



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. ALESSANDRO PETRONZI  
ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di primo grado rubricata al n. 1817/2016 di R.G promossa  
da:

**EDIL-PAVIMENTI DI DE MARCHI FRANCESCO E C. S.A.S.**, in  
persona del socio accomandatario e legale rappresentante *p.t.*, assistita e  
rappresentata dall'Avv. Andrea Bassi, come in atti domiciliata

**-parte attrice-**

**contro:**

**ONORANZE FUNEBRI RAMPININI S.R.L.**, in persona del legale  
rappresentante *p.t.*, assistita e rappresentata dall'Avv. Michele Re, come in atti  
domiciliata

**-parte convenuta-**

**Sulle conclusioni precisate dalle parti in occasione dell'udienza del**  
**03/05/2017:**

**Per parte attrice:**

La Edil-Pavimenti di De Marchi Francesco & C. s.a.s., rappresentata ed  
assistita come in atti, contestato quanto ex adverso dedotto, richiamate le  
argomentazioni di cui all'atto di citazione nonché alle ulteriori difese,



dichiarando di non accettare il contraddittorio su eventuali domande nuove, deduzioni o produzioni venissero avanzate da parte convenuta in questa sede, precisa le seguenti

### **Conclusioni**

**in principalità nel merito:** previe le declaratorie del caso, rigettata ogni ex adversa contestazione e/o difesa di controparte in quanto infondata in fatto e in diritto, dato atto della esclusiva responsabilità della Onoranze Funebri Rampinini s.r.l. ex art 1337 Cod. Civ. nell'interruzione delle trattative descritte in premessa, condannare la stessa al risarcimento di tutti i danni patiti e patiendi dall'attrice, nella misura complessiva di €. 72.188,74.=, al netto dell'IVA ed al lordo della ritenuta d'acconto, o in quella maggiore misura che dovesse risultare in corso di causa, in ogni caso nei limiti dello scaglione di valore sino ad €. 260.000,00.=, oltre alla rivalutazione monetaria del dovuto, secondo gli indici ISTAT, e gli interessi legali dalla data del fatto al saldo effettivo.

Con vittoria di spese e compensi professionali, spese generali di studio 15%, IVA e CPA come per legge.

**in via istruttoria:** si insiste nella richiesta di ammissione dei capitoli dedotti a prova diretta nella memoria istruttoria datata 07.10.2016 nonché dei capitoli dedotti a prova contraria nella memoria di replica ex art. 183, comma sesto, n. 2 c.p.c. datata 28.10.2016, qui da intendersi integralmente riprodotti, con i testimoni ivi indicati.

### **Per parte convenuta:**

Voglia l'Ill.mo Tribunale, *contrariis reiectis*, così giudicare:

**nel merito:** premesse le declaratorie del caso, respingere le domande tutte formulate dall'attrice, perché infondate sia in fatto che in diritto.

In ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa.



**in via istruttoria**: si chiede ammettersi le prove così come dedotte nelle memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. nn. 1-2-3 da intendersi qui integralmente trascritte.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato, la società Edil-Pavimenti ha evocato in giudizio la Onoranze Funebri Rampinini s.r.l. al fine di sentirla condannare al risarcimento dei danni patiti a causa della interruzione delle trattative intercorse con quest'ultima, volte alla conclusione di un contratto di vendita di immobile da costruire.

