legittimità, una delle ipotesi in cui sussiste la responsabilità ex art. 1337 cod. civ. si verifica allorché risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 1440 cod. civ. ovvero se il contratto concluso non solo presenti delle patologie tali da renderlo annullabile, bensì anche nel caso in cui sia valido ma risulti pregiudizievole per la parte rimasta vittima del comportamento scorretto (Cass. Sent. 29 settembre 2005 n. 19024).

Alla base di tale orientamento vi è la valorizzazione del principio di buona fede come clausola generale volta a tutelare la libera esplicazione dell'autonomia privata, e più precisamente il diritto di ciascun soggetto di poter disporre liberamente e consapevolmente dei propri interessi patrimoniali.

Ebbene, come esposto in precedenza, nel caso di specie appare ragionevole presumere che se la T. avesse avuto contezza circa la nazionalità romena della società contraente, avrebbe concluso il contratto a condizioni differenti.

Di conseguenza, il comportamento del T. ben può essere configurato quale violazione dell'obbligo di buona fede nelle trattative e nella formazione del

contratto *sub specie* di dolo incidentale, atteso che la mancata comunicazione del luogo in cui era situata la sede legale della Società Impresa S. S.r.l. ha determinato l'attrice alla conclusione di un contratto dal contenuto particolarmente gravoso, seppure non invalido.

4.2. Quanto alla natura giuridica di tale responsabilità precontrattuale, in dottrina ed in giurisprudenza sono state proposte due diverse ricostruzioni.

Secondo una prima impostazione, la violazione dell'obbligo di cui all'art. 1337 cod. civ. si configura quale illecito contrattuale, il cui regime è dettato agli artt. 1218 e ss. cod. civ. (cfr. Cass. Sent. 21 novembre 2011 n. 24438).

Coloro che aderiscono a tale orientamento sostengono che fin dall'instaurazione delle trattative verrebbe ad esistenza un rapporto obbligatorio tra i soggetti coinvolti, la cui fonte non dovrebbe essere ravvisata nel contratto non ancora concluso, bensì nell'obbligo di buona fede che impronta la relazione tra i futuri contraenti, rientrando a sua volta nella terza categoria di cui all'art. 1173 cod. civ. (altri atti o fatti idonei a produrre obbligazioni in conformità dell'ordinamento giuridico).

Per contro, altra parte della dottrina e della giurisprudenza ha evidenziato come non possa discorrersi di obblighi contrattuali in senso tecnico in assenza di un negozio e come, peraltro, titolare del dovere di buona fede non sia un soggetto determinato ed individuato, bensì la generalità dei consociati, in quanto tale obbligo è finalizzato alla tutela dell'interesse superiore alla corretta e leale esplicazione della libertà contrattuale (cfr. Cass. Sent. 18 giugno 2005 n. 13164).

Pertanto, coloro che criticano la tesi della responsabilità contrattuale, ritengono che la violazione dell'art. 1337 cod. civ. si qualificabile come illecito aquiliano, come tale soggetto alla disciplina di cui agli artt. 2043 e ss. cod. civ.

Conseguentemente, stante l'applicazione di tale sistema risarcitorio, il danneggiato è tenuto a provare, oltre al fatto illecito, il danno sofferto ed il nesso causale tra queste due componenti.

Per quanto riguarda, poi, la quantificazione del danno in termini monetari, trovano applicazione l'art. 2056 cod. civ., il quale rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 1223, 1226 e 1227 cod. civ., dedicate alle modalità di determinazione del pregiudizio causato dall'illecito negoziale.

La ricostruzione da ultimo esposta non è esente da critiche da parte dei sostenitori della teoria della natura contrattuale dell'obbligo ex art. 1337 cod. civ., i quali evidenziano come in fase di trattative sussista una particolare relazione nei soggetti coinvolti nella formazione del negozio, tale da non giustificare l'equiparazione del soggetto futuro contraente alla generalità dei consociati e, conseguentemente, l'individuazione in capo a questi di un mero generico obbligo di *neminem ledere*.

Alla luce di tale constatazione, pertanto, parte della dottrina e della giurisprudenza considera la responsabilità precontrattuale alla stregua di una responsabilità da contatto sociale qualificato (cfr. Cass. Sent. 12 luglio 2016 n. 14188), basata sullo specifico rapporto che viene a sussistere tra le parti coinvolte in una trattativa.

Tale impostazione introduce un *tertium genus* di responsabilità, estranea all'illecito contrattuale ed extracontrattuale, sebbene per alcuni profili si avvicini al primo tipo di condotta dannosa.

La figura viene in rilievo qualora sussista una relazione qualificata tra le parti, data da un contatto sociale tra le stesse e idonea a far sorgere degli affidamenti reciproci tra i soggetti coinvolti; trattasi, in altri termini, di situazioni

caratterizzate dalla violazione di obblighi di comportamento, preesistenti alla condotta lesiva, posti dall'ordinamento a carico di determinati soggetti.