Nello specifico, l'attrice ha esposto che: nell'agosto 2014 la convenuta aveva manifestato il proprio interesse ad acquistare due terreni di proprietà della Edil-Pavimenti, siti in Cadorago, al fine di realizzare un complesso di accoglienza salme; la Edil-Pavimenti si era offerta non soltanto di vendere tali terreni ma anche di curare la progettazione e la costruzione del suddetto edificio; le parti, pertanto, avevano avviato le trattative volte alla conclusione di un contratto preliminare in forza del quale la Edil-Pavimenti avrebbe promesso di vendere il suddetto immobile alla società di Onoranze Funebri una volta realizzato secondo le modalità con quest'ultima concordate; in seguito, erano state predisposte varie bozze di tale contratto, l'ultima delle quali prevedeva la vendita del terreno e della sola parte strutturale dell'edificio da parte di Edil-Pavimenti, la quale avrebbe dovuto eseguire lo sbancamento e la realizzazione delle fondamenta, dello scheletro dell'edificio e della copertura, ma non delle pareti perimetrali e delle finiture; le trattative erano giunte ad uno stadio molto avanzato quando, nel settembre 2015, nel giorno in cui le parti avrebbero dovuto firmare il preliminare, la convenuta si era dichiarata disposta a concludere il contratto ad un prezzo inferiore rispetto a quello in precedenza concordato, causando l'interruzione delle trattative.

Si è costituita la parte convenuta, la quale ha evidenziato come la violazione dei canoni di buona fede di cui all'art. 1337 c.c. fosse ascrivibile



unicamente alla Edil-Pavimenti, dal momento che questa avrebbe richiesto dei prezzi fuori mercato per la progettazione e realizzazione dell'edificio. Ha inoltre precisato che le trattative sono state interrotte a causa della mancata erogazione del finanziamento dalla società di leasing, al cui benessere era subordinata la conclusione del contratto. Ha chiesto, pertanto, il rigetto delle domande attoree.

La causa è stata istruita mediante l'esame delle produzioni documentali depositate in atti.

\*\*\*

La domanda di parte attrice è fondata e merita accoglimento per le ragioni e nei limiti di seguito esposti.

La fattispecie delineata dall'attrice va inquadrata nell'alveo della responsabilità precontrattuale di cui all'art. 1337 c.c., norma che sancisce in capo alle parti di una trattativa il dovere di comportarsi secondo buona fede, nello svolgimento della stessa e nella formazione del contratto.

Sulla natura di tale responsabilità non vi è ad oggi un orientamento univoco della giurisprudenza di legittimità.

Secondo l'indirizzo tradizionale, tale responsabilità ha natura aquiliana, con la conseguenza, in termini di onere della prova, che, nei casi come quello in esame, di recesso dalle trattative, chi recede non ha 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 il recesso esula dai limiti dei suddetti canoni (*ex pluribus* Cass. 6587/2017, 16735/2011, 15040/2004).

Un altro indirizzo giurisprudenziale definisce la responsabilità *ex art.* 1337 c.c. come una figura di responsabilità da contatto sociale qualificato. Quest'ultima, che si caratterizza per la violazione da parte di un soggetto ai danni di un altro di specifici obblighi (quali buona fede, correttezza, informazione) diversi dal generico dovere del *neminem laedere* e precedenti a quelli che derivano da un contratto, va qualificata, secondo l'orientamento in esame, come responsabilità contrattuale, stante appunto la struttura obbligatoria



su cui si fonda. La conseguenza di tale assunto in termini di riparto dell'onere della prova è che la parte che agisce in giudizio per il risarcimento del danno subito nella fase che precede la stipula del contratto non è tenuta a provare l'elemento soggettivo dell'autore dell'illecito ma deve allegare, e occorrendo dimostrare, il danno e l'avvenuta lesione della sua buona fede (Cass. 14188/2016, 27648/2011).

Questo Tribunale ritiene di dover dar seguito al secondo degli indirizzi sopra esposti, condividendo la tesi secondo cui la responsabilità precontrattuale, scaturendo dalla inosservanza di obblighi specifici (di protezione) preesistenti alla lesione, che la legge pone in capo ai soggetti che stanno svolgendo delle trattative, è diversa da quella aquiliana e prossima a quella contrattuale, e pertanto segue le regole applicabili a quest'ultima sotto il profilo della prescrizione, dell'onere della prova e della estensione del danno risarcibile.

Occorre a questo punto dar conto dell'insegnamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui, perché possa ritenersi integrata la responsabilità precontrattuale, è necessario che tra le parti siano in corso trattative; che le trattative siano giunte a uno stadio idoneo a far sorgere nella parte che invoca l'altrui responsabilità il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che la controparte, cui si addebita la responsabilità, interrompa le trattative senza un giustificato motivo; che, infine, pur nell'ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistano fatti idonei a escludere il suo ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto (*ex pluribus* Cass. 7545/2016, 11438/2004).

I giudici di legittimità hanno altresì precisato che per aversi responsabilità precontrattuale, è necessario che, sia pure a livello di semplici trattative, le parti abbiano preso in considerazione gli elementi essenziali del contratto che si propongono, o sperano, di stipulare, nel qual caso soltanto si configura il fondato affidamento delle parti stesse, o di taluna di esse, sulla futura conclusione del negozio (Cass. 5492/1982). In altra occasione hanno invece affermato che non è legittimamente configurabile un'ipotesi di



responsabilità precontrattuale tutte le volte in cui la rottura delle trattative e la mancata conclusione del contratto siano state in anticipo programmate, e costituiscano, pertanto, l'esercizio di una facoltà legittima da parte del recedente (Cass. 15040/2004).

Orbene, premesso che dagli atti di causa risulta pacifico che tra le parti del presente giudizio fossero in corso delle trattative volte alla conclusione di un contratto di vendita di un immobile da costruire sul terreno di proprietà della Edil-Pavimenti s.a.s., iniziate nell'agosto 2014 e naufragate durante l'incontro del 10/09/2015, occorre valutare, alla luce dei principi sopra illustrati, se le allegazioni attoree siano idonee a dimostrare che tali trattative erano giunte ad uno stadio tale da aver ingenerato nell'attore un ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto.

Dal poderoso compendio documentale in atti allegato emerge che le trattative fossero giunte ad uno stadio molto avanzato e che le parti fossero prossime alla conclusione di un contratto preliminare. Tale circostanza è comprovata in particolare: dalle tre bozze di contratto preliminare inviate dalla Edil-Pavimenti s.a.s. alla Onoranze Funebri Rampinini s.r.l., rispettivamente in data 1/04/2015, 29/07/2015 e 30/07/2015 (doc. 8, 19 e 21 – fascicolo di parte attrice); dall'avvio delle pratiche volte ad ottenere la variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio del Comune di Cadorago, dalla richiesta di aggiornamento catastale e dal rilascio dell'attestazione di fattibilità geologica degli interventi, tutti atti prodromici alla costruzione dell'immobile commissionato dalla convenuta (doc. 11, 12 e 13 – fascicolo di parte attrice); dall'elaborazione di progetti tecnici relativi al suddetto immobile, fra i quali ad esempio i progetti degli impianti elettrico e meccanico (doc. 14 e 15 – fascicolo di parte attrice); dalla email del notaio Pelizzatti, indirizzata alla Edil-pavimenti s.a.s. e in copia conoscenza alla società convenuta, nella quale si richiede la documentazione necessaria al fine della stipula del preliminare di vendita (doc. 10 – fasc. parte attrice).



Particolare rilievo, inoltre, va dato alla email del 31/07/2015 inviata dalla Onoranze Funebri Rampinini s.r.l. alla società che avrebbe dovuto finanziare l'acquisto e pervenuta all'attrice in copia conoscenza (doc. 22 – fasc. di parte attrice) cui sono allegati il computo metrico, definito dal legale rappresentate della convenuta come “concordato e definitivo” e la bozza di compromesso. Tale documento, in uno con la email del 19/07/2015, con la quale l'architetto Brusa, consulente che ha assistito la società convenuta durante le trattative, comunicava all'attrice le modifiche da apportare al computo metrico estimativo, affermando che una volta modificato quest'ultimo avrebbe dovuto ritenersi definitivo come anche il compromesso (doc. 20 e 46 - fasc. di parte attrice), ben può ritenersi che abbia ingenerato un ragionevole affidamento in capo alla Edil-Pavimenti circa il buon esito delle trattative e, in particolare, circa la conclusione del contratto preliminare.