Questi obblighi, peraltro, troverebbero la propria fonte non nel futuro contratto, bensì nella terza categoria prevista dall'art. 1173 cod. civ., ovvero negli altri atti o fatti idonei a produrli in conformità dell'ordinamento giuridico.

Pertanto, stando a tale soluzione, poiché la legge impone un preciso dovere di buona fede in sede di trattative e di formazione del contratto, deve concludersi nella fase precedente rispetto alla stipula del negozio tra le parti sussiste un contatto sociale qualificato, da cui originano vere e proprie obbligazioni, volto a determinare la sussistenza del *tertium genus* di responsabilità nel caso in cui queste vengano violate.

Ebbene, i sostenitori di tale ultima tesi considerano la condotta contraria ai doveri derivanti dal contatto sociale qualificato alla stregua di un illecito contrattuale, risarcibile secondo la disciplina dettata agli artt. 1218 e ss. cod. civ.

Sostengono, infatti, che la responsabilità da contatto sociale si avvicini a quella di natura contrattuale, stante l'esistenza di un obbligo derivante da un rapporto qualificato con un altro soggetto determinato, volto a differenziarlo rispetto alla generalità dei consociati ed a determinare precisi obblighi nei confronti della controparte tra cui, appunto, quello di adottare una condotta improntata al canone di buona fede in sede di trattative.

Di conseguenza, come stabilito dall'art. 1218, ai fini del riconoscimento della tutela risarcitoria a favore della vittima dell'illecito, l'onere probatorio che incombe in capo a quest'ultima si limita alla dimostrazione dell'avvenuto inadempimento della controparte. La responsabilità del debitore, infatti, si presume, salvo che questi provi che l'inadempimento o il ritardo sia determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

Tale ultima impostazione deve essere preferita rispetto alla teoria della natura aquiliana della responsabilità precontrattuale; infatti, da un lato l'art. 1337 cod. civ. riguarda una relazione tra soggetti instauratasi prima della stipula del negozio giuridico, mentre dall'altro lato la sussistenza di obbligo di tutelare la corretta e leale esplicazione della libertà contrattuale non tiene in debito conto il fatto che l'articolo citato si impone ai soli soggetti che stanno svolgendo delle trattative al fine di stipulare un contratto, risultando così estranei da tale obbligazione i consociati che non partecipano alla negoziazione.

Di conseguenza, nel caso di specie, a causa della condotta sopra descritta, in capo al T. deve essere ascritta una responsabilità da contatto sociale qualificato, dato dalla violazione dell'obbligo di cui all'art. 1337 cod. civ.; di conseguenza, egli è tenuto a risarcire l'odierna attrice ex artt. 1218 e ss. cod. civ.

5. Quanto al danno risarcibile, l'art. 1223 cod. civ. stabilisce che *“Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta”*; pertanto, deve trovare ristoro sia il danno emergente subito dall'attrice, sia il lucro cessante.

Ebbene, in relazione al danno causato dall'illecito precontrattuale, vi sono due diverse teorie in ordine all'individuazione dell'interesse leso.

Secondo una prima impostazione sarebbe risarcibile il c.d. interesse negativo derivante dal diritto del soggetto a non veder lesa la propria libertà contrattuale. Identificandosi con tale situazione giuridica soggettiva, l'interesse negativo comporta la risarcibilità del pregiudizio derivante dalle spese sostenute per le trattative, per la stipulazione del contratto (danno emergente), e del danno

cagionato dalla perdita di altre occasioni contrattuali favorevoli (lucro cessante). Scopo di tale forma risarcitoria, infatti, è quello di ripristinare, per quanto ancora possibile, la situazione economico – patrimoniale in cui versava il danneggiato prima che fossero intraprese le trattative.

Un secondo orientamento, invece, considera risarcibile ex art. 1337 cod. civ. la lesione del c.d. interesse positivo differenziale, ovvero dell'interesse ad una corretta esecuzione degli obblighi derivanti in capo alla controparte. Il danno risarcibile, pertanto, consisterebbe nel minor vantaggio oppure nella maggior spesa sopportata per effetto del comportamento colposo della controparte. In altri termini, gli interpreti che sostengono questa teoria ritengono che, ai fini della quantificazione del danno, occorra effettuare un giudizio prognostico – ipotetico, volto a ricostruire quale sarebbe stato il contenuto del contratto qualora la controparte non avesse posto in essere la condotta scorretta.

Secondo i fautori della tesi da ultimo esposta, tale criterio appare maggiormente confacente rispetto alle esigenze risarcitorie derivanti in capo al soggetto leso dalla violazione dell'obbligo di buona fede precontrattuale, atteso che, essendo stato stipulato un contratto valido (pure se dannoso), il pregiudizio dipende non tanto dalla sussistenza del rapporto contrattuale, quanto piuttosto al contenuto sfavorevole del negozio in quanto frutto di un comportamento scorretto di uno dei contraenti; va, comunque, precisato che tali ricostruzioni, differenti dal punto di vista qualitativo, non presentano divergenze per quanto attiene alla quantificazione del danno, atteso che entrambe non prescindono dal riconoscimento di un diritto al risarcimento integrale del pregiudizio subito dal soggetto leso.