Pertanto, risulta *per tabulas* che l'attore abbia assolto l'onere su di lui incombente di dimostrare che la condotta della sua controparte ha leso la ragionevole aspettativa di addivenire alla conclusione del contratto cui le trattative erano preordinate e che il recesso non risulta legittimo. Il comportamento di quest'ultima, infatti, risulta contrario all'obbligo di buona fede di cui all'art. 1337 c.c., in quanto lesivo dell'affidamento ingenerato nella odierna parte attrice 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 preliminare (del quale, come visto, avevano predisposto varie bozze) e che il recesso è avvenuto in maniera del tutto improvvisa e non programmata (essendo sopraggiunto nell'incontro in cui le parti avrebbero dovuto concludere il preliminare).

Occorre, a questo punto, valutare se la convenuta abbia provato la sussistenza di una giusta causa che la abbia indotta ad interrompere le trattative. Infatti, la sussistenza di un giustificato motivo – che, secondo l'insegnamento di giurisprudenza e dottrina, consiste in una circostanza esterna alla sfera del soggetto che recede, 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 - impedirebbe di poter configurare, alla luce dei principi sopra richiamati, la fattispecie della responsabilità precontrattuale.

A tal fine, la società di onoranze funebri Rampinini ha riferito che la trattativa non è andata a buon fine a causa della richiesta di prezzi fuori mercato da parte della Edil-Pavimenti per la vendita dell'immobile. Tale assunto, tuttavia, non solo è rimasto sguarnito di prova ma è smentito dalle stesse risultanze documentali, dalle quali non emerge mai nessuna contestazione sul prezzo: la variazione dello stesso nell'arco della trattativa risulta piuttosto dovuto a modifiche del progetto concordate dalle parti e non alla modifica dei prezzi unitari applicati da Edil-Pavimenti, rimasti invariati, come confermato dal confronto del computo metrico estimativo iniziale, inviato con email del 25/02/2015 (doc. 5 – fasc. di parte attrice) con quello finale, allegato alla email del 30/07/2015 (doc. 21- fasc. di parte attrice). Inoltre, l'assunto risulta smentito altresì dalla già citata email del 31/07/2015, proveniente dal legale rappresentante della convenuta, dalla quale emerge che le parti avevano già concordato il computo metrico del progetto e, di conseguenza, anche i prezzi unitari ivi indicati, e che pertanto tale computo doveva considerarsi definitivo (doc. 22 – fasc. di parte attrice).

Del pari privo di fondamento è l'argomento secondo cui il recesso della trattativa è dipeso dal mancato rilascio del finanziamento da parte della società di leasing, dal momento che, secondo quanto sostiene la convenuta, l'intera operazione era subordinata all'approvazione delle condizioni da parte di detta società. Dalla documentazione in atti allegata, tuttavia, non risulta che la società di onoranze funebri avesse informato l'odierna parte attrice, sin dall'inizio delle trattative, della necessità di premunirsi del consenso della società di leasing all'erogazione del finanziamento. Non può attribuirsi rilievo in tal senso alla email del 16/07/2015 inviata dalla Onoranze funebri Rampinini alla Edil-Pavimenti (doc. 5 – fasc. di parte convenuta): essa, infatti, si colloca a trattative già inoltrate; inoltre, dal suo tenore (laddove in essa il rappresentante legale



della convenuta si limita ad affermare che la suddetta autorizzazione è “atto indispensabile per la tranquillità di tutti prima della sottoscrizione dei reciproci impegni”), in uno con quello della relativa risposta (ove si legge che “il contratto che si sta formalizzando riguarda unicamente la Edil-Pavimenti e la Onoranze Funebri” e che la pre-delibera della società di leasing “riguarda solo la Onoranze Funebri”- doc. 6 fasc. convenuto), non emerge che fosse concordato tra le parti che il buon esito delle trattative avrebbe dovuto ritenersi condizionato alla concessione del suddetto finanziamento. Tale circostanza è ulteriormente confermata dal testo dell'ultima versione della bozza di contatto preliminare (doc. 21 – fasc. parte attrice), ove, all'articolo 11, si indica soltanto come eventuale l'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, mentre alcun accenno era presente nelle versioni precedenti del contratto preliminare.

In ogni caso, la convenuta non ha provato né che l'interruzione delle trattative fosse stata causata dalla mancata erogazione del finanziamento, né che il diniego opposto della società di leasing fosse dipeso dalla incompletezza della documentazione fornita a quest'ultima da parte della Edil-Pavimenti.

Dal momento che la convenuta Onoranze Funebri Rampinini S.r.l. non ha dato prova della sussistenza di una causa giustificativa dell'interruzione delle trattative, deve ritenersi integrata la responsabilità precontrattuale *ex art. 1337 c.c.* in capo alla stessa, la quale pertanto è chiamata a rispondere dei danni arrecati a parte attrice.

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, sia dalla perdita di altre occasioni di stipulazione contrattuale, e che tale pregiudizio può essere liquidato anche in via equitativa, sulla base di criteri logici e non arbitrari (Cass. 24625/2015; 27648/2011).

Parte attrice ha domandato il rimborso delle spese sostenute per dar corso all'operazione oggetto delle trattative con la società convenuta, per



complessivi euro 74.187,81, di cui: 1.603,20 euro per la fattura 29/15 emessa dallo studio B&L Associati per la predisposizione della verifica di assoggettabilità a VAS e della variante urbanistica (doc. 49 fasc. di parte attrice); 16.032,00 e 29.832,61 euro per le prestazioni svolte dallo Studio Tecnico De Marchi (e da terzi del cui intervento si è avvalso lo Studio) relativamente alla porzione immobiliare che avrebbe dovuto essere acquistata dalla convenuta (doc. 30-31-51 – fasc. di parte attrice); 26.720,00 euro per le prestazioni svolte dallo Studio Tecnico De Marchi relativamente ad altra porzione immobiliare le cui dimensioni e collocazione erano condizionate dalla realizzazione dell'edificio oggetto delle trattative (doc. 32 – fasc. di parte attrice).

Ai fini della liquidazione del danno patito dall'attrice, tuttavia, occorre osservare che il preventivo del 14/01/2015, inviato dallo Studio tecnico De Marchi alla Edil-Pavimenti e pervenuto a conoscenza della società convenuta con email del 25/02/2015 (doc. 4 – fasc. di parte attrice), indica la cifra di 70.000,00 euro, Iva esclusa, come corrispettivo non solo per le varie attività di progettazione ma anche per attività (quali “coordinamento della sicurezza in fase...di esecuzione”, “direzione lavori”, “redazione di tipo mappale e denuncia dell'immobile al Catasto Fabbricati” e “Certificazione energetica dell'immobile”) relative alla fase di esecuzione delle opere e a quella successiva alla realizzazione dell'immobile oggetto delle trattative.

Pertanto, con riferimento alle spese sostenute (o ancora da sostenersi, tenuto conto che la Edil-Pavimenti ha versato solamente due acconti - doc. 50 e 51 fasc. attore) per le prestazioni effettuate dallo Studio tecnico De Marchi si ritiene, facendo ricorso a criteri equitativi *ex art.* 1226 c.c., di stimare il danno patito dalla società attrice in euro 35.000,00.