Inoltre, esso non può non tener conto delle spese sostenute dal soggetto leso a causa della condotta sleale assunta dalla controparte in sede di trattative.

6. Occorre, dunque, valutare nel caso di specie quale sia ed a quanto ammonti il danno patito dalla T. a causa degli inadempimenti commessi dai convenuti.

Anzitutto, risulta provato che l'attrice abbia corrisposto alla società convenuta l'importo di € 7.563,50 a titolo di provvisoria.

La circostanza, infatti, emerge dalle fatture quietanzate prodotte dalla stessa (cfr. docc. 4, 5, 6, 7 Parte Attrice) e non è stata oggetto di alcuna contestazione da parte della convenuta Studio A. 1.

A tal proposito va osservato che se non fosse stato sottaciuto all'attrice che la Società Impresa S. aveva sede in Romania, la stessa avrebbe potuto beneficiare degli effetti favorevoli della consulenza prestata dalla società Studio A. S.r.l. di conseguenza, poiché il compenso provvisoria relativo alle prestazioni della società convenuta è stato commisurato e corrisposto in € 7.563,50, la T. ha diritto di essere risarcita di una somma di pari importo.

Quanto all'importo di € 1.903,20 che parte attrice asserisce di aver corrisposto allo Studio Associato Geometri Z. Valerio e Z. G., risulta provato che la T. si sia rivolta a tale studio, posto che all'udienza del 16 febbraio 2016 la circostanza veniva confermata dal legale rappresentante della società convenuta e dalla teste Cinzia Nardone (cfr. Verbale d'udienza del 16 febbraio 2016) e trovava, peraltro, conferma nel preavviso di fattura redatto dallo studio medesimo (cfr. doc. 17 Parte Attrice).

Di conseguenza deve essere corrisposto alla T. il valore delle prestazioni effettuate dal predetto studio, quantificato nell'importo di € 1.903,20.

Quanto alla somma di € 2.000,00 che l'attrice afferma di aver sostenuto a titolo di viaggi e assistenza, le allegazioni non hanno trovato adeguati riscontri

probatori nella documentazione prodotta dall'attrice.

Infatti, la circostanza per cui la T. abbia sostenuto tali spese non risulta adeguatamente provata e, per tal motivo, esse non possono rientrare nelle voci di danno risarcibile per inadempimento.

Di conseguenza, non può trovare accoglimento la domanda attorea di condanna dei convenuti al pagamento della predetta somma o, comunque, dell'importo (anche maggiore) da accertarsi in corso di causa, atteso che nel presente giudizio non è stata raggiunta la prova di tali spese.

Infine, poiché la responsabilità per i danni subiti dalla T., come *supra* illustrato, è ascrivibile ad illeciti commessi da entrambi i convenuti, essi devono ritenersi tenuti in solido alla medesima prestazione risarcitoria nei confronti dell'attrice.

Di conseguenza, per le ragioni fin qui esposte, la Studio A. 1 ed il T. sono tenuti al pagamento della complessiva somma di € 9.466,70, oltre interessi moratori dal 12 settembre 2012 al saldo.

7. Quanto, infine, alla domanda di condanna ex art. 96, terzo comma, cod. proc. civ. avanzata dall'attrice in memoria 16 febbraio 2015, la richiesta deve essere rigettata in quanto non sussistono i presupposti di cui alla disposizione richiamata. Al fine di ottenere la condanna per responsabilità aggravata, infatti, è necessario che venga dimostrata la ricorrenza, nel comportamento processuale della parte soccombente, di dolo o colpa grave, consistente nella consapevolezza o nell'ignoranza derivante dal mancato uso di un minimo di diligenza, dall'infondatezza delle proprie tesi, ovvero dal carattere irrituale o fraudolento dei mezzi adoperati per agire o resistere in giudizio. Gli attori, invece, risultano essere addivenuti al presente giudizio sulla base di una situazione incerta come risulta dall'iter motivazionale del presente provvedimento.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo ai sensi del DM 55/2014.

P.Q.M.

il Tribunale di Treviso, in composizione monocratica, in persona del dott. Alberto Barbazza, disattesa ogni altra domanda, eccezione o istanza, definitivamente pronunciando, così provvede:

- accerta per le ragioni di cui in motivazione la violazione dell'art. 1759 cod. civ. posta in essere da SOCIETÀ STUDIO A. S.r.l. nei confronti di T. A.;
- accerta per le ragioni di cui in motivazione la violazione degli artt. 1337 e 1440 cod. civ. posta in essere da T. Z. nei confronti di T. A.;
- condanna i convenuti in via solidale al risarcimento del danno patrimoniale liquidato nella complessiva somma di € 9.466,70 oltre interessi moratori calcolati al tasso legale dal 12 settembre 2012 al saldo;
- rigetta per il resto;
- liquida le spese di lite nella misura complessiva di € 4.500,00, e condanna le convenute in via solidale fra loro alla rifusione delle stesse a parte attrice.

Così deciso in Treviso, 14 marzo 2017

Il Giudice
Dott. Alberto Barbazza