Tale somma è determinata in misura pari al 50% del corrispettivo indicato nel preventivo del 14/01/2015, poiché le prestazioni effettivamente svolte dalla Studio tecnico, al momento della rottura delle trattative, corrispondono approssimativamente alla metà delle attività indicate nel



suddetto preventivo in quanto è mancata, per via dell'illegitimo recesso, tutta la attività di assistenza tecnica attinente sia alla fase di realizzazione dell'immobile che alla fase successiva.

Alla somma sopra indicata va aggiunto, inoltre, l'importo della fattura, al lordo dell'Iva, di euro 1.560,00 emessa dallo Studio B&L associati, relativa alle attività di predisposizione della verifica di assoggettabilità a VAS e della variante urbanistica (come da disciplinare di incarico - doc. 11 del fasc. di parte attrice) e saldata in data 4/07/2015 (doc. 49 – fasc. di parte attrice).

Di nessun pregio si appalesano le deduzioni formulate dalla parte convenuta in relazione alle somme richieste dalla parte attrice a titolo di risarcimento del danno, ed in particolare che di tali somme non vi è prova dell'effettivo pagamento (molte delle stesse essendo portate da semplici proforma) e che le prestazioni professionali comunque poste in essere sul terreno di proprietà attorea sono rimaste a beneficio del terreno stesso.

Quanto alla prima contestazione, deve ritenersi che il danno emergente possa essere valutato dal Tribunale anche in chiave meramente prognostica; quanto alla seconda contestazione, va considerato da un lato che la stessa è rimasta piuttosto oscura non avendo la parte convenuta provato in che modo la parte attrice risulterebbe comunque avvantaggiata di tutta l'attività professionale posta in essere nel corso delle trattative, e dall'altro che è invero plausibile che le medesime prestazioni professionali fossero invece funzionali solo al progetto edilizio voluto dalle parti.

In definitiva, la Onoranze Funebri Rampinini s.r.l. dovrà corrispondere alla Edil-Pavimenti s.a.s. a titolo di risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale, quali spese inutilmente sostenute dalla attrice nel corso delle trattative intercorse con la convenuta e da quest'ultima ingiustificatamente interrotte, la somma di euro 36.560,00, oltre rivalutazione monetaria e interessi legali calcolati con decorrenza dal 10/09/2015, data della rottura delle trattative, per un totale di euro 37.110,25. Dalla data del deposito della presente sentenza,



operandosi la conversione in debito di valuta, sono dovuti i soli interessi legali sino al soddisfo.

Le spese di lite seguono la sostanziale soccombenza e sono poste a carico della parte convenuta, liquidate come da dispositivo, in applicazione dei principi dettati dal D.M. Giustizia 10.03.2014, n. 55 che ha stabilito le modalità di determinazione del compenso professionale per l'attività svolta, aumentando, nel caso di specie, i compensi al di sopra dei valori medi dello scaglione di riferimento in concreto applicabile (da euro 26.001,00 ad euro 52.000,00), ed esclusa solo la fase istruttoria, di fatto non espletata, valutato l'impegno defensionale ed in considerazione della particolare difficoltà della controversia anche alla luce del variegato contesto giurisprudenziale.

### **P.Q.M.**

il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni altra istanza reietta e disattesa:

- a) condanna Onoranze Funebri Rampinini S.r.l., in persona del legale rappr.te *p.t.*, a corrispondere a titolo di risarcimento del danno in favore di Edil-Pavimenti di De Marchi Francesco e C. S.A.S., in persona del legale rappr.te e socio accomandatario, la somma di euro 37.110,25, oltre interessi legali dalla data della presente sentenza fino al saldo;
- b) condanna parte convenuta alla rifusione in favore della parte attrice delle spese processuali del presente giudizio, che si liquidano in complessivi euro 843,90 per spese ed euro 7.500,00 per compensi professionali, oltre rimborso forf. 15 %, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Como, 27.07.2017

Il Giudice

(Dott. Alessandro Petronzi)

